

haberlo efectuado por auto de 24 de Abril de 1891 se acordó que se procediera por el Juzgado al otorgamiento de oficio: Resultando que en cumplimiento de dicha resolución Don José María Solís Juez municipal suplente de Caguas, otorgó en 27 de Abril de 1891 escritura pública ante el Notario de la expresada Villa Don Francisco Gimenez Prieto en la que en nombre de las sucesiones Gimenez, Córdoba y Sicardó, vende á Don Magín Mollfuleda representado en el acto por Don Juan Mollfuleda, la finca embargada por las dos terceras partes de su valoración ascendentes á 893 pesos, moneda oficial, en adjudicación y pago de 172 pesos 50 centavos de igual moneda y para cubrir el principal y costas causadas hasta la fecha advirtiendo el Notario autorizante que el terreno rematado queda afecto á la responsabilidad de obligación hipotecaria á favor de las M.M. Carmelitas y presentada esta escritura en el Registro de la propiedad fué devuelta con la siguiente nota suscrita por el Registrador Don Antonio Guarch "denegada la inscripción á que se refiere el precedente documento por falta de competencia del Juez que otorga la venta, toda vez que tanto el valor del inmueble enagenado como la cuantía del juicio en que se decretó su venta excede de la cantidad prefijada para los juicios verbales": Resultando que, contra la anterior calificación interpuso Don Juan Mollfuleda en nombre de su hermano Don Magín, el presente recurso, en solicitud de que se proceda á la inscripción del mencionado título ó que esto se verifique por el funcionario á quien por la Ley corresponda sustituir al Registrador en casos como el presente; peticiones que razonó alegando que los Jueces municipales son competentes para conocer en juicio verbal de las demandas cuyo interés no exceda de 1000 pesetas, que en la ejecución de la sentencia cuando se rematen ó adjudiquen bienes para el pago de crédito reclamado, se hará saber al deudor, consignando el precio para que dentro de tercero día otorgue la escritura de venta á favor del comprador, y si no lo verifica por cualquier causa el Juez lo otorgará de oficio; que al Registrador corresponde la calificación de los títulos sujetos á inscripción debiendo atender á la validez de la obligación consignada en la escritura y si esta fuese nula por su naturaleza, condiciones, calidad de las personas que la otorguen ó otra causa semejante é independiente de su forma extingua se considerará la falta como no subsanable; que si los Jueces municipales son los únicos competentes para conocer de toda demanda cuyo interés no exceda de 200 pesos, y constando que lo que es origen del título cuya inscripción ha sido denegada no alcanza á esa cantidad, es indudable la competencia del Juzgado municipal de Caguas para el otorgamiento de la escritura, a favor del cesionario de los bienes subastados, por más que el valor del inmueble sea mayor por que la cuantía del juicio no es otra, según la ley, que la cantidad porque se demanda y esa cantidad en el presente caso no excede de 200 pesos y que el Registrador interino de Caguas que suscribe la nota no ha debido intervenir en la inscripción del título, objeto del recurso por ser parte interesada en el asunto de que se deriva dicho título como arrendatario del terreno rematado, en cuyo concepto ha debido inhibirse de su conocimiento: Resultando que conferida audiencia al Registrador solicitó la confirmación de la nota, alegando: que seguido el juicio en reclamación de 172 pesos 50 centavos, la sentencia, los procedimientos de apremio y la escritura devuelta deben solo referirse al pago de la referida cantidad y costas: que de otro modo la cuantía de los juicios se regaría por los intereses y seguido un juicio verbal, reclamando estos podría lograrse el pago de cualquier clase de créditos buriándose la ley procesal; que si el Juez municipal de Caguas hubiese concretado su misión al otorgamiento de una escritura de venta para el pago de los 172 pesos 50 centavos reclamados, mas las costas, aunque estas hubiesen excedido de los 200 pesos que determina la cuantía de los juicios verbales hubiese obrado dentro de su competencia: pero refiriéndose la escritura otorgada al pago de 1150 pesos ha practicado un acto que se sale del límite de sus atribuciones; que Don Juan Mollfuleda al comparecer en el juicio á nombre de las R.R. Madres Carmelitas pudo muy bien pedir la adjudicación de la finca á favor de sus representadas y al hacer la cesión de los derechos de estas á favor de Don Magín no hacía otra cosa que practicar un acto nulo, en primer lugar por carecer de personalidad y en segundo porque tratándose de monjas en clausura sus nulas las enagenaciones de sus bienes, siempre que no intervenga la autorización del Diocesano; que nada tendría de particular esa misma cesión si con ella no se tratara por Mollfuleda de perjudicar los intereses de las R.R. Madres Carmelitas pues al ceder el crédito é intereses pertenecientes á éstas á su hermano Don Magín y al aceptar á nombre de esta la escritura de venta de terreno, consiente en que los bienes queden libres de la responsabilidad á que están afectos sin exigir la consignación del precio de la subasta para su entrega á los acreedores del crédito y que ninguna de las partes que han intervenido en el juicio y en el contrato tienen con el informante parentesco alguno siéndole por tanto indiferente que se inscriba á favor de uno ú otro la expresada finca porque aún en el caso de que tuviese en arriendo los terrenos objeto de la escritura siempre tendría que pagar el canon que se conviniere á que resultare ser su verdadero dueño: Resultando que el Juez delegado resolvió que la escritura objeto del recurso es inscribible si no tiene otros defectos que los calificados en la nota denegatoria

prestada á su pié por considerar que: es de la competencia de los Jueces municipales el conocimiento de los juicios cuya cuantía no exceda de 200 pesos y que para la ejecución de las sentencias es siempre competente el Juez que conoció de juicio en la 1ª Instancia; que el precio en que sea valorada la finca que se embargue en el procedimiento de apremio del período de ejecución de sentencia no influye en manera alguna en la determinación de la competencia del Juzgado que conoce del juicio, porque para fijar la competencia de juzgadores por la cuantía de los juicios se atiende solo á la cantidad que se reclama; que padece notorio error el Registrador al afirmar que falta competencia al Juzgado municipal para otorgar la escritura antes mencionada porque la cuantía del juicio en que se decretó la venta excede la cantidad prefijada para los juicios verbales, porque el juicio se siguió sobre pago de 172 pesos 50 centavos; por esa suma, se condenó al pago á las sucesiones demandadas y aunque en la diligencia de remate al proponer Mollfuleda que se le adjudicase como acreedor la finca embargada, por las dos terceras partes, manifestó se le adjudicase en parte de pago de capital y réditos y así se aprobó el remate, la duda á que puede inducir la defectuosa expresión del rematante se desvanece al leer la cláusula principal de la escritura de venta en que se establece que se hace en adjudicación y pago de 172 pesos 50 centavos de réditos de un capital de censos de 1150 pesos para cobro de principal y costas y la advertencia del Notario, de que, la finca queda afectada á la obligación hipotecaria á favor de las M.M. Carmelitas, que las demás razones alegadas acerca de otros defectos de la escritura no son hoy objeto de este expediente estando limitado á determinar la procedencia ó improcedencia de la causa de denegación alegada por el Registrador al serle presentado para inscripción la tan repetida escritura y que no hay razón alguna que impida que la inscripción, si es procedente, se realice por el Registrador interino de Caguas Sr. Guarch porque no está acreditado que sea arrendatario de la finca que se trata de insertar y porque aunque lo fuera no se explica el interés que respecto á uno ú otro propietario pudiera tener: Resultando: que apelado el anterior auto por el Registrador agregó en su escrito á los defectos anotados, los siguientes: que tratándose de bienes sujetos á distintas hipotecas debió notificarse á los acreedores dueños de segundos y posteriores gravámenes el estado de la ejecución para que intervinieran en el avalúo y subasta de los bienes si les conviniere, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1488 de la Ley de Enjuiciamiento que representado Don Juan Mollfuleda en el juicio verbal á las R.R. M.M. Carmelitas pudo muy bien pedir la adjudicación de los bienes á favor de éstas en pago de principal y costas pero nunca á dar esos derechos á un tercero sin estar completamente autorizado; que tratándose de derechos reales pertenecientes á religiosas profesas se necesita para su enagenación la autorización del Diocesano, cuyo requisito no se comprobaba; que aún en el caso de que la venta hubiese sido legal debió consignarse el precio para su entrega á R.R. M.M. Carmelitas cuya consignación no aparece haberse efectuado; y que expresándose en las advertencias del Notario que el terreno rematado y afecto á responsabilidad de obligación hipotecaria á favor de las R.R. M.M. Carmelitas quedaba libre de todo gravamen, se practicaba una cancelación por quien no tenía atribuciones para ello: Resultando: que elevado el expediente á la 2ª residencia así como un escrito del recurrente con certificación de particulares de un juicio de menor cuantía seguido por Don Magín Mollfuleda contra Don Antonio Guarch en cobro de arrendamiento de un predio rústico, la superioridad revocó el auto del inferior y declaró bien hecha la denegación de inscripción decretada por el Registrador por los siguientes fundamentos. — 1º Que la ampliación de los motivos de la denegación de inscripción que hace el Registrador al establecer su recurso de apelación no puede ni debe discutirse y mucho menos tomarse en cuenta al resolverse aquel porque ha venido al expediente fuera de oportunidad, porque no se consignó en la nota de denegación y porque por ello no ha podido impugnarlos el interesado ni decidirlos el Juez en su resolución; 2º Que la apelación ha de cenirse por tanto al resolver la cuestión legal planteada ante el Juez de 1ª instancia ó sea por el solo motivo de la incompetencia del Juez que otorgó la escritura, consignando en la nota de denegación. — 3º Que tratándose de la inscripción de una escritura de venta otorgada por consecuencia de un remate judicial es preciso ajustarse á los términos de este tomándolo conforme á su tenor y sentido literal sin acudir á interpretaciones más ó menos lógicas que no son admisibles en casos como éste. — 4º Que según consta claramente en la escritura el demandante Mollfuleda pidió se le adjudicasen los terrenos embargados y que están afectos á la obligación hipotecaria por las dos terceras partes de su justiprecio en pago de principal y réditos reclamados, es decir, por tanto, en pago de los réditos reclamados en el juicio y del capital del caso que pesa sobre la finca. — 5º Que no habiéndose reclamados en el juicio verbal, el capital del censo cuya cuantía excede de 1000 pesetas, no debió el Juez municipal hacer una adjudicación en pago de un crédito que no había sido ni podía ser objeto del litigio, incurriendo así en la incompetencia de extender su jurisdicción al extremo de autorizar pagos hechos en forma de procedimiento completamente anómalo é irregular; 6º que aún mirando la cuestión bajo el

aspecto de que Mollfuleda representaba en el acto del remate los derechos de las R.R. M.M. Carmelitas como primeras hipotecarias, tampoco cabe aceptar como legal y procedente la adjudicación en pago por el capital del censo porque cuando en la venta judicial de bienes inmuebles aparecen estos gravados con censos no se pagan los mismos en la forma que en este caso se ha empleado sino que deben los Jueces ajustarse estrictamente á lo que clara y terminantemente prescriben los artículos 1509 y 1510 de la Ley de Enjuiciamiento civil en los cuales se dice que aprobado el remate el actuario practicará la liquidación de las cargas que afecten al inmueble vendido rebajando del precio solamente el capital de censos y demás cargas perpétuas; que esa liquidación después de vista por las partes la aprobará el Juez ó mandará hacer las rectificaciones que procedan y que luego se mandará al comprador que consiga el precio que resulte de la liquidación, de cuyo procedimiento no solo se ha prescindido en absoluto en este caso, sino que es más, aparece que, mediante una forma especial de adjudicación se han pretendido eludir esos mismos trámites que son en mandato de la Ley y 7º que por consiguiente solo puede entenderse el remate en el sentido que sus términos expresan ó sea como un pago ilegal de lo que no ha sido ni podido ser objeto del juicio verbal seguido solo para el cobro de los réditos del censo: Considerando: que el Registrador interino de Caguas que calificó el documento negativamente no podía hacerlo dentro de las disposiciones vigentes en forma alguna desde el momento en que por distintos conceptos figuraba como interesado en dicho documento ya que el remate de los terrenos que se trataban de inscribir, se hizo á su favor primeramente por cesión del rematante, anulándose después por que el cesionario no cumplió con el contrato y ya que el mismo Registrador interino resultaba ser arrendatario de los terrenos y sostenía cuestiones sobre el pago del arrendamiento, y está ordenado que los Registradores no podrán calificar por sí los documentos de cualquiera clase que se le presenten, siempre que ellos ó sus respectivos cónyuges ó parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad ó segundo de afinidad tengan algún interés en dichos documentos. Considerando que no es de admitirse que el Registrador pueda hacer sucesivamente diversas calificaciones del documento que se le presenta para inscripción después de la primera que estampó al pié del mismo documento y que sirvió de fundamento al debate en el recurso gubernativo, porque ni pudo tenerlas en cuenta el interesado para refutarlas ó subsanar los defectos que acuseran en su caso, ni el Juez delegado tenerlos en cuenta al resolver el asunto y porque aparte de constituir una infracción de la legislación hipotecaria, es opuesta á la buena doctrina jurídica de que en todo procedimiento cada acto tiene su lugar y tiempo señalados sin que sea lícito á los contendientes repetirlos, reformarlos ó adicionarlos cuando por olvido, ignorancia ó cualquiera otra causa ó propósito la hubiesen emitido en su oportunidad perturbando todo el orden, produciendo indefensión ó provocando del Juzgado fallos incompletos, á todo lo cual pudiera conducir la invocación por el Registrador después de su calificación reglamentaria de otros motivos que no tuvo en cuenta ó que no mencionó debidamente, todo lo cual no obsta para que si esta Sección al examinar los recursos gubernativos, note alguna ó algunas faltas subsanables ó insubsanables en los documentos distintos de las notadas por el Registrador pueda tenerlas presente al dictar la resolución que proceda, á fin de evitar en todo caso, que la Ley quede incumplida ó declare inscribible un documento que no lo sea: Considerando: que el único motivo alegado en forma por el Registrador interino para denegar la inscripción de la escritura otorgada por autoridad judicial á consecuencia de un remate consistente en afirmar que dicha Autoridad le faltaba la competencia en el asunto dado el valor del inmueble enagenado y la cuantía del juicio, es inadmisibles desde el momento en que no es el valor de lo que se vende el que sirve para fijar la competencia sino el de la cantidad que se reclama en la demanda y en el caso presente no excedía de las 1000 pesetas señaladas en el artículo 455 de la Ley de Enjuiciamiento civil sin que los términos de la escritura autorice á sostener lo contrario á pesar de no tener toda la claridad apetecible pues repetidamente se manifiesta que la ejecución se ha seguido y el remate realizado para el cobro de los 172 pesos reclamados, no por el capital del censo cuyos intereses están representados por dicha cantidad, pues el censo queda subsistente y de él sigue respondiendo el rematante cesionario según estipulación expresa consignada en la cláusula 4ª de la escritura, no pudiendo la primera de las palabras "principal y costas" empleadas en el otorgamiento, entenderse que se refiere al censo, sino á los 172 pesos reclamados como en el mismo otorgamiento se dice, con las palabras inmediatamente anteriores: Considerando que las palabras "principal y réditos" empleadas por Mollfuleda al pedir que se decretara el remate á su favor, no se refieren en forma alguna al capital del censo pues á continuación cede el remate al Sr. Guarch á condición de que dicho Sr. reconozca en forma el mismo gravamen, es decir, el censo y cuando anulada esta cesión se apruebe la segunda por el Juzgado, se hace quedando obligado el cesionario á otorgar la escritura de reconocimiento del censo y en el otorgamiento se dice que gravan la finca vendida, los pesos del capital del censo, con todo lo que se evidencia que el Juzgado se