

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de Arturo GALLARDO RUEDA
Letrado del Ministerio de Justicia

RESOLUCION DEL 7 DE JUNIO DE 1955

Censos en Cataluña

Constituido censo enfiteútico sobre una finca en Cataluña, y previstos los supuestos en que aquélla caería en comiso, el heredero del censalista la inscribe a su nombre e insta en acto de conciliación el pago de las pensiones atrasadas o la redención de la carga por los herederos ignorados del censatario. Al no comparecer ninguno de éstos se dió curso a la correspondiente demanda en procedimiento de cognición, en el que recayó sentencia aceptando la pretensión del demandante y declarando el comiso de la finca.

Presentado en el Registro el correspondiente mandamiento por duplicado fué denegada su inscripción «porque la declaración que el mismo contiene corresponde hacerla al Tribunal arbitral de Censos, conforme a los artículos 43 y 46 de la Ley de 31 de diciembre de 1945, que introdujo en el Derecho catalán el comiso pactado, no admitiendo como requisito natural de la enfiteusis en los lugares donde rige el Privilegio *Recognoverunt Proceres*, ni en el resto de Cataluña por costumbre contraria al Derecho romano, según dicen los tratadistas y confirma el artículo 154 del proyecto de Apéndice del Derecho catalán al Código civil, y, aún de regir éste en Cataluña, la competencia sería asimismo del Tribunal arbitral. No procede extender anotación preventiva». El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por entender que la Ley de 1945, en su carácter especial, es compatible con el general catalán que sigue rigiendo, entre otras materias, en el comiso convencional por falta de pago.

La Dirección General confirma el auto presidencial, estableciendo la siguiente doctrina:

A) *Por la especial naturaleza del expresado Tribunal arbitral es obligado interpretar el ámbito de sus facultades o esfera de actuación restrictivamente y no deben atribuirse a su competencia otras cuestiones que las estrictamente precisadas en la Ley, toda vez que constituye principio fundamental del Derecho procesal que las jurisdicciones especiales carecen de fuerza expansiva y actúan a modo de delegación de la jurisdicción ordinaria, sólo por el concreto conocimiento de determinados asuntos por razones de urgencia u oportunidad aconsejan sean resueltos en forma más breve, sumaria o peculiar.*

B) *Del examen del texto legal claramente se deduce que no ha sido propósito del legislador regular la figura del comiso, pues su simple alusión en el artículo 43 tiende a dejar sentado que para que pueda exigirse es presupuesto básico que se haya pactado en la escritura de constitución, y en los restantes preceptos legales no aparece norma alguna que desarrolle tal derecho, que debe estimarse queda fuera de la órbita de aplicación de dicha Ley y de la competencia del Tribunal Arbitral, al igual que ocurre con otras cuestiones derivadas de las figuras censales, ya que según aclara el legislador en su Exposición de Motivos, la Ley no pretende dirigir todos los problemas que se agitan alrededor de los cuantiosos y seculares intereses que los censos envuelven.*

C) *La suma de trámites y garantías establecidas para las partes en la jurisdicción ordinaria suponen una tónica caudelar que no se advierte en las normas procesales contenidas en la Ley de 31 de diciembre de 1945, puesto que el Tribunal Arbitral decidirá los asuntos sometidos a su competencia «conforme a su leal saber y entender» y sin ulterior recurso, y declaración de la importancia y trascendencia del comiso con su carácter de penalidad, aconseja el empleo de aquellas garantías, llamamientos, citaciones y recursos superiores a los regulados por la referida Ley especial, aparte de que asimismo regla admitida en Derecho procesal, la consagrada en nuestra Ley adjetiva en su artículo 481, de que la jurisdicción ordinaria tiene fuerza de atracción para cuantos asuntos no tengan regulación especial.*

A. G. R.

RESOLUCION DEL 9 DE AGOSTO DE 1955

Calificación

Interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del Registrador que en virtud de un mandamiento judicial, expedido por el Juzgado especial de Responsabilidades Políticas de Madrid, y en el cual se ordenó la cancelación por caducidad, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, de determinadas anotaciones preventivas de demanda, formalizó las notas marginales cancelatorias correspondientes, la Dirección General de los Registros confirma el auto presidencial y, consiguientemente, la calificación impugnada, formulando la doctrina siguiente :

A) *Es requisito indispensable para que proceda el recurso gubernativo que, al calificar el Registrador el título presentado, deniegue o suspenda su inscripción, anotación, cancelación o nota marginal, pero no puede correctamente plantearse cuando se haya extendido el asiento solicitado.*

B) *La ley permite que los particulares puedan interponer las acciones oportunas ante los Tribunales para ventilar y contender entre sí sobre la nulidad o validez de los títulos y documentos que motivaron las inscripciones por las que se crean lesionados, puesto que los asientos practicados se hallan bajo la salvaguardia de los Tribunales.*

Véanse Resoluciones de 17 de septiembre y 4 de noviembre de 1927 y 16 de julio de 1948.

RESOLUCIÓN DEL 13 DE OCTUBRE DE 1955

Inmatriculación de inmuebles del Estado

Debidamente autorizada por la Dirección General de Propiedades del Estado, la Delegación de Hacienda de determinada provincia formalizó expediente de venta de terrenos sobrantes de la construcción de una vía de acceso, librándose para su inscripción la certificación de dominio por el Administrador de Propiedades. Presentado este documento en el Registro fué suspendida la práctica del asiento por no describirse las fincas expropiadas de que fueron parte las parcelas integrantes de la que se pretende inscribir, con la consiguiente imposibilidad de realizar la busca y examen necesarios para saber si estaban o no dentro del mecanismo registral; no describirse tampoco cada una de las partes que se agrupan y no expresarse el nombre de las personas de quienes fue-

ron adquiridas las partes de que son parte cada una de las porciones integrantes del inmueble cuya inscripción se solicita.

Interpuesto recurso gubernativo contra la calificación, el Presidente de la Audiencia confirma sólo parcialmente la nota del Registrador, y la Dirección, centrando la cuestión debatida en si la mencionada certificación de dominio, reúne los requisitos de los artículos 199, 205 y 206 de la Ley Hipotecaria y 303 de su Reglamento, declara:

A) *Por lo excepcional del procedimiento de inmatriculación de inmuebles a favor del Estado mediante la aludida certificación, es necesario que conste clara y terminantemente en ella la formal afirmación de no existir título de dominio inscrito o inscribible, así como que la omisión de alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 303 del Reglamento obedece a que no son conocidas; esa afirmación no puede entenderse suplida por la simple mención de que «no aparece el título de adquisición de la finca mencionada por el Ministerio de Obras Públicas ni han sido facilitados por éste al hacer entrega de ella al de Hacienda».*

B) *El artículo 50 del Reglamento 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.*

Vid. Resoluciones de 18 de agosto de 1913, 14 de octubre de 1925, 26 de marzo de 1927, 10 de agosto de 1938, 28 de febrero y 29 de julio de 1949 y 25 de febrero de 1953.

A. G. R.

RESOLUCION DEL 18 DE OCTUBRE DE 1953

Procedimiento penal

Adquirida una finca en subasta, tras el oportuno expediente de apremio por débitos a un Ayuntamiento y el otorgamiento de la escritura por el Agente ejecutivo de la Corporación, en representación del deudor rebelde, tuvo acceso al Registro por la vía del expediente de dominio. Posteriormente se presentó en el Diario un mandamiento judicial comunicando al Registrador la existencia de un sumario contra el mismo Agente ejecutivo y ordenándole, en consecuencia, se abstuviera de la práctica de asientos sobre fincas enajenadas por dicho funcionario en su condición de tal. Más tarde, la finca aludida es hipotecada por el adjudicatario y, presentado este nuevo título, es objeto de nota de suspensión en vista de lo ordenado en el mandamiento del Juez.

Apelada la calificación registral es revocada por el auto presidencial, pero la Dirección General la confirma, pronunciándose en la siguiente forma:

A) *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 la adquisición carece de virtualidad suficiente para independizar igualmente la razón de ser de la enajenación y la persona del transferente.*

B) *El derecho real de hipoteca lleva implícito un *ius distrahendis*, enajenación en potencia de la que el acreedor podrá hacer uso si, vencida la obligación garantizada, no es satisfecha, y, por lo tanto, podría dar lugar a una transmisión forzosa de la finca, obstaculizada precisamente por el mandamiento judicial presentado.*

C) *Desaparecidas las causas que determinen la medida cautelar autorizada por el artículo 107 del Reglamento Hipotecario en relación con el 17 de la Ley, los derechos afectados recobrarán su efectividad y procederá la consiguiente extensión de los asientos en suspenso.*

D) *El Registrador debe prestar su ministerio y la cooperación precisa al Juez Instructor y acatar el mandamiento judicial, sin que pueda suponer obstáculo para ello el 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.*

Vid. Resoluciones de 2 de diciembre de 1944, 13 de mayo de 1930, 8 de mayo de 1946, 14 de enero de 1931, 14 de diciembre de 1953 y 16 de noviembre de 1923.