

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

SI BIEN EL REGISTRADOR PUEDE RECTIFICAR SU JUICIO—EXPUESTO EN LA NOTA CONSIGNADA EN EL TÍTULO— EN TODO O EN PARTE Y CONFORMARSE CON LA PETICIÓN DEL RECURRENTE, NO SE HALLA AUTORIZADO PARA MODIFICAR, AMPLIAR O ADICIONAR CON NUEVOS DEFECTOS LA CALIFICACIÓN MIENTRAS NO SE DECIDA EL RECURSO ENTABLADO.

PROHIBICIÓN DE ENAJENACIÓN IMPUESTA EN TESTAMENTO. SU INTERPRETACIÓN HA DE HACERSE EN RELACIÓN CON TODAS LAS CLÁUSULAS DEL MISMO, LEY DE LA SUCESIÓN.

Resolución de 1.º de febrero de 1952 («B. O.» de 25 de marzo).

Por escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Vitoria don Manuel Lejarreta Salterain el 19 de junio de 1951, doña Purificación y don Ramón José de Veriztai Zubiaga, como administradores con facultad de vender los bienes adjudicados por don Luis de Veriztai Andonaegui a sus nietos, hijos de su hijo don José de Veriztai Zubiaga, vendieron a don Marcos Tellería Rivacoba el caserío conocido con el nombre de «Abaro» y sus pertenecidos, sito en Motrico. Las facultades de los administradores derivan del testamento otorgado por don Luis Veriztai ante el Notario de Azpeitia don Jesé Ocampo Alcalde el 20 de diciembre de 1932, cuya cláusula sexta dice así: «Es deseo del testador distribuir los bienes entre sus hijos y nietos, asignando y adjudicando a cada uno específicamente los bienes que han de percibir con sujeción a las reglas que se determinan a continuación: Que con respecto al hijo don José de Veriztai y a los hijos de éste son del tenor siguiente, en cuanto se refieren, entre otros bienes, al caserío de «Abaro» y sus pertenecidos: El usufructo de estos bienes se lo adjudica a su hijo don José de Veriztai Zubiaga, padre de los nietos, a quienes les lega la nuda

propiedad, cuyo usufructo durará toda la vida de este su hijo, recayendo, al fallecimiento del mismo, o sea la plena propiedad, entre sus hijos, nietos del testador, a quienes les adjudica la nuda propiedad. Es condición de la adjudicación de estos bienes comprendidos en esta letra que no se podrán gravar ni vender hasta que los nietos lleguen todos a la mayor edad. Ordena el testador que estos bienes adjudicados a los nietos en nuda propiedad, y a su hijo don José, padre de los mismos, en usufructo, serán administrados por los hijos del testador don Ramón y doña Purificación, entregando el producto y renta de los mismos al usufructuario, su hijo don José, sin que los nudos propietarios y usufructuarios tengan derecho a exigir cuentas de la administración a los administradores que nombra, si por cualquier circunstancia fuera conveniente o necesario, a juicio de los administradores, la venta de estos bienes, podrán verificarlo, y les faculta para ello con obligación de invertir el importe de los mismos en valores, seguros de cualquier clase, los cuales quedarán sujetos a las condiciones señaladas en esta letra». Al fallecimiento del testador se practicaron las operaciones divisorias de su herencia, protocolizadas en escritura autorizada por el referido Notario don José Ocampos el 14 de agosto de 1933, y se adjudicó el caserío de «Abaro» y sus pertenecidos, en nuda propiedad, a los hijos del usufructuario don José de Veriztai, llamados doña Gabriela, don Luis, doña María de los Dolores y doña María del Carmen Veriztai Jáuregui, los tres primeros hoy mayores de edad y la última de diecisiete años, soltera. Por fallecimiento de don José de Veriztai Zubiaga, el 21 de mayo de 1944, se consolidó el usufructo con la nuda propiedad, y los administradores entendieron que como uno de los cuatro nietos del causante era menor de edad, se daba el caso previsto en la precitada cláusula testamentaria y podían vender los bienes en virtud de las facultades testamentarias.

Presentada en el Registro de la Propiedad de Vergara la escritura relacionada y documentos complementarios, causó la siguiente nota :

«No se practica operación alguna en el Registro, pues para inscribir la venta del caserío «Abaro», con sus pertenecidos, sito en Motrico, a favor de don Marcos Tellería Rivacoba, a que se refiere el presente documento, hace falta la autorización judicial».

Interpuesto recurso, la Dirección, con revocación del Auto del

Presidente de la Audiencia, declara no inscribible la escritura, mediante la ponderada doctrina siguiente:

Que los títulos que se presentan en el Registro generalmente se devuelven a los interesados con la nota prevenida en el artículo 253 de la Ley Hipotecaria, expresiva de haberse practicado el asiento solicitado, si bien cuando adolezcan de algún defecto que impida su despacho, el Registrador deberá manifestarlo a los interesados para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta, entregándolo sin más nota que la de haberse verificado el asiento de presentación, excepto cuando se reclamare que se extienda la nota calificadora, de acuerdo con lo establecido en los artículos 19 de la mencionada Ley, 105, 106, 433, párrafo segundo, y 434, párrafo primero de su Reglamento, y constante práctica observada en los Registros.

Que la sustitución por el Registrador de una nota puesta en el título por otra redactada al emitir su informe, equivale a una reforma de la calificación, y si bien puede rectificar el juicio en todo o en parte y conformarse con la petición del recurrente, según lo dispuesto en el artículo 116 del Reglamento Hipotecario, el Registrador no se halla autorizado para modificar, ampliar o adicionar con nuevos defectos la calificación mientras no se decida el recurso entablado, porque con ello provocaría la indefensión del recurrente y alteraría los fundamentos y las bases del debate.

Que en nuestro ordenamiento hipotecario las notas firmadas y extendidas en los títulos, a los efectos de suspender o negar la inscripción solicitada, constituyen la calificación del documento formulada por el Registrador, conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y no cabe atribuirles el carácter de notas simplemente informativas.

Que la finca vendida en la escritura autorizada por el Notario de Vitoria don Manuel Lejarreta Salterain el 9 de junio de 1951, pertenecía en plena propiedad a doña Gabriela, don Luis, doña María de los Dolores y doña María del Carmen de Veriztai Cuadra, quienes, al morir su padre, consolidaron el usufructo que éste tenía con la nuda propiedad que les había sido legada por su abuelo en la cláusula sexta del testamento de 21 de diciembre de 1922, bajo el que falleció, y en la que dispuso que era condición de la institución que los bienes «no se podrían gravar ni vender hasta que los nietos lleguen todos a la mayor edad», y asimismo ordenó que tales bienes

adjudicados en nuda propiedad y en usufructo se administraran por sus hijos don Ramón José y doña Purificación, los cuales entregarían el producto y renta de los mismos al usufructuario; y que si por cualquier circunstancia fuese conveniente o necesario, a juicio de los administradores, venderlos, podrían hacerlo con obligación de invertir su importe en valores seguros, que quedarían sujetos a las mismas condiciones.

Que la interpretación teleológica de la prohibición de enajenar impuesta en el testamento y las circunstancias acreditadas en el expediente revelan la intención del testador de privar a su hijo de la disposición de los bienes, confiriéndole solamente el usufructo, acaso por estimar que no reunía condiciones necesarias para su recta administración y conservación, y que esta legítima finalidad temporalmente puede ser protegida por el ordenamiento jurídico; pero su alcance y efectividad han de apreciarse en relación con todas las cláusulas del testamento, ley de la sucesión y hechos posteriores, que no permiten concluir, como se hizo en la escritura calificada, que por ser menor uno de los cuatro nietos subsista la administración y las excepcionales facultades dispositivas establecidas por el testador, en atención a la adjudicación de los bienes hecha en usufructo y nuda propiedad.

Que admitido el poder dispositivo de los vendedores, se privaría a los plenos propietarios actuales del caserío de «Abaro» y sus pertenecidos de facultades que son contenido normal de la propiedad, según el Código civil, en contra de la orientación favorable a la libertad del dominio que preside nuestra legislación, y con la posibilidad de que sufran perjuicios los dueños por la enajenación efectuada, con el simple compromiso de invertir el precio en valores seguros y sin el consentimiento, y quizá sin el conocimiento, de titulares registrales con plena capacidad de obrar.

* * *

Quiso el Registrador, en su informe, enmendar la indudable falta de precisión de su nota, exponiendo que ésta tenía un carácter meramente informativo, como dirigida a un técnico, uno de los recurrentes, y que éstos argumentaron cuál si fuese de calificación y dijese así: «No admitida la inscripción del precedente documento, primero, porque fallecido el usufructuario ha terminado la facultad de los administradores nombrados a este fin; segundo, aunque se en-

tendiera subsistente la administración, es precisa la autorización judicial, por ser ésa la interpretación dada a la cláusula testamentaria por los mismos administradores.»

Tras esa argucia, que podríamos llamar procesal, que la Dirección, con gran acierto, rechaza, entra briosamente el aludido funcionario en su defensa de no admisión del documento presentado, con argumentos que merecen destacarse. Si el testador—adujo—conocía las dilapidaciones de su hijo y separó por ello el usufructo y la nuda propiedad, estableciendo la prohibición de enajenar los bienes hasta la mayoría de edad de los nudo-propietarios, fué porque contempló siempre a éstos sujetos a la patria potestad del usufructuario, y en este supuesto instituye la administración, prohíbe se injiera en ella el usufructuario e impone la no rendición de cuentas a éste y nudo propietarios, no por separado, sino unidos por la copulativa, lo que lógicamente hace suponer que, consolidado el dominio, cesa la administración.

Indudable es que tomada literalmente la cláusula testamentaria —como expuso el Notario en su informe y también los recurrentes—, «no se podrán gravar ni vender los bienes hasta que los nietos lleguen todos a la mayoría de edad, excepto si los administradores creyeren procedente su venta o gravamen».

Pero, como dice el Registrador, ¿por qué extender a la madre de la legataria menor de edad la limitación de facultades que el testador fijó sólo para el usufructuario en razón de las circunstancias concurrentes en el mismo?

Otro razonamiento de consistencia del repetido funcionario es el de que—sobre que la limitación de capacidad de los mayores no se presume—«resultaría absurdo que pendiente el usufructo, los nudo propietarios mayores de edad y usufructuario pudieran disponer libremente de los bienes, pero que si no existe el usufructuario, los mayores de edad carezcan de la facultad de enajenar, que conservan, a pesar de todo, los administradores».

Por ello, encontramos de todo punto ajustada la doctrina de nuestro ilustrado Centro que, centrando el problema, lo resuelve sin posible lesión para los actuales propietarios en el Registro de las fincas vendidas que, en fin de cuentas, era la intención del testador y caudante de aquéllos.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO
Registrador de la Propiedad.