

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

COMPROVENTA. PRECIO. LA ESCRITURA DE VENTA DEL USUFRUCTO Y NUDA PROPIEDAD DE UNA FINCA DEBE CONTENER DECLARACIÓN SOBRE EL DESTINO FUTURO DEL PRECIO O DE SU DIVISIÓN ENTRE LOS VENDEDORES.

Resolución de 9 de Febrero de 1928. (Gaceta de 9 de Marzo de 1928.)

Ante el Notario de Puebla de Cazalla, D. Francisco Olmedo Herrera, se otorgó, el 22 de Enero de 1926, escritura por la que el usufructuario y el nudo propietario de una finca se la vendían a otro en precio de 700 pesetas.

No admitió el Registrador de la Propiedad de Morón la inscripción de dicho documento «porque siendo su objeto un doble contrato de compraventa, no se expresa por separado el precio en que cada contrato se realiza, defecto insubsanable que no consiente tomar anotación preventiva, aunque se solicitase. Obsérvese además el defecto subsanable de falta de claridad en la redacción del instrumento : porque después de consignar que uno de los vendedores es dueño del usufructo vitalicio, y otro de la nuda propiedad de la finca que describen, y que vendedores y comprador han convenido la venta de sus respectivos derechos, no se venden éstos, sino la finca».

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, y la Dirección general, con revocación del auto apelado, declara que no ha lugar a resolver en la forma solicitada por el Notario recurrente, con la siguiente doctrina :

En este recurso debe decidirse si dos personas a quienes corresponde, respectivamente, el usufructo y la nuda propiedad de una finca, pueden transmitir el dominio pleno del mismo inmueble, sin que sea preciso formar una persona jurídica propietaria única de todo el inmueble, ni fijar o indicar el destino o distribución del precio recibido.

La exigencia primordial del sistema hipotecario, cristalizada en el artículo 20 de la ley respectiva, que impide transmitir bienes o derechos no inscritos a favor de los transferentes, puede conciliarse con la transmisión de una totalidad que les corresponde, como dos personas a quienes pertenecen los dos volúmenes de un tratado pueden comprometerse a enajenar y entregar en realidad la obra completa, toda vez que, si bien es cierto que la cosa vendida les pertenece tan sólo *sensu diviso*, no hay precepto legal que les impida transmitirla a *sensu composito*, con efectos peculiares derivados de la unidad de la cosa vendida y del complejo contrato de compraventa.

En la práctica Notarial se redactan las ventas de cosas corporales, otorgadas por varios copropietarios, haciendo constar que enajenan los objetos o fincas descritas en virtud de las facultades que cada uno tiene como titular de la respectiva cuota, sin necesidad de especificar que se transfiere cuota a cuota y sin emplear por ello la expresión inadecuada cuando el comprador trata de adquirir cosa determinada y no cuotas pro indiviso.

La fijación de un precio único como contraprestación de la transferencia, indica que no se quiere llevar a cabo el contrato por partes, sino como compraventa de cosa cierta, de suerte que los vicios de una titulación, la capacidad de uno de los comparecientes y otras mil contingencias o incidentes del acto jurídico, han de provocar consecuencias distintas de las que produciría la transmisión de derechos incorporales.

El precio obtenido por el usufructuario y el nudo propietario que enajenan a un tercero una finca, puede, en primer lugar, entenderse subrogado en lugar de la misma y ser atribuido en usufructo al antiguo usufructuario, y en nuda propiedad a su cotitular; en segundo término, por ser un verdadero crédito de los vendedores contra el comprador, ha de presumirse dividido entre ellos por iguales partes, a tenor de lo dispuesto en los artículos 393 y

1.138 del Código civil; y, por último, como el usufructo y la nuda propiedad, por excepción, tendrán un valor igual, podrá sostenerse que en los casos dudosos la distribución ha de hacerse en proporción al respectivo valor.

En consecuencia, la escritura cuyo objeto sea vender una finca por un precio único, que ha de corresponder al usufructuario y al nudo propietario de aquélla, debe contener las declaraciones necesarias para fijar el destino futuro del precio o su división entre los vendedores, de conformidad con los pronunciamientos de la Resolución de este Centro de 10 de Octubre de 1907.

En la escritura discutida existen los requisitos de capacidad de los otorgantes, preexistencia del derecho en su respectivo patrimonio, finca inscrita, causa jurídica de la transferencia, voluntad de transmitir y aceptación del adquirente, sobre los cuales ha de apoyarse la inscripción de aquélla; pero, en cambio, faltan pactos o indicaciones sobre el destino o distribución del precio, materia de imprescindible apreciación en un recurso que ha de versar sobre la perfecta redacción del documento calificado.

PARTICIÓN DE HERENCIA CON ARREGLO AL FUERO DE VIZCAYA. NO ES DEFECTO, AUNQUE SE RECOMIENDA AL NOTARIO, EL NO ALUDIR EN LA ESCRITURA A LA COMUNICACIÓN FORAL TRATÁNDOSE DE FINCAS ADQUIRIDAS DURANTE MATRIMONIO. Es subsanable el de no expresarse con claridad la forma en que se desea sean inscritos tres lotes que se forman con una casería y sus pertenecidos.

Resolución de 10 de Febrero de 1928. (Gaceta de 10 de Marzo de 1928.)

Ante el Notario de Márquina, D. Juan Puig Lázaro, se otorgó escritura de protocolización de operaciones testamentarias, aprobadas judicialmente, entre el viudo y los hijos legítimos del matrimonio, declarados herederos por el Juzgado, en las que renuncia aquél a su cuota vidual, liquidan la sociedad conyugal mediante la atribución a cada cónyuge de la mitad del caudal, y adjudican en pago de haberes, tres lotes, en que dividen una casa y nueve pertenecidos en pro indiviso.

El Registrador de la Propiedad de Marquina, puso en la escritura la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por encontrar en él los siguientes defectos: 1.º Que si bien es aplicable en toda España el orden de suceder abintestato que establece el capítulo IV, título tercero del libro tercero del Código civil, lo que en este caso concreto no tiene trascendencia práctica, en todo lo demás las sucesiones legítimas, como las testamentarias, se rigen, según el artículo 10 del Código civil, por la ley personal del causante; y, en todo caso, el régimen económico del matrimonio está sometido a ley personal de los cónyuges, que en este caso, por tratarse de vecinos de anteiglesia, es el Fuero de Vizcaya, por lo que al disolverse con hijos el matrimonio de doña Francisca Nachiondo y D. Antonio Galletabeitia, por muerte de la primera, ha tenido lugar la comunicación foral establecida por la ley primera, del título XX de dicho Fuero, correspondiendo, por tanto, la mitad indivisa de la finca inventariada al viudo don Antonio Galletabeitia, y constituyendo la otra mitad indivisa la herencia de la causante; y 2.º No expresarse con claridad la forma en que se desea sean inscritos los tres lotes en que se forman con la casería de Oriosalo y sus pertenecidos, que en el Registro son una sola finca. Si, como parece, se desea que cada lote formado constituya una sola finca independiente, no puede ello tener lugar por no reunir las diferentes piezas o suertes de tierra que forman los lotes segundo y tercero las circunstancias que exige el artículo 57 del Reglamento Hipotecario, y, además, porque aunque las reuniese, no se solicita. Y no pareciendo subsanables estos defectos, tampoco procede anotación preventiva.»

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general, revocando en parte el auto apelado, declara que el título sólo adolece del defecto subsanable de no expresar con claridad la forma en que se desea sean inscritos los tres lotes aludidos, fundamentándolo así:

En este recurso debe discutirse primeramente si la división de la casa en Ispaster, con sus nueve pertenecidos, hechas por valores iguales entre D. Antonio Galletabeitia y los herederos de su mujer, doña Francisca Nachiondo, queda invalidada por la circunstancia de no aludir en la escritura a la comunicación foral y haberse consignado las siguientes afirmaciones: que «la finca inventaria-

da fué adquirida constante matrimonio, y tiene carácter ganancial»; que entre don Antonio y doña Francisca no se había otorgado capítulo matrimonial, y por haber dejado hijos, se distribuía el capital relicto de 10.000 pesetas, adjudicando bienes por valor de 5.000 pesetas al viudo y la otra mitad, importante asimismo 5.000 pesetas, a los hijos comunes, con lo cual quedaba «liquidadada la sociedad de gananciales».

Si bien es cierto que los bienes de marido y mujer, cuando dejasen hijos, como en el presente caso, *son comunes a medias*, según la frase de la ley primera, título XX del Fuero de Vizcaya, *aunque el marido haya muchos bienes y la mujer no nada o la mujer muchos y el marido no nada*, es lo cierto que durante el matrimonio esta comunicación se halla en potencia, y si todos los bienes existentes han sido adquiridos en tal período, la liquidación conducirá a iguales resultados económicos, trátese de gananciales o de comunicación foral.

Este resultado se ha obtenido, según afirma el recurrente, en el caso discutido, y aunque siempre es de recomendar que los Notarios aluden directamente a la comunicación foral en la redacción de tales instrumentos, ha de advertirse de un lado, por lo que se refiere a la forma, que la protocolización de las operaciones particionales aprobadas judicialmente se ha llevado a cabo por medio de acta, y de otra parte, por lo tocante al fondo, que como un especialista afirma, «durante el matrimonio, el régimen de comunidad y el de gananciales dan lugar en lo sustancial a iguales resultados económicos, de suerte que no hay ningún obstáculo en lo pasado, ni en lo presente, que se oponga a la inscripción solicitada».

A igual conclusión se llega por el mero reconocimiento, de que la partición, sobre todo si ha sido aprobada judicialmente, crea un estado de derecho y autoriza para pedir la inscripción en el Registro, mientras no sea impugnado por los interesados.

En lo tocante al segundo defecto, los interesados no han manifestado al Registrador cómo querían inscribir los lotes formados con la casa de Ispaster y los nueve pertenecidos, ni es posible deducirlo con exactitud de los términos empleados, pues la apertura de folio aparte a una finca, depende, no sólo de sus características de orden físico, sino también de la voluntad de su dueño.

La indicación hecha por el recurrente en su primer escrito, de que «cada pertenecido, formando finca independiente se inscribirá a nombre del padre los suyos y en pro indiviso entre los hermanos los correspondientes a ellos» y «la parte urbana en pro indiviso entre el padre y los hijos», debe formularse en nueva escritura o en solicitud dirigida al Registrador y en términos explícitos para saber si los siete pertenecidos que forman un solo lote y los que integran otro, han de figurar como nueve fincas, o sólo como dos.

LUIS R. LUESO.

Registrador de la Propiedad.

Banco Español de Crédito

Capital: 50.000.000 de pesetas

Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid

CAJA DE AHORROS

Intereses que se abonan: 4 por 100. Libretas, máximo 10.000 pesetas
Cajas abiertas los días laborables de 10 a 2

Sucursales en España y Marruecos

Corresponsales en las principales ciudades del mundo
Ejecución de toda clase de operaciones de Banca y Bolsa

Cuentas corrientes a la vista con un interés anual de 2 y medio por 100

CONSIGNACIONES A VENCIMIENTO FIJO

Un mes.....	3	por 100
Tres meses.....	3 1/2	por 100
Seis meses.....	4	por 100
Un año	4 1/2	por 100

El Banco Español de Crédito pone a disposición del público, para la conservación de valores, documentos, joyas, objetos preciosos, etc., un departamento de CAJAS DE ALQUILER con todas las seguridades que la experiencia aconseja. Este departamento está abierto todos los días laborables desde las 8 a las 14 y desde las 16 a las 21 horas. **Horas de Caja:** de 10 a 14.

Para cuentas corrientes de 10 a 14 y de 16 a 17.