

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



# Dirección General de los Registros y del Notariado

RESOLUCION DE 2 DE FEBRERO DE 1949

## Regulación de honorarios de los Registradores

Don J. C. A. se dirige a la Dirección General de los Registros impugnando los honorarios de inscripción a título hereditario de una finca, que importan mil doscientas ochenta y tres pesetas con cincuenta céntimos, por haberse tomado como base la cantidad de cuatro millones quinientas mil, a que asciende el valor, según certificación expedida por el Negociado de Plusvalía del Ayuntamiento de Madrid, en vez de fijar tales honorarios con arreglo a ciento treinta y siete mil seiscientas pesetas, que fué el valor que sirvió para la transmisión hereditaria de 11 de diciembre de 1928, o, en el caso de atender a la fecha de la inscripción, ajustarse a la cantidad de un millón quinientas cincuenta mil pesetas, abonadas para la expropiación de la finca por la canalización del Manzanares. Promovido expediente de apremio, el impugnante consignó judicialmente la cantidad de mil trescientas pesetas, suspendiéndose aquél hasta la regulación definitiva de los honorarios.

El Registrador de la Propiedad alegó en esencia que los honorarios deben regularse teniendo en cuenta el valor de la finca el día que la operación se practicó, criterio declarado en el artículo 343 de la L. H. y ratificado por jurisprudencia de la Dirección; que no puede servir de valor para regular honorarios un dato del cual no hay en el Registro referencia oficial ni particular; que se tomó como base un valor inferior al que resulta de las dos certificaciones oficiales que se adjuntan, y que hizo caso omiso de las edificaciones que existen en la finca; que la justificación legal del medio comprobatorio empleado se deduce del artículo 470 del Reglamento Hipotecario anterior, entonces vigente; que el artículo 80 del Reglamento del Impuesto de Derechos reales incluye la plusvalía como medio de comprobación, y que la contienda originada nace, posiblemente, de la inadecuación del actual arancel de los Registradores de la Propiedad, cuya fecha es de 5 de julio de 1920.

El Presidente de la Audiencia entiende que el Registrador se atuvo al citado artículo 470, por lo que debe ser desestimada la impugnación.

*La Dirección General, vistos la Regla 12 de las Generales del Arancel y los artículos 470 y 471 del Reglamento Hipotecario anterior, y 613, 618 y 619 del vigente, establece la siguiente doctrina:*

A) *La legislación hipotecaria contiene disposiciones encaminadas a que los honorarios se acomoden al verdadero valor de la finca y evitar que los legítimos intereses de los funcionarios sean defraudados, toad vez que la realidad demuestra que, por móviles principalmente de indole tributaria, es general la disminución de valores en los títulos.*

B) *Que a este fin responde la Regla 12 del Arancel de 5 de julio de*

1920 y los artículos 470 y siguientes del Reglamento Hipotecario que autoriza como base para la regulación de honorarios la que haya servido para la liquidación del impuesto, y el artículo 618 del mismo Cuerpo Reglamentario que justifica el uso de la plusvalía como medio comprobatorio.

C) Que con arreglo a lo expuesto, y hecho el cómputo legal correspondiente, resulta que el Registrador sólo reclamó 1.203 pesetas 50 céntimos, debiendo haber cobrado 1.299,50 pesetas, no obstante lo cual, y por concurrir en el presente caso la excepcional circunstancia de haberse presentado y despachado en el Registro, a la misma hora y en el mismo día, el documento que causa la impugnación y el de adquisición de la finca por Canalización del Manzanares, lo cual implica la certeza absoluta de que el valor pagado por esta entidad fué sólo de un millón quinientas cincuenta mil pesetas, excluyéndose así toda sospecha acerca de este extremo, la base para la regulación de honorarios de ambas inscripciones debe ser esta última, debiendo percibir el Registrador por la practicada a título hereditario la cantidad de cuatrocientas veinticinco, a deducir de las 1.300 depositadas en el Juzgado.

#### RESOLUCION DE 28 DE FEBRERO DE 1949

##### Derecho intertemporal

Practicada en el Registro, el día 11 de febrero de 1947, determinada inscripción de inmatriculación, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se libró el edicto prevenido en el 87 del Reglamento de 6 de agosto de 1915. Por acta notarial de 4 de marzo de 1947 se hizo constar que, requerido el Secretario del Ayuntamiento para proceder a la exposición del mismo, se negó a ello, alegando que la finca inscrita no era poseída por los inscribentes y que pertenecía a laboriosos vecinos de la localidad. Requerido asimismo dicho funcionario notarialmente el 10 de abril del mismo año para que devolviera el edicto con certificación de haber permanecido expuesto por espacio de treinta días, repitió su negativa, fundándose en que el inmueble objeto del mismo no existía en el término municipal.

Presentada nuevamente la escritura a calificación el 13 de mayo de 1947, fué ya denegada en virtud de la siguiente nota: "No admitida la inscripción que se solicita en el documento que precede, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por no cumplirse los plazos que señala el número 4.º del artículo 298 del Reglamento de la misma Ley, al determinar éste que las adquisiciones derivadas de un título universal en el que no se describan las fincas o derechos adquiridos, se justifique se hallan comprendidos en la misma transmisión por otro documento anterior al momento traslativo y fecha anterior en un año, por lo menos, al día de practicar la inscripción que se solicita, y siendo la relación adicional presentada como antecedente de fecha 5 de diciembre de 1946, es defecto que impide verificar la inscripción."

Interpuesto recurso gubernativo, se alegó fundamentalmente: a) Por el recurrente: Que el Registrador debió conminar al Secretario del Ayuntamiento para la publicación del edicto de 11 de febrero de 1947, acudiendo para ello al Presidente de la Audiencia Inspector; que el capricho del funcionario municipal no puede determinar la pérdida de dere-

chos civiles, y que el Registrador había dado efecto retroactivo al artículo 298 del Reglamento hipotecario novísimo, cuando en realidad debió aplicar el de 6 de agosto de 1915, vigente al solicitarse la primera inscripción. b) Por el Registrador: Que dicho funcionario carece de facultades para la conminación a que se alude, siendo la recurrente quien debió ejercitar las acciones que creyera corresponderle o exigir la correspondiente responsabilidad; que no hay aplicación indebida del nuevo Reglamento hipotecario porque éste se encontraba ya vigente al presentarse por segunda vez el documento a inscripción, cancelada, como lo había sido por caducidad, la primera de 11 de febrero de 1947, por lo que no cabe relacionar el primitivo asiento con la nueva presentación del documento, y que el Registrador no tiene facultades para acordar una prórroga de la inscripción que caduca automáticamente pasados los tres meses sin devolverse el edicto.

*El Presidente de la Audiencia Territorial confirmó la nota del Registrador en virtud de razonamientos análogos a los aportados por éste, y la Dirección General ratifica el auto apelado, estableciendo la siguiente doctrina:*

A) *Que las normas en vigor referentes a la determinación de las fincas no garantizan suficientemente su existencia física, ni evitan la posibilidad de doble inmatriculación, ni prescriben la prueba ante el Registrador en forma contradictoria y con la amplitud de un juicio declarativo, por lo que los documentos con ella relacionados deben ser objeto de un mayor rigor en la calificación.*

B) *Que no cabe aceptar alegación alguna encaminada a que se efectúe la inscripción, a pesar de haber omitido el funcionario municipal la publicidad exigida legal y reglamentariamente, sin que el Registrador esté facultado para demorar la cancelación del asiento cuando los edictos no han sido publicados en el plazo correspondiente, ni para rehabilitar inscripciones caducadas.*

C) *Que no hay problema de retroactividad porque la nueva presentación de la escritura tuvo lugar después de hallarse en vigor el Reglamento hipotecario de 1947.*

Arturo GALLARDO RUEDA  
*Letrado del Ministerio de Justicia  
y Registrador de la Propiedad.*