

# RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

## II. RESOLUCIONES (1)

A cargo de ANTONIO PAU PEDRON  
Letrado de la D. G. R. N.

### 1. HIPOTECA EN GARANTIA DE DIVERSAS OPERACIONES COMERCIALES

1. *Determinación de la hipoteca*: La hipoteca que garantiza obligaciones presentes y futuras debe determinar las circunstancias de las primeras, basando, respecto de las segundas, la expresión de algunas exigencias mínimas.

2. *Causa de vencimiento anticipado*: La justificación de la mengua de valor de los inmuebles, que va a producir el efecto del vencimiento de la obligación, no puede obtenerse a través del informe de Peritos designados por la parte acreedora. (Resolución de 4 de julio de 1984, «B. O. E.» del 16 de septiembre.)

A) ANTECEDENTES DE HECHO: Se trataba de una hipoteca constituida por la «Sociedad Española de Construcciones Electrónicas en favor de dos Bancos, «en garantía de pago de diversas operaciones comerciales, así como en garantía de las renovaciones que se verifiquen de las mismas, en cualquier fecha, o de obras nuevas que se concierten en adelante, y de sus intereses, comisiones y gastos».

B) DOCTRINA DE LA DIRECCION: a) *Determinación de la hipoteca en cuanto a las obligaciones ya existentes*.—El principio de especialidad impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que se inscriba, lo que, tratándose del derecho real de hipoteca y dado su carácter accesorio del crédito garantizado, exige que, como regla general, se expresen circunstancialmente las obligaciones garantizadas (causa, cantidad, intereses, plazo de vencimiento, etc.), y esta regla no sufre inflexión respecto de cada una de las obligaciones ya existentes al constituirse la hipoteca que las ha de garantizar, por lo que no cabe para las mismas la simple expresión de que quedan garantizadas con la hipoteca las «diversas operaciones crediticias» que «en la actualidad» tienen los Bancos acreedores con la Sociedad deudora.

b) *Determinación en cuanto a las obligaciones futuras*.—No obstante, en materia de hipotecas el principio de determinación de los derechos ins-

---

(1) Resoluciones del segundo semestre del año 1983 relativas al Registro de la Propiedad.

cribibles se coge con notable flexibilidad a fin de facilitar el crédito, permitiéndose en ciertos supuestos la hipoteca sin la previa determinación registral de todos los elementos de la obligación, aunque siempre se imponen algunas exigencias mínimas, y así ocurre con la hipoteca en garantía del saldo resultante de una cuenta corriente de crédito, figura muy próxima, aunque no igual, a la hipoteca que se examina.

c) *Determinación del plazo de duración.*—La analogía con la hipoteca en garantía del saldo de una cuenta corriente de crédito hace aplicables los preceptos que, en relación con este tipo de hipoteca, imponen la determinación de los plazos de duración, ya que las particularidades de la presente escritura no justificarían excepcionar tal determinación temporal exigida por el párrafo 1.º del art. 153 L.H., tan interesante para el tráfico (terceros poseedores, terceros adquirentes de derechos reales) y para facilitar la cancelación (cfr. art. 209 L.H.).

d) *Justificación de la mengua de valor de los inmuebles.*—La seriedad que debe presidir el contenido de los asientos registrales y el rigor de los efectos del derecho de hipoteca, no autorizan a que aparezcan reflejados en los mismos todo tipo de pactos y circunstancias; y en concreto el de que la justificación de la mengua de valor de los inmuebles que va a producir el efecto del vencimiento de la obligación pueda obtenerse a través del informe de peritos designados por la parte acreedora.

## 2. ENAJENACION DE BIENES INSCRITOS A FAVOR DE UNO DE LOS CONYUGES POR CONFESION DEL OTRO ANTES DE LA REFORMA REGLAMENTARIA DE 1982

Tras la reforma del Reglamento Hipotecario, llevada a cabo por R. D. de 12 de noviembre de 1982, puede disponer por sí sólo el cónyuge a cuyo nombre se practicó la inscripción —por aseveración del otro y «sin prejuzgar su naturaleza privativa o ganancial»—, sin que sea necesario el consentimiento de este último (Resolución de 2 de octubre de 1984, «B. O. E.» del 15 de noviembre.)

A) ANTECEDENTES DE HECHO: En escritura otorgada el día 11 de diciembre de 1981, doña Mercedes V. de J., casada, vendió a don Angel A. de L. una finca que figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la vendedora «sin prejuzgar el carácter privativo o ganancial de la adquisición», de conformidad con lo que preceptuaba la regla 2.ª del artículo 95 del R. H., pues en la escritura de adquisición aseveró el marido que el precio dado en contraprestación era de la exclusiva propiedad de su esposa. El Registrador denegó la inscripción, exigiendo el consentimiento del marido de la vendedora, por estimar que la aseveración de aquél ni prejuzgaba el carácter de la adquisición ni enervaba la presunción de ganancialidad del artículo 1.361 C. c.

B) DOCTRINA DE LA DIRECCION: a) *Valor de la confesión.*—El artículo 94, 4.º, reformado, del Reglamento hipotecario ha venido a sancionar

el criterio de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, que en base al principio de que nadie puede ir contra sus propios actos, entendía que una confesión hacía prueba contra su autor y producía todos sus efectos en la esfera interna y frente al propio confesante.

b) *Fundamento de la exigencia de codisposición de los bienes inscritos a nombre de uno de los cónyuges «sin prejuzgar su naturaleza», antes de la reforma.*—La precaución contenida en el antiguo artículo 96 del R. H., a exigir el consentimiento de ambos cónyuges para los actos de disposición sobre inmuebles —en los que la titularidad aparecía en el Registro conforme al artículo 95, 2.º—, tenía su fundamento no sólo en los principios que informaban el régimen de gananciales, sino también en la vigencia de la norma que prohibía las donaciones entre cónyuges, y que a través de la confesión de privatividad podía de modo indirecto ser vulnerada.

Desaparecidos con la reforma del Código civil los obstáculos que justificaban la prevención reglamentaria —ya derogada por el nuevo art. 95, 4.º—, la aplicación con todo su rigor de la jurisprudencia antes señalada, obliga a entender que quien no ha querido que se le atribuya una titularidad determinada sobre unos bienes sigue desligado de ella y carece de legitimación para poder intervenir en los actos de disposición realizados por su cónyuge respecto de aquellos bienes inscritos a nombre de éste con la confesión de privatividad.

### 3. LEGADO: DISCORDANCIA ENTRE LA DECLARACION TESTAMENTARIA Y EL CONTENIDO REGISTRAL

Legado un inmueble por mitad a dos personas —pero ostentando la testadora en el Registro únicamente el dominio de la mitad de aquél—, sólo cabe inscribir a favor de cada una de las legatarias la mitad del derecho registrado. (Resolución de 28 de septiembre de 1984, «B. O. E.» del 24 de noviembre.)

A) ANTECEDENTES DE HECHO: Doña Carmen S. S. instituyó heredera a su sobrina, doña Adela P. S., legando a su hermana doña Nieves S. S. y a su citada sobrina, por mitada, la casa de la testadora sita en Alsubia. La casa legada figuraba inscrita en el Registro a favor de la causante sólo en cuanto a una mitad indivisa, estando inscrita la otra mitad a nombre de persona distinta. Doña Adela P. S., en su doble condición de única heredera y legataria, se adjudicó el legado de la mitad indivisa de la casa referida. El Registrador inscribió a su favor una cuarta parte indivisa, denegando la inscripción en cuanto a la otra cuarta parte.

B) DOCTRINA DE LA DIRECCION: a) *Contenido registral del derecho legado.*—El principio de legitimación impone desde el punto de vista registral la presunción de que la causante solamente era dueña de una mitad indivisa del inmueble, ya que éste es el derecho que el Registro proclama, en tanto no sea rectificado el contenido de su inscripción y tenga acceso a los libros registrales la totalidad de su derecho de dominio, y por ello la testadora sólo se encontraba legitimada registralmente para disponer de una mitad

del mismo, con independencia de su situación desde el punto de vista civil o sustantivo.

b) *Adecuación de la disposición testamentaria al contenido registral.*— En consecuencia, al haberse ordenado en el testamento —título de la sucesión— que el legado sea por mitad para las dos beneficiarias, en esta misma forma habrán de constar sus respectivos derechos en los libros registrales, es decir, una mitad de lo que éstos publican —o sea, en total una cuarta parte indivisa para cada una.

#### 4. ANOTACION PREVENTIVA DE UN APROVECHAMIENTO DE AGUAS PUBLICAS ADQUIRIDO POR PRESCRIPCION

Cabe practicar en el Registro de la Propiedad la anotación preventiva de un aprovechamiento de aguas públicas adquirido por prescripción, a pesar de que en el acta notarial levantada se declara por el fedatario la inexistencia actual de agua, y consecuentemente no se señala cubicación alguna de la misma. (Resolución de 8 de octubre de 1984, «B. O. E.» del 23 de noviembre.)

A) ANTECEDENTES DE HECHO: Al tiempo de autorizarse el acta de notoriedad acreditativa de un aprovechamiento de aguas públicas adquirido por prescripción —marzo de 1982, época de grave sequía—, tales aguas no discurrían por el cauce del que se derivaban

B) DOCTRINA DE LA DIRECCION: a) *Naturaleza compleja de estas actas*—Para que el Notario pueda formular su juicio acerca de la notoriedad del hecho, el Reglamento hipotecario le faculta para recibir las declaraciones del requirente y testigos, y le impone que se constituya en el sitio del aprovechamiento, dando lugar a verdaderas actas de presencia y referencia, cuyo contenido constituye el fundamento sobre el que el fedatario basará su juicio acerca de la notoriedad de los hechos que tratan de justificarse.

b) *Flexibilidad reglamentaria en cuanto a la consignación de los datos técnicos*—La frase *en cuanto sea posible*, inserta en la regla 3.ª del artículo 70 (ahora 65), confiere la suficiente flexibilidad al Notario para que, con independencia de que si alguno de los datos a que se refiere dicha regla no puede consignarse en el acta que autorice, por falta de conocimiento técnico u otra circunstancia, ello no le impida formular su juicio positivo sobre la notoriedad del hecho de que las aguas son utilizadas por los usuarios durante el tiempo necesario para la prescripción.

c) *Intrascendencia de la inexistencia actual de aguas.*—La inexistencia actual es un hecho fáctico accidental que no impide que haya sido probado por la Comunidad requirente que las viene utilizando, cuando éstas existen, por lo que habría de procederse a la anotación preventiva prescrita, todo ello a la espera del resultado del expediente administrativo en tramitación.

## 5. HIPOTECA QUE ASEGURA INTERESES VARIABLES

No cabe inscribir en el Registro de la Propiedad la extensión de la hipoteca a unos intereses variables sin fijar el límite máximo que éstos pueden alcanzar. (Resolución de 26 de octubre de 1984, «B. O. E.» del 5 de diciembre.)

A) ANTECEDENTES DE HECHO: En la escritura de préstamo hipotecario se establecía que «si por disposición oficial fuera variado el tipo de interés de los préstamos a que se alude en la estipulación anterior, podrá ser objeto de repercusión a partir de la entrada en vigor de dicho tipo de interés y sin necesidad de aviso previo»; en la cláusula de constitución de hipoteca se extendía esta garantía al capital, «sus intereses en el plazo de tres años, a razón del 14 por 100 anual, tipo que queda sujeto a las repercusiones previstas en la estipulación cuarta de esta escritura», y cierta cantidad para costas y gastos.

B) DOCTRINA DE LA DIRECCION: *La cláusula de fluctuación de interés implica una hipoteca de seguridad.*—Si bien en cuanto a la garantía del principal puede tratarse de una hipoteca ordinaria o de tráfico, en cambio respecto de la cláusula de fluctuación de interés se está ante una hipoteca de seguridad, que hace necesario señalar una cifra máxima de responsabilidad.

## 6. HIPOTECA QUE ASEGURA INTERESES MORATORIOS

La extensión de la hipoteca a unos posibles intereses moratorios exige la fijación de un límite máximo que éstos puedan alcanzar, e impide que pueda englobarse con la responsabilidad por costas y gastos. (Resolución de 29 de octubre de 1984, «B. O. E.» del 11 de diciembre.)

DOCTRINA DE LA DIRECCION: *Límite de los intereses moratorios y distinción de las costas y gastos.*—La garantía hipotecaria sobre intereses moratorios supone la constitución de una hipoteca de seguridad, por ser indeterminado el crédito, con la consiguiente fijación de un máximo de responsabilidad, y en este aspecto se asemeja a la hipoteca en garantía de costas y gastos, pero esta semejanza no implica que puedan englobarse ambos créditos en una sola cantidad, pues en base al principio de especialidad ambas responsabilidades deben aparecer claramente diferenciadas, a fin de que se conozca tanto por las partes como por terceros la determinación de cada crédito y se eviten así ambigüedades, se elimine toda confusión y se dé cumplimiento a los fundamentos del sistema inmobiliario español.

## 7. INMATRICULACION EN BASE A UNA O VARIAS CUOTAS DOMINICALES

Cabe la inmatriculación de un inmueble a instancia de quien o quienes sólo ostenten una cuota parte del dominio de aquél. (Resolución de 30 de octubre de 1984 «B. O. E.» de 11 de diciembre).

A) ANTECEDENTES DE HECHO: El Registrador denegó la inmatriculación «porque tratándose de partes indivisas de fincas no inscritas, no se garantiza, respecto a los demás comuneros, ni la identidad de la finca, ni su extensión, ni sus linderos, ni el contenido del derecho que se pretende inscribir».

B) DOCTRINA DE LA DIRECCION: a) *Obscuridad legal y solución doctrinal*.—Esta materia, al no ser resuelta de una manera clara por la legislación hipotecaria, ha originado que haya sido estudiada por la doctrina, que en base a los textos legales y reglamentarios, se inclina en general por la posibilidad de que pueda inmatricularse una finca a petición de alguno o algunos de sus condóminos.

b) *Interpretación del artículo L.H.*—Al tener que ser de dominio la primera inscripción de una finca, según se ordena en el artículo 7 L.H., ello no implica que haya de ser solicitada por el propietario único o por quienes entre todos agoten la titularidad dominical sobre el inmueble, pues los propios textos legales permiten una sola inscripción de sólo el dominio útil o de solo el directo —art. 377 R.H.— con lo que ya se muestra el criterio del legislador favorable a una primera inscripción que no comprenda la totalidad del dominio.

## 8. FACULTADES DEL CONTADOR-PARTIDOR

1. Determinación del caudal partible: Aunque una de las funciones del contador-partidor es la de determinar el caudal partible, lo que exige a su vez la fijación tanto del activo como del pasivo hereditario, en este caso el contador-partidor se ha extralimitado al señalar el saldo unilateralmente y sin contar con la aprobación o consentimiento de la otra parte interesada; al no constar esta aprobación y consiguiente determinación del importe líquido del crédito falta uno de los requisitos para que la compensación pueda tener lugar.

2. Interpretación del testamento: El contador-partidor tiene la obligación de interpretar la voluntad testamentaria, sin que tenga facultad alguna para declarar por sí su nulidad o ineficacia total o parcial, cuestión que corresponde a los Tribunales de Justicia a solicitud de los herederos que procedan a su impugnación. (Resolución de 1 de diciembre de 1984, «B. O. E.», de 1 de febrero de 1985.)