

Aplicación de la técnica hipotecaria a la sentencia que estima la acción pauliana

Para llegar a firme conclusión en el tema que encabeza este trabajo hácese necesario definir los efectos y la finalidad esencial de la acción pauliana, puestos de relieve en la Resolución de 27 de diciembre de 1945.

En cuanto a los efectos, dicha Resolución distingue el supuesto de que el actor sea un comisario, síndico o ejecutor de una colectividad de acreedores, o sea, el acreedor individual. Al tenor de dicha jurisprudencia, el provecho resultante de la ineficacia del acto fraudulento ha de extenderse, en el primer supuesto, a todos los créditos reconocidos; en el segundo, no acontece lo mismo, a consecuencia de la relatividad de la cosa juzgada, que no consiente que los pronunciamientos redunden en pro ní en contra de los que no han sido parte en la litis. Expliquemos esta segunda parte.

Puede ocurrir que exista fraude en perjuicio del acreedor que promueve el pleito y que la enajenación impugnada por aquél no sea fraudulenta con relación a otro acreedor, y viceversa. En la primera hipótesis, la sentencia rescisoria no puede aprovechar al acreedor no litigante; en el segundo, la sentencia que desestima la demanda de rescisión no impide que el acreedor no litigante ejercite, por cuenta propia, la acción de rescisión.

La expresada Resolución define como finalidad esencial de la acción pauliana, la de colocar los bienes objeto de la enajenación fraudulenta en situación de que puedan ser perseguidos y ejecutados por el acreedor como masa de embargo, aplicando su valor a la satisfacción del crédito, y en su virtud, una vez a salvo el interés del acreedor, subsiste en lo posible el contrato celebrado entre el deudor y el tercero, sin que en ningún caso el triunfo de la acción pueda convertirse en fuente de de-

recho para el deudor, ni servirle de fundamento para invocar en pro-
vecho propio la ineffectuacíon del acto frente al tercero con quien había
contratado. También esta doctrina necesita explicación.

El provecho de la ineffectuacíon para el deudor puede consistir en que
pague la deuda y se considere dueño de la finca, o que deje seguir ade-
lante la ejecución y perciba el sobrante de la subasta.

Basándose en las dos anteriores consideraciones, la Resolución de-
clara que la sentencia rescisoria tiene que declarar la ineffectuacíon de la
enajenación en lo que sea necesario para dejar a salvo los derechos del
acreedor y que la ejecución registral del fallo se ha de llevar a efecto
mediante una inscripción modificatoria de la titularidad de disposición.
Dando de lado a las dificultades que se han de presentar al Registrador
para extender tal inscripción, veamos sus efectos en la realidad.

La deuda resulta de un título sin fuerza ejecutiva, el acreedor pro-
mueve el juicio correspondiente y la sentencia condena al deudor, con
especial imposición de costas, al pago de la cantidad debida; el fallo
es lo bastante, a tenor del artículo 1.297 del Código civil, para que el
acreedor pueda interponer la demanda de rescisión; el buen sentido le
aconseja la urgente interposición de la demanda y su anotación pre-
ventiva. En esta hipótesis en los autos de rescisión constará que el
deudor fué condenado al pago de X pesetas con imposición de costas.
Llegado el momento de extender la inscripción modificatoria, el asien-
to correspondiente tiene que advertir al tercero la extensión del mismo.
La extensión está concretamente determinada en cuanto a la deuda;
pero falta esta característica en cuanto a las costas; el Registrador tie-
re que, cuando menos, suspender la inscripción en cuanto a éstas, de-
jando indefenso al acreedor.

En el caso de autos no se anotó la demanda, y al comentar Cánovas
dicha resolución en el número 263 de REVISTA CRÍTICA DE DERECHO
INMOBILIARIO opina que con la simple anotación de la demanda es
como mejor y con toda limpidez hubiera funcionado la acción paulia-
na. Disentimos de tal criterio.

Dicho autor ha confundido los efectos de dicha acción, asegurados
con la anotación de demanda, con su finalidad esencial, asegurada
con la anotación del embargo. Hay que tener en cuenta que la acción
pauliana representa una vocación indirecta que opera sobre los asientos
posteriores a la anotación de demanda, a modo de condición resolu-
toria expresa y que la anotación de embargo representa una vocación

de estimación económica que permite al acreedor hacerse pago de la deuda con el producto de la venta del inmueble.

Entendemos que la sentencia debe de declarar en términos absolutos la rescisión de la enajenación y que su ejecución registral es la cancelación, también en términos absolutos, de la inscripción del título rescindido.

En efecto, la dirección del caso por experto Letrado aconsejará al acreedor la anotación de la demanda, y una vez estimada ésta, la presentación, al mismo tiempo, en el Registro de documentos suficientes para provocar la cancelación de dicha anotación, la de la inscripción del título rescindido y la extensión de la anotación del embargo. Una vez extendida esta anotación el acreedor está asegurado. Resta ahora asegurar al tercero. Dados los razonamientos desenvueltos por la citada Resolución, nada impide, una vez anotado el embargo, la reinscripción del título rescindido; ya tenemos asegurado al adquirente por dicho título frente a otros acreedores y a la pretensión del deudor de llamarse a la finca. Nos queda por asegurarle frente a la entrega del remanente de la subasta al deudor; esta garantía se logra personándose el adquirente, en los autos de ejecución, como tercer poseedor de bienes anotados.

ALFREDO REZA,
Registrador de la Propiedad.

OBRA NUEVA
**LEGISLACION DEL IMPUESTO DE DERECHOS
 REALES Y SOBRE TRANSMISION DE BIENES**

COMENTADA Y CONCORDADA (2.^a edición)

POR

JOSE MARIA RODRIGUEZ VILLAMIL

Se ha puesto a la venta la segunda edición, y comprende en un tomo de 720 páginas la nueva Ley y el nuevo Reglamento, con los correspondientes comentarios y la Jurisprudencia al día.

Precio en rústica, 120 pesetas, en pasta española, 150, y en la corriente, 135.

Pedidos al autor, Alcalá, 157.—Madrid.