

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

*Sentencia de 25 de Octubre de 1924. (Gaceta del día 29 de Junio de 1925.)*

En pleito sobre reivindicación de fincas adquiridas por compra-venta con pacto de retracto e inscritas a favor del reivindicante, contra los herederos del vendedor por retención y disfrute de la posesión de las mismas, declara, desestimando la reivindicación, por estimar nula aquella transferencia como nacida de un contrato usurario, que el art. 24 de la Ley Hipotecaria, consecuente con los principios que informan el derecho especial en interés de tercero, establece que las acciones conducentes a extinguir o invalidar derechos inscritos en el Registro de la Propiedad cuando se refieren a las inscripciones causadas, se han de dirigir simultáneamente contra la inscripción y el título que la produjera, pero los demandados de este pleito alegaron la después por el Tribunal estimada nulidad de la escritura fundados en que el vendedor carecía de libertad cuando exteriorizó su consentimiento en el pacto y les había perjudicado derechos que invocaban ; y el ejercicio de este derecho que reconoce el art. 33 de la propia Ley, cuando declara que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, no está subordinado a la necesidad de la conjunción de las acciones contra la inscripción y el título que exige el art. 24 para garantía de los derechos de tercero, según revela todo el texto, y por consiguiente, promovida la excepción para nulidad del contrato con absoluta independencia del valor de la inscripción en el

concepto hipotecario, no es el caso del pleito el a que se refiere el artículo 24.

No podemos estar conformes con la doctrina que establece esta sentencia del Tribunal Supremo. Para ningún comentarista de la reforma de 21 de abril de 1909 fué dudoso que los preceptos de los artículos de aquella ley que han pasado a la nueva edición de la Hipotecaria con los números 24 y 41, tuvieron la finalidad, o fueron introducidos—como dice la Resolución emanada de la Dirección de los Registros en 11 de octubre de 1915—para dar a la inscripción la plenitud de sus efectos; esto es, para dar tal fuerza, tal sustantividad, por decirlo así, a la inscripción que no fueran bastante a debilitarla, aun en las relaciones entre las partes o no terceros, los vicios o nulidades de que pudieran adolecer el acto o contrato que la motivaron.

Cierto que esta nulidad será siempre exigible y demostrable ante los Tribunales a tenor del art. 33 que cita la sentencia, pero no sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción ya verificada, puesto que la presunción a favor de quien tiene inscrito a su nombre el dominio de inmuebles o derechos reales es tal que garantiza a su titular ser mantenido en todos los derechos que le corresponden, no sólo como tal dueño, sino como poseedor de buena fe, siendo judicialmente reintegrado, en esta posesión, por lógica consecuencia, y por el procedimiento más breve que las leyes de procedimiento reconocen.

Y que el requisito del art. 24 relativo a la previa o simultánea impugnación de la inscripción obliga, contra lo que afirma la sentencia del Supremo, aun en las relaciones entre partes o no terceros hipotecarios, aparece evidente, tanto del hecho de haberse introducido esa reforma en la Ley Hipotecaria no obstante resultar ya protegido en el sistema de la misma el interés de tales terceros, cuanto de la exigencia contenida en el mismo art. 24 sobre fundamento de la demanda de nulidad en las causas que taxativamente aparecen expresadas en la Ley Hipotecaria cuando tal demanda haya de perjudicar a tercero. Es decir, que—a sensu contrario—únicamente podrán alegarse causas de nulidad no expresadas en la Ley Hipotecaria cuando la demanda no haya de perjudicar a tercero, sino a quien fué parte en el acto o contrato inscrito.

Por lo demás, es indiferente para la recta aplicación de esta

doctrina y en buenos principios procesales, que la nulidad del contrato fuere promovida por los demandados excepcionando a la demanda reivindicatoria, ya que, como afirma otro de los considerandos de la sentencia misma que comentamos, «... las excepciones en el pleito tienen el concepto de acciones para quien las alega en su beneficio, y, por tanto, la declaración de nulidad del contrato de 25 de octubre de 1919 (precisamente el que originó la inscripción de que se trataba) pedida por doña Manuela (demandada) al contestar a la demanda reivindicatoria, pudo ser estimada como si dicha señora hubiera accionado para obtener la declaración de nulidad del contrato...»

En definitiva ; si, como dice el Supremo, no es el caso del pleito (pleito en el que se accionaba por una de las partes la nulidad de un contrato inscrito) el a que se refiere el art. 24 de la Ley Hipotecaria, no sabemos a qué clase de pleitos o acciones puede éste referirse. ¿ A las rescisorias o resolutorias acaso ? ¿ Y por qué a éstas y no a las de nulidad ? Ciertamente hubiera sido interesante que el mismo alto Tribunal nos lo hubiera dicho.

*Sentencia de 14 de Noviembre de 1924. (Gaceta del día 16 de Julio de 1925.)*

En pleito sobre nulidad de expediente de dominio y reivindicación del mismo, declara : Que las certificaciones libradas por los Registradores de la Propiedad no son documentos auténticos a los efectos del número 7.<sup>º</sup> del artí 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, por cuanto ni aun las inscripciones a que se refieren prueban por sí solas la realidad del derecho inscrito, y solamente han de reputarse acreditativas de la actuación de dichos funcionarios, sin que tampoco tengan aquel carácter los escritos de las partes ;

Que el disfrute de derechos a pastar ganados, hacer leña y esparto, arrancar y extraer piedra, hacer cal y yeso y cazar no determinan la cualidad de dueño ni el concepto jurídico de condominio se manifiesta en su ejercicio por el disfrute de tales derechos, cargas o gravámenes, que alcanzan tan sólo a determinar la existencia de servidumbres voluntarias personales, constituyendo las limitaciones de la propiedad inmueble ajena a que aluden los artícu-

los 531, 594 y los 600 y 604 del Código sustantivo, en cuanto se refieren al aprovechamiento de pastos, leñas y demás productos de los montes de propiedad particular.

---

Respecto a la doctrina que establece el Supremo en esta sentencia sobre valor probatorio de las certificaciones libradas por los Registradores de la Propiedad, nos parecería incuestionable de expresarse claramente que tal falta de valor probatorio se refiere únicamente a relaciones entre partes, porque no es posible dar de lado al precepto terminante del art. 283 de la Ley Hipotecaria : La libertad o gravámenes de los bienes inmuebles o derechos reales, sólo podrán acreditarse EN PERJUICIO DE TERCERO, por la certificación del Registro.

*Sentencia de 21 de Noviembre de 1924. (Gaceta del día 19 de Julio de 1925.)*

En pleito sobre reclamación de pensiones forales, declara, entre otros extremos : Que no son de aplicación al caso de autos las disposiciones citadas en el recurso (Ley de 3 de Julio de 1871 en relación con los Reales decretos de 28 de Julio de 1871 y 8 de Noviembre de 1875), porque no se solicita en la demanda el reconocimiento del foro ni se ejerce ninguna acción real, sino que solamente se pide por acción personal el cobro de las pensiones no pagadas, a pesar de ser debidas ; y siendo esto así, la doctrina del Tribunal Supremo afirma que la Ley Hipotecaria, como Ley de terceros, no puede aplicarse al cumplimiento o incumplimiento de los contratos y al pago de las pensiones atrasadas de un foro, sino que basta para declarar este derecho el estado posesorio en que se encontraban los demandantes. Además de que la Ley Hipotecaria y las disposiciones complementarias a la misma, han abierto las puertas del Registro público a todas las personas que quieran garantizar el dominio y los derechos reales ; pero no obliga a la inscripción, sino que la declara voluntaria. Y por último, porque nunca pueden tener los demandados (foreros) el carácter de terceros, sino el de contra-

tantes, puesto que ningún derecho tienen inscrito para hacerle valer ante los Tribunales.

*Sentencia de 26 de Noviembre de 1924. (Gaceta del día 23 de Julio de 1925.)*

En pleito sobre reivindicación de parte de finca inscrita e indemnización de perjuicios, declara : Que la acción reivindicatoria derivada directamente del dominio y concedida por la ley como medio de obtener la devolución de una cosa que nos pertenece y que otro injustamente detenta, necesita para ser alegada con buen éxito, según dogma constantemente repetido por el Supremo, la identidad de la cosa litigiosa, no existiendo esta identidad en el caso que se resuelve, por cuanto el actor pidió se condenara al demandado a devolverle la parte de su fianza, previa la práctica del deslinde correspondiente, sin fijar la extensión y linderos de la parte que supone detentada, y que, congruentemente, la Ley de Enjuiciamiento civil, en su artículo 524, ordena que al formular la demanda se fije al final de ella, con claridad y precisión, lo que se pida, y a esta súplica queda limitada la contienda y referido el fallo que se dicte.

J. A. DE LA PUENTE Y QUIJANO

NOTA.—La inscripción en que se apoyaba el reivindicante fué practicada previa resolución (en 14 Enero 1901) en recurso gubernativo contra negativa del Registrador correspondiente.