

## Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

EN LOS RECURSOS QUE SE ENTABLEN CONTRA LAS CALIFICACIONES DE LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD SÓLO CABE TENER EN CUENTA LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS «EN TIEMPO», ES DECIR, LOS QUE POR HABER INGRESADO PREVIAMENTE EN EL REGISTRO PUDIERON SER ESTUDIADOS POR DICHOS FUNCIONARIOS ANTES DE CALIFICAR LOS TÍTULOS.

EN CONSECUENCIA, COMO DETERMINADA CERTIFICACIÓN CATASTRAL Y OTROS DOCUMENTOS QUE SE RELACIONAN EN LOS RESULTANDOS LLEVAN FECHA POSTERIOR A LA NOTA IMPUGNADA Y FUERON UNIDOS AL ESCRITO DE INTERPOSICIÓN DEL RECURSO Y AL INFORME DEL NOTARIO AUTORIZANTE —QUE ES INNECESARIO CUANDO SEA A LA VEZ RECURRENTE—, NO PUDIERON SER EXAMINADOS POR EL REGISTRADOR ANTES DE EXTENDER LA NOTA, Y, POR ELLO, NO HABIÉNDOSE CUMPLIDO EL REQUISITO PROCESAL QUE SEÑALA EL TIEMPO HÁBIL EN QUE HAN DE ENTRAR LOS DOCUMENTOS EN EL REGISTRO, ES IMPROCEDENTE RESOLVER EL FONDO DEL ASUNTO.

FINALMENTE, DEBE SER REVOCADA LA DECISIÓN PRESIDENCIAL, NO SÓLO POR LO EXPUESTO, SINO PORQUE EN ELLA SE DECLARA QUE NO ES INSCRIBIBLE UNA ESCRITURA QUE YA ESTÁ INSCRITA MEDIANTE ASIENTO QUE SE HALLA BAJO LA SALVAGUARDIA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA; Y SIN HABER TENIDO PRESENTE QUE COMO LA PETICIÓN DEL RECURSO SE LIMITÓ A LA INSCRIPCIÓN DE UN EXCESO DE CABIDA, A TAL EXTREMO ERA OBLIGADO CONTRAER LA RESOLUCIÓN APELADA, TODA VEZ QUE EL ART. 118 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO ORDENA QUE LA MISMA DEBE «SER CLARA, PRECISA Y CONGRUENTE CON LAS PRETENSIONES DEDUCIDAS»,

NORMA QUE COINCIDE CON LA RELATIVA A LAS SENTENCIAS CONTENIDAS EN EL ART. 359 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.

*Resolución de 22 de junio de 1951. (B. O. de 23 de septiembre.)*

Presentada en el Registro de Jerez de los Caballeros una escritura de venta y agrupación de fincas, es decir, de una formada por otras tres, con una cabida según el Registro de 3 hectáreas, 21 áreas, 98 centiáreas, pero según la realidad y el avance catastral, conforme se expresó en la escritura, de 9 hectáreas, 39 áreas, 23 centiáreas, y solicitada en el documento notarial, a más de la venta y agrupación, la registración del exceso de 6 hectáreas, 17 áreas, 27 centiáreas, a virtud del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y letra B) del número 5 del artículo 298 de su Reglamento, el Registrador inscribió la agrupación y venta, pero no el exceso de cabida, por tener duda acerca de la identidad de la nueva finca, fundada en la falta de coincidencia entre sus linderos y los de las fincas matrices.

Interpuesto recurso por el Notario autorizante del referido Título y declarado por el Presidente de la Audiencia de Cáceres no inscribible el mismo por no estar extendido conforme a las leyes, la Dirección, con revocación del auto apelado, acuerda que debe ser desestimado el recurso, sin perjuicio de que se pueda presentar de nuevo la escritura, acompañada de los documentos complementarios (apertados, conviene repetir y resaltar, con posterioridad a la nota impugnada, pues fueron unidos al escrito de interposición del recurso y al informe del Notario autorizante: innecesario, según se dijo, por ser a la vez recurrente), para que el Registrador formule la correspondiente calificación, por los ponderados y átinados razonamientos que figuran como cabeza de este extracto.

ES INADMISIBLE EL PACTO CONSIGNADO EN UN CONTRATO DE RENTA VITALICIA, DE QUE EN EL SUPUESTO DE INCUMPLIMIENTO Y COMO CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA, REVIERTA A LOS TITULARES DE LA RENTA LA NUDA PROPIEDAD TRANSMITIDA DE UN SOLAR, SIN OBLIGACIÓN DE DEVOLVER LAS PENSIONES PERCIBIDAS.

*Resolución de 31 de mayo de 1951. (B. O. de 19 de septiembre.)*

Por escritura autorizada ante el Notario de Barcelona don Luis Verdú y Verdú, el 23 de junio de 1948, doña Francisca Riera Costa y don Víctor Gatell Canals, transfirieron a favor de doña Juana Gatell Gutiérrez y don Vicente Sierra Núñez la mitad indivisa, cada uno, de la nuda propiedad de un solar del término municipal de Parets del Vallés, por tener convenida la constitución de renta vitalicia que formalizaron con arreglo, entre otras, a las siguientes estipulaciones: que el fallecimiento de cualquiera de los transmitentes sería titular del usufructo de la totalidad de la finca el que de ellos sobreviviere; que operada la transmisión de la propiedad a título de constitución de renta vitalicia, los adquirentes se obligaron a satisfacer la pensión mensual de trescientas pesetas a los cónyuges Riera Costa y Gatell Canals conjuntamente o íntegra al que de ellos sobreviviere; que la falta de pago de cualquier pensión por incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas del contrato resolvería la transmisión de la finca, que revertirá a los transferentes en la proporción en que eran dueños, sin obligación de devolver las pensiones percibidas; que al fallecimiento de uno de los pensionistas podría el supérstite exigir de quien sea dueño de la finca transmitida la constitución de hipoteca que garantice el pago de las pensiones sucesivas y, en su caso, de las atrasadas, sustituyendo con tal hipoteca la garantía que ofrece el ejercicio de la acción resolutoria.

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Granollers, se calificó con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento en el tomo 252 del archivo, libro 10 de Parets, folio 196, finca número 1.070, inscripción 2.ª. Denegada la inscripción de la norma o condición señalada con la letra b del número segundo del apartado segundo, por estar en oposición con lo dispuesto en el artículo 1.805 del Código civil, estableciéndose, además, una obligación futura y facultativa de constitución de hipoteca, que en cuanto se le atribuye trascendencia real, por su indeterminación y demás condiciones atinentes a su naturaleza, no puede tener tal trascendencia, conforme a los preceptos fundamentales de la Ley Hipotecaria; siendo insubsanables los defectos, no es procedente la anotación preventiva aunque se hubiese solicitado.»

Interpuesto recurso por el Notario autorizante de la escritura respecto al primer extremo de la nota, por hallarse conforme con ésta

en cuanto niega trascendencia real y acceso al Registro a la obligación que asumen los adquirentes de constituir hipoteca, caso de que el transferente que sobreviva se lo exija, la Dirección ratifica el auto del Presidente de la Audiencia, confirmatorio de la calificación registral, mediante la doctrina siguiente :

Que el contrato de renta vitalicia, combinado en ocasiones con los de seguro y arrendamiento de servicios, ha servido en ciertas épocas para eludir la prohibición del préstamo con interés, constituye en la actualidad un medio que atiende por diversas causas a la subsistencia de una persona y confiere al pensionista en nuestra legislación un derecho a percibir las rentas, de naturaleza personal, susceptible de ser garantizado con un derecho real, sin que por ello se modifiquen su carácter y efectos, que no resultan tampoco desvirtuados por la declaración del último inciso del artículo 1.802 del Código civil, según el cual el «dominio de los bienes se transfiere con la carga de la pensión», porque la palabra carga se emplea en varios pasajes del mismo Código sin valor técnico y depurado ; porque las facultades del titular de la renta no armonizan con los requisitos peculiares de los derechos reales, sino que se limitan al derecho a reclamar el pago de las rentas atrasadas y el aseguramiento de las futuras, y, además, porque tal criterio está corroborado por el lugar que la renta vitalicia ocupa dentro de la sistemática de dicho Cuerpo legal y se halla de acuerdo con lo declarado por este Centro directivo en Resoluciones de 1.º de marzo de 1939 y 21 de diciembre de 1943.

Que el artículo 1.255 del mismo Código proclama el principio de autonomía de la voluntad, con importantes limitaciones, y el pacto consignado en la escritura objeto del recurso, que se pretende amparar en dicha libertad, es contradictorio por su contenido y alcance, con la naturaleza aleatoria y el régimen legal de contrato de renta vitalicia, que en el artículo 1.805 del repetido Código no consiente al perceptor de la renta volver a entrar en posesión del predio, cuyo dominio transfirió, y, además, silencia el censo vitalicio de carácter real, conocido en las leyes recopiladas con las denominaciones de fondo vitalicio y fondo muerto o perdido.

Que el Notario autorizante de la escritura, al apreciar las posiciones jurídicas de las partes contratantes, acaso preocupado porque

el carácter unilateral y real del contrato de renta vitalicia dificultaría el juego del artículo 1.124 del Código civil y con el fin de garantizar el derecho de los titulares de la renta o pensión en el supuesto de incumplimiento, redactó, como condición resolutoria expresa, la reversión a aquellos de la nuda propiedad transmitida, «sin obligación de devolver las pensiones percibidas», incorporación que dió lugar a una figura innominada de derecho real de contornos borrosos, desprovista en absoluto de carácter compensatorio por lo infructífero de la nuda propiedad transmitida, cuyos efectos excederían de los de la obligación que se pretendía asegurar, la cual, aun con el sistema de «*numerus apertus*» que inspira nuestra legislación, no se reputa admisible por ser contraria a la equidad y rozar con la prohibición legal establecida en el artículo 1.116 para las condiciones en general, toda vez que su naturaleza comisorio no se aviene con los contratos unilaterales; y si se le atribuyera carácter de cláusula penal impediría que fuese moderada su enérgica eficacia por los Tribunales cuando hubiera podido utilizarse como garantía adecuada la hipoteca de rentas o pensiones a que se refiere el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, que sólo fué pactada con carácter precontractual a favor del pensionista supérstite para asegurar el pago de las pensiones sucesivas y en sustitución del posible ejercicio de la resolución estipulada.

\* \* \*

¿*Quid* si en vez de tratarse de una nuda propiedad infructífera lo transmitido hubiese sido la plena propiedad de cualquier inmueble —rústico o urbano— y el juego compensatorio se hubiese especificado o, como dice Azurza y Oscoz (p. 1.058 —1949— *Revista de Derecho Privado*, «Renta vitalicia resoluble») «para evitar dudas e indecisiones se hubiese estipulado expresamente la resolubilidad por incumplimiento, especificando plazos y posibles o imposibles moratorias, así como la liquidación de los plazos ya abonados, sin contentarse con la sola derogación del precepto contrario?»

Porque no vemos muy segura y centrada en su decisión a la Dirección en la doctrina genérica. En el primer considerando nos dice que el contrato de renta vitalicia no confiere al pensionista más que un derecho, de naturaleza personal, a percibir las rentas, mientras que en los dos restantes y al abordar por fuerza la posible deroga-

bilidad convencional del artículo 1.805, mediante el pacto resolutorio expreso, parece admitir que es factible llegar a la constitución de un derecho real, que al ostentar caracteres nítidos pudiera acogerse al Registro por nuestro actual sistema de «*numerus apertus*».

¿Pero es posible esa derogación convencional del artículo 1.805? Bien examinado el Considerando segundo, no es fácil llegar a una conclusión. Porque su doctrina —y ello es lógico— se refiere al Pacto expresamente consignado en la escritura debatida, no al que debiera haberse redactado al efecto, según el discreto consejo de Azurza antes citado, la lectura de cuyo documentado estudio recomendamos.

Hay más. Según el último Considerando, la falta de pago de las pensiones fué conceptuado en la escritura no ya como un simple pacto de resolución convencional, sino como una *condición resolutoria expresa*. Ello agrava notablemente la cuestión. Un admirado compañero, Francisco Ruiz Martínez, en uno de los más finos y mejor pensados trabajos publicados en esta Revista («Precio aplazado. Artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento», octubre, 1948), ha trazado con singular acierto la diferenciación y trascendencia del simple pacto resolutorio convencional y la condición resolutoria expresa, llegando, con absoluta razón, en nuestra modesta opinión, a considerar inoperante el artículo 59 del Reglamento Hipotecario (p. 617 de *Revista Crítica*, 1948), cuya aplicación pondría —escribe— al comprador fuera de combate y al Registrador en trance de practicar una reinscripción nula y, en todo caso, contraria a la ética más elemental.

Claro es que si la Dirección hubiese expresado de manera paladina que la renta vitalicia concede al pensionista un derecho personal, susceptible de ser garantizado con hipoteca o como un censo o carga real (que se conoció en las leyes recopiladas con los nombres de fondo vitalicio o fondo muerto o perdido, similar al violario catalán), se hubiese despejado mucho el camino, siquiera dejase viva la interrogante antes expuesta de la posible derogación del artículo 1.805, mediante pacto —no condición— resolutoria, no obstante las palabras que en el Considerando segundo se escriben sobre tal artículo, que pudieran interpretarse como la inderogabilidad del mismo.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO  
Registrador de la Propiedad.