

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. *Procede anotar preventivamente un embargo sobre un inmueble de naturaleza ganancial cuando, decretado en causa criminal, se ha notificado a la mujer en la pieza de responsabilidad civil, la existencia del procedimiento y la medida cautelar acordada por el instructor.*

A) A diferencia de lo que sucede en el orden procesal civil, en que el embargo se produce por una «petitio» de la parte interesada, acordado en causa criminal, es generalmente obligada secuela de la conducta antijurídica del inculpado, tipificada como delito o falta y puesta de relieve en las actuaciones sumariales, porque es principio informador de la legislación penal el carácter personal de la responsabilidad, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 del Código penal, toda persona criminalmente responsable de un delito o falta lo es también civilmente, y para la efectividad de esta responsabilidad civil se emplea la garantía que implica la anotación preventiva.

B) Los múltiples e íntimos lazos que unen a marido y mujer necesariamente han de reflejarse sobre los bienes comunes de la sociedad legal de gananciales, como se desprende de lo preceptuado en el artículo 1.410 del Código civil, que si bien exceptúa del cargo de la sociedad las multas y condenas que se impusieran a los cónyuges, termina por reconocer que cuando no existan bienes propios, podrán repetirse, contra dichos bienes una vez cubiertas las atenciones enumeradas en el artículo 1.408 del mismo Cuerpo legal, y como en este expediente aparece que el embargo ha sido notificado a la mujer, cabe estimar cumplida la exigencia del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, precepto que esencialmente regula el cumplimiento de las obligaciones contraídas con arreglo a las Leyes, por el marido. (Res. de 13 de abril de 1964.—«B. O.» del 5 de mayo).

2. *Es anotable en el registro un embargo acordado en juicio ejecutivo promovido contra ambos cónyuges sobre un bien inmueble de naturaleza presuntivamente ganancial, como consecuencia de obligación mercantil contraída por marido y mujer que suscriben una letra de cambio.*

A) La regla general sancionada en el artículo 1.412 del Código civil atribuye al marido la cualidad de administrador de la sociedad de gananciales con las facultades que se contienen en el artículo 1.413, sin perjuicio de que la mujer pueda en casos excepcionales obligar a dicha sociedad con el consentimiento de su esposo según establece el artículo 1.416 del Código civil: criterio que reitera también el artículo 10 del Código de comercio al dispo-

ner que a las resultas de la gestión mercantil quedarán obligados no sólo los bienes dotales y parafernales, sino también todos los bienes y derechos que ambos cónyuges tengan en la sociedad conyugal.

B) En este caso se trata de una obligación contraída durante el matrimonio, que el marido por sí sólo podría haber asumido y que no obstante, al obligarse conjuntamente con su mujer, aprueba y consiente lo realizado por ella y, por tanto, incumplida la obligación, el acreedor para hacer efectivo su derecho puede ejercitar la acción ejecutiva, y así lo hizo al interponer la demanda en la que fue acordado el embargo, que es susceptible de anotación. (Res. 18 de abril de 1964.—«B. O.» del 12 de mayo).

3. El marido puede, sin consentimiento de la mujer, cancelar una hipoteca constituida sobre una finca de carácter presuntivamente ganancial cuando el deudor haya hecho efectiva la obligación vencida.

A) Sin discutir la naturaleza de acto de administración, que, según la doctrina civil corresponde al pago, es lo cierto que en múltiples ocasiones personas autorizadas para recibirlo no pueden eficazmente extinguir el derecho real de hipoteca que garantice la obligación, consecuencia que fue ya puesta de relieve en la Resolución de 7 de septiembre de 1924, por la distinta importancia que los ordenamientos jurídicos conceden a los actos por los que se constituyen, modifican o extinguen las relaciones jurídicas obligatorias y aquellos otros que engendran disposiciones con efectos jurídicos reales.

B) La naturaleza del acto dispositivo de la cancelación de hipoteca ha sido declarado reiteradamente por Jurisprudencia de este Centro, por constituir un acto que implica una enajenación, un «jus disponendi», y por ello cabe afirmar que el derecho de cancelar corresponde a quien esté facultado para enajenar, y en este sentido preceptúa el artículo 179 del Reglamento Hipotecario que aunque se haya extinguido por el pago de un crédito, la inscripción hipotecaria sólo se cancelará por escritura pública en la que preste su consentimiento el acreedor o, en su defecto, en virtud de ejecutoria.

C) La reforma del artículo 1.413 del Código civil ha de entenderse sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.412, en el que expresamente se reconocen las facultades del marido como administrador de la sociedad legal de gananciales, por lo que si bien es innegable la facultad para aceptar el pago de una obligación vencida, no debe olvidarse que al haber quedado extinguida la obligación garantizada, en razón de la accesoriedad del derecho real de hipoteca, parece permisible, para facilitar la armonía entre las declaraciones contenidas en los libros del Registro y la realidad jurídica extrarregistral y para evitar perjuicios al propietario de la finca gravada, y siempre que se observe lo dispuesto en el artículo 96 del Reglamento Hipotecario vigente, que el marido pueda consentir válidamente la cancelación, todo lo cual debería entenderse sin perjuicio de que el fedatario está obligado a cumplir lo dispuesto en el artículo 173 del Reglamento Notarial y, por tanto, ha de cuidar de que en el instrumento público se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la legislación aplicable. (Res. de 23 de mayo de 1964.—«B. O.» del 29 de junio).

4. *En el mismo sentido las resoluciones de 3 y 8 de junio de 1964. («Boletín Oficial» del 21 y 24 de julio.)*

5. *No es inscribible una escritura autorizada en trámite de ejecución de sentencia por la que se eleva a público un documento privado en que la titularidad de disposición de los comparecientes no coincide con la que aparece actualmente en el Registro.*

A) Por imperativo del principio de legalidad, fundamental en nuestro sistema, consagrado entre otros en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y 99 del Reglamento para su ejecución, el Registrador deberá desenvolver su función calificadora atendiendo no sólo a la capacidad de los otorgantes, legalidad de las formas extrínsecas del documento sometido a inscripción y validez de los actos dispositivos según el tenor del título, sino también a los asientos del Registro, porque la conjunción de todos estos elementos permitirá apreciar la procedencia del asiento solicitado y evitará ulteriores contiendas, y a la vez mantendrá la armonía entre los asientos y entre los derechos de los interesados, según proclama la Resolución de 14 de diciembre de 1953.

B) En el supuesto que motiva este recurso aparece que, con arreglo a la escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Manuel Amorós Gozálbz de 25 de octubre de 1943, los compradores adquirieron la finca cuestionada en la proporción de un 73,69 por 100 uno de ellos y un 26,31 por 100 el otro, datos que resultan de la parte de precio que cada uno de los interesados satisfizo en relación con el total importe de la compra, y en esta proporción se inscribió en el Registro de la Propiedad, por lo que al aparecer en el documento privado elevado a público, como cuotas de ambos dueños, otras diferentes de las señaladas en el título anterior, se refleja una contradicción con los asientos registrales que es preciso rectificar, a fin de que se remueva el obstáculo que impide la inscripción.

C) El artículo 54 del Reglamento Hipotecario exige que en las inscripciones de partes indivisas de una finca se precise la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan su indudable conocimiento, por lo que no se considerará cumplido este requisito si la determinación se hiciera solamente con referencia a unidades de moneda, de medida superficial u otra análoga, como ha ocurrido en el documento calificado, en donde las partes sólo hacen constar su participación en la total propiedad del inmueble, con relación a dinero y sin que coincida por cierto con la que se atribuye en el título de adquisición, lo que origina la contradicción antes señalada, y todo ello sin perjuicio del valor que al documento privado se le reconoce en los artículos 1.225 y siguientes del Código civil. (Res. de 5 de junio de 1964, «B. O.» del 22 de julio).

DERECHO CIVIL

Dada la influencia que la nacionalidad y vecindad pueden tener en la capacidad de la persona, los funcionarios interesados deben procurar la determinación concreta de las mismas sirviéndose de todos los medios a su alcance.—No requiere la autorización del Instituto Español de Moneda Extranjera, las compras de inmuebles hechas por residentes en el extranjero

cuando las pesetas invertidas tengan el carácter de convertibles; ni tampoco cuando se apliquen pesetas interiores, siempre que, en este caso, las fincas adquiridas se destinen al uso personal del comprador.

A) El primero de los defectos constituye una de las cuestiones más arduas que pueden presentarse, por la dificultad que supone siempre la prueba de la nacionalidad o vecindad, ya que, en términos generales, no hay datos suficientes para estimar positivamente o para poder basar en la inscripción del Registro civil estas circunstancias, por lo que habrá que acudir a todo medio de prueba, entre otros, las inscripciones de concesión de nacionalidad, la posesión de estado o presunciones como las establecidas en el artículo 68 de la Ley de 8 de junio de 1957, o la que deriva del posible expediente a que hace referencia el artículo 96 de la misma Ley, si bien en este caso concreto no será necesario acreditar la nacionalidad y vecindad de la mujer casada, si el marido es español, ya que, con arreglo a los artículos 21 y 15 del Código civil, el matrimonio producirá la adquisición por la mujer de la nacionalidad y vecindad civil del varón.

En consecuencia, y dada la influencia que la nacionalidad y vecindad puede tener en la capacidad de la persona, importancia puesta de relieve en el artículo 161 del Reglamento Notarial, los funcionarios interesados deben procurar la determinación concreta de las mismas, sirviéndose de todos los medios a su alcance, incluso de los asientos del propio Registro, si por otras operaciones anteriores pudiera deducirse el estado civil de los interesados.

En el presente caso, en el que es insuficiente para calificar la nacionalidad la aseveración hecha por el Notario francés acerca de la ciudadanía francesa de la vendedora en el acta que figura unida al expediente, y que puede ser debida, como subraya el federatario recurrente, a la propia legislación del país vecino, que establece que la mujer conserva su nacionalidad al contraer matrimonio, criterio contrario al sistema español, en donde adquiere la de su marido, por lo que si éste es español quedará inmediatamente determinada la de aquélla, circunstancias que no resultan con la debida claridad en la escritura calificada, pues si bien la cuestión parece quedar aclarada en el escrito de interposición del recurso, al no reflejarse en documento, de acuerdo con el artículo 117 del Reglamento hipotecario, no han podido tenerse en cuenta al hacer la calificación.

B) En cuanto al segundo defecto, el Decreto de 15 de julio de 1961, por el que declaró la convertibilidad de la peseta, desarrollado por la resolución del Instituto Español de Moneda Extranjera de 19 del propio mes y año, ha alterado profundamente la materia debatida al establecer que no requiere autorización de dicho Instituto las compras de inmuebles hechas por residentes en el extranjero cuando las pesetas invertidas tengan el carácter de convertibles, ni tampoco cuando se apliquen pesetas interiores, siempre que en este caso las fincas adquiridas se destinen al uso personal del comprador, siendo suficiente que la autorización sea sustituida por la declaración del Banco proveedor de los fondos, con la mención de haberse hecho el depósito y procedencia del dinero, y a mayor abundamiento la autorización presentada aprueba la operación para un caso más riguroso que el llevado a cabo en la escritura calificada. (Res. de 23 de junio de 1964.—«B. O.» del 27 de julio).