

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR CAUSA HABIENTE DEL ACREEDOR

Resolución de 28 de Abril de 1926. (Gaceta de 26 de Mayo de 1926.)

Inscritos en los años 1906 y 1907 dos créditos hipotecarios en favor de D. Luis Ruflandis, falleció éste en Puigcerdá, bajo testamento otorgado en 1899 en el que legaba el íntegro usufructo de todos sus bienes a su entonces futura esposa doña Dolores Comange mientras se mantuviese en estado de viudez, e instituía herederos universales a los hijos que dejare.

El único hijo quedado de dicho matrimonio, D. Pedro Ruflandis, acudió al Registro, manifestando dichos hechos, que el caudal hereditario consistía en los relacionados créditos y en dos fincas más, que el usufruto legado a su madre había quedado extinguido por haber la misma contraído nuevo matrimonio el año 1914, terminando por solicitar se inscribiesen los dos inmuebles, con exclusión de los créditos hipotecarios, en usufruto y nuda propiedad, y que se hiciere constar en el Registro la extinción del usufruto, como todo así se verificó.

Otorgada en 11 de Julio de 1925, ante el Notario de Puigcerdá, don Juan Piñol, por el D. Pedro Ruflandis, escritura de cancelación de los mencionados créditos, el Registrador suspendió la inscripción de cancelación :

«1.º Porque los créditos no se hallan inscritos en favor del que cancela.

2.º Porque si se considera que la herencia está en proindivi-

sión—que, según la instancia que se acompaña, no lo está—para poder cancelar se precisa el consentimiento del cónyuge usufructuario, máxime en el presente caso, cuando se otorga carta de pago de intereses que ha debido percibir y corresponden al mismo.

3.º Porque si se considera que el cónyuge usufructuario no tiene ningún derecho y se ha extinguido el usufructo, ha dejado de estar proindiviso, y para cancelar se precisa la inscripción previa y calificación a nombre del que cancela.

4.º Porque no se ha acreditado que haya cesado y se hayan extinguido los derechos del cónyuge usufructuario.»

Interpuesto recurso por el Notario, a quien el Registrador niega personalidad para ello, por no tratarse de defectos de la escritura, sino de obstáculos provenientes del Registro, el Presidente de la Audiencia revocó la nota de suspensión, y ante la apelación la Dirección confirma el auto apelado.

Considerando que en la escritura autorizada por el Notario recurrente, D. Pedro Ruflandis, en el concepto de heredero único de su padre, otorgó carta de pago y cancelación de las cantidades por el mismo dadas a préstamo con garantía de hipoteca, y como lo que en actual recurso se discute es si podía hacerlo sin la intervención de su madre, nombrada por su marido heredera usufructuaria mientras permanezca viuda, no debe negarse a dicho fedatario la facultad de discutir una cuestión que afecta directamente al derecho del otorgante y a la interpretación o alcance de la cláusula del testamento que en el mismo instrumento calificado se relaciona.

Desde el momento en que el Registrador admite que tan sólo existe un heredero universal, por haberse extinguido el derecho de la usufructuaria al contraer el segundo matrimonio, únicamente ha de examinarse en este recurso si la circunstancia de solicitarse la cancelación de un crédito hipotecario del causante común sin solicitarse las inscripciones intermedias a favor de la viuda y del hijo, imponen una solución distinta de la adoptada por el mismo funcionario en la inscripción del resto de la herencia.

Entre las dos corrientes normativas que en los sistemas inmobiliarios se desarrollan, una que garantiza a los usufructuarios y a sus causahabientes con la prohibición impuesta al nudo propietario de inscribir el pleno dominio hasta que demuestre no sólo

la extinción del usufructo, sino también que no se deben por razón del mismo pensiones, intereses o frutos, y otra que permite la cancelación del mismo derecho real con la simple prueba de su extinción, la doctrina de este Centro se ha inclinado por esta última solución, que facilita la reintegración hipotecaria de la propiedad y evita los inconvenientes que señala el auto recurrido, por cuya razón carece de fundamento el extremo tercero de la nota calificada.

Los preceptos contenidos en los artículos 20 y 82 de la ley Hipotecaria y en el 184 del Reglamento, así como los notables precedentes consignados en la Real orden de 20 de Abril de 1867, y exposición de motivos del Real decreto de 24 de Febrero de 1908, llevan a la conclusión directa de que los actos de cancelación, equivalentes a la extinción hipotecaria del derecho correspondiente, no necesitan estar apoyados en asientos que ni por su contenido ni por su finalidad están llamados a vivir mas que un momento, siendo suficiente, a los indicados efectos, la justificación del tracto sucesivo y de la preexistencia del derecho en el patrimonio de quien otorga la extinción como causahabiente del titular, según el Registro.

En la sucesión testamentaria origen de este recurso, no puede sostenerse que el hijo único traiga su derecho de la madre, llamada en usufructo al goce de la herencia, sino que sucede directamente al de *cuyus*, conforme a la repetida jurisprudencia del Tribunal Supremo, y, en su consecuencia, no se rompe el tracto sucesivo al reconocer que D. Pedro Ruflandis es causahabiente del acreedor hipotecario, y se halla incluido en el espíritu y en la letra del artículo 82, y no es preciso inscribir los créditos, como afirma el primer número de la nota recurrida, a nombre del que cancela.

A mayor abundamiento, la doña Dolores Comanges no ha solicitado en ningún instante la inscripción del derecho de usufructo, el cual, para los efectos del Registro, casi no ha existido, mientras, por otra parte, la afirmación hecha por los autores regionales de que la viuda catalana que se vuelva a casar sin haber reclamado la cuarta marital pierde su derecho a la misma, y el largo tiempo transcurrido desde que se ha celebrado el segundo matrimonio, alejan la idea de posibles perjuicios a la usufructuaria y desvirtúan los escrúpulos del Registrador.

VENTA DE FINCA POR LOS HEREDEROS DEL VENDEDOR

Resolución de 4 de Mayo de 1926. (Gaceta de 29 de Mayo de 1926.)

En el año 1912, D. Hilario Martínez García y su consorte otorgaron en Cintruénigo testamento de hermandad, en el que se instituyeron herederos, con facultad de disponer, caso de necesidad, y por fallecimiento de ambos nombraron herederos a su hijo don Manuel Martínez Alfaro y a sus nietos D. Francisco Martínez Carbayo y doña Fermina Ayala Martínez.

Fallecida la esposa de D. Hilario, éste vendió por documento privado, que aparece firmado en su nombre por su citado hijo, en 1921, a D. Guillermo Carbayo Martínez, una tierra en 400 pesetas, finca que en el referido testamento se adjudicó por mitad y proindiviso a los citados nietos, uno de los cuales, doña Fermina, al fallecer el D. Hilario, inscribió a su favor la mitad en virtud de dicho testamento, negándose a elevar a escritura pública el referido documento privado, por cuya razón el D. Manuel Martínez Alfaro hubo de demandar a los interesados, y seguido el juicio en el Juzgado municipal y recaída sentencia, el Juez, en rebeldía de la doña Fermina y los herederos del D. Hilario, otorgaron al comprador escritura de venta, en la que el Registrador de la Propiedad de Tudela puso la nota siguiente:

«No admitida la inscripción del precedente título por observarse los defectos siguientes: 1.º, no haberse citado en el juicio seguido contra doña Fermina y otros al marido de aquélla, D. José María Ruiz, como representante legal de la misma, no constando que esté autorizada por éste para comparecer en juicio; 2.º, no expresarse la naturaleza del juicio; 3.º, no insertarse, o, por los menos, expresar los particulares de la sentencia y su fecha, debiendo constar los datos precedentes necesarios para formar cabal idea del asunto que la motiva y determinar la capacidad de los otorgantes; 4.º, hallarse inscrita la mitad de la finca comprendida en la escritura a favor de doña Fermina Ayala Martínez, persona distinta del vendedor D. Hilario, no habiéndose pedido, con arreglo al artículo 24 de la ley Hipotecaria, la nulidad o cancelación de la inscrip-

ción extendida a favor de dicha señora, puesto que la acción que se ejercita es contradictoria del dominio de inmuebles que está inscrito en favor de persona distinta del vendedor, debiendo advertir que la inscripción citada se practicó con arreglo al artículo 20 de la ley Hipotecaria por título anterior a 1 de Enero de 1922, por lo cual, aunque se hubiese pedido y ordenado la cancelación de dicha inscripción, tampoco podría inscribirse la venta por no hallarse inscrita la finca a favor de persona alguna, y por lo tanto del vendedor; 5.º, la mitad restante de la finca por no hallarse inscrita a favor de persona alguna, y aunque son subsanables los defectos 2.º, 3.º y 5.º, no es admisible la anotación preventiva por ser insubsanables los defectos primero y cuarto.»

Interpuesto recurso por D. Manuel Martínez Alfaro, y hecha la oportuna alegación por el Registrador en defensa de su nota, el Presidente la confirma en cuanto a los defectos primero, cuarto y quinto, y la Dirección, hecho constar el contenido de un escrito en el que el recurrente manifiesta que en los autos seguidos aparece una notificación firmada por el marido de doña Fermina, revoca el auto apelado, declarando que el título no adolece de los defectos señalados en los números 1.º, 4.º y 5.º de la calificación, por las siguientes razones:

Que por no haber sido objeto de apelación los extremos del auto presidencial relativos a los números 2.º y 3.º de la nota calificadora, han de reputarse firmes aquellos pronunciamientos, y solamente deben ser discutidos en esta Resolución los defectos que llevan los números 1.º, 4.º y 5.º, o sea: no haberse citado en el juicio seguido contra doña Fermina a su marido; hallarse una mitad de la finca inscrita a nombre de la misma, y no aparecer inscrita la otra mitad a nombre de persona alguna.

Sin necesidad de dar pleno valor a la afirmación hecha por el recurrente en el escrito dirigido a este Centro, de que en la tramitación del juicio verbal discutido aparece una notificación firmada por el marido de doña Fermina, basta tener presente que la mujer casada puede comparecer en juicio con la autorización de su marido, y es parte principal en la contienda, para resolver que la forma en que la misma debe ser citada y la influencia que la negativa del marido a personarse o a prestar su consentimiento puede ejercer en el desenvolvimiento de la litis, quedan a la apreciación de

los Tribunales, y no autorizan al Registrador para denegar la inscripción de la sentencia, conforme a la doctrina sentada por las Resoluciones de esta Dirección de 3 de Julio de 1912 y 15 de Julio de 1916.

Si al ejecutar la sentencia, el Juez como tal, con otros comparecientes, declaró en el documento calificado, que D. Hilario Martínez había vendido a D. Guillermo Carbayo la finca a que se refiera este recurso, y elevaba a escritura pública el documento privado otorgado por el causante y abuelo de la doña Fermina, parece indudable que por medio de su representante judicial esta misma señora, como sucesora de aquél, ha transferido en tal acto todos los derechos inscritos a su favor, y ha cumplido de este modo las obligaciones hereditarias en forma análoga a la que emplearía, si viviera, su abuelo, cuya personalidad sustenta.

No hay necesidad de anular la inscripción de la mitad de la finca en la actualidad vigente a que alude el Registrador en el número 4.º de su nota, sino que la nueva debe apoyarse sobre aquélla para hacer constar que los derechos hasta ahora inscritos a favor de doña Fermina han sido transferidos en cumplimiento de una obligación de su causante y abuelo, judicialmente sancionada, al comprador.

En cuanto a la otra mitad de la finca, todavía no inscrita a nombre de nadie, aparece justificado: 1.º, que en el testamento de hermandad de 1912 se dispone expresamente de la finca vendida; 2.º, que por fallecimiento el mismo año de la esposa, su marido, el don Hilario, instituído heredero universal, con facultad de disponer caso de necesidad, entró en posesión de dicha finca, y celebró el contrato de compraventa que ahora se eleva a escritura pública, falleciendo el año 1921, y 3.º, que una de las mitades de dicha finca adjudicada a doña Fermina, nieta del D. Hilario, fué inscrita, como el Registrador confiesa, por virtud de lo preceptuado en la ley de 3 de Agosto de 1922, todo lo cual corrobora que la finca se hallaba en el patrimonio del vendedor con anterioridad a 1 de Enero de este último año, y que la escritura otorgada por sus herederos y por el Juez municipal, en representación de la declarada en rebeldía, puede acogerse a los beneficios del párrafo 3.º del artículo 20 de la ley Hipotecaria.

LUIS R. LUESO.