

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

EN CASO DE INSTRUCCIÓN DE SUMARIO POR ESTAFA Y FALSEDAD, EL REGISTRADOR DEBE PRESTAR SU MINISTERIO Y COOPERACIÓN PRECISA AL JUEZ INSTRUCTOR, CON EL FIN DE RESTABLECER EL DERECHO VIOLADO Y, EN CONSECUENCIA, ACATAR EL MANDAMIENTO JUDICIAL QUE LE ORDENA SE ABSTENGA DE PRACTICAR OPERACIONES EN VIRTUD DE TÍTULOS OTORGADOS POR EL PROCESADO (DETERMINADO AGENTE EJECUTIVO) «RELATIVOS A TRABA FINAL, ENAJENACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y SUBSIGUIENTE ESCRITURA PÚBLICA, Y CUALQUIER OTRA TRANSMISIÓN POR TERCERA PERSONA INTERPUESTA», SIN QUE PUEDA SUPONER OBSTÁCULO PARA ELLO QUE EL EXPRESADO MANDAMIENTO ADOLEZCA DE UN DEFICIENTE TÉCNICISMO HIPOTECARIO; DEL CUAL REPETIDO MANDAMIENTO HECHO EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN CORRESPONDIENTE PODRÁ PRORROGARSE LA VIGENCIA DE ÉSTE POR MEDIO DE NOTA HASTA LA TERMINACIÓN DE LA CAUSA.

Resolución de 18 de octubre de 1955 (B. O. de 18 de noviembre).

Don Luis López y López adquirió en subasta pública celebrada el 1 de septiembre de 1947, una finca rústica, hoy urbana, sita en término de Vicálvaro, colonia de la Concepción, embargada por el Ayuntamiento de la citada población por débitos del arbitrio de so-

lares, otorgándose la correspondiente escritura pública en 31 de octubre de 1947 por el Agente ejecutivo de la indicada Corporación, don Ramón Fraile Gallego, en representación del deudor rebelde. Esta escritura no fué inscrita en el Registro de la Propiedad. Posteriormente, ante el Juzgado de Primera Instancia de Alcalá de Henares se tramitó un expediente de dominio, en el que se dictó auto con fecha 28 de febrero de 1949, por el que se declaró justificado. Contra dicho auto se entabló recurso de apelación, y el 11 de julio del citado año se confirmó, y fué declarado firme por sentencia de 28 del mismo mes y año, y un testimonio de la citada sentencia fué inscrito en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares. El 10 de agosto de 1950 se presentó en dicho Registro mandamiento judicial en que se comunicaba al Registrador la tramitación en el Juzgado de Primera Instancia de Alcalá de Henares de sumario por estafa, en que se encontraba procesado el ex Agente ejecutivo municipal don Ramón Fraile Gallego, por lo que se prohibía la práctica de asientos sobre fincas enajenadas por el mismo como tal Agente ejecutivo; y por escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Luis Rincón Lazcano, en 1 de diciembre de 1950, don Luis López y López hipotecó la finca de referencia junto con otra sita en Guadarrama, propiedad de don Mariano González Zaera, y solidariamente con este señor, en favor de don Alfonso Vázquez González, en garantía de un préstamo recibido del mismo.

Presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, fué calificada con nota del tenor literal siguiente: «En cuanto a la finca radicante en este Registro no se practica inscripción del documento que precede, porque en un mandamiento judicial presentado el 10 de agosto de 1950, bajo el número 1.684 del Diario 106, el señor Juez de Instrucción de este partido, que instruye sumario contra don Ramón Fraile Gallego sobre irregularidades cometidas como Agente ejecutivo del Ayuntamiento de Vicálvaro en las subastas de terrenos y solares sin edificar por impago de los arbitrios municipales correspondientes, ordena al Registro abstenerse de practicar operaciones en que haya intervenido el procesado en su calidad de Agente municipal y que se refieran a fincas, actos o títulos presentados o que se presenten relativos a traba final, enajenación, administración y subsiguiente escritura pública y cualquier otra transmisión por tercera persona interpuesta. Y como la

inscripción pretendida en este Registro parece incluída en la abstención judicial ordenada, no se practica. También el Juzgado Instructor ordena que aquella abstención se mantenga vigente hasta la terminación del sumario, y en su cumplimiento, el asiento de presentación tiene nota de prórroga de vigencia hasta tal conclusión. Ello parece impedir hasta alcanzar tal trámite procesal la inscripción que se pretende.

Interpuesto recurso, la Dirección, con revocación del auto del Presidente de la Audiencia, que rechazó la nota del Registrador, confirma ésta, mediante la doctrina siguiente:

Que la cuestión debatida en el presente recurso exige dilucidar si procede la inscripción de una hipoteca sobre la finca que fué transmitida por el Agente ejecutivo del Ayuntamiento de Vicálvaro, no obstante hallarse vigente en el Registro un asiento de presentación del mandamiento expedido por el Juez de Primera Instancia de Alcalá de Henares, en el que se notificaba la instrucción de un sumario por estafa y falsedad contra el expresado Agente ejecutivo y se ordenaba al Registrador que se abstuviese de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado, «relativos a traba final, enajenación, administración y subsiguiente escritura pública y cualquier otra transmisión por tercera persona interpuesta».

Que si bien el deudor hipotecario había inscrito su derecho sobre el inmueble mediante un expediente judicial de dominio, este medio inmatriculador que pudo emplearse para obviar defectos advertidos en la escritura de compraventa, al no sustantivar la causa jurídica de adquisición, carece de virtualidad suficiente para independizar igualmente la razón de ser de la enajenación y la persona del transferente.

Que el derecho real de hipoteca lleva implícito un «ius distrahendi», como una de sus consecuencias más acusadas y características, enajenación en potencia, de la que el acreedor podrá hacer uso si vencida la obligación garantizada no es satisfecha, y, por tanto, podría dar lugar a una transmisión forzosa de la finca, obstaculizada precisamente por el mandamiento judicial presentado.

Que el artículo 17 de la Ley Hipotecaria señala el plazo de sesenta días como duración de los efectos del asiento de presentación,

plazo que el artículo 107 del Reglamento Hipotecario ha consentido que en circunstancias excepcionales pueda prorrogarse mediante nota marginal, con lo que se coopera a tutelar y defender los intereses públicos; pero desaparecidas las causas que determinaban tal medida cautelar, recobrarán su efectividad los derechos afectados y procederá la consiguiente extensión de los asientos en suspenso.

Conforme al criterio ya declarado por esta Dirección en la Resolución de 2 de diciembre de 1944, examinadas con minuciosidad las particularidades que concurren en el expediente, contrastadas con los preceptos legales aludidos y con el espíritu informador del artículo 335 de la Ley de Enjuiciamiento criminal, es evidente que el Registrador debe prestar su ministerio y la cooperación precisa al Juez instructor, con el fin de restablecer el derecho violado, y en consecuencia, debe acatar el mandamiento judicial, sin que pueda suponer obstáculo para ello que adolezca de un deficiente tecnicismo hipotecario, y una vez extendido el asiento de presentación correspondiente podrá prorrogar su vigencia por medio de nota hasta la terminación de la causa.

Dijo el recurrente que la negativa del Registrador a inscribir la escritura de hipoteca estaba en oposición con el artículo 17 de la Ley, que concede al asiento de presentación un plazo de validez de sesenta días, sólo prorrogable en caso de recurso gubernativo, consulta del Registrador o demora en el pago de derechos reales, por lo que, caducado el asiento de presentación del mandamiento de 10 de agosto de 1950, no debió impedirse la inscripción del título a que se refiere el recurso.

Implicando—añadió—dicho mandamiento una prohibición de enajenar, una vez transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación, sólo podía figurar en el Registro bajo la forma de una anotación que no se practicó, ya que carece el mandamiento de las circunstancias que exige el artículo 73 de la Ley Hipotecaria, y aún suponiendo que por la especialidad del caso debiera haberse aplicado análogamente el párrafo segundo del citado precepto en relación con el 171 del Reglamento Hipotecario, no se hizo y no se ha practicado en el Registro anotación alguna derivada de la orden judicial en cuanto a la finca objeto del recurso.

Finalmente, que la inscripción a favor del deudor de la finca hipotecada no se efectuó a través de título en que interviniera el

procesado, sino mediante un expediente de dominio, y, por tanto, aunque se admita la eficacia registral del mandamiento, la escritura calificada no está comprendida entre las prohibiciones que se ordenan en aquél, ya que no puede considerarse al hipotecante como testafierro del procesado, por lo que acaso se dice en la nota que la inscripción pretendida «parece incluida en la abstención judicial ordenada», sin que esta presunción deba bastar para cerrar el paso a aquélla (la inscripción); y que, por añadidura, el artículo 18 de la Ley citada no comprende entre la materia de calificación, los supuestos de simulación o actuación de testafierros, que siempre requieren una actuación judicial en cuanto no resulten del título ni de los asientos del Registro.

En cuanto a la réplica del Registrador, baste decir que se halla recogida en los considerandos copiados, evidenciando la actuación de dicho funcionario «con el fin de restablecer el derecho violado», acatando el mandamiento judicial, «sin que pueda suponer obstáculo para ello que *adolezca de un deficiente tecnicismo hipotecario*».

* * *

No queremos terminar sin hacer una breve alusión a esa clase de expedientes de dominio, como el que se entrevera entre las mallas del recurso, del que dijera el Registrador implicado en el mismo que ni es de inmatriculación ni de reanudación de tracto, contra los cuales debe precaverse todo calificador a partir de la discutible Resolución de 15 de enero de 1952 (véase esta Revista, páginas 284 y siguientes de ese año).

¿Qué alcance se ha de dar a la frase «título que no pudiera inscribirse por cualquier causa» del artículo 272 del Reglamento Hipotecario? ¿Puede ser el expediente Jordán que purifica y convierte en sano lo que nació impuro?

Se inscribe—pongamos por caso—una finca a favor de un menor por adjudicación a la muerte de uno de sus padres, consignando en el asiento la edad de aquél: tres, cuatro o cinco años. Y pasados otros tantos, el padre sobreviviente vende la finca, sin los requisitos del artículo 164 del Código civil, a un tercero, quien consciente del defecto o nulidad del título incoa expediente de dominio al amparo del artículo reglamentario citado, y lograda su aprobación, presenta al Registro.

¿Debe oponerse el Registrador a su inscripción? Indudablemente. Pero se dirá que tanto en este caso como en el de la Resolución citada, los elementos de la calificación resultan del Registro, lo que no acontece con la mayoría de los títulos base de estos expedientes de *salto* (por darles una denominación), dirigidos especialmente a sanar defectos que seguramente sin el expediente hubieran podido validarse: Confirmación de poder por los herederos del vendedor, por ejemplo, oídos en el expediente, etc.

No olvidemos que, como dijera Núñez Lagos en su pieza maestra, «El Registro de la Propiedad Español» (marzo de 1949, esta Revista), éste se lleva por fincas mediante títulos. El Registrador no solamente recoge como hecho un acto o contrato autorizado por otro funcionario, sino que él mismo desarrolla una actividad de control, filtro y selección respecto del *fondo*—acto o contrato—y respecto de la *forma*—documento público. Por ello—señala con sumo acierto—los títulos imperfectos, en cuanto al fondo, no tienen acceso al Registro. El título no es válido porque se inscribe, sino que se inscribe porque es válido.

Pues bien, preguntamos, ¿si el Registrador afirma en su escrito de alzada que sin duda se acudió al medio supletorio de información judicial debido a que la escritura de venta del Agente al hoy deudor hipotecario era *defectuosa por irregularidades del procedimiento de apremio*, cómo no, con vista y base de aquélla, denegó la inscripción del dominio evitando esa posible vacilación de actuación que pudiera señalársele, conforme a lo que acabamos de exponer? (1).

Reconociendo lo difícil de su postura en todo momento, en la calificación del expediente de dominio y en la del mandamiento judicial que cerró el Registro, con estas líneas no queremos otra cosa sino resaltar las dificultades que a veces entraña la función calificadora en la que el más preparado Registrador—como lo es el del recurso en cuestión—puede vacilar. Además, esto no quiere decir que estemos nosotros en lo cierto, pues acaso la Dirección habría ordenado la inscripción del expediente de dominio. Pero, sin duda, denegando aquélla, hubiera resultado más homogénea la actuación del Registrador.

(1) Naturalmente que de lo expuesto se deduce que en aquel momento no estaba presentado aún en el Registro el mandamiento judicial que originó el recurso.

INMATRICULACIÓN DE INMUEBLES A FAVOR DEL ESTADO.—DADO LO EXCEPCIONAL DEL PROCEDIMIENTO, O SEA MEDIANTE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO, ES NECESARIO QUE CONSTE DE UNA MANERA CLARA Y TERMINANTE, EN EL CERTIFICADO EXPEDIDO, LA FORMAL AFIRMACIÓN DE NO EXISTIR TÍTULO DE DOMINIO INSCRITO O INSCRIBIBLE, ASÍ COMO QUE LA OMISIÓN DE ALGUNAS DE LAS CIRCUNSTANCIAS ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 303 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO OBEDECE A QUE NO SON CONOCIDAS.

Resolución de 19 de octubre de 1955 (B. O. de 23 de noviembre).

La Dirección General de Propiedades y Contribución Territorial, en comunicación de 28 de diciembre de 1945, manifestó a la Delegación de Hacienda de la provincia de Murcia que quedaba autorizada para formalizar el traspaso de los terrenos sobrantes de la construcción de la vía de acceso desde la estación del ferrocarril de Murcia a Caravaca, al casco de la capital, formar el correspondiente inventario y suscribir el acta de recepción, entregando los funcionarios de Obras Públicas la titulación que obrase en su poder o, en su defecto, las certificaciones que den testimonio de la misma. Dichos terrenos se incluirían en el Inventario de Bienes del Estado y serían inscritos en el Registro de la Propiedad para que, después de su valoración, previa medición y deslinde, se procediese a su enajenación; y en cumplimiento de lo anterior, fué entregada la parcela a que se refiere este recurso por el Ingeniero Jefe de Obras Públicas al Delegado de Hacienda, y se hizo constar que «no se hace entrega de la titulación acreditativa de la propiedad de los terrenos que se transfieren, ni certificación que den testimonio de la misma, por no poseer la Jefatura de Obras Públicas el expediente de expropiación». En conocimiento la Dirección General de Propiedades de la circunstancia de que se carecía de titulación escrita, por no haberla entregado los servicios de Obras Públicas, dicho Centro directivo manifestó a la Delegación de Hacienda que se demorase la inscripción de dichos terrenos hasta que estuviesen enajenados, en cuyo momento se interesarían las inscripciones a nombre del Estado y del comprador, e instruido el expediente de venta, fué extendida certificación de dominio por el Administrador de Propiedades de la provincia de Murcia.

Presentada en el Registro la indicada certificación, fué suspen-

...dida la inscripción que se pretendía, y presentada más tarde nueva certificación, puso en ella el Registrador la siguiente nota: «Presentada la precedente certificación, con la que, referente a la misma finca, expedida por los mismos funcionarios el día 1 de julio del año 1950, fué suspendida su inscripción en este Registro por los defectos que se expresan en la nota a ella puesta en fecha 13 de marzo del corriente año, y con un oficio del ilustrísimo señor Delegado de Hacienda de esta provincia, de fecha 5 del mes actual, en el que manifiesta que por la presente se han subsanado los defectos tercero y quinto enumerados en la referida nota, y ruega se haga la inscripción de la finca a que las certificaciones se refieren, y, caso contrario, deberá tomarse anotación preventiva, se suspende la inscripción solicitada por persistir los defectos siguientes:

1.º No poderse hacer en los índices y libros de este Registro de la Propiedad la busca y examen necesario para saber si están o no inscritas en él las fincas expropiadas de que son resto las partes que integran la finca que se pretende inscribir, porque no se describen tales fincas, y, por consiguiente, no puede decidirse si procede o no la inscripción que se solicita.

2.º No describirse cada una de las partes o restos que como fincas distintas forman por agrupación la descrita, según se deduce del contenido de las certificaciones presentadas, requisito indispensable para poder inscribir como finca independiente la resultante de su agrupación.

3.º No expresar el nombre de las personas de quienes se hayan adquirido, respectivamente, las fincas de que son parte cada una de las porciones que integran la finca que se describe, circunstancia que el artículo 303 del Reglamento Hipotecario exige se haga constar en la certificación. Y siendo éstos subsanables; se ha tomado en su lugar anotación preventiva por plazo de sesenta días, en el tomo 1.188 de la capital, folio 148, finca 69.524, anotación letra A.

Interpuesto recurso por el Abogado del Estado, la Dirección, con revocación parcial del auto del Presidente de la Audiencia, que sólo confirmó la nota del Registrador en cuanto al defecto tercero, ratifica ésta respecto de dicho tercer defecto y el primero de los señalados mediante la ajustada doctrina siguiente.

Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del Reglamento Hipotecario, cuando haya de enajenarse alguno de los bienes que pertenecen al Estado o a las Corporaciones civiles, el funcionario que tenga a su cargo la Administración de Propiedades y Derechos del Estado buscará y unirá al expediente de venta el respectivo título de dominio, y cuando éste no existiera o no pudiese ser hallado, se procederá en la forma establecida en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento.

Que, de acuerdo con estos preceptos, el Administrador de Propiedades y Contribución Territorial de la Delegación de Hacienda de Murcia, una vez enajenada la finca, extendió la certificación de dominio correspondiente, que, presentada en el Registro de la Propiedad, causó la nota de suspensión recurrida, por lo que la cuestión sobre la que se centra este recurso queda circunscrita a determinar si la mencionada certificación reúne los requisitos exigidos por los artículos 199, 205 y 206 de la Ley Hipotecaria y 303 del Reglamento para su ejecución, para que pueda practicarse la inmatriculación a favor de dicha entidad.

Que, cuando se pretenda la inmatriculación de una finca, el Registrador examinará cuidadosamente los índices y asientos respectivos en los libros hipotecarios, con objeto de asegurarse que el inmueble no figura ya inscrito a favor de persona alguna, para evitar la doble inmatriculación, aun cuando no se halla facultado para suspender la inscripción solicitada si se le facilitan los datos indispensables para poder realizar la busca.

Que, por lo excepcional del procedimiento de inmatriculación de inmuebles a favor del Estado, mediante certificación de dominio, es necesario que conste de una manera clara y terminante, en el certificado expedido, la formal afirmación de no existir título de dominio inscrito o inscribible, así como que la omisión de algunas de las circunstancias establecidas en el artículo 303 del Reglamento Hipotecario obedece a que no son conocidas; extremos que se expresan con bastante ambigüedad en la certificación calificada, la cual se limita a reseñar que «no aparece el título de adquisición de la finca mencionada por parte de los organismos delegados del Ministerio de Obras Públicas, ni han sido facilitados por éstos al hacer entrega de ella al Ministerio de Hacienda», y aun cuando no es misión del Registrador comprobar la exactitud de las afirmaciones contenidas en los títulos que se pretenden inscribir, es lo cier-

to que en el presente caso la misma certificación revela no fueron agotados los medios necesarios para concluir que el Estado carece de título de dominio, y que se desconoce la persona o personas de quienes adquirió la finca, defectos que podrían subsanarse mediante nueva certificación, en la que en forma clara se expresaran dichas circunstancias, según prescribe el Reglamento.

Que para apreciar debidamente el segundo defecto consignado en la nota sería necesario que las fincas primitivas de donde proceden los restos cuya agrupación ha dado lugar a la formación del inmueble que trata de ser inmatriculado se encontrasen ya inscritas, puesto que el artículo 50 del Reglamento Hipotecario sólo hace referencia a las mutaciones físicas de los inmuebles que han tenido ingreso en el Registro, pero no tiene aplicación en las transformaciones de todos aquellos que viven fuera de él, y como en el presente caso no se ha esclarecido este extremo, no cabe resolverlo hasta tanto se haya determinado si se encuentran o no inscritas las fincas de donde procede la que ha de inmatricularse.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO
Registrador de la Propiedad