

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

PRINCIPIO DE LEGALIDAD.—CONFORME AL MISMO, EL REGISTRADOR DEBERÁ DESENVOLVER SU FUNCIÓN CALIFICADORA ATENDIENDO NO SÓLO A LA CAPACIDAD DE LOS OTORGANTES, LEGALIDAD DE LAS FORMAS EXTRÍNSICAS DEL DOCUMENTO SOMETIDO A INSCRIPCIÓN Y VALIDAD DE LOS ACTOS DISPOSITIVOS SEGÚN EL TENOR LITERAL DEL TÍTULO, SINO TAMBIÉN A LOS ASIENTOS DEL REGISTRO, PORQUE LA CONJUNCIÓN DE TODOS ESTOS ELEMENTOS PERMITIRÁ APRECIAR LA PROCEDENCIA DEL ASIENTO SOLICITADO Y EVITARÁ ULTERIORES CONTIENDAS.

EN CONSECUENCIA, HABIDA CUENTA DE HALLARSE LA FINCA REGISTRADA EN LA PROPORCIÓN DE UN 73,69 POR 100 PARA UNO Y UN 26,31 POR 100 PARA OTRO, AL APARECER EN EL DOCUMENTO (UN PRIVADO ELEVADO A PÚBLICO) QUE SE PRETENDE INSCRIBIR COMO CUOTAS DE AMBOS DUEÑOS OTRAS DIFERENTES, SE REFLEJA UNA CONTRADICCIÓN CON LOS ASIENTOS QUE ES PRECISO RECTIFICAR A FIN DE QUE SE REMUEVA EL OBSTÁCULO QUE IMPIDE LA INSCRIPCIÓN.

FINALMENTE, COMO EN EL DOCUMENTO CALIFICADO LAS PARTES SÓLO HACEN CONSTAR SU PARTICIPACIÓN EN LA TOTAL PROPIEDAD DEL INMUEBLE CON RELACIÓN A DINERO (Y SIN QUE COINCIDA POR CIERTO CON LA QUE SE ATRIBUYE EN EL TÍTULO DE ADQUISICIÓN, QUE ORIGINA LA CONTRADICCIÓN ANTES SEÑALADA), SE INFRINGE EL ARTÍCULO 54 DEL

REGLAMENTO HIPOTECARIO, QUE EXIGE QUE EN LAS INSCRIPCIONES DE PARTES INDIVISAS DE UNA FINCA SE PRECISE LA PORCIÓN IDEAL DE CADA CONDUEÑO CON DATOS MATEMÁTICOS.

Resolución de 5 de junio de 1964 («B. O.» de 22 de julio de igual año).

Seguido juicio de mayor cuantía en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Madrid, a instancia de doña P. S. P., contra sus hermanos doña G. y don R., sobre elevación a público de un documento privado suscrito por la citada doña G. y su hermano don M. (hoy fallecido), relativo a compraventa de participaciones proindiviso del inmueble situado en la plaza de la Marina Española número 5, de esta capital, y división material del mismo, por sentencia de 6 de agosto de 1959 fueron condenados los demandados a otorgar escritura pública que recogiese el citado documento; recurrida en apelación dicha sentencia, fue confirmada por la Audiencia en 17 de marzo de 1960; e instada ejecución de la misma, ante el silencio y negativa de los demandados para elegir Notario, fue designado el de esta capital don Alberto Ballarín Marcial, quien, con intervención del Juez de Primera Instancia número 3 de los de Madrid, autorizó escritura de elevación a público del citado documento privado el 19 de octubre de 1960.

Presentada en el Registro de la Propiedad número 4 de Madrid primera copia de la anterior escritura, y después de subsanar algunos defectos observados, fue finalmente calificada con nota del tenor literal siguiente: «No admitida la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos:

1.º Hay contradicción entre el documento privado que se eleva a público y el Registro en cuanto a la participación indivisa de que son dueños de la finca los hermanos doña G. y don M. S. P., ya que del documento privado resulta que el precio en que compraron la finca es de 174.000 pesetas, más 20.000 pesetas retenidas, y del Registro consta que el precio fue de 190.000 pesetas, de las cuales 25.000 habían sido ya entregadas, 145.000 se pagaron al contado y las restantes 20.000 fueron retenidas por los compradores; por lo que doña G. adquirió el 73,69 por 100 y don M. el resto, de 26,31 por 100.

2.º Que la participación indivisa que transmite doña G. a su hermano don M. de 91.410 pesetas, en el mayor valor de 174.000 pesetas que se da a la finca en el documento privado, debe expresarse con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente, conforme determina el párrafo primero del artículo 54 del Reglamento Hipotecario, el cual, además, en su párrafo segundo, dispone que no se considerará cumplido este requisito si la determinación se hiciere solamente con referencia a unidades de moneda, de medida superficial u de otra forma análoga;

3.º No se describe la planta principal de la finca, que según el documento privado queda de la propiedad de doña G. S. P., ni del resto de la misma finca;

4.º Que contraviniendo el número cuarto del documento que se eleva a público, número en el cual doña G. queda en propiedad, sin limitación de ninguna clase en su derecho, de la planta principal de dicha finca, integrada en la actualidad por dos cuartos, izquierda y derecha; el número quinto siguiente dice, por el contrario: «Don M. S. P. queda como propietario, también sin limitación de ninguna clase, de la totalidad de la finca»; y a la hora de practicar la inscripción no se sabría si habría de inscribirse la totalidad de la finca a nombre de don M., como dice el número quinto, o la planta principal integrada por dos cuartos, izquierda y derecha, a nombre de doña G., y el resto no descrito a nombre de don M.; y

5.º Según el Registro, los hermanos doña G. y don M. S. P., mediante escritura otorgada en Madrid a 29 de noviembre de 1948 ante el Notario don Juan Manuel López-Palop Olea, como sustituto por incompatibilidad de don Eduardo López-Palop, declararon obras de reforma y ampliación de la finca en la referida proporción de 73,69 por 100 la primera y de 26,31 por 100 el segundo, e hipotecaron la finca a favor del Banco Hipotecario de España; y por otra escritura, otorgada en Madrid a 2 de agosto de 1954 ante el Notario don Angel Sanz Fernández, como dueños de la finca en la repetida proporción de 73,69 por 100 la primera y 26,31 por 100 el segundo, constituyeron hipoteca sobre la misma finca a favor de don D. V. A. B., de lo cual resulta que con posterioridad a la fecha del documento

privado, ahora elevado a escritura pública, los hermanos doña G. y don M. S. P. han realizado actos de disposición sin tener en cuenta los negocios jurídicos que comprende el documento privado anterior a las dos inscripciones de hipotecas referidas que siguen vigentes y a los dos títulos que las motivaron; y sin que expresen tampoco la voluntad de los contratantes de hacer una novación de los dos contratos inscritos, posteriores al privado que ahora una de las partes presenta para inscripción.

No procede tomar anotación preventiva, que por otra parte no ha sido solicitada.

Interpuesto recurso por doña P. S., y habiendo informado el Juez de Primera Instancia que intervino en la elevación a público del documento privado, que la Sentencia del Juzgado resolvió sólo sobre la procedencia de elevar a público el documento de referencia, sin que el fallo sane los defectos que el convenio privado pudiera tener, y menos aquellos que surjan del Registro de la Propiedad y que señalados por el Registrador no fueron subsanados, por lo que suscribía la nota de este funcionario con razones análogas a las por el mismo expuestas; interpuesto recurso, repetimos, el Presidente de la Audiencia confirmó la calificación del Registrador y su Auto fue ratificado por la Dirección mediante la ajustada doctrina siguiente:

Que por haber manifestado el recurrente en su escrito de alegaciones, respecto de los defectos señalados en los números tercero y cuarto de la nota de calificación, que no pretende la división material del edificio, sino la transmisión de las cuotas indivisas, la cuestión básica que plantea este expediente consiste en determinar si es inscribible la escritura autorizada en trámite de ejecución de sentencia por la que se eleva a público un documento privado en que la titularidad de disposición de los comparecientes no coinciden con la que aparece actualmente en el Registro.

Que por imperativo del principio de legalidad, fundamental en nuestro sistema, consagrado entre otros en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y 99 del Reglamento para su ejecución, el Registrador deberá desenvolver su función calificadora atendiendo no sólo a la capacidad de los otorgantes, legalidad de las for-

mas extrínsecas del documento sometido a inscripción y validez de los actos dispositivos según el tenor del título, sino también a los asientos del Registro, porque la conjunción de todos estos elementos permitirá apreciar la procedencia del asiento solicitado y evitará ulteriores contiendas, y a la vez mantendrá la armonía entre los asientos y los derechos de los interesados, según proclama la Resolución de 14 de diciembre de 1953.

Que en el supuesto que motiva este recurso aparece que, con arreglo a la escritura autorizada por el Notario de Madrid don Manuel Amorós Gozálbex el 25 de octubre de 1943, los compradores adquirieron la finca cuestionada en la proporción de un 73,69 por 100 uno de ellos y un 26,31 por 100 el otro, datos que resultan de la parte de precio que cada uno de los interesados satisfizo en relación con el total importe de la compra, y en esta proporción se inscribió en el Registro de la Propiedad, por lo que al aparecer en el documento privado elevado a público, como cuotas de ambos dueños otras diferentes de las señaladas en el título anterior, se refleja una contradicción con los asientos registrales que es preciso rectificar a fin de que se remueva el obstáculo que impide la inscripción.

Que el artículo 54 del Reglamento Hipotecario exige que en las inscripciones de partes indivisas de una finca se precise la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan su indudable conocimiento, por lo que no se considerará cumplido este requisito si la determinación se hiciera solamente con referencia a unidades de moneda, de medida superficial u otra análoga, como ha ocurrido en el documento calificado, en donde las partes sólo hacen constar su participación en la total propiedad del inmueble, con relación a dinero y sin que coincida por cierto con la que se atribuye en el título de adquisición, lo que origina la contradicción antes señalada, y todo ello sin perjuicio del valor que al documento privado se le reconoce en los artículos 1.225 y siguientes del Código civil.

* * *

Se intentó, mediante instancia por la interesada, sanar los defectos apuntados por el Registrador; pero como dice éste, si como afirma el recurrente sólo se trata de obtener la inscripción de la

transmisión de cuota indivisa, es claro que si está equivocada habrá que hacer la subsanación en forma legal, o sea en escritura pública otorgada por todos los interesados y no por una parte solamente (vid. R. 22-XII-1949).

NACIONALIDAD Y VECINDAD.—DADA LA INFLUENCIA QUE PUEDEN TENER EN LA CAPACIDAD DE LA PERSONA, IMPORTANCIA PUESTA DE RELIEVE EN EL ARTÍCULO 161 DEL REGLAMENTO NOTARIAL, LOS FUNCIONARIOS INTERESADOS DEBEN PROCURAR LA DETERMINACIÓN CONCRETA DE LAS MISMAS, SIRVIÉNDOSE DE TODOS LOS MEDIOS PUESTOS A SU ALCANCE. EN CONSECUENCIA, NO APARECIENDO DETERMINADA CON LA DEBIDA CLARIDAD LA NACIONALIDAD DE LA VENDEDORA EN LA ESCRITURA CALIFICADA, AUNQUE LA CUESTIÓN PARECE QUEDAR ACLARADA EN EL ESCRITO DE INTERPOSICIÓN DEL RECURSO, AL NO REFLEJARSE EN DOCUMENTO, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 117 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, NO HA PODIDO TENERSE EN CUENTA AL HACER LA CALIFICACIÓN.

NO REQUIEREN AUTORIZACIÓN DEL INSTITUTO ESPAÑOL DE MONEDA EXTRANJERA LAS COMPRAS DE INMUEBLES HECHAS POR RESIDENTES EN EL EXTRANJERO CUANDO LAS PESETAS INVERTIDAS TENGAN EL CARÁCTER DE CONVERTIBLES, NI TAMPOCO CUANDO SE APLIQUEN PESETAS INTERIORES, SIEMPRE QUE EN ESTE CASO LAS FINCAS ADQUIRIDAS SE DESTINEN A USO PERSONAL DEL COMPRADOR, SIENDO SUFICIENTE QUE LA AUTORIZACIÓN SEA SUSTITUIDA POR LA DECLARACIÓN DEL BANCO PROVEEDOR DE LOS FONDOS, CON LA MENCIÓN DE HABERSE HECHO EL DEPÓSITO Y PROCEDENCIA DEL DINERO.

Resolución de 23 de junio de 1964 («B. O.» de 27 de julio).

Por escritura autorizada en Barcelona el 27 de octubre de 1962, doña B. G. G., vecina de Barcelona y casada en régimen de separación de bienes, vendió a su hermana doña D. G. G., soltera y vecina de Niza, el piso tercero de la casa números 20 y 22 de la vía Augusta, de la citada capital catalana, en precio de 1.750.000 pesetas, que la vendedora confesó haber recibido con anterioridad y a su entera satisfacción.

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad

de Barcelona (4) se advirtieron determinados defectos, que se trataron de subsanar, para lo que se acompañó luego otra escritura de ratificación de la precedente, autorizada en Niza por el Notario francés don Jacques Herment, y una carta del Instituto Español de Moneda Extranjera, según la cual se autoriza, «por lo que afecta a la competencia de este Instituto y a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, la operación de compra-venta del piso tercero de la casa números 20 y 22 de la vía Augusta, de Barcelona, toda vez que la operación se ha realizado en el extranjero y contratado su precio en la moneda del país residencia de la vendedora, en la cual se ha hecho efectivo»; y entonces el documento fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento en razón a haber observado los siguientes defectos subsanables:

Primero.—Que aun cuando la vendedora, doña B. G. G., en acta de ratificación y declaración acompañada, autorizada en Niza (Francia) el 20 de marzo actual por don Jacques Herment, como sustituto de su padre, Notario de Niza, don Raymond Herment, manifiesta ser de nacionalidad francesa, es lo cierto que no se acredita tal extremo ni tampoco que su marido no sea español, pues en caso de que éste lo fuera, ella, con arreglo a la legislación española, habría perdido su nacionalidad de origen y sería preciso la licencia marital para la venta, salvo el caso de que también se acreditare tener regionalidad catalana, pues aun cuando el artículo 94 del Reglamento Hipotecario permite la inscripción de los actos y contratos otorgados sin licencia del marido, cuando fuere necesaria, se observa además que en el supuesto de que la vendedora tuviese la nacionalidad francesa tampoco se acredita su aptitud y capacidad legal para el acto de enajenación con arreglo a las leyes francesas, que debería acreditarse mediante certificado del Cónsul español de Carrera, conforme determina el artículo 36 del Reglamento hipotecario.

Segundo.—Que en la carta fecha 20 de marzo actual, expedida por el Instituto Español de Moneda Extranjera, que se acompaña, resulta de su texto que la autorización que otorga parte del supuesto erróneo de que la operación se ha realizado en el extranjero y

contratado su precio en moneda extranjera, cuando la realidad es que la venta ha sido realizada en Barcelona y el precio fijado en pesetas; no pudiendo, por tanto, considerarse autorizada la venta con dicho fundamento erróneo.

Y estimando todos los citados defectos como subsanables, se suspende la inscripción de la venta de referencia, tomándose en su lugar anotación de suspensión por defectos subsanables a petición del presentante y por término de sesenta días, en el tomo 671, libro 530 de Gracia, folio 36, finca 11.670, anotación letra A.

Interpuesto recurso por el Notario autorizante de la escritura, don José Gramunt y Subilla, la Dirección, con revocación parcial del Auto presidencial, que había confirmado totalmente la nota del Registrador, ratifica el primero de los defectos por éste señalados, mediante la ajustada y ponderada doctrina siguiente:

Que el presente expediente plantea como cuestiones a resolver la relativa a la nacionalidad, y, en su caso, vecindad foral de la vendedora, e igualmente si la autorización expedida en los términos transcritos por el Instituto Español de Moneda Extranjera es suficiente para que la compraventa realizada pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

Que el primero de los defectos constituye una de las cuestiones más arduas que pueden presentarse, por la dificultad que supone siempre la prueba de la nacionalidad o vecindad, ya que, en términos generales, no hay datos suficientes para estimar positivamente o para poder basar en la inscripción del Registro Civil estas circunstancias, por lo que habrá que acudir a todo medio de prueba, entre otros, las inscripciones de concesión de nacionalidad, la posesión de estado o presunciones como las establecidas en el artículo 68 de la Ley de 8 de junio de 1957, o la que deriva del posible expediente a que hace referencia el artículo 96 de la misma Ley, si bien en este caso concreto no será necesario acreditar la nacionalidad y vecindad de la mujer casada si el marido es español, ya que, con arreglo a los artículos 21 y 15 del Código Civil, el matrimonio producirá la adquisición por la mujer de la nacionalidad y vecindad civil del varón.

Que, en consecuencia, y dada la influencia que la nacionalidad

y vecindad pueden tener en la capacidad de la persona, importancia puesta de relieve en el artículo 161 del Reglamento Notarial, los funcionarios interesados deben procurar la determinación concreta de las mismas, sirviéndose de todos los medios a su alcance, incluso de los asientos del propio Registro, si por otras operaciones anteriores pudiera deducirse el estado civil de los interesados.

Que en el presente caso, en el que es insuficiente para calificar la nacionalidad la aseveración hecha por el Notario francés acerca de la ciudadanía francesa de la vendedora en el acta que figura unida al expediente, y que puede ser debida, como subraya el fedatario recurrente, a la propia legislación del país vecino, que establece que la mujer conserva su nacionalidad al contraer matrimonio, criterio contrario al sistema español, en donde adquiere la de su marido, por lo que si éste es español quedará inmediatamente determinada la de aquélla, circunstancias que no resultan con la debida claridad en la escritura calificada, pues si bien la cuestión parece quedar aclarada en el escrito de interposición del recurso, al no reflejarse en documento, de acuerdo con el artículo 117 del Reglamento hipotecario, no han podido tenerse en cuenta al hacer la calificación.

Que en cuanto al segundo defecto, el Decreto de 15 de julio de 1961, por el que se declaró la convertibilidad de la peseta, desarrollado por la Resolución del Instituto Español de Moneda Extranjera de 19 del propio mes y año, ha alterado profundamente la materia debatida al establecer que no requiere autorización de dicho Instituto las compras de inmuebles hechas por residentes en el extranjero cuando las pesetas invertidas tengan el carácter de convertibles, ni tampoco cuando se apliquen pesetas interiores, siempre que en este caso las fincas adquiridas se destinen al uso personal del comprador, siendo suficiente que la autorización sea sustituida por la declaración del Banco proveedor de los fondos, con la mención de haberse hecho el depósito y procedencia del dinero, y a mayor abundamiento la autorización presentada aprueba la operación para un caso más riguroso que el llevado a cabo en la escritura calificada.

Ninguna apostilla más concisa, directa y aclaratoria a las cuestiones debatidas en la Resolución que nos ocupa sino la remisión a los Considerandos cuarto y quinto de la misma (o últimos de ella) para cada uno de los defectos señalados en la nota calificadora.

Y es que, como señaló con acierto en su informe el Registrador respecto al primero de los mismos, aparte la discrepancia entre la escritura autorizada por el recurrente y el acta de Niza, la nacionalidad y vecindad regional de la vendedora no resultan de los documentos calificados *sino de otros posteriores*. ¿Qué documentos?, preguntamos, pues fuera de esta alusión por el funcionario calificador nos encontramos con que en el cuarto de los Considerandos copiados se dice—*in fine*—«que si la cuestión parece quedar aclarada en el escrito de interposición del recurso (en el mismo señala el Notario autorizante que si es cierto que en el Acta autorizada por el de Niza se atribuye a la vendedora la nacionalidad francesa erróneamente, no lo es menos que por haber contraído matrimonio con don J. Guix Borrel tiene indiscutiblemente la nacionalidad española; y como se hizo constar en la escritura de 27 de octubre de 1962, la regionalidad catalana), *al no reflejarse en documento*, de acuerdo con el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, no han podido tenerse en cuenta al hacer la calificación».

Suponemos, pues, que esos documentos a que alude el Registrador, presentados posteriormente a su calificación, sin reflejo, por tanto, en la escritura de 27 de octubre de 1962, como pone de relieve la Dirección, serían los complementarios del Registro civil, que harían permisible la aplicación del artículo 49 de la Novísima Compilación de Cataluña.

Cobra por ello vigencia y recomendamos su total lectura, la interesante Ponencia presentada por nuestro querido compañero Mariano Hermida Linares al Congreso de Derecho Registral (mayo, 1961), sobre la Reforma de los Reglamentos Hipotecarios y Notarial en relación con las inscripciones de los bienes de la sociedad conyugal.

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDAR EL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO.—COMO PROCEDIMIENTO DE TIPO ESPECIAL QUE PUEDE TENER GRAVES CONSECUENCIAS PARA EL TITULAR REGISTRAL VIGENTE, NO PUEDE ELUDIRSE EL CUMPLIMIENTO DE CUANTAS FORMALIDADES Y REQUISITOS ESTABLECE TAXATIVAMENTE LA LEY HIPOTECARIA.

Resolución de 6 de julio de 1964 («B. O.» de 2 de septiembre).

Por escrito de 6 de diciembre de 1960, don V. R. promovió expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca de su propiedad de 537,03 metros cuadrados, sita en Aravaca, en el lugar llamado El Plantío, adquirida por documento privado de fecha 20 de junio de 1954, de la sociedad civil Cooperativa de Crédito y Ahorro denominada «Banco de la Unión»; dicha finca figuraba catastrada a nombre de doña F. A. y consta en el expediente la quieta y pacífica posesión del inmueble durante el tiempo necesario para adquirirlo por prescripción. Personado el Notario señor Amorós en el que como domicilio del Banco figura en el Registro Mercantil y demás documentos presentados, levantó acta de no aparecer ninguna entidad con ese nombre en dicho domicilio, por lo que fue citado mediante edictos, como asimismo doña F. A., cuyo domicilio se ignoraba; notificados los colindantes y el Ministerio Fiscal, éste se opuso a la aprobación del expediente, fundado en que no había sido citada en forma la entidad vendedora ni se habían pagado los Derechos reales correspondientes a la venta; el Juzgado no consideró justificado el dominio y en consecuencia declaró no inscribible el derecho pretendido; pero el interesado apeló contra tal decisión y la Sala Primera de la Audiencia Territorial de Madrid revocó el Auto del Juzgado y declaró inscribible el dominio, aunque el expediente «adolezca de algunos defectos en su tramitación, teniendo en cuenta el gran número de años que el solicitante viene poseyendo la finca, y, en ejecución de la anterior resolución de la Audiencia, el Juzgado dictó nuevo Auto «ordenando la cancelación de las inscripciones contradictorias a la de dominio en favor de don V. R., casado con doña R. G. G., aprobado por Auto de la excelentísima Audiencia Territorial de esta capital, de fecha 12 de abril próximo pasado,

referente a la finca sita en El Plantío, avenida de Reina Victoria, de una superficie de 537,03 metros cuadrados, cuya demás descripción consta en el hecho cuarto del escrito de solicitud de este expediente».

Presentado en el Registro mandamiento por duplicado del anterior Auto, de fecha 12 de julio de 1962, fue calificado con la siguiente nota: «No admitida la inscripción del precedente documento en el Registro de la Propiedad número tres de esta capital por observarse los defectos siguientes: Primero. No haber sido notificado el transferente de la finca que se pretende inscribir en la forma que determina el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, el cual exige que sea citado tres veces, una de ellas, al menos, personalmente, por tener la inscripción que se ordena cancelar en parte, fecha 6 de agosto de 1943, y no constar la disolución de la sociedad titular, según el Registro. Segundo. No expresarse en el auto probatorio la forma en que fueron verificadas las citaciones, según ordena el artículo 286 del Reglamento Hipotecario; y Tercero. Por la evidente contradicción entre los Considerandos primero y segundo, en los cuales se afirma por una parte «pretendiendo así el comprador y poseedor de la finca por un espacio de cerca de diecisiete años, llegar al Registro, reanudando el tracto sucesivo interrumpido...»; y por otra parte, que «se ha demostrado que a medio de documento privado de 20 de junio de 1954, adquirió, por segregación de otra mayor, una finca en El Plantío..., etc.». Y pareciendo insubsanable el primer defecto no procede la anotación de suspensión, que tampoco se ha solicitado.

Interpuesto recurso y habiendo consignado el Registrador en su informe «que los defectos segundo y tercero, siempre subsanables, se hicieron constar a efectos del artículo 127 del Reglamento Hipotecario», la Dirección, con revocación del Auto del Presidente de la Audiencia, confirma el primer defecto de la nota mantenido por el funcionario calificador, en méritos de la severa doctrina siguiente:

Que tramitado un expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, en el que se declara justificada la adquisición de la propiedad a favor de don V. R., de una finca que

aparece inscrita en el Registro a nombre del «Banco de la Unión», la única cuestión que plantea este recurso, dado que el Registrador ha desistido de los defectos segundo y tercero de la nota, es la de si procede llevar a cabo la operación pretendida, no obstante observarse que en el mencionado expediente las tres notaciones—una de ellas personal—a que hace referencia el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, han sido sustituidas por una sola y por edictos, al ignorarse el domicilio actual del titular registral, según resulta del acta notarial que se incorporó al procedimiento.

Que según reiterada jurisprudencia de este Centro, los asientos practicados en el Registro están, conforme al artículo primero de la Ley Hipotecaria, bajo la salvaguardia de los Tribunales, producen todos sus efectos en favor del titular registral y no pueden ser cancelados—fuera de los casos en que el derecho inscrito se extingue por declaración de la Ley o por su propia naturaleza—sin su consentimiento, manifestado en escritura pública o documento auténtico, o, en su defecto, mediante el procedimiento judicial correspondiente.

Que, cuando por desidia de los que pudieron inscribir el título y dejaron de hacerlo durante mucho tiempo, se acude al procedimiento de reanudación del tracto sucesivo para que si, a juicio de la autoridad judicial se es dueño de la finca pueda proveérsele del título necesario para la inscripción y concordar la realidad jurídica con los libros del Registro, se manifiesta de nuevo la protección conferida a todo titular registral al exigirse en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria que durante la tramitación del expediente sea citado en debida forma y oído en el mismo, si las inscripciones contradictorias tienen menos de treinta años de antigüedad, y sólo se le tendrá por renunciante a su derecho si no compareciese después de haber sido citado tres veces, una de ellas, al menos, personalmente.

Que en el presente caso se alega haberse realizado la citación por edictos en lugar de una notificación personal, por no conocerse el domicilio de la sociedad vendedora, siguiendo así lo preceptuado con carácter general por el artículo 269 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero aparte de que del propio expediente resulta que no se han agotado todos los medios para cumplir el trámite prescrito y que la sociedad vendedora, con arreglo a los asientos del Registro

Mercantil, está todavía vigente, por no constar su disolución, ha de resaltarse especialmente que el expediente de reanudación del tracto como procedimiento hipotecario de tipo especial que puede tener graves consecuencias para el actual titular registral, exige el cumplimiento de las formalidades y requisitos taxativamente establecidos por la Ley para que el posible perjudicado tenga conocimiento de su existencia y no se encuentre cancelada su inscripción sin haber agotado todos sus medios de defensa.

* * *

Estimó nuestro inolvidable compañero RAMOS FOLQUÉS que el derecho a lograr la rectificación del Registro por vía de expediente de dominio es de imposible efectividad cuando no quepa cumplir el requisito de la citación personal, debido a desconocerse el domicilio y paradero de la persona a citar, o la resistencia de la misma en recibir la citación personal, de suerte—dijo—que entonces, aparte la paradoja de un expediente que justifica el dominio pero que, sin embargo, no es inscribible, resultará que la sola voluntad de un individuo puede obstaculizar el cumplimiento de las leyes, haciendo imposible rectificar el Registro. (*Los Expedientes de reanudación...*», esta Revista, junio 1952.)

ROCA SASTRE, que reconoció la fuerza de estos argumentos, trata de desvirtuarlos expresando que siempre podrá utilizarse el juicio declarativo correspondiente. Pero aquí—agrega—es cuando surge dicho argumento de consistencia, pues si siempre puede acudir al juicio declarativo u ordinario, en el cual podrá emplearse la *citación o emplazamiento por cédula e incluso por edictos, ¿es que ofrece mayores garantías el juicio ordinario, dadas las precauciones que la Ley adopta en los expedientes de dominio?* (Nota 2, página 712, tomo III, *Derecho Hipotecario*, edición V. A lo que se puede agregar cuanto dijimos en nuestra glosa a la Resolución 24 enero 1963, págs. 418 y siguientes de igual año, esta Revista.)

MORALES GONZÁLEZ, respecto a la citación personal, entendió «que puede ser: propiamente tal o directa, o sea cuando se establece contacto entre el notificante y notificado, y por *cédula o indirecta*, cuando por no hallarse en su domicilio el notificable se verifica la notificación a través de otra persona». (*El Titular del asiento contradictorio...* pág. 380, R. C. D. I., año 1948.)

A tal interpretación se opuso, primero, RAMOS, en el trabajo citado, pues—dice—«esto no es lo que dice la Ley y a ella nos atenemos» (pág. 403, ob. c.), y después Roca (nota 3, pág. 712 y ob. c.). Nosotros, sin embargo, encontramos digna de estimación esta sugerencia que, rodeada de garantías, debe tenerse en cuenta e integrarse en una posible reforma de la Ley.

En el caso en cuestión la solución parece clara, ya que, como pone de relieve el último Considerando, «del propio expediente resulta que no se han aportado todos los medios para cumplir el trámite prescrito y que la sociedad vendedora, con arreglo a los asientos del Registro Mercantil, está todavía vigente por no constar su disolución». A lo que se puede añadir, como manifestó muy bien en su Informe el Registrador, que mientras tal disolución y desaparición no se acredite por los procedimientos legales, hay que considerarla existente a todos los efectos, en particular para que no se vea perjudicada en su patrimonio social al cancelarse inscripciones registrales a su favor, sin guardar las formas procesales de riguroso y necesario cumplimiento.

REGISTRO DE HIPOTECA MOBILIARIA Y PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO.—EL EMBARGO DECRETADO SOBRE EL DERECHO DE ARRENDAMIENTO Y TRASPASO DE UN LOCAL DE NEGOCIOS ES ANOTABLE, PUES SI BIEN LA HIPOTECA DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES PUEDE NO EXTENDERSE A DETERMINADOS ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DE AQUÉL, NECESARIAMENTE DEBE COMPRENDER, SEGÚN DISPONE EL ARTÍCULO 20 DE LA LEY DE 16 DE DICIEMBRE DE 1954, EL DERECHO DE ARRENDAMIENTOS DEL LOCAL, QUE CONSTITUYE EL FUNDAMENTO SOBRE EL QUE SE ASIENTA LA GARANTÍA, IMPIDIENDO DE ESTA SUERTE, O SEA CON LA ANOTABILIDAD, QUE GRAVÁMENES POSTERIORES ADQUIERAN RANGO PREFERENTE EN PERJUICIO DE LOS ACREEDORES CON PERTURBACIÓN DE LA CLARIDAD DEL TRÁFICO JURÍDICO, Y DE CONFORMIDAD Y EN ARMONÍA TODO ELLO CON LO QUE PRESCRIBE EL ARTÍCULO 2.º DE LA CITADA LEY.

Resolución de 7 de julio de 1964 («B. O.» de 2 de septiembre).

En juicio ejecutivo seguido por don A. G. contra don F. G. y don F. G., el 15 de marzo de 1963, se dictó providencia por el Juez

de Primera Instancia número uno de Granada, en cumplimiento de la cual se expidió mandamiento por duplicado ordenando la anotación en el Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento del embargo decretado sobre el derecho del arrendamiento y traspaso del local de un negocio denominado «El Vergel», sito en la calle Zacatín, número 9, de la indicada capital.

Presentado en el Registro el anterior documento, fue calificado con la siguiente nota: «Devuelto el precedente mandamiento con nota del pago del Impuesto. No procede la anotación preventiva que se ordena en el mismo, por los defectos siguientes: 1.º No constar haber sido notificado el procedimiento a las esposas de los demandados. 2.º No ser anotable el embargo del derecho de arrendamiento y traspaso, conforme al apartado d) del artículo 68 en relación con los artículos 52 al 54, todos de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento, porque tal derecho no figura entre los que enumera el artículo 12 de la misma Ley como bienes susceptibles de hipoteca mobiliaria. El segundo defecto se considera insubsanable, por lo que no procede tomar anotación de suspensión.»

Interpuesto recurso de reforma y subsidiariamente gubernativo contra la anterior calificación, y habiendo mantenido ésta el Registrador, la Dirección revoca el segundo defecto de la nota, único contra el que se ha entablado el recurso, en méritos de la ajustada doctrina siguiente:

Que al no haber interpuesto recurso contra la primera parte de la nota calificadora, queda limitada la cuestión planteada en este expediente a decidir si podrá anotarse en el Registro especial de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento un mandamiento de embargo decretado sobre el derecho de arrendamiento y traspaso de un local comercial.

Que el artículo 68 d) de la Ley de 16 de diciembre de 1954 prescribe que se anotarán en los libros correspondientes los mandamientos judiciales de embargo sobre bienes susceptibles de gravamen hipotecario, con lo que se crea una especie de Registro de gravámenes, que tiene como fundamento, de una parte, facilitar la liquidación de las cargas en el caso de que fueran posteriores

a la hipoteca inscrita, y de otra, según apunta la propia exposición de motivos, arbitrar un medio por el cual el posible acreedor hipotecario pueda conocer la existencia de las afecciones judiciales que impidan la constitución de una hipoteca mobiliaria, conforme prescribe el artículo dos de la Ley.

Que si bien la hipoteca de establecimiento mercantil puede no extenderse a determinados elementos que forman parte del mismo, necesariamente debe comprender, según dispone el artículo 20 de la Ley, el derecho de arrendamiento del local, que constituye el fundamento sobre el que se asienta la garantía, y por ello el embargo decretado debe ser anotado para que pueda surtir efecto e impedir que gravámenes posteriores adquieran un rango preferente en perjuicio de los acreedores, con perturbación de la claridad del tráfico jurídico.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO

Registrador de la Propiedad.