

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

CONTRATO DE RETROVENTA. INNECESARIA LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL.  
NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

*Resolución de 27 de Mayo de 1926. (Gaceta de 25 de Junio de 1926.)*

Por escritura otorgada en 3 de Abril de 1918 ante el Notario de Monzón, D. Antonio Ubeda Sarachaga, los hermanos doña Francisca, D. Angel, doña Delfina y D. Francisco Salazar Franca, vendieron tres fincas a D. Antonio Anrosa Torres, con pacto de retraer durante ocho años, escritura que se inscribió en el Registro de la Propiedad de Barbastro.

El comprador, D. Antonio Anrosa, falleció bajo testamento ante el Notario que fué de Monzón D. Anselmo Salamero, instituyendo heredera universal fiduciaria a su esposa doña Angela Dolader, a la que se adjudicaron dichas fincas, una mitad indivisa como gananciales de la sociedad conyugal, y la otra mitad en usufructo por su derecho de viuda sobre los bienes de su esposo, y en propiedad por su condición de heredera fiduciaria del mismo.

La misma doña Angela Dolader, usando de las facultades fiduciarias que la confirió su esposo, otorgó el 28 de Diciembre de 1921, ante el Notario citado Sr. Ubeda, escritura de adjudicación de bienes en favor de su hijo legítimo D. Jerónimo Anrosa Dolader, reservándose el usufructo de los bienes adjudicados, que lo fueron las referidas tres fincas en su mitad indivisa, reconociendo en el documento, de modo expreso, la existencia del derecho de retracto mencionado. En la misma fecha la doña Angela Dolader y su cita-

do hijo, en unión de los dueños del derecho de retracto, segregaron y vendieron de las fincas referidas una porción.

Fallecido el D. Jerónimo Anrosa, fué declarada su heredera abintestato su única hija legítima póstuma, la menor María Isabel Anrosa Ubeda, la que adquirió, entre otros bienes, la mitad indivisa del dominio revocable en los tres inmuebles expresados, en la proporción y forma en que a su padre pertenecieron.

Los vendedores primeramente citados, doña Delfina, D. Francisco y D. Angel Salazar Franca, éste como dueño también del derecho que correspondía a la otra vendedora, su hermana doña Francisca, ejercitaron su vigente derecho de retracto sobre las tres fincas que habían vendido, y en unión de doña Angela Dolader, como dueña de la mitad y usufructuaria de la otra mitad, y doña Carmen Ubeda, madre y legal representante de María Isabel Anrosa Ubeda, nuda propietaria de la mitad últimamente expresada, otorgaron el 3 de Septiembre de 1925, ante el Notario del repetido Monzón, don Vicente Jaén Gallego, escritura de retroventa, la que presentada a inscripción fué calificada por el Registrador en esta forma :

«No admitida la inscripción del precedente documento por observarse los defectos siguientes : primero, en cuanto a la mitad indivisa de fincas que retrovende doña Carmen Ubeda Nogués en nombre de su hija, menor de edad, impúber, según se deduce del documento, doña María Isabel Anrosa Ubeda, por no constar que para la retroventa se haya obtenido la autorización judicial que exigen los artículos 164 del Código civil y 231 del Reglamento hipotecario, y segundo : en cuanto a la otra mitad indivisa de fincas que retrovende doña Angela Dolader, por no hallarse inscrita a su nombre, como resultado de la liquidación de la sociedad conyugal y subsiguiente adjudicación, pues si bien la otra mitad se halla inscrita en favor de su nieta, la doña María Isabel Anrosa, la que enajena doña Angela Dolader aún se halla registrada a nombre de su finado esposo, quien compró la totalidad de tales fincas, con pacto de retro, durante su matrimonio con dicha señora, y pareciendo insubsanable el primero de los defectos observados no sería procedente la anotación preventiva aunque se solicitase.»

Interpuesto recurso por el Notario, alegando en cuanto al primer extremo, entre otras razones, la improcedencia de la autorización judicial, porque en la venta con retro el vendedor no enaje-

na a fin de transferir para siempre la propiedad, sino para obtener un precio que necesita y conservar la propiedad de lo vendido bajo condición suspensiva para él, y a su vez el comprador no adquiere el dominio irrevocable sino pendiente de condición resolutoria, no pudiendo, en modo alguno, el derecho del retrayente sobre lo vendido quedar afectado por la condición jurídica del adquirente; y en cuanto al segundo punto de la nota, que la Observancia 53 *de jure dotium* reconoce que la mujer lucra la mitad del inmueble que el marido adquiere a su nombre, sólo y con caudal común, debiéndose ahora practicar la inscripción de dicha mitad ya que así se solicita y existen en la escritura las circunstancias necesarias.

Defendió el Registrador su nota en el sentido de que en las ventas con pacto de retro se transmite la propiedad de las fincas vendidas al comprador, quien queda, por consiguiente, dueño de ellas, con la obligación de devolver esa propiedad al vendedor cuando éste devuelva el precio dentro del término, siendo evidente, por tanto, que el comprador con pacto de retro adquiere el dominio, todo lo condicionado que se quiera, pero dominio al fin sobre las fincas que adquiere; y si el vendedor hace uso de su derecho, el comprador le devuelve el dominio de los inmuebles que adquirió de un modo condicionado, con lo que transmite y pierde tal dominio, siendo, por tanto, evidente que la retroventa constituye un acto de enajenación de bienes inmuebles, siendo necesario, de ser el que retrovende menor de edad, que la madre obtenga autorización judicial, terminando por afirmar que no aparece de la escritura que se solicitara la inscripción en favor de la doña Angela Dolader de las mitades de fincas a ella pertenecientes por su propio derecho, hallándose sólo inscritas las mitades correspondientes a ella como heredera fiduciaria de su esposo, defecto que impide la inscripción de la escritura de retroventa.

El Presidente de la Audiencia confirma la nota del Registrador, y la Dirección confirma el auto apelado tan sólo en cuanto que la escritura en cuestión no puede inscribirse sin extender la previa inscripción en favor de doña Angela Dolader por la mitad correspondiente, por considerar que el pacto de retroventa, en cuya virtud, quien tiene urgente necesidad de metálico vende las cosas de su propiedad por un precio equitativo, sin perder irremisible-

mente la esperanza de readquirir lo vendido, aparece en el artículo 1.506 de nuestro Código civil como una verdadera causa de resolución, de suerte que al ejercitar su derecho el primitivo vendedor, dentro del plazo señalado, no perfecciona un nuevo contrato de compra con transferencia completa de propiedad, sino que provoca el desenvolvimiento de una condición establecida en el contrato primitivo, y coloca las relaciones patrimoniales en el mismo estado en que se hallaban cuando dicha enajenación se llevó a efecto.

Por estas razones los autores han negado al nuevo acto el nombre de recompra y el de rescate y aún la categoría de contrato, para reputarlo *dictratus* o resolución de la venta efectuada, sin necesidad de nueva tradición, como si el vendedor no hubiese transferido nunca la propiedad de la cosa; y tal concepto jurídico se halla exactamente incorporado a la denominación *retracto*, cuya etimología indica que mediante un acto material el antiguo vendedor vuelve a tomar posesión de la cosa (*rursus ad se eam trahit*).

Para modelar esta figura en la técnica civil moderna se ha dicho por eminentes jurisconsultos que el primitivo comprador se ha obligado directamente en la cláusula del anterior contrato a devolver la cosa adquirida, sin necesidad de nueva declaración de transferencia; por otros, que el primitivo vendedor acepta al retraer la oferta todavía vigente que de un modo implícito le había hecho el primer comprador; por algunos, que la condición resolutoria potestativa se cumple con la entrega de las cantidades correspondientes, y, en fin, hasta se ha llegado a asegurar que el ejercicio del retracto equivale a un negocio jurídico *unilateral* por el que se acredita al primer vendedor como comprador, y viceversa se transforma en vendedor al que era comprador en virtud de los poderes contenidos en el contrato primitivo.

En el fondo de estas sutiles construcciones yacen dos ideas fundamentales sobre el ejercicio del pacto de retroventa: primera: que la voluntad del antiguo vendedor, unida al reembolso del precio de la venta con los gastos hechos, pagos legítimos e indemnizaciones debidas, decide sobre la readquisición de la cosa vendida, si se manifiesta en tiempo oportuno; y segunda: que las declaraciones de la persona contra la que se ejercita el retro son, en cierto modo, accesorias, y no implican una transferencia hipotecaria, sino que acreditan el recibo de cantidades por persona autori-

ada para realizar cobros en nombre del primer comprador o de su causahabiente.

Consecuencia inmediata de la anterior discusión es que desde el momento en que doña Carmen Ubeda Nogués, madre con potestad paterna, está autorizada para recibir cantidades debidas a su hija doña María Isabel Anrosa por la mitad de las fincas, como si se tratara de un precio aplazado, dando carta de pago válida y eficaz, carece de base la afirmación hecha en primer término por la nota recurrida, y ha de declararse, en este particular, bien extendida la escritura autorizada por el Notario recurrente.

Considerando que D. Antonio Anrosa Torres, a cuyo nombre aparece extendida la inscripción de compraventa con pacto de retro, ha instituído heredera universal fiduciaria a su esposa doña Angela Dolader, y que, tanto por este concepto como por tratarse de fincas pertenecientes a la sociedad de gananciales y haberse otorgado escritura de manifestación y adjudicación de bienes entre los cuales se describe y atribuye a la misma señora la mitad proindivisa de los inmuebles objeto del retracto, resultan evidentes las facultades que ésta tiene de recibir en pago de su porción las cantidades correspondientes, y únicamente cabe discutir si se necesita la inscripción previa a favor de la nombrada doña Angela como requisito indispensable para inscribir la escritura de retroventa.

Si bien conforme a la repetida doctrina del Centro directivo los actos de extinción hipotecaria no necesitan estar apoyados en asientos de vida instantánea, siendo suficiente a los indicados efectos la justificación del tracto sucesivo y de la preexistencia del derecho en el patrimonio, tal doctrina es aplicable cuando el otorgante obra en nombre del titular y en el concepto de causahabiente del mismo, pero no en el supuesto de haberse practicado una adjudicación como la otorgada por la heredera universal y obrar en nombre propio, como dice la escritura calificada, por lo que se refiere a una de las mitades.

LUIS R. LUESO

Registrador de la Propiedad