

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

1.—*La expresión “cuotas de comunidad o de participación atribuidas a cada uno de los locales en que se ha dividido la finca, con la naturaleza, el contenido y a los efectos de la Ley de 21 de julio de 1960” es ajustada a lo ordenado en el artículo tercero, b) de dicha Ley.*

Cuando en un edificio, en el que se va a establecer el régimen de propiedad horizontal hay varios pisos idénticos, cabe describir uno sólo como tipo, con todos los requisitos legales, y los restantes mediante una simple referencia, con objeto de evitar repeticiones inútiles.

A) La primera cuestión fue ya objeto de debate y resuelta por las Resoluciones de 7 de junio de 1963 y 23 de julio de 1966, en la última de las cuales se declaró que al haberse indicado expresamente en la escritura que la cuota en los elementos comunes “se fijaba a los efectos del artículo 396 del Código civil y párrafo cuarto del artículo 8 de la Ley Hipotecaria”—y referirse este último precepto a la cuota “en relación con el inmueble”—, quedaba fuera de toda duda cuál fue la intención de los otorgantes, y que el pretendido defecto se reducía a no haberse ajustado el fedatario a los términos literales del precepto legal, pero sí a su recto sentido, criterio que debe aplicarse al presente caso, en donde la cláusula discutida, correctamente entendida a través de una interpretación lógica, lleva a la conclusión de que las cuotas centesimales establecidas en cada local, señaladas “a efectos de la Ley de 21 de julio de 1960”, se refieren indistintamente a la participación de los propietarios en beneficios y cargas, en el total valor del inmueble y en los elementos comunes, si otra cosa no se dice en la escritura.

B) En cuanto al segundo defecto, que según lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, los títulos inscribibles habrán de consignar la descripción de los inmuebles a que los mismos se refieran, al objeto de que los Registradores puedan llevar a cabo la identificación de las fincas—exigencia primordial de nuestro sistema hipotecario—y sin que normalmente su omisión pueda suplirse por la referencia a otros documentos, conforme reiteradamente tiene declarado este Centro, y también porque así los terceros pueden, sin tener que recurrir a otros medios, conocer con exactitud todo lo relativo a su descripción y demás circunstancias físicas o materiales.

No obstante, ya desde antiguo se vino reconociendo, para evitar repeticiones innecesarias, la posibilidad de que, siempre que no se entorpeciera la labor de los encargados del Registro no se dificultase el conocimiento de la

situación para todos los interesados—en relación a las particiones de herencia, permutas, divisiones de cosa común y otros supuestos análogos (art. 237 del Reglamento Notarial)—, los Notarios podrían expedir copias parciales en las que se insertase todo el contenido del documento, con excepción de la parte o partes del mismo que hagan relación a la descripción de los bienes adjudicados o adquiridos por otros interesados, y de ahí la misma práctica en las escrituras matrices relativas a la división de operaciones particionales de describir los inmuebles de la herencia sólo en el cuerpo del inventario y hacerlo por referencia en la parte relativa a las adjudicaciones a los herederos, sin que ello suponga una vulneración de lo preceptuado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ya que las fincas aparecen claramente descritas y delimitadas.

Los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, ya citados, exigen que las inscripciones en el Registro expresen determinadas circunstancias, y el artículo 172 del Reglamento Notarial dispone que la descripción de los inmuebles en los documentos sujetos a Registro se haga expresando con la mayor claridad posible los requisitos y circunstancias imprescindibles o convenientes para realizar la inscripción, sin que esto último implique que la descripción de cada finca deba repetir datos que consten ya en la de las otras, pues lo único necesario es que en el título se contengan todos los elementos necesarios para la inscripción, pero no en determinado orden o repitiéndolos tantas veces cuantas sean las inscripciones a practicar en el Registro.

El presente caso—división de una casa en régimen de propiedad horizontal— tiene evidente analogía con los supuestos enumerados en el mencionado artículo 237 del Reglamento Notarial para la expedición de copias parciales, y de otra parte, por la fórmula adoptada en la escritura de advertir previamente que las viviendas formadas como fincas independientes, consecuencia de la división horizontal practicada, son exactamente iguales y del mismo tipo y características que la descrita, sin más diferencia que la planta a que pertenecen, aparecen no sólo cumplidas las exigencias de los artículos 8, 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 5 de la de Propiedad Horizontal, sino que la concisión y sencillez con que se han plasmado en el título permiten lograr una mayor claridad que beneficia la rapidez en el despacho y la facilidad de comprensión del documento calificado. (Resolución de 20 de abril de 1967. "Boletín Oficial" del 29 de mayo.)

2.—Caducada una anotación preventiva de demanda por no haberse prorrogado por su titular, no puede practicarse una nueva anotación, en trámites de ejecución de sentencia, en base del número tres del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, suponiendo, además, un obstáculo en cuanto a una mitad indivisa de la finca, el hecho de que figure inscrita a nombre de persona distinta de los demandados.

Constituye defecto subsanable la omisión en el mandamiento de la inserción literal de la providencia en que se acordó la práctica de la anotación.

A) Al no haberse prorrogado por su titular la anotación preventiva de demanda, quedó caducada y, en consecuencia, el Registro dejó de publicar la

carga o limitación que tal anotación envolvía, y ello se ha querido obviar mediante la práctica de una nueva que intenta justificarse en el número tercero del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, pero tal medio no es adecuado, pues en el mandamiento calificado no se ha decretado el embargo de los bienes a que hacen referencia el artículo 923 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 141 del Reglamento Hipotecario.

O bien la sentencia contiene la condena de hacer o entregar una cosa y entonces se procederá a darle cumplimiento mediante la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad por ser título suficiente para su práctica según el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, o bien se le obliga al condenado a entregar una cantidad, y entonces podrá decretarse, conforme establece el artículo 923 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el embargo de bienes a instancia del acreedor, en cantidad suficiente a juicio del Juez, para asegurar el principal y las costas de la ejecución que es el supuesto a que hace referencia el número tres del artículo 42 de la Ley, y que no corresponde al caso planteado, en el que, sin necesidad de embargo alguno, deberá practicarse en su momento la inscripción a nombre del demandante, cuyo derecho podría haber estado garantizado frente a terceros por la anotación de demanda, que al no haber sido prorrogada ha dado lugar a la actual situación.

B) Al parecer, una mitad indivisa de cada una de las dos fincas comprendidas en el mandamiento, inscritas a nombre de persona distinta de los cónyuges condenados, resulta un obstáculo derivado de los propios libros registrales, que impide la anotación a favor del recurrente en cuanto a dichas mitades indivisas, pues aquellos asientos se hallan bajo la salvaguardia de los Tribunales, según el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud.

C) Constituye defecto subsanable conforme al artículo 165 del Reglamento Hipotecario la omisión en el mandamiento de la inserción literal de la providencia en que se acordó la práctica de la anotación, pues de otra forma no podría cumplir debidamente el Registrador la función calificadoras que respecto a los documentos judiciales le confiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. (Res. de 30 de junio de 1967. "Boletín Oficial" del 21 de julio.)

DERECHO MERCANTIL

Es correcta la redacción de una escritura en la que los interesados, después de manifestar que constituyen una Compañía mercantil anónima, señalan su nombre añadiendo la sigla S. A.

Los claros y expresivos términos en que aparece redactado el párrafo a) del artículo 102 del Reglamento del Registro Mercantil al ordenar que la abreviatura "S. A.", si se utilizare, haya de seguir necesariamente a la denominación de la Sociedad, que como requisito esencial señala el artículo segundo de la Ley que regula esta clase de Compañías, no permiten otra interpretación que la que se desprende de las propias palabras empleadas,

que viene a coincidir con el sentido lógico que, por otra parte, se deduce de las mismas, y en que, tras manifestar los interesados en la cláusula primera que constituyen una Compañía mercantil anónima, señala su nombre, y cumpliendo con lo ordenado en los preceptos legales, añaden la indicación "Sociedad Anónima" en forma de sigla. (Res. de 19 de junio de 1967. "Boletín Oficial" del 17 de julio.)

DERECHO CIVIL

Justificación de la vecindad regional catalana.

La prueba de vecindad, como base para la determinación del estatuto personal, reviste gran importancia hoy día, en que, por las corrientes migratorias y facilidad de comunicaciones, es frecuente el cambio de domicilio o residencia, sin que ésta lleve consigo aparejada, en su caso, la modificación de la regionalidad, hasta tanto no se hayan producido las circunstancias exigidas por el artículo 15 del Código Civil. Pero las dificultades para su prueba son, como puso de relieve la Resolución de 23 de junio de 1964, de las más arduas que pueden presentarse, ya que, en términos generales, no hay datos suficientes para estimar positivamente o basar en la inscripción del Registro Civil estas circunstancias, y por ello sería necesario acudir o a las declaraciones que los interesados puedan hacer ante aquel organismo para la conservación de la misma, a la posesión de estado o, en último término, a presunciones como la establecida en el artículo 68 de la Ley de 8 de junio de 1957 o la que se deriva del expediente autorizado por el artículo 96 de la misma disposición legal.

Tanto el artículo 14 del Código Civil al disponer que los artículos 9, 10 y 11 se apliquen a las personas, actos y bienes de los españoles en territorios de diferente legislación civil, como el artículo 15, al establecer el sistema de reciprocidad, no formulan ninguna presunción de que la falta de declaración de regionalidad en un acto o contrato pueda interpretarse como síntoma de que la persona es no aforada si el otorgamiento tuvo lugar en el territorio de derecho común, o viceversa, aforada si se verificó en provincia foral, ya que la presunción de vecindad no depende exclusivamente del lugar del otorgamiento del acto, sino que se determinará en base a las normas reguladoras de esta materia, para, una vez lograda, saber la legislación aplicable en cuanto a sus derechos y deberes de familia, así como a su estado, condición y capacidad.

Todo ello revela la trascendencia que la vecindad tiene en la capacidad de la persona, y por eso el artículo 161 del Reglamento Notarial establece que se hará constar necesariamente en la comparecencia de la escritura cuando se otorgue fuera del territorio de su región, si bien, y dadas las dificultades antes vistas, el artículo 160 del mismo Reglamento indica que su expresión se hará por lo que le conste al Notario o resulte de las declaraciones de los otorgantes y de sus documentos de identidad, lo que no sucedió en la escritura primera de compra de la hoy vendedora, pues se

omitió por el Notario tal circunstancia, limitándose a establecer la licencia del marido a tal acto, y de esta forma se inscribió en el Registro, lo que, de otra parte, no quiere decir que tal bien sea común de ambos cónyuges, pues las normas del artículo 1.401 del Código Civil y la presunción del 1.407 del mismo Cuerpo legal sólo juegan frente a esposos sometidos al régimen de gananciales, pero no en relación a aquellos que pudieran estar sujetos a otro diferente.

De acuerdo con los artículos 1.320 del Código Civil y 7 de la Compilación Catalana, el régimen económico conyugal es inalterable durante el matrimonio, salvo aquellos casos en que la referida Compilación autoriza su modificación, sin que la posterior alteración de vecindad civil arrastre también el cambio de régimen económico matrimonial., según ha reiterado la jurisprudencia del Tribunal Supremo, especialmente en las sentencias de 24 de octubre de 1955 y 18 de noviembre de 1964, por lo que la falta de manifestación de conservación de regionalidad catalana que pudieran haber hecho los interesados ante el Encargado del Registro Civil de La Laguna tendrá, a efectos de este caso concreto, escasa trascendencia —máxime cuando parece que sólo residieron unos meses—, dado que lo que interesa saber no es la que pudieron ostentar en el momento de realizar la compra del inmueble en Canarias, sino la que efectivamente tenía en el momento de contraer matrimonio, que determinaría, caso de ser catalán el marido, el sometimiento al régimen de separación de bienes, al no haber capitulos matrimoniales.

Con arreglo al artículo 68 de la Ley del Registro Civil, habría que presumir la vecindad común del marido al ser hijo de padres sometidos a esa legislación, mas como quiera que aparece probada a través del acta de notoriedad autorizada la residencia continuada de dicha persona desde los ocho hasta los cincuenta y ocho, momento en el que, según certificado que se acompañó, contrajo matrimonio, sin que resulte declaración alguna de querer conservar su estatuto de origen, el transcurso de más de diez años en Barcelona, a partir de su mayoría de edad, obliga a considerarlo como aforado de esta región catalana, y lo mismo su cónyuge, de conformidad con el artículo 15 del Código Civil.

Al establecer el artículo 96 de la Ley de Registro Civil para la prueba de vecindad con simple valor de presunción, la práctica del expediente, cuyos trámites se contienen en los artículos 425 y siguientes del Reglamento, no agota los medios de prueba de residencia a estos efectos, ni que no pueda justificarse a través del acta de notoriedad regulada en el artículo 209 del Reglamento Notarial, y que, poco más o menos, exige formalidades similares, en especial la prueba de posesión de estado, por lo que hay que concluir que al ser idóneo el medio empleado y probada la regionalidad catalana de los esposos, procede la inscripción de la escritura de venta calificada, dado que el inmueble aparece inscrito en el Registro a nombre de la mujer, sin que resulte prejuzgada su naturaleza común o privativa por haberse practicado la inscripción con anterioridad a la reforma del Decreto de 17 de marzo de 1959, del artículo 95 del vigente Reglamento Hipotecario. (Resolución de 3 de julio de 1967. "Boletín Oficial" del 20 de julio.)