

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Ramiro Benéitez, en representación de doña Pilar Sanchiz Pérez, contra calificación del Registrador de la Propiedad de Madrid número 4.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Ramiro Benéitez, en representación de doña Pilar Sanchiz Pérez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Madrid, a inscribir una escritura en que se eleva a público un documento privado de compra y división, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente.

Resultando que seguido juicio de mayor cuantía en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Madrid, a instancia de doña Pilar Sanchiz Pérez, contra sus hermanos doña Guadalupe y don Rogelio, sobre elevación a público de un documento privado suscrito por la citada doña Guadalupe y su hermano don Manuel (hoy fallecido), relativo a compraventa de participaciones proindiviso del inmueble situado en la plaza de la Marina Española, número 5, de esta capital, y división material del mismo, por sentencia de 6 de agosto de 1959 fueron condenados los demandados a otorgar escritura pública que recogiese el citado documento; que recurrida en apelación dicha sentencia, fué confirmada por la Audiencia en 17 de marzo de 1960; y que instada ejecución de la misma, ante el silencio y negativa de los demandados para elegir Notario, fué designado el de esta capital don Alberto Ballarín Marcial, quien, con intervención del Juez de Primera Instancia número 3 de los de Madrid, autorizó escritura de elevación a público del citado documento privado el 19 de octubre de 1960;

Resultando que presentada en el Registro de la Propiedad número 4 de Madrid primera copia de la anterior escritura, y después de subsanar algunos defectos observados, fué finalmente calificada con nota del tenor literal siguiente: «No admitida la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos:

1.º Hay contradicción entre el documento privado que se eleva a público y el Registro en cuanto a la participación indivisa de que son dueños de la finca los hermanos doña Guadalupe y don Manuel Sanchiz Pérez, ya que del documento privado resulta que el precio en que compraron la finca es de 174.000 pesetas más 20.000 pesetas retenidas, y del Registro consta que el precio fué de 190.000 pesetas, de las cuales 25.000 pesetas habían sido ya entregadas, 145.000 se pagaron al contado y las restantes 20.000 pesetas fueron retenidas por los compradores; por lo que doña Guadalupe adquirió el 73,69 por 100 y don Manuel el resto, de 26,31 por 100;

2.º Que la participación indivisa que transmite doña Guadalupe a su hermano don Manuel de 91.410 pesetas, en el mayor valor de 174.000 pesetas que se da a la finca en el documento privado, debe expresarse con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente, conforme determina el párrafo primero del artículo 54 del Reglamento Hipotecario, el cual, además, en su párrafo segundo, dispone que no se considerará cumplido este requisito si la determinación se hiciera solamente con referencia a unidades de moneda, de medida superficial u de otra forma análoga;

3.º No se describe la planta principal de la finca que según el documento privado queda de la propiedad de doña Guadalupe Sanchiz Pérez, ni del resto de la misma finca;

4.º Que contrariando el número cuarto del documento que se eleva a público, número en el cual doña Guadalupe queda en propiedad, sin limitación de ninguna clase en su derecho, de la planta principal de dicha finca, integrada en la actualidad por dos cuartos, izquierda y derecha; el número quinto siguiente dice por el contrario: «Don Manuel Sanchiz Pérez queda como propietario, también sin limitación de ninguna clase, de la totalidad de la finca»; y a la hora de practicar la inscripción no se sabría si habría de inscribirse la totalidad de la finca a nombre de don Manuel, como dice el número quinto, o la planta principal integrada por dos cuartos, izquierda y derecha, a nombre de doña Guadalupe, y el resto no descrito a nombre de don Manuel; y

5.º Según el Registro, los hermanos doña Guadalupe y don Manuel Sanchiz Pérez, mediante escritura otorgada en Madrid

a 29 de noviembre de 1948 ante el Notario don Juan Manuel López-Palop Olea, como sustituto por incompatibilidad de don Eduardo López Palol, declararon obras de reforma y ampliación de la finca en la referida proporción de 73,69 por 100 la primera y de 26,31 por 100 el segundo, e hipotecaron la finca a favor del Banco Hipotecario de España; y por otra escritura, otorgada en Madrid a 2 de agosto de 1954 ante el Notario don Angel Sanz Fernández, como dueños de la finca en la repetida proporción de 68,69 por 100 la primera y 26,31 por 100 el segundo, constituyeron hipoteca sobre la misma finca a favor de don Doroteo Vicente Alcubilla Bueno, de lo cual resulta que con posterioridad a la fecha del documento privado, ahora elevado a escritura pública, los hermanos doña Guadalupe y don Manuel Sanchiz Pérez han realizado actos de disposición sin tener en cuenta los negocios jurídicos que comprende el documento privado anterior a las dos inscripciones de hipotecas referidas que siguen vigentes y a los dos títulos que las motivaron; y sin que expresen tampoco la voluntad de los contratantes de hacer una novación de los dos contratos inscritos, posteriores al privado que ahora una de las partes presenta para inscripción;

No procede tomar anotación preventiva, que por otra parte no ha sido solicitada;

Resultando que contra la expresada calificación se interpuso recurso gubernativo por doña Pilar Sanchiz Pérez, representada por el Procurador don Ramiro Benéitez, y alegó que la diferencia de precio en el documento elevado a público y el que consta en la escritura fué subsanada por escrito presentado en el Registro y sellado con el de la oficina, que se acompaña; que también está subsanado el segundo defecto que se señala en la nota, pues en la instancia dirigida al Registrador consta de su puño y letra la conversión en unidad de moneda al tanto por ciento que se expresa en el Registro; que igualmente se subsanó el tercer defecto, ya que en la repetida instancia sólo se pide la inscripción de la transmisión de parte de la cuota indivisa, sin división material, y por otro lado, los linderos o descripción de la finca constan en la primitiva escritura de compra a la que se remite el documento calificado; que en el cuarto defecto el Registrador extracta las estipulaciones que cita, silenciando el resto, conforme al cual resulta que se pretende la inscripción del piso principal a nombre de doña Guadalupe y el resto del inmueble al de don Manuel, como se deduce además de las normas establecidas para regir la comunidad; que por otra parte sólo se trata de obtener la inscripción de la transmisión de cuotas proindiviso y no de la división material, por lo que no es procedente el defecto indicado; que respecto al quinto defecto se hace preciso distinguir dos fases concordantes con la naturaleza del documento en cuestión y sus efectos entre partes y con relación a tercero, especialmente en su aspecto registral; que el documento privado, ahora elevado a escritura pública, tiene entre las partes la misma fuerza y valor que la escritura pública, sin que por el contrario obligue a los terceros de buena fe; que la diferencia de participación que figura en el documento privado y en la escritura de hipoteca a que se refiere la nota, no tiene transcendencia respecto a los acreedores hipotecarios, puesto que lo que les garantiza es la finca, y tampoco entre partes, porque están ligadas por un contrato que les obliga con valor de ley, sin que afecten al mismo las declaraciones de voluntad que figuren en otros documentos mientras no conste expresamente su novación; y que como fundamentos de derecho citaba los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, 19 y 24 de la Ley Hipotecaria y 1.218 y 1.224 del Código Civil;

Resultando que el Registrador informó que no ha existido la subsanación de errores a que se refiere el recurrente, sin que en la instancia que indica aparezca nada escrito de puño y letra del Registrador o sustituto, sino unas cifras puestas a lápiz por un empleado de la oficina demostrativas del error del presentante, y cuyo asiento de presentación fué cancelado por haber sido retirado el documento sin que se devolviera al Registro en el plazo reglamentario; que afirma el recurrente que sólo se trata de obtener la inscripción de la transmisión de parte de la cuota indivisa, pero es claro que si la parte de cuota que se pretende inscribir está equivocada, habrá que hacer la subsanación en forma legal, o sea, en escritura pública, conforme a la Resolución de 22 de diciembre de 1949, otorgada por todos los interesados y no por una parte solamente; que existe contradicción en el documento elevado a escritura pública, ya que es imposible que don Manuel Sanchiz Pérez quede como propietario sin limitación alguna de la totalidad de la finca si doña Guadalupe queda como propietaria

sin limitación de la planta principal; que suponiendo que el Registrador pudiera tomar partido entre las dos cláusulas contradictorias, impediría la inscripción el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, que exige se haga constar en la inscripción de las fincas indivisas la porción ideal de cada condueño; que en cuanto al punto quinto de la nota existe evidente confusión en el razonamiento del recurrente sobre los efectos de elevación a públicos de documentos privados y las exigencias del Registro, siendo evidente que tal elevación no sana al documento de los defectos que tuviera, puesto que incluso documentos inicialmente públicos pueden contener defectos que impidan su acceso al Registro; que la última voluntad fehaciente de las partes contratantes es la de la fecha que consta en las inscripciones del Registro, posterior a la del documento privado, y sería necesaria una verdadera novación de contrato para modificar las participaciones inscritas; y que, en cuanto a los fundamentos de derecho, está conforme con los que cita el recurrente;

Resultando que el Juez de Primera Instancia que intervino en la elevación a público del documento privado informó que la sentencia del Juzgado resolvió sólo sobre la procedencia de elevar a público el documento de referencia, sin que el fallo sane los defectos que el convenio privado pudiera tener, y menos aquellos que surjan del Registro de la Propiedad; y que los defectos señalados por el Registrador no fueron subsanados, exponiendo en apoyo de esta tesis razones análogas a las alegadas por aquel funcionario;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones similares a las expuestas por el mismo y el Juez en sus respectivos informes.

Vistos los artículos 1.225 y siguientes del Código Civil; 10, 18 y 19 de la Ley Hipotecaria; 54, 98 y 99 del Reglamento para su ejecución; y las Resoluciones de este Centro de 8 de marzo de 1950 y 26 de enero y 17 de febrero de 1955:

Considerando que por haber manifestado el recurrente en su escrito de alegaciones respecto de los defectos señalados en los números tercero y cuarto de la nota de calificación que no pretende la división material del edificio, sino la transmisión de las cuotas indivisas, la cuestión básica que plantea este expediente consiste en determinar si es inscribible la 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 coinciden con la que aparece actualmente en el Registro;

Considerando que 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 los derechos de los interesados, según proclama la Resolución de 14 de diciembre de 1953;

Considerando que en el supuesto que motiva este recurso aparece que, con arreglo a la escritura autorizada por el Notario de Madrid don Manuel Amorós Gozález el 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;

Considerando que 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,

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 5 de junio de 1964.—El Director general, José Alonso.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.

MINISTERIO DEL EJERCITO

ORDEN de 15 de junio de 1964 por la que se autoriza la expropiación forzosa de los terrenos en donde se asienta el «Sanatorio del Generalísimo», en Guadarrama.

A los efectos pertinentes, se hace público que el Consejo de Ministros celebrado el 30 de abril último, autorizó la expropiación forzosa de los terrenos en donde se asienta el Sanatorio del Generalísimo, en Guadarrama, con una superficie de 5.0163 hectáreas, enclavados en la carretera de Madrid a La Coruña, que figuran en el Monte «Pinar y Agregados», pertenecientes al Ayuntamiento de Guadarrama e incluidos en el Catálogo de utilidad pública, por ser de interés general preferente dicho Sanatorio, sobre la propia utilidad pública de aquel monte.

Con ello se da cumplimiento a lo que preceptúan los artículos 9 y 10 de la Ley de expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954 y 10 del Reglamento para su aplicación.

Madrid, 15 de junio de 1964.

MENENDEZ

ORDEN de 15 de junio de 1964 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo dictada con fecha 4 de mayo de 1964 en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Macario Sánchez Gutiérrez.

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sala Quinta del Tribunal Supremo, entre partes, de una, como demandante, don Macario Sánchez Gutiérrez, Carabinero en situación de retirado, quien comparece por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, sobre impugnación de las resoluciones de la Sala de Gobierno del Consejo Supremo de Justicia Militar de 24 de julio de 1962 y 8 de enero de 1963, que desestimaron su petición de actualización de haber pasivo, se ha dictado sentencia con fecha 4 de mayo de 1964, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que desestimando la petición de inadmisibilidad formulada, debemos estimar y estimamos el recurso contencioso-administrativo promovido por don Macario Sánchez Gutiérrez, contra acuerdos de la Sala de Gobierno del Consejo Supremo de Justicia Militar de 24 de julio de 1962 y 8 de enero de 1963, que desestimaron su petición de actualización de haber pasivo, declaramos no ser dichas resoluciones conforme a derecho y, en consecuencia, las anulamos, y en su lugar declaramos el derecho del recurrente a que se lleve a cabo la actualización de la pensión de retiro que le corresponde, de conformidad con la Ley de 3 de diciembre de 1961; sin hacer especial declaración en cuanto a las costas causadas en el presente pleito.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer se cumpla en sus propios términos la referida sentencia, publicándose el aludido fallo en el «Boletín Oficial del Estado», todo ello en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 105 de la Ley de lo Contencioso-administrativo de 27 de diciembre de 1956 («Boletín Oficial del Estado» número 363).

Lo que por la presente Orden ministerial, digo a V. E. para su conocimiento y efectos consiguientes.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 15 de junio de 1964.

MENENDEZ

Excmo. Sr. Teniente General, Presidente del Consejo Supremo de Justicia Militar.

ORDEN de 15 de junio de 1964 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo dictada con fecha 5 de mayo de 1964 en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Casiano Macaya Giménez.

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sala Quinta del Tribunal Supremo, entre partes, de una como demandante don Casiano Macaya Giménez, representado y defendido por el Letrado don Carlos Díaz-Guerra García-Borrón, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra denegación tácita por el Ministerio del Ejército, de solicitud de abono de las diferencias correspondientes entre el sueldo de Sargento y el percibido realmente, se ha dictado sentencia con fecha 5 de mayo de 1964, cuya parte dispositiva es como sigue: