

Consultas

1.º

Se nos remite copia simple de dos escrituras y un acta para que emitamos dictamen, sin concretar la cuestión que haya de ser objeto de éste. Por ello suponemos que lo que se desea saber es si son inscribibles los referidos documentos, y a ello contrae-mos nuestra opinión.

Por la primera de dichas escrituras, D. Vicente Muñoz Beltrán vende a D. Pedro Ortola Esparza dos fincas rústicas en precio total de 1.500 pesetas, aplazado por cuatro años, durante los cuales devengará el interés de 7 por 100. El incumplimiento del pago de dicho precio acreditado debidamente por cualquier medio legal y entre ellos el requerimiento Notarial, dará derecho al vendedor para la rescisión de la venta e inscripción de nuevo a su favor de los inmuebles vendidos. Por la segunda escritura, los propios contratantes ratifican el contenido de la primera y el vendedor concede al comprador un nuevo plazo de dos años para el pago del precio. Por el acta, el vendedor requiere al comprador para dicho pago, y como éste no lo verifica, da por rescindido el contrato.

No ofrece duda alguna, en nuestro concepto, que tales documentos son perfectamente inscribibles y pueden y deben, por tanto, producir todos sus efectos.

La cláusula de rescisión del contrato por falta de pago y de reversión de las fincas a poder del vendedor, es perfectamente lícita y corriente, y hecho el requerimiento Notarial al compra-

dor para que entregue el precio de la compra, una vez vencido el plazo que se le concedió, estamos de lleno en lo que dispone el artículo 1.504 del Código civil, que autoriza expresamente la rescisión y prohíbe al Juez conceder nuevo plazo después de vencido el del contrato y de hecho el requerimiento.

La jurisprudencia abona también esta opinión nuestra, bastante fundamentada ya con el texto terminante de dicho artículo. Dos sentencias, las de 8 de Enero y 1 de Abril de 1874, establecen que la falta de pago es motivo de rescisión cuando así se pacta expresamente. La de 7 de Julio de 1911 sienta la doctrina de que fijado un término para hacer el pago y transcurrido sin efectuarlo totalmente, tiene derecho el vendedor a solicitar la resolución del contrato, aun cuando después de espirado el plazo hubiese recibido cantidades a cuenta, porque este acto no entraña novación ni cercena su derecho. En análogo sentido enjuicia la de 3 de Julio de 1917.

Por último, la de 7 de Abril de 1923 se pronuncia con igual criterio, aun en el caso de que, por estar cerrada la casa del comprador, la notificación se hubiera hecho por cédula a un vecino.

Por todo ello, el COMITE DE CONSULTAS DE REVISTA CRITICA opina que los tres documentos públicos se hallan extendidos con todas las formalidades legales y son, por lo tanto, inscribibles.

Madrid, Diciembre de 1925.

* * *

2.^a

ANTECEDENTES

Primero. Con escritura autorizada por D. Enrique Bofill y Gelabert, notario de San Baudilio de Llobregat, en 10 de Junio de este año, bajo el número 263 de su protocolo general corriente, D. Daniel Audi y Roca, como padre con patria potestad y, por lo tanto, como representante legal y administrador de los bienes de sus hijos doña María, D. Jaime, doña Rosa y doña Jacinta Audi y Matas, menores de edad, solteros, en uso de las facultades que le confiere el artículo 1.060 del Código civil, firmó carta de

pago a doña Josefa Ginesta y Vinyals, de 535 pesetas 71 céntimos, por las 133 pesetas 93 céntimos, que correspondían a cada uno de sus citados cuatro hijos, como herederos abintestato de su madre doña Jacinta Matas y Ginesta, fallecida en 6 de Noviembre de 1914, por los derechos legitimarios correspondientes a ésta en los bienes de su padre D. Angel Matas y Dordella. Y como consecuencia del cobro verificado, D. Daniel Audi *definió* y *renunció* en nombre de sus cuatro hijos menores los expresados derechos legitimarios, y en especial por los que afectaren a una casa situada en Hospitalet de Llobregat, calle Mayor, número 91.

Segundo. Con otra escritura autorizada en el mismo día por dicho Notario, bajo el número 265, doña Josefa Ginesta y Vinyals vendió perpetuamente al D. Daniel Audi y Roca, la casa aludida, habiéndose *advertido* en esta última escritura «que las legítimas correspondientes a los hijos de D. Angel Matas, entre los cuales se cuenta la doña Jacinta Matas y Ginesta, habían sido satisfechas según escritura autorizada en el mismo día por el propio Notario, que se presentará al Registro para la inscripción correspondiente».

Tercero. Que oficialmente la escritura de venta ingresó en el Registro en 7 de Agosto, según asiento número 127, tomo 78 del Diario, y se inscribió en 19 del mismo mes: y la carta de pago ingresó en dicha oficina en 8 de Octubre, según el asiento número 563 de dicho Diario.

CUESTIÓN

¿Es inscribible la carta de pago y renuncia número 263 del protocolo, o debe suspenderse la inscripción por estar inscrita ya la venta número 265?

.....

Para la resolución de la anterior consulta se parte de que el Notario y Registrador están conformes con que la carta de pago otorgada en 10 de Junio del año corriente, bajo el número 263 del protocolo del Sr. Bofill, era válida e inscribible si se hubiese presentado en debida forma antes que la escritura de venta que lleva el número 265 del mismo protocolo.

El problema queda así limitado a los dos puntos siguientes:

1.º ¿Puede inscribirse un documento anterior al título inscrito de un adquirente si favorece a éste?

2.º ¿Puede decirse que el que ha perdido su capacidad o poder dispositivo por virtud de un asiento en el Registro, no se halla autorizado para solicitar la inscripción de un título otorgado cuando se hallaba plenamente autorizado para hacerlo?

I

El caso más simple, que se ha presentado repetidas veces en la práctica, de inscripción de títulos anteriores al ya inscrito, es el de una cancelación de hipoteca otorgada antes de una venta. A., dueño, después de haber obtenido la carta de pago y cancelación escrituraria de un crédito que a favor de C. gravaba a su predio, vende éste a B.—La segunda escritura (*de venta*) se lleva antes al Registro y cuando se presenta la cancelación ya está inscrita la transferencia de la finca a favor de C.

Tres argumentos principales sirven para justificar la procedencia de la cancelación, sin necesidad de nuevo documento:

a) La llamada *fe pública* del Registro favorece al que haya adquirido e inscrito y resguarda los derechos del que contrata con la garantía del Registro (S. del T. S. de 27 de Octubre de 1900); pero no se opone a que inscriba los documentos anteriores a su inscripción que le favorezcan. El acreedor hipotecario no gana ninguna preeminencia con la nueva inscripción, así la cancelación que ha otorgado queda sin efecto, sino que subsiste mientras el crédito siga inscrito a su nombre.

b) Desde el momento en que la segunda escritura hace constar que las legítimas han sido satisfechas a los hijos de D. Angel Matas, el primer título aparece como *corrobórente* del segundo, y no entra en juego el artículo 17 de la ley Hipotecaria.

c) En una forma indirecta el Tribunal Supremo ha reconocido que no es *tercero* el titular de una hipoteca cancelada, frente al tercero adquirente.

Así, pues, la primer pregunta debe contestarse afirmativamente: el adquirente favorecido por un título anterior al suyo, corrobórente del mismo y otorgado por el titular de un derecho inscrito, puede solicitar la inscripción del mismo.

II

En el Derecho Hipotecario español no hay disposición expresa que fije el momento en que los cambios de capacidad, la muerte, las prohibiciones de disponer o la pérdida de la representación legal dejen de producir efectos o no influyan en la inscripción.

En cuanto a las dos primeras causas (incapacidad subsiguiente o muerte), es indiscutible que no alteran la virtualidad de los actos jurídicos inter-vivos otorgados por el titular inscrito, aunque tengan lugar dentro del mismo día o inmediatamente después de firmar el documento; y, por consecuencia, el Registrador no puede oponerse a la inscripción del título, a pesar de que por razón de su oficio tuviera noticia de la muerte de un otorgante.

Difícil es resolver el extremo relativo a las prohibiciones o limitaciones en la facultad dispositiva; pero, como en el caso consultado, se trata de la pérdida de la representación legal, a este punto se circunscribirá la respuesta.

El título inscribible una vez perfecto e irrevocable, posee una virtualidad que no se atenúa porque cese el carácter con que en su otorgamiento han intervenido determinadas personas. Así, la compra-venta realizada por un mandatario, subsiste inalterable, no obstante la revocación fulminante del mandato; la hipoteca constituida por el gerente de una Sociedad no padece por la disolución posterior de la misma o por haberse aceptado la dimisión que con anterioridad al acto tenía aquél presentada.

De igual modo acaece en la representación legal: la enajenación autorizada en forma legal por el tutor es inscribible después de haber llegado el menor a la mayor edad, y viceversa el título inscribible otorgado hace cinco años, por una persona que ha perdido la razón a consecuencia de un accidente ocurrido hace meses, no encuentra ningún obstáculo en el hecho de que el actual tutor sea el antiguo adquirente.

La mayor parte de las capitulaciones matrimoniales otorgadas por mujer soltera mayor de edad, serán presentadas e inscritas precisamente cuando la autoridad marital esté en pleno desarrollo. La venta otorgada por una viuda a favor de quien después

se casa con ella, es inscribible aun cuando se haya contraído éste segundo matrimonio y así conste en el Registro.

Por todo lo expuesto el COMITÉ DE CONSULTAS DE REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, *opina* que es *inscribible* la carta de pago otorgada en 10 de Junio del año corriente, bajo el número 263 del protocolo del Sr. Bofill.

Madrid, Diciembre de 1925.