

# A P U N T E S

## BENEFICIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Es corriente el pacto de asociación a compras y mejoras en las escrituras de capitulaciones matrimoniales otorgadas en gran parte de Cataluña (1). Pero como el hombre—siempre niño, rebelde y travieso—se complace en quebrantar pactos estipulados en circunstancias que han variado, ocurre a veces—y recientemente ha surgido el caso que motiva estas líneas—que el padre, muerta su consorte, pretende realizar la venta de fincas adquiridas por compra durante el matrimonio, causando el consiguiente daño a los intereses familiares, con el obligado aparejo de disensiones, pleitos y gastos. La escritura de venta—si llegare a otorgarse—hallaría franca la entrada en el Registro de la propiedad y obtendría su asiento en los libros de inscripciones, por cuanto en el historial de esas fincas no consta—ni puede constar—el pacto de asociación, y en esta región no se presumen los gananciales.

Evidentemente que en el procedimiento civil adecuado y mediante la oportuna demanda ante el Juzgado, recaería sentencia favorable a los demandantes, declarando gananciales las fincas y la incapacidad del padre para vender, sin previa liquidación de la sociedad; mas el daño estaba ya causado a los hijos y al comprador.

(1) Véase el número 11 de esta Revista, correspondiente a Noviembre de 1925.

Tales perjuicios han sabido evitarlos los hijos, acogiéndose —oyendo en consulta al Registrador— a previsores preceptos de nuestra legislación hipotecaria. Con la misma escritura de capitulaciones matrimoniales, certificación de casamiento, acta notarial oportuna y demás justificantes precisos, han obtenido que, por nota marginal, se haga constar en cada finca comprada durante a sociedad familiar, su carácter de ganancial, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 218 del Reglamento hipotecario para casos análogos.

Con esta sencillísima operación se ha hecho abortar el proyecto de venta, de consecuencias deplorables.

¿Este botón—no entre mil—prueba evidentes beneficios del Registro de la propiedad?

DOMINGO TARRIO.