

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

COMPRVENTA. LA FACULTAD DISPOSITIVA CONCEDIDA EN TESTAMENTO OTORGADO EN ARAGÓN POR UN CÓNYUGE AL SUPÉRSTITE, DEBE SER INTERVENIDA POR LOS PARIENTES A QUE SE REFIERE EL FUERO ÚNICO «DE LIBERACIONIBUS». NECESIDAD DE CONSIGNAR EN EL DOCUMENTO LOS PARTICULARES DEL CASO.

Resolución de 19 de Julio de 1927. (Gaceta de 23 de Septiembre de 1927.)

Falleció D. Delfín Villellas Santaliestra, bajo testamento otorgado en 10 de Mayo de 1924, ante el Notario de Graus, D. José Loscertales Durat, en el que, entre otras disposiciones, nombra a su esposa, tutora de los hijos menores, la concede el usufructo vitalicio sobre todos los bienes del testador, facultándola para que pueda por sí sola vender dichos bienes para pago de deudas y atenciones de la familia, quedando la justificación de la necesidad al dictado de la conciencia de su citada cónyuge, doña Manuela Gudel Loscertales.

Esta, por escritura de 7 de Diciembre de 1925, ante el Notario de Monzón, D. Vicente Jaén Gallego, vendió a D. Manuel Turmo Gudel una casa en Barbastro, y presentada la correspondiente escritura en el Registro de la Propiedad, por el Registrador se puso la siguiente nota: «No admitida la inscripción del precedente documento, por observarse los siguientes defectos: primero, que habiendo sido adquirida la finca vendida a título oneroso por don Delfín Villellas Santaliestra en estado de casado, a cuyo nombre

continúa inscrita, sin expresarse el de su esposa, tiene tal adquisición carácter de ganancial, y ha de preceder la liquidación de la sociedad conyugal y la consiguiente adjudicación e inscripción de la finca a favor de quien corresponda ; segundo, que aun supuesto que tal liquidación hubiera tenido lugar y la casa vendida, como se dice en este documento, hubiera correspondido en su totalidad a doña Manuela Gudel (quien sólo solicitó por otro documento la inscripción de la mitad indivisa), como heredera usufructuaria de su esposo D. Delfín Villellas, con la facultad de enajenación y gravamen que se indica en esta escritura, tal facultad concedida por éste en su testamento, se estima nula por perjudicar y ser contraria a los derechos legitimarios de sus hijos, toda vez que al tiempo del fallecimiento del testador, la legítima de los hijos en Aragón, estaba constituida por todos los bienes de la herencia, por cuya razón el infrascripto denegó la inscripción de dicha facultad, solicitada en otro documento por doña Manuela Gudel, y tercero, que aunque se concediera validez y eficacia a la supradicha facultad de enajenación, como ésta la limita el testador a los casos en que se vea precisada su viuda a ello para pagar deudas del causante y de la sociedad conyugal, y satisfacer necesidades de la casa y familia, no se alega ni se expresa en esta escritura, que la venta otorgada lo sea para llenar algunos de estos fines, no pudiendo, por tal omisión, precisarse si la vendedora obra dentro de los términos en que está autorizada o si se ha excedido de ellos. Pareciendo insubsanable el segundo de los expresados defectos, no sería procedente la anotación preventiva, aunque se solicitare».

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, en el recurso interpuesto por el Notario y la Dirección general, en apelación, confirmó el auto, sin perjuicio de que la escritura en cuestión pueda ser ratificada por los parientes consuetudinariamente llamados a tal efecto, en virtud de la siguiente interesante doctrina :

En virtud de haberse conformado el Notario recurrente con el primer número de la calificación recurrida, y por no haber interpuesto apelación el Registrador, tan sólo deben ser examinados en este recurso los otros dos defectos, relativos a la validez de la disposición testamentaria de D. Delfín Villellas, y a la necesidad de expresar la causa de la enajenación que se pretende inscribir.

Para resolver el primer extremo discutido, o sea la validez de la clausula en cuya virtud el D. Delfín Villellas otorga a su esposa amplias facultades de disposición sobre los bienes relictos, es preciso tener en cuenta, no sólo el espíritu del famoso apotegma *stándum est chartæ*, sino la especial constitución de la familia altoaragonesa, las costumbres de la región y el criterio de libertad civil que informa su desenvolvimiento jurídico.

Con el objeto de conservar la unidad de la familia, facilitar el gobierno del patrimonio después de la muerte de uno de los cónyuges y evitar costosas intervenciones judiciales, se ha desarrollado en las regiones pirenaicas la costumbre de conceder, tanto en las capitulaciones matrimoniales como en testamento, al viudo o viuda la facultad de usufructuar los bienes habidos y por haber, tutelar los hijos comunes y disponer como señores mayores con arreglo a la llamada costumbre de *Búlgaro* o en términos todavía más amplios.

Estas extraordinarias facultades se hallan templadas por la existencia del Consejo doméstico, que el Congreso de jurisconsultos aragoneses, reunidos en Zaragoza el año 1880, propuso como modelo del Consejo de familia, por la tradicional intervención de los dos parientes a que se refiere el fuero único «De liberationibus», por el nombramiento de ejecutores testamentarios y por las declaraciones de los parientes consanguíneos del cónyuge premuerto o de ambas líneas.

A los fines de liquidar y proteger los intereses de los hijos de familia en los extraordinarios casos en que sus padres puedan desconocerlos o abandonarlos, conviene conservar la indicada intervención de los parientes, y así viene a confirmarlo un jurisconsulto tan entusiasta de la libertad civil y tan conocedor del derecho consuetudinario del Alto Aragón, como D. Joaquín Costa, que, con referencia a la facultad de vender, concedida por el heredero a su consorte, las menos veces en escritura nupcial, y las más en testamento, reconoce que la concesión ofrece peligros y que la jurisprudencia la ha desautorizado.

En cuanto al segundo defecto, una vez exigida la intervención de los parientes, llamados por la costumbre local a completar las facultades dispositivas del cónyuge superviviente, ellos son los que han de apreciar las circunstancias del caso o la necesidad de la ena-

jenación, y de todo ha de consignarse expresión suficiente en el documento público que se otorgue.

ANOTACIÓN DE EMBARGO DEL DERECHO A RETRAER. TRANSCURRIDO EL PLAZO FIJADO SIN EJERCITAR EL RETRACTO, SE PRESUME LA CONSOLIDACIÓN DEL DOMINIO. NO HALLÁNDOSE EXTENDIDA LA NOTA DE CONSOLIDACIÓN, PUEDE EL VENDEDOR FORMULAR CONTRA TAL ACTO OPOSICIÓN JUDICIAL, DIRIGIDA CONTRA EL COMPRADOR ; PERO NO UN TERCERO CONTRA SÓLO EL VENDEDOR.

Resolución de 23 de Julio de 1927. (Gaceta de 29 de Septiembre de 1927.)

En el Registro de la propiedad de Lugo, se presentó mandamiento de embargo del derecho que D. José Pita López se reservó de retraer varias fincas al venderlas a D. José Páramo, solicitándose la anotación preventiva como consecuencia de autos ejecutivos seguidos contra dicho vendedor por D. Antonio Arias Mosquera, y por el Registrador de la propiedad, en 7 de Diciembre del año anterior, se puso nota, reproducida en 15 de Marzo último, que dice así: «denegada la anotación preventiva del embargo del derecho de retraer las fincas a que se refiere dicho mandamiento, porque habiéndolas vendido el ejecutado y otro en 40.000 pesetas, con pacto de retro por tres años, a contar de la fecha de la escritura, que es de 7 de Diciembre de 1922, quedando en poder de los vendedores en arrendamiento por cierta merced, con otros datos propios de esta clase de contratos, como el que si dejase transcurrir un año sin pagar los intereses, que son por cuatrimestres, se entenderá extinguido el referido pacto de retro y las fincas definitivamente vendidas al comprador, cláusulas que se expresan en la inscripción, que es de 28 de Marzo de 1923, y como envuelven una condición resolutoria, puesto que al margen de la misma no consta nota alguna de prórroga del derecho a retraer y de ella se desprende la extinción de ese derecho, a pesar de no constar la nota para la consumación definitiva de la venta ; siendo esta falta insubsanable, no procede tampoco operación alguna.

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, y

la Dirección general, vistos los artículos 1.506, 1.507, 1.509 y 1.518 del Código civil, el 16 de la ley Hipotecaria, el 154 de su Reglamento, las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de Febrero de 1908 y 28 de Junio de 1922 y las Resoluciones de 18 de Mayo y 18 de Junio de 1898, 10 de Abril de 1900 y 5 de Noviembre de 1919, confirma la nota del Registrador, con revocación del auto apelado, por las siguientes consideraciones.

En la venta realizada con pacto de retro, el vendedor conserva el derecho de recuperar la cosa vendida durante el plazo fijado, y una vez transcurrido éste sin haberse cumplido las obligaciones fijadas en el artículo 1.518 del Código civil, el comprador adquiere irrevocablemente el dominio de la finca vendida y puede solicitar la extensión de la nota que previene el artículo 16 de la ley Hipotecaria en la forma establecida por el artículo 154 de su Reglamento.

Desde que transcurre el plazo convenido para la retroventa hasta que se presenta en el Registro la escritura pública o la sentencia que acredite el ejercicio del retracto, en el supuesto de haberse llevado a cabo, o hasta que se extienda la nota declarativa de que no ha tenido lugar y se ha consolidado el derecho del comprador, existe un período de ocho días, en el que el derecho de retraer no puede ser cancelado sin el consentimiento de su titular, y otro período indefinido que comienza tras los citados ocho días, durante el cual el interesado en la consolidación del dominio puede reclamar, si no consta la resolución, rescisión o modificación del contrato de venta, que se haga constar la adquisición definitiva e irrevocable del inmueble o derecho.

Mientras el comprador no solicite la extensión de la indicada nota, puede el vendedor o sus causahabientes formular judicialmente su oposición y obtener un mandamiento de embargo que obre como una prohibición de disponer, o mejor dicho; provoque la anotación preventiva correspondiente; pero esta oposición y este mandamiento han de formalizarse en el procedimiento dirigido contra el mismo comprador, que es el autorizado para hacer efectivo el derecho de consolidar su adquisición, según el citado artículo 154 del Reglamento hipotecario, y no a sus espaldas, en los autos seguidos contra el antiguo vendedor, cuya autorización para cancelar no es necesaria una vez transcurridos los ocho días aludidos:

No es cierto, según afirma el auto recurrido, que por no haberse

extendido la nota de la consumación de la venta, deba entenderse subsistente en el Registro la inscripción del derecho de retraer, sino que, al contrario, por haberse extinguido el plazo fijado, sin que se ejercitase el retrato por tratarse de una circunstancia negativa que el comprador no puede demostrar y por haber transcurrido con exceso los ocho días, que el Reglamento concede al primitivo vendedor para presentar los documentos que le interesen, ha de presumirse la consolidación del dominio.

La acción para pedir la nulidad de la nota de consumación de la venta, o para obligar al comprador a devolver la finca comprada, una vez extinguido el plazo, dentro del cual ha de realizarse la retroventa, sin haberla formalizado, afecta directamente al mismo titular inscrito y que el embargo del derecho de retraer, oportunamente practicado, no sería un obstáculo para que el comprador obtuviese la extensión de la nota ni iría dirigido contra él, sino contra el vendedor, razón por la cual debe exigirse que aquél también sea el demandado o el ejecutado, si se quiere impedir la consolidación hipotecaria de su derecho.

De una parte, el plazo fijado para retraer en el caso discutido, ha terminado el 7 de Diciembre de 1925, sin que conste en el Registro su prórroga o la rescisión o la modificación de la venta inscrita, y por otra, el juicio ejecutivo en que se ha dictado el mandamiento, ha sido incoado por D. Antonio Arias, contra D. José Pita López, vendedor, y doña Concepción Pita, pero no contra D. José Páramo, comprador y único autorizado para pedir la nota de consolidación, cualesquiera que sean las cantidades que, por razón de pagos a cuenta, deba satisfacer este último o los compromisos de otro orden que haya adquirido con el vendedor.

REGISTRO MERCANTIL. IMPUGNACIÓN DE HONORARIOS.

Resolución de 5 de Agosto de 1927. (Gaceta de 6 de Octubre de 1927.)

En el recurso interpuesto por la entidad mercantil «Petróleos Porto-Pi, S. A.» impugnando los honorarios devengados por el Registrador mercantil de Barcelona, la Dirección general, con vista

de la Real orden de 29 de Julio último, declara que los honorarios devengados por la inscripción llevada a efecto en dicho Registro, de la escritura de modificación de los Estatutos de la mencionada Sociedad, no pueden exceder de 250 pesetas.

CANCELACIÓN DE SUBHIPOTECA. PARA DECLARAR EXTINGUIDA UNA OBLIGACIÓN POR CONFUSIÓN DE DERECHOS, NECESITAN REUNIRSE EN UNA MISMA PERSONA LOS CONCEPTOS DE ACREEDOR Y DEUDOR. LA CANCELACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO, EXIGE EL CONSENTIMIENTO DE LA PERSONA A CUYO FAVOR ESTÉ INSCRITO O PROVIDENCIA JUDICIAL.

Resolución de 14 de Septiembre de 1927. (Gaceta de 13 de Octubre de 1927.)

En el recurso interpuesto por D. Raimundo Iglesias Nodal, en representación de doña Dolores Escoda, contra nota del Registrador de la propiedad de Balaguer, negándose a cancelar una subhipoteca, que ya fué objeto, por lo que hacía referencia a la personalidad del recurrente, de la Resolución de 22 de Enero último, inserta en el número 28 de esta Revista, correspondiente al mes de Marzo último, donde constan los antecedentes y calificación de dicho funcionario, el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, «acordando, en su lugar, la inscripción de la cancelación de la subhipoteca solicitada por el recurrente, sin perjuicio de la suspensión de la misma, si aquel funcionario estimase la existencia de algún defecto formal de naturaleza subsanable, que impida su inscripción hasta que sea subsanado», y la Dirección general, vistos los artículos 1.192 del Código civil, 82, 83 y 107, en su regla octava, de la ley Hipotecaria y Resolución de 19 de Junio de 1888, acordó, con revocación del auto apelado, confirmar la nota del Registrador, fundamentándolo en la forma que sigue:

... Por haber interpuesto el Registrador solamente, y no el interesado, la apelación del auto presidencial, ha de reputarse este firme en lo relativo a los defectos subsanables de falta de ratificación y no expresión de la medida de los inmuebles en el sistema métrico.

Entre la subhipoteca, derecho real en cuya virtud se sujeta un crédito hipotecario al cumplimiento de una obligación, y la cesión

del mismo derecho, hay unas diferencias casi tan esenciales como las existentes entre la transferencia de la propiedad de una finca y el gravamen hipotecario que sobre la misma puede constituirse, de suerte que, si bien por vía ejecutiva el acreedor subhipotecario puede llegar a obtener la adjudicación del crédito hipotecario, mientras esto no suceda es incorrecto hablar de subrogación, y para el Registro han de estimarse distintos los dos créditos, respectivamente asegurados por la hipoteca y la subhipoteca, cualquiera que sea su enlace.

Para declarar extinguida una obligación por confusión de derechos, exige el artículo 1.192 del Código civil que se reúnan en una misma persona los conceptos de acreedor y deudor, supuesto que no se da en el caso discutido, porque no se trata de una sola obligación, sino de dos independientes: la asumida por doña Dolores Vives Ballcells, respecto de doña María Curiá, y la contraída por esta última a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Lérida; y aun en la hipótesis que la citada Caja de Ahorros, se hubiera subrogado en la deuda real y personal de doña Dolores Vives y pudiera discutirse la procedencia de la *compensación*, existirían dos créditos y dos deudas entre las mismas personas, no una sola persona que fuera acreedora y deudora en la única relación obligatoria existente.

La cancelación del crédito hipotecario inscrito a favor de doña María Curiá, no puede practicarse sin que conste el consentimiento de la misma o providencia judicial, con arreglo al artículo 82 de la ley, toda vez que dicha señora conserva las facultades dispositivas del derecho de hipoteca, sin ninguna limitación jurídica por los gravámenes posteriores, como el dueño de una finca hipotecada puede siempre enajenarla sin consentimiento de los acreedores y sin perjuicio del derecho de éstos.

La cancelación total o parcial de la hipoteca constituida a favor de doña María Curiá, llevaría consigo inmediatamente la pérdida o disminución de la garantía correspondiente a los acreedores subhipotecarios, resultado diametralmente opuesto al que se solicita.

RECURSO GUBERNATIVO. IMPROCEDENCIA DEL MISMO CONTRA NOTA
CANCELATORIA.

Resolución de 17 de Septiembre de 1927. (Gaceta de 14 de Octubre de 1927.)

El alcalde de Malagón (Ciudad Real), D. Leopoldo Yanguas, interpuso recurso gubernativo contra nota del Registrador de la propiedad de Ciudad Real, en la que cancelaba las cargas a favor de los vecinos de Malagón y del Sr. Duque de Medinaceli, que aparecían mencionadas en una inscripción como procedentes de la extinguida Contaduría de Hipotecas.

El Presidente de la Audiencia lo declaró improcedente, y la Dirección general, vistos los artículos 19 y 66 de la ley Hipotecaria y 51, 120 y 122 de su Reglamento, confirma el auto apelado, considerando que los asientos del Registro de la propiedad están bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme a los explícitos términos del artículo 51 del Reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria, y no pueden ser rectificadas, fuera de los casos previstos en el título VII del mismo Cuerpo legal, mas que por una sentencia obtenida en el procedimiento adecuado.

Este recurso gubernativo no ha sido incoado para impugnar ninguna calificación denegatoria o suspensiva del Registrador, puesta sobre un título inscribible, sino contra cierta nota de cancelación, ya extendida en los Libros del Registro, y en su virtud, al mismo tiempo que va dirigido a dejar sin efecto una declaración indestructible por la vía gubernativa, carece de los requisitos indispensables, según el artículo 66 de la ley y el 120 de su Reglamento, para que sean tramitados esta clase de expedientes, en cuanto no se apoya en un instrumento público, documento inscribible a petición formalizada previamente por los interesados.

COMPRAVENTA DE FINCAS CUYO PRECIO LO CONSTITUYE EL PAGO DE UNA PENSIÓN VITALICIA. SON DEFECTOS QUE IMPIDEN LA INSCRIPCIÓN NO EXPRESAR CON CLARIDAD QUE LA PENSIÓN NO SE ASEGURABA CON CARGA REAL Y NO DISTRIBUIR EL PRECIO APLAZADO.

Resolución de 19 de Septiembre de 1927. (Gaceta de 20 de Octubre de 1927.)

En el Registro de la propiedad de Bilbao, se presentó escritura otorgada ante el Notario de la misma Villa, D. Francisco Santiago Marín, el 26 de Septiembre de 1926, por la que D. Juan Covillar y Allende, vendió a D. Pedro Covillar y Ellacuriaga, la participación que le correspondía en dos casas que se describen, siendo el precio o causa del contrato una pensión vitalicia que tendrá el concepto jurídico de pensión alimenticia en favor de D. Juan Covillar, de 894,45 pesetas mensuales.

Suspendió el Registrador la inscripción «por observarse el defecto de que la pensión vitalicia no reúne los requisitos que para el precio de la compraventa exige el Código Civil, e impide, por tanto, que merezca la denominación y se rija por las reglas de este contrato, en el que se constituye como prestación recíproca de una transmisión de bienes, lo cual reviste los caracteres del aleatorio de renta vitalicia, cuyo importe no se distribuye entre los bienes transmitidos, aparte de que por razón del título de su constitución no puede tener el concepto jurídico de pensión alimenticia, que en aquel se pretende atribuirle, y siendo el defecto subsanable, se ha tomado anotación preventiva a instancia verbal del presentante en esta fecha...»

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general, vistos los artículos 151, 1.124, 1.445, 1.446, 1.802 y 1.805 del Código civil, los 3.º, 11 y 119 de la ley Hipotecaria y el 189 de su Reglamento; la Sentencia del Supremo de 14 de Noviembre de 1908 y las Resoluciones de 3 de Febrero de 1894 y 19 de Noviembre de 1895, confirma el auto apelado y declara que la escritura en cuestión, no se halla extendida con arreglo a las prescripciones y formalidades legales, por los siguientes fundamentos:

Para perfeccionar e inscribir en el Registro de la propiedad la

transferencia de una finca o derecho por acto intervivos, se necesitan tres requisitos fundamentales: primero, la formal declaración hecha por el titular inscripto de que se transmite su derecho a otra persona capacitada para recibirlo; segundo, la aceptación del adquirente; tercero, una causa jurídica de la transferencia, que corrientemente cristaliza en un contrato.

Respecto de los dos primeros requisitos, en la escritura objeto de este recurso, aparece de un modo indubitable, que D. Juan Govillar, ha querido ceder a D. Pedro Govillar la participación que le correspondía en los inmuebles sitos en la calle de la Autonomía y plaza Elíptica, de Bilbao, sin que conste la existencia de ninguna incapacidad para transferir o recibir por la que en virtud del principio romano «nada es tan conforme a la equidad natural, como que sea valedera la voluntad del propietario que quiere transferir a otro una cosa suya», de conformidad con el tradicional precepto de Alcalá, que da fuerza de ley a los pactos manifestados en cualquier forma y por haberse cumplido la exigencia del artículo 3.º de la ley Hipotecaria, ha de concederse plena eficacia al referido instrumento público que en estos casos no contiene defectos.

Por lo que toca a la causa jurídica de la transferencia, tanto el Notario autorizante como el Registrador que ha calificado, parten de la existencia de un contrato con virtualidad necesaria para justificar la transmisión de la propiedad de una a otra persona; pero mientras el primero sostiene que las obligaciones engendradas, son las típicas del contrato de compraventa, afirma el segundo, que se trata de la constitución de una renta vitalicia; y como las repercusiones de naturaleza real, únicas que interesan desde el punto de vista hipotecario, pueden ser diferentes, según el tipo que se adopte, es necesario, vistas las cláusulas del convenio, determinar su trascendencia.

La capital diferencia entre ambos funcionarios sobre la trascendencia del contrato, que el Presidente de la Audiencia ha resuelto contra el Notario recurrente, puede plantearse del siguiente modo: si estamos en presencia de un contrato de compraventa, la renta vitalicia tiene funciones de precio y la transmisión de la cosa se hace libre de cargas; si, por el contrario, se trata de constituir una renta vitalicia, la entrega de inmuebles se realiza con la carga de la pensión.

Esta diferencia, cuya repercusión hipotecaria es ante todo la necesidad de distribuir la responsabilidad por razón de la pensión entre las fincas, pierde todo su valor en el caso presente, si se tiene en cuenta: primero, que los contratos regulados en el Código civil, son como moldes tradicionales que pueden ser retocados por las partes interesadas cuando no se ajustan a sus intenciones; segundo, que las obligaciones características de tipos contractuales distintos pueden ser mezcladas o confundidas en una figura mixta, sobre todo, en los casos limítrofes; tercero, que según se hace constar en la escritura calificada, D. Juan y D. Pedro Govillar habían convenido la *cesión* o venta de las participaciones; cuarto, que la pensión vitalicia es el *precio* del contrato, y por voluntad de aquéllos se coloca o subroga en el puesto jurídico de tal prestación; quinto, que aun admitiendo que la renta vitalicia constituida sin pacto especial, sujeta las fincas a un gravamen de naturaleza real, esta particularidad puede ser alterada por los contratantes que deseen transmitir libremente el capital en bienes muebles o inmuebles, y, en fin, que el empleo de la palabra *venta* para designar una enajenación a título oneroso, fija un jalón hermenéutico de gran importancia para decidir las relaciones entre los interesados.

No obstante las observaciones anteriores, la circunstancia de no haber expresado con claridad los contratantes que la pensión no se aseguraba con carga real, unida a la necesidad de distribuir el precio cuando se enajenah varias fincas por precio aplazado, llevan a la solución defendida por el Registrador, e impiden declarar que el documento se halle bien extendido, en un expediente como el actual, donde no han sido oídos los interesados.

Respecto del carácter de pensión alimenticia atribuido a la renta, el problema planteado por el Registrador, aunque de gran importancia, no ha sido recogido por el auto del Presidente, y como aquél funcionario no ha interpuesto apelación sobre tal extremo, ha de estimarse caducado el correspondiente defecto.

AGRUPACIÓN DE FINCAS. ES POSIBLE VERIFICAR LA INSCRIPCIÓN DE AGRUPACIÓN Y OBRA NUEVA DE DOS FINCAS INSCRITAS EN FAVOR DE UNA PERSONA JURÍDICA DESIGNADA CON DOS NOMBRES, JUSTIFICANDO QUE SON EN REALIDAD UNA SOLA

Resolución de 28 de Septiembre de 1927. (Gaceta de 28 de Octubre de 1927.)

Ante el Notario de Getafe, D. Santiago Méndez Plaza, se otorgó escritura de agrupación de fincas y obra nueva, la que presentada en el Registro de la propiedad del partido, fué objeto por el Registrador, de la siguiente nota: «Denegada la inscripción del documento que precede, porque una de las fincas, cuya agrupación se pretende, está inscrita a favor del «Instituto Religioso Cisterciense», sin que se justifique que este Instituto y el «Monasterio Cisterciense del Val de San José», a cuyo nombre aparece inscrita la otra finca objeto de la agrupación, constituyen una misma persona jurídica.»

En el recurso interpuesto por el Notario, el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, y la Dirección general, vistas las Resoluciones de 16 de Marzo y 14 de Noviembre de 1892, 18 de Julio de 1893 y 11 de Diciembre de 1926, confirma el auto apelado, con las siguientes consideraciones:

En este recurso se discute la posibilidad de agrupar en el Registro de la propiedad, varias fincas que se hallan respectivamente inscritas a favor del «Instituto religioso Cisterciense» y del «Monasterio Cisterciense del Val de San José».

Este problema ha de resolverse demostrando que las dos personas jurídicas, así designadas, son en realidad una sola, o mejor, que existe una persona jurídica que ha hecho uso en dos escrituras de compra de las dos denominaciones, sin ánimo de separar los inmuebles como pertenecientes a patrimonios distintos.

El hecho de referirse ambos documentos públicos a una Comunidad Religiosa Cisterciense, que se dice ser única en Getafe, la particularidad de haber comprado las respectivas fincas el Sr. Solá, como Superior de la Comunidad, con idéntica autorización, las declaraciones hechas por los comparecientes en la escritura de aclara-

ción de 21 de Febrero de 1927, así como por el Reverendo Padre Fray Isidro Sánchez Velasco, en la escritura objeto de este recurso, y el empleo de un mismo sello en la documentación emanada de la expresada Comunidad, desvanecen cuantas dudas pudieran suscitarse por el uso de una denominación general: «Instituto Religioso Cisterciense», y otra más concreta: «Monasterio Cisterciense del Val de San José».

Con el objeto de patentizar la situación civil y verdadera denominación de la referida Comunidad, este Centro solicitó de la Dirección General de Seguridad una certificación, de la cual aparece que en el Registro de Asociaciones, que obra en la Jefatura Superior de Policía de la provincia de Madrid, aparece inscrita la denominada «Monasterio Cisterciense del Val de San José».

COMPRAVENTA. ES INSCRIBIBLE UNA ESCRITURA DE VENTA CON PACTO DE RETRO, EN LA QUE SE ESTABLECE, QUE UNA VEZ PUESTA EN EL REGISTRO LA NOTA DE CONSUMACIÓN, LA COMPRADORA TIENE OBLIGACIÓN DE VENDER LAS FINCAS ANTE NOTARIO Y ENTREGAR, EN SU CASO, CIERTAS CANTIDADES A LOS VENDEDORES.

Resolución de 29 de Septiembre de 1927. (Gaceta de 30 de Octubre de 1927.)

Ante el Notario de Tudela, D. Felipe Flórez López, se otorgó en 28 de Marzo último escritura en la que los cónyuges D. Leopoldo Albasa Membrano y doña Jesusa Bellido Arnedo vendieron a doña Sofía Pérez Merino varias fincas en 8.500 pesetas, con pacto de retro por cuatro años, llevándolas en arrendamiento y pactando además lo siguiente: «Puesta la nota de consumación de la venta en el Registro de la propiedad, la compradora o el compareciente Sr. Apóstegui, o quien ejercite el derecho de aquélla, venderá las fincas descritas en subasta ante el Notario por el precio de su valoración, anunciándose en la forma que tenga por conveniente quien haya de enajenarla, y con el importe del remate se pagarán a doña Sofía Pérez las 8.500 pesetas, las rentas que se le adeudasen, lo que haya satisfecho por gastos del contrato y pagos legítimos y los gastos de subasta y escritura, y el exceso se entregará a los vendedores.

en la proporción correspondiente si fuéren vendidas en un solo lote o el mayor valor obtenido en cada una de ellas si se vendiesen separadamente con relación al señalado en la descripción de las mismas.»

Presentada dicha escritura en el Registro de la propiedad de Tudela, por el Registrador se puso nota no admitiendo la inscripción, por observar el defecto de ser contraria a lo dispuesto en el artículo 1.862 del Código civil el «anunciarse la subasta de las fincas en la forma que tenga por conveniente el enajenante o compradora una vez que haya transcurrido el plazo del retracto y se ponga la nota de consumación, sin que conste que haya de citarse a los vendedores ni se determine lo que deba hacerse en el caso de no haber postor en la subasta, que se celebre por el precio de la valoración de las fincas, y siendo insubsanables dichos defectos, no es admisible la anotación preventiva, si se pidiere».

Interpuesto el recurso por el Notario, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general, vistos los artículos 1.057, 1.059 y 1.518 del Código civil, el 2.º y 10 de la ley Hipotecaria, el 18 y 154 de su Reglamento, la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de Noviembre de 1906 y la Resolución de 9 de Julio de 1922, con revocación del auto apelado, declara que la escritura se halla extendida con arreglo a las formalidades y prescripciones legales, con los siguientes considerandos:

La finalidad económica común a varios contratos, de servir para suministrar dinero a persona determinada, no autoriza para confundir jurídicamente la venta con pacto de retro y el préstamo con garantía inmobiliaria, pues para desvanecer tan popular como equivocada apreciación basta tener presente que el vendedor no queda obligado a devolver el precio, mientras el prestatario asume la obligación de reembolsar la cantidad entregada a préstamo, y que el comprador adquiere la cosa irrevocablemente una vez transcurrido el plazo, en tanto que el prestamista no adquiere la garantía por la falta de pago del capital prestado.

En el contrato origen de este recurso, se estipula que, transcurridos los cuatro años sin haberse ejercitado el retracto quedará la *venta consumada irrevocablemente a favor de la compradora*, y si bien es cierto que una vez puesta la *nota de consumación* de la venta en el Registro de la propiedad surge para aquella la obligación de vender las fincas descritas ante Notario y de entregar, en su

caso, ciertas cantidades, el pacto correspondiente no debe tener acceso al Registro, como incluido en el artículo 18 del Reglamento hipotecario y desprovisto de garantía real.

Contra esta lógica consecuencia de las cláusulas estipuladas no cabe alegar que en su día el vendedor quedaría despojado de su propiedad en virtud de una informal subasta, porque ya había dejado de ser dueño desde que por la consumación de la venta se ha transferido irrevocablemente la propiedad al comprador, ni tampoco cabe aducir que el pacto es nulo como contrario a las leyes, a la moral, ni al orden público, porque si el vendedor puede aceptar un precio determinado con reserva del derecho de retraer, mucho más favorable le será un convenio que, sin obligación a devolver la cantidad recibida le promete una futura plusvalía.

Si bien la obligación de vender ante Notario las fincas en cuestión, una vez que sean propiedad absoluta del comprador, forma parte integrante del contrato discutido, no por eso cambia su naturaleza personal por la de un derecho real no definido en nuestras leyes, y si para evitar las dificultades de esta construcción jurídica se transforma la obligación en condición, no solamente se violenta extraordinariamente el valor de los términos empleados en el contrato, sino que se dificulta la venta futura como si se tratara de una adjudicación en pago de deudas con reserva real del exceso del valor.

La resolución dictada por este Centro en 19 de Julio de 1922, no invalida la fuerza de los anteriores razonamientos, en primer término, porque en aquel caso se había estipulado que si no hubiera postor en la futura venta, quedaría la finca totalmente en el pleno dominio y libre disposición de la compradora, lo cual prueba que antes no lo era; en segundo lugar, porque el pacto de venta se había inscrito en el Registro y el derecho del primitivo vendedor había sido objeto de hipoteca, con reserva del derecho de intervenir en la nueva venta y de retraer la diferencia de prima, y, en fin, porque se habían trabado dos anotaciones preventivas sobre el derecho de retracto.

Según reconoce el mismo Registrador de la Propiedad, no puede ser debatido en este procedimiento el carácter usurario de la operación reseñada, ni este Centro se halla autorizado para poner obstáculos a la inscripción del documento calificado, por muy aten-

dibiles que para un Tribunal fuesen las razones desenhveltas en el informe de aquel funcionario y por laudable que sea su celo.

CANCELACIÓN DE CARGAS Y GRAVÁMENES MENCIONADOS EN INSCRIPCIONES. PROCEDE SI NO SE HA SOLICITADO SU TRASLACIÓN AL REGISTRO MODERNO O NO HAN SIDO OBJETO DE INSCRIPCIÓN ESPECIAL Y SEPARADA. (PÁRRAFO 2.º, ARTÍCULO 401. L. H.)

Resolución de 10 de Octubre de 1927. (Gaceta de 31 de Octubre de 1927.)

El Registrador de la Propiedad de Martos consignó en una certificación de cargas que una finca aparecía gravada con una de 192.534 reales, sin más circunstancias, según resultaba de la cedula de cargas de un asiento antiguo, trasladado al moderno; y D. Manuel Pérez Pareja, a cuya instancia se había expedido la certificación, presentó escrito a dicho Registrador solicitando se cancelase dicha carga por no subsistente, según los artículos 401 y 402 de la ley Hipotecaria.

A la anterior instancia opuso el Registrador nota que dice: «No procede la cancelación que se interesa en la precedente instancia, porque aun dada la indeterminación del gravamen a que se refiere, el valor del mismo no puede juzgarlo el que suscribe; y en cuanto a su eficacia formal, tratándose de una mención consignada en asiento trasladado al Registro moderno, tiene toda la que se necesita para no poderse practicar su cancelación si no por las normas ordinarias establecidas en la ley Hipotecaria.

Interpuesto recurso, el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, y la Dirección general, vistos los artículos 29, 401 y 402 de dicha ley y la Resolución de 11 de Junio de 1912, confirmó el auto apelado, razonándolo así:

El artículo 401 de la ley Hipotecaria (31 de la ley de 21 de Abril de 1909), ha tenido por finalidad declarar la caducidad de los asientos extendidos en la Contaduría de hipotecas y de las menciones de cargas y gravámenes de igual procedencia hechas en los Registros modernos, cuando no se hubiera solicitado su traslación a los mismos ni hubiesen sido objeto de inscripción especial o de transmisión inscrita.

Las menciones hechas en las antiguas Contadurías para su traslación a los Registros modernos, que necesitaban, además de la petición de parte interesada, un procedimiento de fijación judicial o administrativo, no podían ser, en otro caso, de mejor condición que las cargas claramente consignadas en asientos independientes de aquellas Oficinas y únicamente pueden vivir al amparo del artículo 29 de la ley Hipotecaria, cuando se refieran al dominio o derechos reales mencionados *expresamente* en las inscripciones o anotaciones preventivas en virtud de transmisiones o reconocimientos *inter-vivos o mortis-causa*, posteriores a 31 de Diciembre de 1862.

En el supuesto discutido en este recurso, no aparece ni la esencia jurídica del derecho reservado, porque se ignora la naturaleza y características de la carga de 192.534 reales, ni la circunstancia de haber sido objeto de petición y transmisión, y antes al contrario, puede asegurarse que el presunto titular no ha solicitado su inscripción ni ha presentado ninguna transferencia inscribible, porque en tales casos constaría su nombre en el Registro.

La Resolución, en consulta, de este Centro, de 11 de Junio de 1912, no asimila las menciones procedentes de la antigua Contaduría a las reguladas por el artículo 29 de la ley Hipotecaria, ni les concede la potencialidad de asientos trasladables en tiempo oportuno, sino que, antes al contrario, reconoce que los citados artículos 401 y siguientes no son aplicables a las referencias accidentales o menciones que puedan existir en dichos asientos antiguos, lo cual no es obstáculo para que los interesados pudieran ejercitar las acciones conducentes a la efectividad de los derechos que creyese les pertenecían por virtud de tales menciones.

LUIS R. LUESO.

Registrador de la Propiedad.