

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

El número cuarto del artículo 2.^º de la Ley Hipotecaria dice qué se inscribirán en el Registro de la Propiedad «las resoluciones judiciales en que se imponga la pena de interdicción civil, se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes». Y el párrafo quinto del artículo 42 de la misma Ley dice que podrá pedir anotación preventiva «el que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las resoluciones judiciales expresadas en el número cuarto del artículo 2.^º de la Ley». Su redacción actual apenas varía de la anterior.

La Exposición de Motivos de la primitiva Ley fundamentó así estas inscripciones: «Para adquirir con seguridad bienes inmuebles o derechos reales, no basta que el vendedor o disponente sea dueño de ellos; tampoco es suficiente que no estén los bienes sujetos a otras cargas; es además necesario que el que enajena, que el que transmite, tenga capacidad civil para hacerlo. Sólo con el concurso de estas circunstancias podrá estar completamente seguro el adquirente. Si la Ley no atendiera, pues, a que la capacidad de las personas constara en el Registro, su obra sería incompleta y no produciría frecuentemente el efecto apetecido».

Pero estas inscripciones han tenido una literatura jurídica, no ya mala, sino pésima.

D. JERÓNIMO GONZÁLEZ, después de copiar los anteriores párrafos de la Exposición de Motivos, dice: «Con este precedente, la doctrina se ha orientado en el sentido de otorgar a la capacidad la cate-

goría de derecho real y considerar protegido al adquirente que se fía de las declaraciones incompletas del Registro. Nada más lejos de nuestra conciencia jurídica. Ni el Registro es órgano competente de publicidad en las cuestiones de estado civil, ni el que contrata con un incapaz puede alegar ignorancia de la condición del mismo, ni los asientos que se hagan como consecuencia de las prescripciones de los artículos 2.^o (núm. 4) y 15 y 42 (núm. 5) de la Ley Hipotecaria son suficientes para dar a conocer las restricciones de la facultad de enajenar. Quien compra a un menor de veintitrés años en Aragón, creyendo que por ser mayor de veinte años tiene plena capacidad civil, celebra un contrato nulo si el menor es castellano, aunque no constara en el Registro de la Propiedad ninguna referencia a la inscripción hecha en el Registro de vecindad civil, y no puede alegar el principio de publicidad hipotecaria en apoyo de su adquisición» (1).

El propio D. JERÓNIMO GONZÁLEZ en otro lugar (2) dice: «Aplicando con todo rigor el primer párrafo del artículo 23 (3), tanto las incapacidades como las prohibiciones, no pueden perjudicar a tercero cuando no se hallen inscritas o anotadas. La Comisión redactora, siguiendo las huellas de algunas legislaciones hipotecarias, se orientó en un equivocado sentido.» «No es el Registro de la Propiedad el órgano de la publicidad del estado civil, ni por la distribución de las oficinas, ni por razón de la materia, ni por los principios fundamentales, ni por la reglamentación de las inscripciones, ni por la forma de las mismas.» «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 legítima, de los datos del asiento. La simple necesidad de practicar cientos de inscripciones para obtener un resultado positivo, el aborto hipotecario del «Libro de incapacitados», y la imposibilidad de acoplar sus pronunciamientos a los cánones del sistema, serían razones para impugnar todo lo estudiado, si la práctica no hubiera seguido el

(1) «Estudios», tomo I, pág. 386.

(2) Lugar citado, pág. 489 y sgtes.

(3) El primer párrafo del artículo 23 de la Ley anterior decía: «Los títulos mencionados en los artículos 2.^o y 5.^o, que no estén inscritos en el Registro no podrán perjudicar a tercero.»

buen camino, resolviendo los problemas con criterios más jurídicos. Frente al artículo 33 de la Ley Hipotecaria, según el cual la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes, se estrellarán las consecuencias que se quieran deducir de la confusión indicada.»

Como D. JERÓNIMO GONZÁLEZ adoptó una postura tan radical frente a las inscripciones de resoluciones judiciales que afecten a la capacidad civil de las personas, fácilmente se comprende que los comentaristas posteriores seguirían sus orientaciones, sin sustanciales variaciones.

Así, CAMPUZANO (4) se expresa en los siguientes términos: «Cada vez parecen más aceptables las razones que se alegan para excluir del Registro de la Propiedad esta clase de ejecutorias. Bien mirado, en los libros hipotecarios deben constar todos los actos y contratos que se refieran a bienes inmuebles y a los demás derechos reales establecidos sobre los mismos, pero ningún argumento parece bastante sólido cuando se trata de justificar el acceso al Registro de las ejecutorias dictadas por los Tribunales, en las que se modifica la capacidad legal de las personas. Mucho menos cuando hay dentro de organismo del Estado un instrumento de cuya peculiar y exclusiva competencia es todo lo que se refiere a esa capacidad, cual es el Registro civil y aún el propio Registro Mercantil. Por otra parte, salta a la vista la falta de lógica con que se exige la inscripción de determinadas incapacidades y se prescinde de otras; así, por ejemplo, parece que la incapacidad más característica, que es la de la minoría de edad, debería constar en el Registro, si el sistema de la Ley, aunque erróneo, fuera lógico.» «Y no es esta sólo; igualmente deberían constar en el Registro, para que la capacidad de las personas y de los contratantes estuviese bien clara, el otorgamiento de poderes y hasta la revocación de los mismos; claro es que de esta manera el Registro se convertiría en un monstruo jurídico que necesitaba para subsistir apoderarse de todos los actos y contratos.»

Este mismo criterio, aunque más moderado, acepta ROCA SASTRE (5), quien, después de exponer la opinión de D. JERÓNIMO GONZÁLEZ, dice que el sistema adoptado por la Ley Hipotecaria tiene «una fundamentación práctica, pero no científica». «Teóricamente

(4) «Contestaciones a Registros», pág. 467.

(5) «Derecho Hipotecario», tomo III, pág. 311.

es indefendible este sistema, pues las incapacidades, en sí mismas consideradas, son algo extrahipotecario. El adquirente, en cuanto contrata con un incapaz, no puede alegar su carácter de tercero protegido hipotecariamente, ya que la incapacidad provoca un vicio en el contrato y el Registro sólo responde de la preexistencia de la titularidad del enajenante. Con todo, prácticamente puede resultar útil la constatación registral de una declaración judicial de incapacidad, pues hace presente en el Registro un dato que puede influir en la validez del acto transmisor, aprovechando la coyuntura de que la transmisión acudirá a la registración, y entonces el Registrador contará con un elemento más para la calificación, de modo que, con dicha registración, se aumenta la publicidad de las resoluciones judiciales de incapacidad, que de otro modo podrían pasar desapercibidas.»

LÓPEZ TORRES (6), siguiendo a D. JERÓNIMO GONZÁLEZ, distingue entre incapacidades y prohibiciones de disponer. Las primeras deben ser excluidas del Registro, y las segundas deben reflejarse en él mediante un asiento provisional y transitorio como es la anotación preventiva.

Para GIMÉNEZ-ARNAU (7) «el lugar adecuado para hacer constar públicamente las circunstancias modificativas de la capacidad de las personas es el Registro civil». «Pero la publicidad real del Registro civil no es de hecho tan eficaz como la publicidad inmobiliaria, porque los asientos del Registro de la Propiedad son de fácil conocimiento, ya que como la finca es la base del Registro, basta identificar ésta para que se puedan localizar todos los antecedentes hipotecarios relativos a la misma.» «La seguridad del adquirente se consigue mejor si al lado de cada finca se practica una anotación preventiva.» «Mas a este resultado podría exactamente llegarse, sin necesidad del libro de incapacitados, haciendo constar las modificaciones del estado civil en el índice de personas y en las fincas que a nombre del incapacitado figuren inscritas.»

Para CASSO (8) «aun cuando deficiente, el sistema de la Ley puede alejar muchos peligros para la inseguridad del tráfico, y no es fácil hallar otra solución más satisfactoria».

Para nosotros lo que resulta verdaderamente incomprendible es

(6) «Legislación Hipotecaria, tomo I, pág. 286.

(7) «Tratado de Legislación Hipotecaria», tomo I, pág. 148.

(8) «Derecho Hipotecario», pág. 370, tercera edición.

que no se haya caído en la cuenta de cuál es la auténtica función de la inscripción y anotación de esas resoluciones en el Registro de la Propiedad.

En Derecho romano había este principio, que no admitía excepción alguna: *nemo dat quod non habet*. La inseguridad que este principio producía en la propiedad inmueble se evitó con el principio de publicidad: el que inscribe en el Registro, si adquiere, a título oneroso y de buena fe, del titular registral, adquiere el derecho, aunque ese titular no fuera dueño (9). Como dice SANZ, el Registro garantiza la preexistencia del derecho en el patrimonio del transmitente.

De igual forma, en Derecho romano regía este principio, que tampoco admitía excepción alguna: *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis* (resuelto el derecho del transmitente, se resuelve el derecho del adquirente). Este principio no rige en nuestro Derecho inmobiliario Registral. La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes (art. 33), ni convalida la transmisión del derecho real si hay nulidad en el acto o contrato inscrito; pero en cuanto interviene el principio de publicidad no rige el expresado principio romano, sino el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que dice que, aunque se anule el derecho del otorgante en virtud de causas que no consten en el Registro, no se resuelve el derecho de un tercero que haya inscrito en el Registro, si adquirió, a título oneroso y de buena fe, del titular del derecho según el Registro. Es decir, que rige el principio opuesto al del Derecho romano, y que se puede enunciar así: *resoluto jure dantis, «non» resolvitur jus accipientis*, cuando interviene el principio de publicidad. Así, por ejemplo, si un loco o sordomudo vende una finca, el comprador no se puede amparar en su inscripción para sostener la validez de su compra; pero si este 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 *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*, y su adquisición es firme.

Pero, si se hubiera inscrito o anotado la incapacidad del primitivo titular, el loco o sordomudo, por ejemplo, entonces rige para él

(9) Puede verse esto más ampliamente en nuestro trabajo: «El Derecho Inmobiliario Español», publicado en la *Revista Crítica*, 1951, pág. 641 y sgtes.

y para todos los sucesivos adquirentes, íntegramente, el referido principio romano *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*, pues este mismo principio rige en nuestra legislación inmobiliaria no registral. Es decir, la inscripción o anotación de una resolución judicial que afecte a la capacidad civil de las personas produce el efecto de que con respecto a las fincas o derechos reales anotados no rige para lo sucesivo el principio de publicidad, sino el Derecho civil inmobiliario no registral, en cuanto a la posibilidad de resolver las enajenaciones que puedan hacerse sobre esos bienes.

Es bien extraño que se haya dicho que el Registro civil es el indicado para la inscripción de esas declaraciones judiciales. Es evidente que se pueden y se deben inscribir en él, pero los efectos son diametralmente opuestos. ¿Es que las incapacidades que consten en el Registro civil van a perjudicar a tercero inscrito al amparo del principio de publicidad? En ese caso le perjudicarán todas, y entre ellas la minoría de edad. ¿Y entonces para qué sirve el Registro de la Propiedad? Estaríamos de nuevo ante la *probatio diabolica* para probar el dominio. Habría que examinar todos los Registros civiles de todos los anteriores titulares hasta la adquisición originaria o hasta la prescripción. ¿Y sólo perjudicarían a tercero inscrito los defectos de capacidad que constasen en el Registro civil, o también los que no constasen? Por ejemplo, si por olvido del encargado del Registro civil no se inscribió el nacimiento o el matrimonio de alguna persona, ¿desde cuándo es mayor de edad y desde cuándo es casada a efectos del Registro de la Propiedad? Y es que los dos Registros, el Civil y el de la Propiedad, parten de principios diametralmente opuestos. El Registro civil no crea el estado civil, le publica y le prueba; el de la Propiedad crea el derecho real en cuanto interviene el principio de publicidad. Por eso su acoplamiento resultaría muy difícil, si no imposible.

Tampoco es aceptable el argumento de que en el Registro de la Propiedad deberían figurar, para ser completo, todas las causas de incapacidad. Para suspender los efectos del principio de publicidad, de tanto interés jurídico y económico, tiene que haber una causa muy fundada, y ésa se da en las resoluciones judiciales, pues interesa mucho al orden jurídico la efectividad de las resoluciones de la Autoridad judicial. En todo caso, el determinar qué clases de incapacidades deben constar en el Registro *con perjuicio de tercero* es una cuestión de política legislativa. Lo único importante para el

Registro de la Propiedad es que se sepa de una manera exacta las incapacidades que pueden perjudicarle, para que los futuros adquieren tes sepan a qué atenerse si quieren adquirir la finca o un derecho sobre ella.

No cabe duda de que el Registrador ha de tener en cuenta, para la calificación, las inscripciones de resoluciones judiciales que afecten a la capacidad civil de las personas ; pero no es ese el fin único, ni siquiera el principal, de su inscripción en el Registro. Ya hemos dicho que su función principal es suspender los efectos del principio de publicidad. El artículo 23 de la Ley, en su redacción actual (artículo 32), no comprende las inscripciones de incapacidad ; pero del párrafo primero del artículo 34 se deduce la misma doctrina, puesto 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 mantenido en su adquisición, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro» (10). A *sensu contrario* se deduce 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.

En esta ocasión, los autores de la Ley Hipotecaria, aunque no supieron explicarlo adecuadamente, estuvieron a más altura que sus comentaristas.

MARIANO HERMIDA LINARES
Registrador de la Propiedad

(10) Puede observarse que, al citar el párrafo primero del artículo 34 de la Ley, hemos modificado su redacción, para así corregir sus defectos. Es bien lamentable que se pusiera tan poco esmero al redactar un artículo tan importante.

ERRATA ADVERTIDA.—Al final del artículo del Dr. don Lino Rodríguez Arias, titulado «De lo institucional a lo comunitario en el Derecho», publicado en el número 282 de esta Revista, correspondiente al mes de noviembre de 1951, pág. 840, se dice : que el concepto de institución es «aquel Cuerpo social, con *responsabilidad jurídica* o no, integrado por una pluralidad de individuos, cuyo fin responde a las exigencias del bien de la comunidad, y del que derivan para sus miembros situaciones objetivas jurídico personales o *status*, que les invisten de derechos y deberes estatutarios», y debiera decir que es «aquel Cuerpo social, con *personalidad jurídica* o no, integrado por una pluralidad de individuos, cuyo fin responde a las exigencias del bien de la comunidad, y del que derivan para sus miembros situaciones objetivas jurídico personales o *status*, que les invisten de derechos y deberes estatutarios».