

Sección de consultas

D. A., Registrador de la Propiedad, formula la siguiente consulta :

«Existe en esta población un Monte de Piedad y Caja de Ahorros que hace muchos y cuantiosos préstamos hipotecarios, con varios tipos de interés, todos bastante elevados. Y para realizarlos, el mismo Monte pide una certificación de los títulos y las cargas de las fincas que se ofrecen en garantía y por la cual se exigen en este Registro la mitad de los honorarios devengados, conforme a lo dispuesto en el número 14 de las reglas generales del Arancel.

Se funda esta práctica, que me encuentro aquí establecida, en la segunda de las disposiciones adicionales de la ley Hipotecaria, que dice que los Montes de Piedad satisfarán solamente la mitad de los honorarios designados en el Arancel de los Registradores por la inscripción de los contratos en que intervengan y por las certificaciones que se expidan a instancia de los mismos. Este precepto lo creemos nosotros modificado por el segundo párrafo de la regla 14 del Arancel aprobado por la ley de 31 de Mayo de 1920, y por tanto, con fuerza derogatoria de las disposiciones anteriores ; párrafo en el que se dice que las certificaciones que se expidan a favor del Monte de Piedad gozarán del beneficio a que se refiere la segunda disposición adicional citada. Y lo creemos así porque la ley habla de las certificaciones que se expidan a instancia del Monte de Piedad mientras que el Arancel trata de las certificaciones a favor del Monte. Hay que fijarse bien, la ley se refiere a las certificaciones que se expiden a *instancia* del Monte y el Arancel a las que libren a su *favor*, lo cual no es lo mismo, porque las certificaciones que pide el Monte no son a su favor, sino a favor del prestatario, que es el que ha de acreditar la titulación y el estado de cargas de la finca, y él es el

que debiera pedirla, y no lo hace porque el Monte, para fomentar su clientela, emplea el subterfugio de pedirla él para burlar así los honorarios de los Registradores.

Reconocemos que no es este el momento más oportuno para plantear cuestiones de esta naturaleza, dado el ambiente hostil que nos rodea; pero se trata de un asunto de bastante importancia, y no debemos dejar abandonados los derechos que nos correspondan, por los cuales solicito la opinión de esta revista para que me diga qué honorarios se deben cobrar en las certificaciones de referencia.»

Vista la presente consulta, y

Considerando que aun cuando las frases «a instancia» y «a favor» son de sentido gramatical completamente diferente, y en este respecto pudiera estimarse que el apartado segundo de la regla 14 del Arancel de los honorarios que devengan los Registradores de la Propiedad, de 5 de Julio de 1920, ha modificado lo establecido en la disposición segunda de las adicionales de la vigente ley Hipotecaria, el hecho de haberse confirmado en aquélla el beneficio en ésta concedido a los Montes de Piedad, por lo que a la reducción de derechos de Arancel se refiere, prueba que quiso dejarse en vigor la segunda de las citadas disposiciones, sin hacer alteración alguna de sus términos, y dado el principio que informa tal beneficio, que es el de facilitar y fomentar las operaciones realizadas por tales Institutos, favoreciéndolas con la reducción de honorarios y exención de impuestos,

El Comité de consultas (1) de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO opina que las certificaciones a que se refiere el consultante sólo deben satisfacer la mitad de los honorarios señalados en el Arancel.

Madrid, 1 de Abril de 1925.

Don J. G., Registrador de la Propiedad, ha formulado la siguiente consulta :

En escritura de venta de fincas otorgada por doña R. G. V. se consigna que la vendedora las adquirió por donación que se le hizo, «con la condición de que si muere sin hijos la donataria no pueda disponer de lo donado a título gratuito, volviendo al donante; pero

(1) Este Comité se halla constituido por Registradores de reconocida fama

como en virtud de este contrato dispone de las fincas dicha donataria a título oneroso para poder atender a sus necesidades, la referida condición queda sin eficacia».

¿ Puede considerarse esta donación condicional atendiendo sólo al sentido literal de las palabras, en cuya virtud doña R. G. V., a excepción de la donación gratuita, herencia o legado, u otra disposición análoga a favor de extraños, puede ejercer todos los demás actos de dominio desde luego y sin limitación alguna, con tal que sean de carácter oneroso ?

¿ Puede estimarse la condición impuesta a la donataria como resolutoria, y en su virtud doña R. G. V. ha podido vender las fincas donadas, como lo hace por la escritura referida, pendiente de que a su fallecimiento queden o no hijos suyos ?

¿ O se ha de entender que doña R. G. V. no ha podido vender las fincas objeto de la escritura de 16 de Mayo de 1924 ?

Primero. Porque hasta el dia de su fallecimiento no puede saberse si quedan o no hijos suyos, pues caso de no tenerlos habían de revertir al donante las fincas donadas.

Segundo. Porque la condición esencial expresa impuesta a la donataria es la de que «si muriese sin hijos vuelvan las fincas donadas al donante».

Tercero. Que aunque está mal expresada, existe prohibición de enajenar.

Cuarto. Que si a *sensu contrario* discurriendo, se admite que pueda disponer de las fincas donadas a título oneroso, sin la certeza de la situación sucesoria, quedaría burlada la intención manifiesta del donante.

Como vacila el consultante cuál de estas calificaciones es la pertinente, desea conocer la autorizada opinión de la Junta.

Vista la precedente consulta, y

Considerando que de los términos en que la misma está redactada parece deducirse que la donación sólo se halla afecta a la condicional de que si la donataria muere sin hijos no puede disponer de lo donado a *título gratuito* volviendo al donante. Es decir, que no hay ninguna otra condición que revoque o resuelva la donación.

Considerando que atendiendo al sentido literal de las palabras, que son claras y no dejan lugar a duda respecto de la intención del donante, hay que resolver de acuerdo con aquél, a tenor de lo

que preceptúa el artículo 1.281 del Código civil, y por consiguiente estimar que la disposición a título oneroso de los bienes donados, es perfectamente válida y no se halla afecta a resolución alguna.

Considerando que la condición resolutoria sólo existiría en el caso de que la enajenación fuese a título gratuito, pues entonces quedaba pendiente de que al fallecer la donataria viviesen o no hijos suyos, por lo que en el primer supuesto quedaría firme e irreversible y en el segundo se resolvería en virtud de la reversión establecida por el donante.

Considerando que el donante no condicionó más que la disposición gratuita, nunca la onerosa, por el principio jurídico de que *inclusio unius, exclusio alterius*, ya que sólo a aquélla hace referencia, y es evidente que si previno el caso de que la donataria falleciese sin sucesión, al no consignar más que la prohibición de disponer a título gratuito, es porque autorizaba la que a título oneroso se hiciese.

Considerando que de haber querido el donante que la donataria no pudiese disponer *por ningún título* de los bienes donados lo hubiera consignado expresamente con esas o parecidas palabras, o bien disponiendo que le donaba solamente el usufructo, o que el dominio quedaría consolidado en sus descendientes si a su fallecimiento los tuviere, volviendo en otro caso los bienes donados al donante, o con cualquier otra fórmula parecida, expresiva de la limitación general.

Considerando que la intención del donante, por los datos conocidos, fué clara y manifiesta la de que la donataria y sus descendientes pudieran lucrarse con los bienes donados, y únicamente para el caso de fallecer sin sucesión estableció la reversión de los bienes; pero ésta ha de entenderse tan sólo respecto de aquello de que no hubiese dispuesto la donataria a título oneroso.

Considerando que no existe prohibición de enajenar, pues además de no hallarse expresamente consignada, la cláusula reversoria no prohíbe en realidad la disposición a título gratuito, sino que la resuelve en el caso de carencia de sucesión,

El Comité de Consultas de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO opina que es perfectamente inscribible el contrato de referencia, sin que quede afecto a ninguna condición resolutoria.

Madrid, a 1 de Abril de 1925.