

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de Antonio de LEYVA Y ANDIA
Registrador de la Propiedad

DERECHO HIPOTECARIO

Puede inscribirse una escritura de hipoteca, presentada en el Registro y pendiente de calificación, en el momento en que tuvo acceso a dicha oficina un mandamiento judicial que declaraba la incapacidad del deudor.

A) El principio de prioridad es uno de los fundamentales en que se asienta nuestro ordenamiento hipotecario, pues al obligar al Registrador a que despache los títulos por el orden de su presentación en el Registro, conforme se deduce de los artículos 17, 24, 25 y 248 de la Ley Hipotecaria, viene a determinar el rango de los mismos, caso de que sean compatibles, y de otra parte, impide la inscripción o anotación del título que, presentado posteriormente, esté en contradicción o se le oponga.

En el desenvolvimiento del mencionado principio de prioridad, es doctrina reiterada por este Centro la de que al presentarse títulos contradictorios, la escritura, con las debidas formalidades que tuvo acceso en primer lugar, será la que gozará de los efectos tutelares del sistema, no obstante lo cual—conforme declaró la Resolución de 22 de octubre de 1952—en algunos casos no puede aplicarse con total rigurosidad, hasta el punto de que llegue a limitar la facultad y el deber de los Registradores de examinar los documentos pendientes de despacho, que puedan contribuir a una más acertada calificación.

B) El examen detallado de las circunstancias del presente caso, muestra como hecho fundamental la apertura del sumario por el Juez instructor y la subsiguiente expedición del mandamiento referido, para evitar que resulten perjudicados los posibles legítimos derechos de un gran número de personas como consecuencia de los actos del deudor, mas como quiera que la resolución judicial se ha dictado con fecha posterior a la del asiento de presentación de la escritura de hipoteca y sin tener efectos retroactivos, no puede enervar la pretensión del acreedor hipotecario que se encuentra protegido en base del principio de fe pública registral, y todo ello sin perjuicio del fundamental derecho de los interesados, de ejercitar las acciones oportunas ante los Tribunales de Justicia, para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad del título discutido, según establece el artículo 66 de la Ley Hipotecaria. (Resolución de 26 de mayo de 1965. B. O. del 22 de junio.)

Puede inscribirse una declaración de obra de una central eléctrica descrita en una escritura de aceptación de herencia por los actuales titulares registrales, sin ser necesaria la previa inscripción de dichas obras a favor de la persona que las realizó, quien no las inscribió, transmitiendo el inmueble en estas circunstancias al padre de los actuales propietarios.

A) El principio de publicidad exige que el Registro se asiente sobre la base del elemento finca inscrita bajo folio y número especial, según el artículo 8 de la Ley Hipotecaria, con la finalidad de que los terceros puedan enterarse de todo lo que haga referencia al inmueble y les facilite el conocimiento, no sólo de su situación jurídica, sino también de los datos físicos correspondientes, pues aunque estos últimos no aparecen amparados por la fe pública registral no por ello deja de tener importancia, conforme puso de relieve, entre otras, la sentencia de 21 de marzo de 1953, en base del principio de legitimación, que reputa veraz, mientras no sea declarada su inexactitud, cuantas circunstancias naturales o físicas resulten de los asientos.

B) El principio de tracto sucesivo, regulado en el artículo 20 de la Ley, no constituye un obstáculo para la inscripción de unas obras realizadas por titulares anteriores, ya que el derecho del transferente aparece inscrito al estarlo el inmueble sobre el que se asientan la central eléctrica y demás realizaciones, que es lo que constituye la entidad finca, y no las construcciones y obras por sí solas que, separadas del terreno que les sirve de soporte, carecen de virtualidad para abrir folio registral, ya que al ser elementos accesorios del suelo—artículo 358 del Código Civil—forman parte íntegramente del mismo, y únicamente pueden ser inscritos en la hoja abierta a la finca principal.

C) Por lo expuesto, la legislación hipotecaria se preocupa de que figuren en los libros registrales todas aquellas circunstancias que pongan en concordancia la situación real con la del Registro, y así los artículos 208 de la Ley y 308 de su Reglamento, en términos generales, y el artículo 31 de este último texto legal, en los casos de concesiones administrativas, autorizan las inscripciones de las declaraciones de obras ejecutadas, incluso después de practicada la del inmueble, con lo que se logra aquel paralelismo y es ajustada la actuación de los titulares actuales del inmueble, que de esta forma han subsanado la omisión que se había padecido. (Resolución de 29 de mayo de 1965. B. O. del 23 de junio.)