

Jurisprudencia del Tribunal Supremo ⁽¹⁾

Sentencia de 7 de Diciembre de 1925. (Gaceta de 5 de Septiembre de 1926.)

VENTA CON PACTO DE RETRO O A CARTA DE GRACIA DE FINCA PERTENECIENTE A UN CAUDAL HEREDITARIO EN PROINDIVISIÓN, POR UNO DE LOS CONDUEÑOS. ¿ES JUSTO TÍTULO Y VÁLIDO A LOS EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA DEL DOMINIO? POSIBLE BUENA FE EN EL COMPRADOR. ¿DESDE CUÁNDO DEBERÁ CONTARSE, EN SU CASO, EL TIEMPO PARA LA PRESCRIPCIÓN?

Vendida en 1908 un finca rústica, lugar acasarado, con pacto de retracto, por uno de los condueños, por sí y en representación de otro, como tal dueño y administrador de aquélla, que formaba parte de un caudal por todos heredado y mantenido en proindivisión hasta 1920, fecha ésta en que se protocolaron las operaciones particionales por las que se adjudicó la referida finca a otros de los condueños, o sus herederos, pero con exclusión de los enajenantes, dedujeron los adjudicatarios demanda ante el Juzgado contra los herederos del comprador pidiendo se declarase nula y sin valor ni efecto la venta realizada y que la finca pertenecía en propiedad y posesión a los actores, no obstante lo cual los demandados lograron posteriormente la inscripción en el Registro de la

(1) En el número de esta Revista, correspondiente al mes de Marzo próximo pasado, pág. 237, se deslizó una errata que alteró totalmente el sentido de la frase, pues dice *en este caso*, debiendo decir *en otro caso*.

Propiedad a nombre de su causante y en virtud de la escritura de adquisición de la finca en el año 1908.

Resuelta después por la Audiencia de La Coruña la apelación interpuesta por la parte actora contra la sentencia del Juzgado, confirmando ésta y declarando no haber lugar a la demanda interpuesta, la misma parte actora interpuso recurso de casación, que desestimó el Supremo, declarando:

Que en el caso actual se daban todos los requisitos necesarios para la prescripción del dominio, puesto que debía contarse como posesión, a los efectos de la prescripción, todo el tiempo transcurrido desde la venta hasta que se celebró el acto conciliatorio como trámite previo al pleito, ya que, aun concertada la venta, como lo fué, con pacto de retracto, la ley supone y de la sentencia de 19 de Mayo de 1896 se deduce transmitido el dominio desde que la venta se consuma con la entrega de la cosa, y que desde ese momento el comprador sustituye al vendedor en todos sus derechos y acciones, con arreglo a lo establecido en el artículo 1.511 del Código civil, pudiendo por ello ejercitarse todas las dominicales, que si bien estarán condicionadas durante el plazo del retracto en la forma establecida en los artículos 1.520 y 1.572, pasado dicho plazo sin que el vendedor haya ejercitado su derecho cumpliendo lo prevenido en el artículo 1.518, como sucedió en el caso de autos, adquieren carácter de irrevocables:

Que aun en el supuesto de que la escritura de venta no hubiera podido transmitir la propiedad de los bienes por no ostentar los vendedores el dominio pleno y absoluto de los mismos, como dicha escritura, además de reunir los requisitos externos que la ley requiere, constituye por su naturaleza un título traslativo de dominio, es manifiesto que se llenan en ella las condiciones establecidas en los artículos 1.952 y 1.953 del Código, como así lo tiene proclamado el Tribunal Supremo en casos análogos, porque, según dice la sentencia de 30 de Noviembre de 1910, «de exigirse que el título invocado transmitiera de hecho y de derecho el dominio de la cosa al comprador, no tendría para qué acudir éste a la prescripción para consolidar su derecho, y este modo de adquirir, por lo que respecta a la prescripción ordinaria, sería superfluo y habría que borrarlo por innecesario e inútil de entre los admitidos por nuestra legislación positiva»; y

Que el recurso nunca podría prosperar por lo establecido en el párrafo primero del artículo 24 de la ley Hipotecaria, ya que se trata de una acción contradictoria del dominio inscrito.

En sentido hipotecario, digámoslo así, no está muy sólidamente fundamentada esta decisión. Ciertamente que la acción venía a resultar contradictoria del dominio inscrito; pero la inscripción—aparte el momento procesal en que se hizo—no pudo, en el caso de autos, conceder al que la obtuvo más de lo que en rigor se le transmitió, pues ni el coheredero—como dijo la Dirección de los Registros en 29 de Agosto de 1925—puede disponer, hipotecariamente, de la parte del inmueble (o de la parte de la herencia, claro está) que acaso llegue a pertenecerle cuando se realice la partición, ni transferir siquiera, al enajenar, la cualidad de futuro titular de lo que haya de corresponderle en la partición misma, razón por la cual no son aplicables a tales inscripciones, directa y absolutamente, los principios fundamentales del sistema, y sólo sirven para legitimar en su día los actos de disposición ejecutados por los partícipes en la herencia, o la partición que hicieran. Ahora bien, al no serles adjudicada, en la de que se trata, a los vendedores la finca que enajenaron, la inscripción obtenida a nombre del adquirente o de sus herederos—y expresiva como debió de serlo de la condición que ostentaban los vendedores al tiempo de la venta—perdió lógicamente toda su eficacia, pues, por el conocido principio de que nadie puede dar lo que no tiene, mal podía legitimar la transmisión indebidamente realizada, y el Registro, en consecuencia, no podía amparar, conforme al artículo 33 de la ley Hipotecaria, un acto nulo.

Es de tomar en cuenta, sin embargo, esta sentencia del Supremo, que no deja lugar a dudas sobre que una venta semejante, y más si se apoya en una inscripción así obtenida, y en la posesión, por de contado, es título suficiente para la prescripción adquisitiva.

Sentencia de 16 de Diciembre de 1925. (Gacetas de 8 y 10 de Septiembre de 1926.)

EJERCICIO DE LA ACCIÓN PERSONAL EN RECLAMACIÓN DE PENSIONES DEL CENSO CONSIGNATIVO. EFECTOS DE LA ENAJENACIÓN DE LAS FINCAS ESPECIALMENTE AFECTAS AL PAGO, Y DE LA CADUCIDAD DE ASIENTOS DE LAS ANTIGUAS CONTADURÍAS NO TRASLADADOS AL REGISTRO MODERNO.

Constituído por escritura ante Escribano, en 1797, un censo consignativo sobre todos los bienes, rentas y haciendas, en general, que tenía y en adelante tuviere el Hospital de San Bernardo, vulgarmente llamado de los Viejos, de Sevilla, así en esta ciudad como fuera de ella, casas, juros, tributos, tierras, cortijos, dehesas, viñas, heredades, huertas, olivares y otros créditos, fincas y posesiones de cualesquiera partes que fueran, y, en especial, sobre siete fincas urbanas que se describían, a virtud todo de un préstamo en dinero; vendidas dichas fincas especialmente afectas, en virtud de las leyes desamortizadoras; negado en 1910 por el Hospital, o su Administrador, el pago de la renta que venía satisfaciendo anualmente a los herederos del censalista, e interpuesto por éstos, en Noviembre de 1914, demanda de juicio declarativo, se excepcionó por la entidad demandada, entre otras razones: que la venta se verificó con la expresa condición de que el pago del censo quedaba de cuenta del comprador; que el Estado, según las propias leyes e Instrucciones desamortizadoras, contrajo la obligación de indemnizar a los particulares de las cargas de las fincas no expresadas en la escritura, y que debía considerarse caducado el derecho y sin efecto alguno conforme a lo dispuesto en los artículos 401 y 402 de la ley Hipotecaria, porque, según certificación del Registro de la Propiedad correspondiente, aunque inscrita la escritura de 1797 en la antigua Contaduría de Hipotecas, no existía al margen nota alguna acreditativa de haber sido trasladado el asiento a los libros del moderno Registro.

La Audiencia territorial de Sevilla, en apelación del Hospital,

que perdió la primera instancia, le absolvió de la demanda ; e interpuesto por los demandantes el recurso de casación por infracción de ley, fué admitido por el Supremo, que casó la sentencia, declarando :

Que del contrato celebrado en 1797 aparecía con absoluta claridad se constituyó, reuniendo todas las condiciones y circunstancias que le caracterizan en derecho, un censo consignativo, afectándose por el Hospital la responsabilidad del pago de los réditos anuales sobre siete casas de su pertenencia, y, además, todos los bienes presentes y futuros que tuviere, con lo que estableció la obligación personal que en estas relaciones jurídicas reconocía nuestro Derecho antiguo, cual lo hace el moderno en el artículo 1.623 del Código civil, que autoriza, al propio tiempo que la acción real contra los bienes gravados, otra personal independiente para hacer efectivo el censalista del censatario el pago de pensiones vencidas, obligación ésta que surge por la constitución del censo ;

Que no habiéndose puesto en duda, sino, por el contrario, reconocida por las partes la existencia del referido censo consignativo, toda vez que la demandada funda su negativa al pago de las pensiones que se le reclaman en haber cesado el deber que tenía de verificarlo, por no pertenecerle ya las casas hipotecadas en su garantía, es de necesidad estimar que, como la obligación personal de satisfacer aquéllas, nacida del contrato de constitución del censo, subsiste en tanto que éste no se haya extinguido, puede pedirse su efectividad, según lo hacen los actores causahabientes del censalista, ejercitando la acción personal correspondiente, conforme a lo dispuesto en el mentado artículo 1.623, dirigiéndola contra el censatario que le aceptó, y por ello quedó, y en armonía con este artículo continúa obligado, lo que por la propia parte demandante se vino reconociendo, prestando cumplimiento a tal obligación durante largo tiempo, que se aproxima a un siglo, no obstante la enajenación de las repetidas casas, hasta que el actual Administrador del Hospital se negó a realizarlo ; y

Que, por lo expuesto, al absolver la Sala sentenciadora al Hospital de San Bernardo, de Sevilla, del pago de las pensiones atrasadas que se le reclaman en la demanda, infringió los artículos 1.255 y 1.623 del Código civil, la doctrina que sobre censos

contienen las leyes del título XV, del libro X, de la Novísima Recopilación, y el principio jurídico reconocido por la sentencia del Tribunal Supremo de no ser válido ir contra los propios actos.

Es interesante esta decisión por la claridad con que se distinguen la naturaleza y efectos de las acciones que en estos tipos arcaicos de censos—más bien censales—puede ejercitar el censalista para el cobro de pensiones: de un lado, la acción real sobre las fincas especialmente afectas o gravadas, caso de haberlo sido algunas, y de otro, la personal sobre todos los bienes del deudor, afectos en general, y no obstante haber salido del poder del deudor los especialmente afectos.

Complemento de esta interesante doctrina hubiera sido, a nuestro juicio, precisar el alcance de la caducidad de los asientos hechos en la extinguida Contaduría de hipotecas, sancionada por el artículo 402 de la ley Hipotecaria y alegada en el recurso como determinante de la del censo y, consiguientemente, de la obligación de pagar sus pensiones. El efecto de la no traslación de aquellos asientos, definitivo en cuanto a terceros hipotecarios, a quienes no podrán ya perjudicar, no alcanza en modo alguno a modificar los respectivos derechos de las partes interesadas en el contrato que dió lugar a la inscripción, o sus causahabientes, mientras el derecho de uno de aquellos terceros, inscrito en los libros del moderno Registro, no se oponga a ellos, caso en el que perderían desde luego su carácter real. Como en el caso del pleito tal derecho de tercero, inscrito, no consta existise, es evidente que el no haber sido trasladado al Registro moderno el asiento a que dió lugar la escritura constitutiva del censo no modifica, ni puede modificar, los derechos y obligaciones de censalista y censatario para exigir y satisfacer, respectivamente, la pensión o canon correspondiente. Dicho se está, sin embargo, que en un tipo más moderno de censo, verdadero derecho real, enajenadas como lo fueron las fincas especialmente afectas o gravadas con el derecho real de censo, la acción que el censalista, o sus causahabientes, podían ejercitar contra los demás bienes afectos en general a la responsabilidad de los réditos, esto es, todos los que

entonces o ahora poseyere el Hospital deudor—presentes y futuros, según los términos de la escritura constitutiva—sería exclusivamente la personal para el pago de pensiones atrasadas, es decir, anteriores a la enajenación dicha de las fincas especialmente afectas, ya que esta enajenación supone, normalmente, que el comprador las adquirió con esta carga, perpetua por su naturaleza, y que contra ellas o su poseedor—con exclusión del vendedor, liberado de toda otra responsabilidad que no sea la del pago de aquellas pensiones—puede ejercitarse, en su caso, así la acción real correspondiente como la personal para el cobro de las pensiones posteriores.

J. A. DE LA P.