

La inscripción de resoluciones judiciales que afecten a la capacidad civil de las personas

En un trabajo anterior sobre esta misma materia, publicado en esta Revista (1), decíamos que la función de la inscripción y anotación de esas resoluciones judiciales en el Registro de la Propiedad es suspender, en cuanto a las fincas o Derechos reales anotados, los efectos del principio de publicidad. Y lo explicábamos en la siguiente forma: «Si un loco o sordomudo, por ejemplo, vende una finca, el comprador no se puede amparar en su inscripción para sostener la validez de su compra; pero si ese comprador enajena, a su vez, esa misma finca, y el segundo comprador inscribe en el Registro, con buena fe, su adquisición no se invalida al invalidarse la de su transmitente. No rige para él el principio *resolutio jure dantis resolvitur jus accipientis*, y su adquisición es firme. Pero si se hubiera inscrito o anotado la incapacidad del primitivo titular, loco o sordomudo, por ejemplo, entonces rige para él y para todos los sucesivos adquirentes, íntegramente, el referido principio romano *resolutio jure dantis resolvitur jus accipientis*, pues este mismo principio rige en nuestra legislación inmobiliaria no registral.» Y añadíamos que esa doctrina se deduce del artículo 34 de la Ley, que dice que «un tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, una vez inscrito será manterido en su adquisición, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de causas que no consten en el mismo Registro», puesto que *a sensu contrario* se in-

(1) Año 1952, pág. 20.

fiere que ese tercero no será mantenido en su adquisición si las causas de nulidad constan en el Registro, que es, precisamente, lo que ocurre en el caso de que las resoluciones judiciales de incapacidad consten inscritas o anotadas en el propio Registro.

Esta es la legislación vigente; ¿pero era ésa antes de la reforma de 30 de diciembre de 1944?

El párrafo primero del artículo 23 decía: «Los títulos mencionados en los artículos 2.º y 5.º que no estén inscritos en el Registro no perjudicarán a tercero.» No cabe duda de cuál era el sentido literal de este artículo; pero si alguna hubiere, basta repasar los escritos de don Jerónimo González: «Aplicado con todo rigor el primer párrafo del artículo 23 —dice—, tanto las incapacidades como las prohibiciones, no pueden perjudicar a tercero cuando no se hallan inscritas o anotadas.» «Ningún autor discute en serio si las circunstancias de sexo, edad, enfermedad, matrimonio, familia, religión, pena, vecindad civil, ciudadanía, ausencia y fallecimiento han de recibir, para los efectos de la contratación sobre inmuebles, su eficacia jurídica de la inscripción, y su determinación jurídica, de los datos del asiento.» «Frente al artículo 33 de la Ley Hipotecaria, según la cual la inscripción no convierte los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, se estrellarán las consecuencias que se quieran deducir de la confusión indicada» (1).

Es decir, el que contrata con un incapaz es tercero respecto a la declaración judicial de incapacidad no inscrita; pero según don Jerónimo González —y su opinión fué unánimemente aceptada por expo- sitores y comentaristas—, el artículo 33 de la Ley impide que su inscripción produzca efecto alguno. ¿Es esto exacto?

La argumentación de don Jerónimo González entendemos que es insostenible, y preguntamos: ¿Es que el sexo, la edad, el matrimonio, la familia, la religión, la vecindad civil y la ciudadanía son incapacidades declaradas por el Juez e inscribibles en el Registro de la Propiedad? El número cuarto del artículo 2.º de la Ley anterior (y su redacción actual aperas varía) decía que eran inscribibles en el Registro «las ejecutorias en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia o la presunción de muerte de personas ausentes, se imponga la pena de interdicción civil o cualquiera otra por la que se modifique la capacidad civil de las personas, en cuanto

(1) *Estudios*, tomo I, pág. 386.

a la libre disposición de sus bienes». La Ley Hipotecaria no decía, ni dice, que sean inscribibles el sexo, la edad, etc., sino las ejecutorias en que se declare la incapacidad legal para administrar... o cualquiera otra por la que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. Don Jerónimo González añade que frente al artículo 33 de la Ley Hipotecaria se estreñirán las consecuencias que se quieran sacar del artículo 23. Pero ¿no estaríamos frente a una regla general (artículo 33) y una excepción (artículo 23)?

Analicemos cómo juegan, qué efecto producen esas resoluciones judiciales en el orden civil extraregistral.

Para que un acto o contrato traslativo sea válido se requiere que los otorgantes tengan la capacidad legal necesaria para ese acto o contrato. La capacidad para enajenar o gravar bienes inmuebles se halla en el Código civil más restringida que para enajenar bienes muebles y obligarse. El mayor de edad tiene, por regla general, plena capacidad. La mujer casada necesita licencia de su marido. Pero no basta ser mayor de edad, y es necesario, además, capacidad intelectual para poder prestar el consentimiento. Al mayor de edad se le presume esa capacidad intelectual, pero si se demostrase que obró en un momento de locura, el acto o contrato sería nulo. Por el contrario, si esa persona mayor de edad hubiera sido declarada judicialmente loca, el acto o contrato traslativo sería nulo aunque se demostrase que había obrado en un momento de lucidez, pues el Código civil sólo admite en los testamentos la validez de los actos otorgados por un loco en momentos de lucidez. Obsérvese bien la diferencia: mientras que los actos *inter vivos* del declarado judicialmente loco son siempre nulos, los actos celebrados por un mayor de edad no declarado judicialmente loco son válidos, mientras no se demuestre que obró en un momento de extravío o locura. Al que contrata con una persona declarada judicialmente loca, le perjudica gravemente esa declaración, lo sepa o lo ignore, y esté o no inscrita en el Registro civil, pues todos los actos o contratos que haya celebrado posteriores a la declaración de incapacidad son nulos de pleno derecho.

Pues bien: a nuestro modesto entender lo que decía el artículo 23 de la Ley Hipotecaria es que esa declaración de incapacidad no perjudica al que inscribía en el Registro su derecho antes de la inscripción o anotación de esa resolución judicial. Para él estaba sin

declarar la locura del titular registral (supuesta la buena fe), y para anular su adquisición habría que demostrar que el transmitente obró en un momento de extravío mental (1).

La diferencia aún es mayor en los casos de interdicción civil, prodigalidad y quiebra. Estos estados de incapacidad no existen hasta que los declara el Juez. La resolución judicial es *constitutiva* de la incapacidad. Nadie es pródigo, ni quebrado, ni está sujeto a interdicción civil sin que lo decrete el Juez competente. Pero a partir del momento en que el Juez lo decreta, los actos del pródigo, del quebrado y del sujeto a interdicción civil son nulos de pleno derecho. El artículo 23 establecía la excepción: esas incapacidades decretadas por el Juez no perjudicaban a tercero hasta su inscripción o anotación en el Registro de la Propiedad. El precepto no podía ser más lógico ni más conforme con el sistema de la Ley Hipotecaria. Era un precepto casi idéntico a los de las anotaciones preventivas de demanda de propiedad. Desde que se entabla la demanda de propiedad está en entredicho quién tiene el poder dispositivo del derecho inscrito, y por eso se anota en el Registro. Desde que se solicite la declaración de prodigalidad, quiebra, etc., está en duda si el titular registral debe tener el poder dispositivo del derecho inscrito a su nombre y por eso se anota también en el Registro. Si el demandante triunfa en la demanda de propiedad, el derecho se inscribe a su nombre. Si triunfa la solicitud de incapacidad (prodigalidad, quiebra, etcétera), se inscribe en el Registro para que conste quién tiene en lo sucesivo el poder de disposición del derecho inscrito. El poder de disposición sobre el derecho inscrito ha cambiado y es como si cambiase la titularidad del mismo.

Don Jerónimo González no intentó puntualizar la diferencia que hay entre una incapacidad natural y una incapacidad declarada o decretada judicialmente, ni los diversos efectos que unas y otras producen en el orden civil. No se trataba de que «las circunstancias de sexo, edad, enfermedad, matrimonio, familia, religión, pena,

(1) El Código civil llama loco a todo el que carece de plena capacidad intelectual. Sin embargo, parece ser que existen muchas clases de enfermedades mentales, y cada una de ellas puede tener muy diversa intensidad, hasta el punto de que en muchas ocasiones resulta muy difícil determinar, clínicamente, si una persona es o no enferma mental. Puede suponerse lo difícil que tiene que ser en esos casos obtener la declaración de nulidad de un acto o contrato celebrado por quien no ha sido previamente declarado incapaz.

vecindad civil, ciudadanía, ausencia y fallecimiento hayan de recibir, para los efectos de la contratación sobre inmuebles, su eficacia jurídica de la inscripción, y su determinación legítima, de los datos del asiento». Se trataba, exclusivamente, de que las resoluciones judiciales *constitutivas* de una incapacidad no perjudicasen a tercero hasta su inscripción en el Registro. Se trataba de suspender los efectos de esas resoluciones judiciales hasta su inscripción o anotación en el Registro de la Propiedad, y quedaban suspendidos aunque fuesen *constitutivas* de la incapacidad o de la modificación de la misma. No era, como creía don Jerónimo González, que tanto las incapacidades como las prohibiciones no pudieran perjudicar a tercero cuando no se hallasen inscritas o anotadas. Era, simplemente, que las incapacidades y prohibiciones *creadas* por resolución judicial no perjudicaban a tercero hasta su inscripción o anotación en el Registro. El que adquiriera un derecho real de persona declarada judicialmente incapaz e inscribía en el Registro sin que previamente se inscribiese o anotase la resolución judicial, adquiría o no el derecho independientemente de lo que declarase esa resolución judicial, pues ésta no le perjudicaba. Para el adquirente regían las normas ordinarias del Código civil. Esto es, a nuestro modesto entender, lo que decía el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, aun cuando se tratase de una inscripción primera o de inmatriculación, pues para eso existe el libro de incapacidades. El artículo 33 era la regla general, y el artículo 23 la excepción a esa regla general. Era evidente que si una persona declarada judicialmente prodiga, quebrada o sujeta a interdicción civil otorgaba un acto o contrato traslativo de inmuebles, una compraventa, por ejemplo, con tradición real o fingida, había otorgado un contrato nulo, y el comprador nada adquiría; pero si el comprador o adquirente inscribía en el Registro sin que previamente hubiese sido inscrita o anotada esa resolución judicial, su adquisición quedaba convalidada.

Por lo demás, el precepto no podía ser más lógico. Si una persona es o no mayor de edad, es cosa que fácilmente puede averiguarse, y lo mismo si una mujer es o no casada. Torpe será también quien contrate con un loco y no se dé cuenta de ello, y a él mismo debe imputar su propia torpeza, cuando no su mala fe. Pero no hay forma de saber o averiguar si quien nos vende una finca en Madrid o en Sevilla ha sido declarado loco, prodigo, quebrado o sujeto a inter-

Como don Jerónimo González no expuso con claridad este problema, por los expositores y por la jurisprudencia se hizo caso omiso del artículo 23 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la inscripción de esas resoluciones, se abogó por suprimir su inscripción, y finalmente, la reforma de 1944 optó por suprimirle. La Rica, comentando la supresión, en la ley de 30 de diciembre de 1944, del artículo 23 de la antigua, dice (2) lo siguiente: «Del contexto general de la reforma, puesto de relieve en el preámbulo, y de lo que queda vigente de la Ley anterior, se deduce implícitamente esta norma general: lo no inscrito nunca puede perjudicar a lo inscrito, salvo los casos de excepción que la propia Ley determina; y... no hay que olvidar que el artículo 606 del Código civil, con más perfección que el suprimido 23 de la Ley Hipotecaria, dice que los títulos de dominio y de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudicar a tercero. Queda, pues, subsistente el indicado principio negativo, fundamental en nuestro sistema, y aunque no merezca censura su supresión, si obedece a evitar repeticiones y no a un prurito de conservar sin alteración la numeración del articulado, no estará de más recordar que, aunque lo contenga el Código civil, ese principio siempre ha de tener su lugar adecuado y preferente en el texto de una ley inmobiliaria.» De acuerdo con estas orientaciones, en el texto refundido de 8 de febrero de 1946 se transcribió, en su artículo

(1) La dificultad es incomparablemente mayor si el transmitente es extranjero. Aunque el Código civil no lo diga expresamente, de su artículo 9º de la reciprocidad que justamente aplican los Tribunales y de los principios generales del Derecho Internacional Privado, se deduce que la capacidad civil de los extranjeros se rige por su ley nacional. Y si un extranjero ha sido declarado loco, pródigo o quebrado por los Tribunales de su nación, no tiene en España, aunque esto pueda parecer discutible, más capacidad civil que la que su ley nacional reconozca a los locos, pródigos y quebrados (no los sujetos a interdicción civil, pues la Ley penal carece de extraterritorialidad), y lo normal será que no les reconozca capacidad alguna para contratar. Con la legislación hoy vigente en España creemos que esas incapacidades perjudican a los que contraten con ellos, aunque el acto o contrato se inscriba en el Registro de la Propiedad. Con arreglo a la legislación anterior, esas incapacidades no perjudicaban al que inscribiera en el Registro si previamente no estaba inscrita la declaración de incapacidad, declaración esta que para su inscripción necesitaría los mismos requisitos que para ejecutar en España una Sentencia dictada por Tribunales extranjeros.

(2) Comentarios a la Ley de Reforma Hipotecaria, pág. 27.

lo 32, literalmente el 606 del Código civil. Y así quedó suprimido, después de ochenta y tres años de vigencia, un precepto tan importante de nuestra Ley Hipotecaria, como era el artículo 23 de la Ley anterior, en cuanto a los efectos de la inscripción de resoluciones judiciales que afectasen a la capacidad civil de las personas: sin ser comprendido por los expositores y comentaristas, sin ser alegado por los litigantes (1), sin ser aplicado por los Tribunales, sin que el legislador se diera cuenta de lo que hacía y sin la menor protesta de nadie. ¡Triste destino el del artículo 23 de la anterior Ley Hipotecaria!

Y ya se han levantado voces (2) clamando contra los perniciosos efectos jurídicos y económicos de la retroacción de la quiebra del artículo 878 del Código de Comercio. Sería también conveniente pedir el restablecimiento del artículo 23 de la Ley Hipotecaria anterior, tan indebidamente suprimido.

MARIANO HERMIDA LINARES
Registrador de la Propiedad.

(1) En Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1909 y 31 de mayo de 1927, se alegó el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que era a todas luces inaplicable.

(2) ROCA SASTRE: *Curso de conferencias de 1951 sobre Derecho Purmobiliario Registral*, pág. 138 y ss.