

Resoluciones de la Dirección general de los Registros y del Notariado

FACULTAD CALIFICADORA DEL REGISTRADOR. LA ACTUACIÓN OFICIAL DE ESTE FUNCIONARIO AL CALIFICAR Y LA DE SUS SUPERIORES JERÁRQUICOS AL RESOLVER LOS RECURSOS INTERPUESTOS CONTRA SU CALIFICACIÓN, NO DEBE SER TAN RESTRINGIDA QUE IMPIDA EL ACCESO A LOS LIBROS HIPOTECARIOS DE SITUACIONES JURÍDICAS GENERADORAS DE LESIÓN DE DERECHOS.

Resolución de 9 de marzo de 1942 (B. O. de 18 de marzo).

Por D. Alejo Molina Márquez se otorgó testamento el 7 de julio de 1909, ante el Notario que fué de Murcia D. Isidoro de la Cierva Pañafiel, en el cual figuran las siguientes cláusulas: "Undécima: Instituye, elige y nombra por sus únicos y universales herederos a su señora madre doña Magdalena Márquez y Fuentes y a su señora esposa doña Filomena Mejias Rebagliato. La primera llevará en pleno dominio la parte que en concepto de legítima le señale el Código civil y la segunda percibirá en usufructo, durante los días de su vida, el remanente de los bienes del testador después de cubrir la legítima de doña Magdalena Márquez y Fuentes, o todos los del D. Alejo Molina Márquez, si su citada señora madre no le sobreviviese, ni llegare, por tanto, a adquirir el derecho de suceder a su hijo." "14. Establece dos misas rezadas diarias a perpetuidad, con el estipendio cada una de ellas de dos pesetas cincuenta céntimos, que habrán de decirse en sufragio y por la intención del testador: una de ellas en la iglesia parroquial de San Lorenzo, de esta ciudad, y la otra, en la capilla de las Siervas de Jesús, también de esta población, pasando esta última a dicha parroquia de San Lorenzo en el caso de que por cualquier motivo se su-

primiese dicha capilla. Los sacerdotes que digan las expresadas misas vendrán, además, obligados a enseñar la doctrina cristiana a los niños de la parroquia de San Lorenzo, turnándose en esta santa misión por días, semanas o meses, según convenga, y todo bajo la inspección del señor Cura Párroco.—El capital necesario para pago de dichas misas se constituirá en papel de la Deuda Pública del Estado, a ser posible intransferible, y se entregará al señor Obispo de la Diócesis, rogando el testador al respetable Prelado que ahora o en lo sucesivo desempeñe tan elevado cargo, procuren que en todo tiempo quede cumplida su voluntad.—Autoriza a su señora esposa para que venda la finca o fincas que sean necesarias y su producto lo emplee en establecer, al menos, una de las dos misas diarias que deja establecidas; y si quisiera establecer las dos misas, también queda autorizada para proveerse, con el valor en venta de las fincas que se le adjudiquen, el capital que necesitare. En otro caso, o sea cuando doña Filomena Mejías Rebagliato no haya realizado íntegramente la voluntad del testador contenida en esta cláusula, se encargarán los albaceas, que después nombrará, de vender bienes bastantes para cumplir este encargo tan pronto como ocurra el fallecimiento de dicha señora y haya terminado el usufructo que sobre los mismos tenga.” “Décimaquinta: También es su voluntad que una vez fallecida su esposa y terminado el usufructo que a su favor establece, bien lo haya sido de todos sus bienes o de parte de ellos, según que esta sola heredera le haya sobrevivido o sean ella y doña Magdalena Márquez las sobrevivientes, y, asimismo, en el caso de que su esposa fallezca antes que el testador, se vendan por los albaceas, que después nombrará, todos los bienes que la citada doña Filomena Mejías hubiera usufructuado o los que hubiere tenido derecho a usufructuar al sobrevivir a su esposo y con su producto se establezcan la misa o misas rezadas a que se refiere la cláusula anterior, si ya no estuvieren establecidas; se entreguen cinco mil pesetas en metálico a la Comunidad de Religiosas de Santa Ana de esta ciudad; otras cinco mil pesetas a las de Santa Isabel, asimismo de esta población; otras cinco mil pesetas a las Capuchinas, de esta misma ciudad, y el resto se emplee en papel de la Deuda pública del Estado y se entregue a la Superiora de las Religiosas Oblatas que se encuentran establecidas en esta población, para que utilicen las rentas de dichos valores públicos en el sostenimiento de su Asilo. En el caso de que las Oblatas desaparezcan de Murcia, cualquiera que sea el motivo, pasará el capital, que a las mis-

mas deja, al señor Obispo de la Diócesis, para que lo distribuya entre los Establecimientos de Beneficencia, así públicos como particulares, de esta ciudad, en la proporción que considere más conveniente."

Por fallecimiento del testador se dividieron los bienes hereditarios con arreglo al citado testamento, y las operaciones particionales se autorizaron y protocolizaron por escritura, de la cual dió fe el mismo Notario Sr. Cierva el 10 de febrero de 1910. En tales operaciones se adjudicaron a la viuda doña Filomena Mejías, bienes en usufructo, con facultad de vender la finca o fincas que fueren necesarias para establecer con su precio la misa o las dos misas dispuestas por el causante en la cláusula 14 del testamento; incluyéndose en tales fincas una sita en el término de Murcia denominada "Torre-Alquería".

Mediante escritura autorizada en Alquerías, término municipal de Murcia, el 21 de agosto de 1940, por el Notario D. Pedro Bañón Pascual; la nombrada viuda, de setenta y nueve años, vendió a D. José María Payá Tomás una parcela, segregada de la indicada finca, por el precio confesado de 5.000 pesetas, haciendo constar que el usufructo de la porción vendida se valoró en quinientas pesetas y la nuda propiedad en las 4.500 pesetas restantes, cuya escritura o primera copia de la misma presentada en el Registro de la Propiedad de Murcia fué suspendida en cuanto a la inscripción de la nuda propiedad, "porque teniendo doña Filomena Mejías limitadas sus facultades para vender, en cuanto el producto de la renta sea necesario y suficiente para el establecimiento de dos misas fundadas por su esposo, D. Alejo Molina Márquez, se hace necesario que, con intervención de los herederos de este señor, se determine dicho límite o que, por lo menos, prestén su asentimiento a la enajenación aquéllos, lo que no resulta justificado. Se tomó anotación preventiva a instancia verbal del presentante."

Interpuesto recurso gubernativo por el comprador, la Dirección, revocando el auto presidencial que desestimó la nota del Registrador, ratifica ésta por los siguientes, interesantísimos,

Considerando: que, según prescriben los artículos 470 y 675 del Código civil, los derechos y obligaciones del usufructuario serán los que determine el título constitutivo del usufructo; y toda disposición testamentaria deberá entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fué otra la voluntad del testador; y referidos estos preceptos a la transcrita cláusula décimocuarta, re-

sulta, sin duda alguna: que el marido de la usufructuaria no confirió a éstas facultades omnímodas para la venta de los bienes usufructuados, cuyo ejercicio podría hacer ilusorio el derecho de los nudo propietarios, sino que las atribuciones concedidas se contraen a la realización de una finalidad concreta, consistente en la fundación de una o dos misas diarias con un estipendio prefijado;

Considerando que los demás antecedentes del recurso—sin entrar en el análisis de las interesantes alegaciones de los albaceas—conducen a la conclusión de que las ventas de bienes usufructuados realizadas por la viuda o en su nombre alcanzaron una cuantía que el Registrador estimó fundadamente que excedió de la necesaria para cumplir la última voluntad del causante; y, por lo tanto, no se extralimitó en la función calificadora que las leyes le asignan, sino que, por el contrario, las interpretó rectamente, al rechazar, en cuanto a la nuda propiedad, la inscripción de la escritura de venta del pleno dominio del inmueble efectuada, sin mediar la conformidad de los nudo propietarios, por una usufructuaria cuyo poder dispositivo aparecía agotado económicamente a consecuencia de haber otorgado otras ventas de bienes usufructuados;

Considerando que la improcedencia de la inscripción en el caso que motiva el recurso no difiere esencialmente de la que se daría si albaceas, apoderados, padres, tutores, usufructuarios u otras personas autorizadas para la venta de bienes ajenos hasta cierta cantidad, rebasaran, según los asientos registrales, la cifra señalada; sin que ni moral ni jurídicamente sea admisible la tesis de que la actuación oficial del Registrador al calificar y la de sus superiores jerárquicos al resolver los recursos interpuestos contra la calificación, sean tan restringidas que no se deba distinguir entre la facultad y la libertad de vender y que no se deba impedir el acceso a los libros hipotecarios de situaciones jurídicas generadoras de lesión del derecho de los nudo propietarios reflejado en el Registro, singularmente teniendo en cuenta, además, que con la existencia de sucesivos adquirentes a quienes las Leyes concedan el beneficio de la irreivindicabilidad de los inmuebles se podrían irrogar perjuicios irreparables;

Considerando que no es aplicable al caso del recurso la jurisprudencia según la cual queda a la conciencia del usufructuario la apreciación de la realidad de la causa, cuando esté facultado para vender en caso de necesidad; porque no se trata de una autorización a la usu-

fructuaria para vender bienes, con el fin de atender a su subsistencia, sino de un albaceazgo particular unido a un usufructo, sin que el contenido normal de éste sufra alteración en cuanto a los bienes innecesarios para cumplir el encargo piadoso de su marido; y porque examinadas las cláusulas testamentarias que sirvieron de base a dicha jurisprudencia, en algunos casos se prohibía a los nudo propietarios la impugnación de los actos del usufructuario relativos a la enajenación de los bienes afectos al usufructo, con pérdida, si se opusieren a tales actos, de su derecho en la sucesión; en otros se eximia al usufructuario de la obligación de demostrar la existencia de la causa; y, en todos, se interpretó la intención del causante como reveladora de un notorio sentido de liberalidad y de plena confianza, supuestos que no concurren en el presente caso, en el cual el causante previó la posibilidad de que su viuda no fundase las dos misas, y para tal eventualidad dispuso, partiendo evidentemente de la convicción de que el valor de los bienes usufructuados es muy superior a los gastos de creación de las mismas, que los albaceas las establezcan y, además, den al resto de la herencia el destino benéfico ordenado por el testador;

Considerando que los Registradores de la Propiedad, según repetidas decisiones de esta Dirección General, pueden y deben calificar teniendo en cuenta los asientos de presentación o de otra clase que guarden relación con los documentos sujetos a Registro, así como otros títulos, que también relacionados con tales documentos, estén pendientes de despacho, con el justificado propósito de procurar el mayor acierto posible en la calificación y de evitar que obtengan la protección del Registro actos o contratos ineficaces, toda vez que, según se dice en la magistral "Exposición de motivos" de la Ley Hipotecaria: "El Registro debe contener las obligaciones que produzcan derechos reales cuyos títulos tengan valor jurídico, no aquéllos a que las leyes niegan fuerza coactiva";

Considerando que en el artículo 86 del Reglamento Hipotecario y en varias Resoluciones se consigna expresamente que, transcurridos los plazos de vigencia de los asientos de presentación y de las anotaciones preventivas, podrán ser presentados de nuevo los títulos que hubieren sido calificados; y los Registradores tienen obligación de extender la nota calificadora que corresponda manteniendo o modificando la anterior; y, por lo tanto, si la legislación y la jurisprudencia permiten que los Registradores varíen, si lo estimasen justo, la califi-

cación hecha, con mayor motivo estos funcionarios, podrán formularla libremente cuando, como sucede en el presente caso, no implica rectificación de criterio, porque recayó no sobre título ya censurado, sino sobre una venta que no había sido calificada y que efectuó por sí sola la usufructuaria con carencia de poder dispositivo derivada lógicamente del hecho de haber otorgado otras ventas ya inscritas;

Considerando, por último, que, conforme a reiterada doctrina de este Centro directivo coincidente con lo prescrito en el artículo 78 del citado Reglamento, la calificación hipotecaria se entiende limitada a los efectos de extender, suspender o negar la operación solicitada y no impedirá el procedimiento que los interesados puedan promover ante los Tribunales de Justicia ni prejuzgará su resultado.

La resolución precedente ensancha sobremanera la facultad calificadora de los Registradores. Es un paso decisivo en la función de los mismos como Jueces territoriales. Continuando el camino emprendido por este fallo la fe en los libros hipotecarios—tan arraigada en las más ricas regiones de España—aumentará considerablemente.

Pero sin tildarlo de excesivo, tememos que el Recurso o fallo del mismo transcrita dé lugar a vacilaciones en la fijación del límite para calificar.

“El Registro debe contener las obligaciones que produzcan derechos reales cuyos títulos tengan valor jurídico, no aquéllos a que las Leyes niegan fuerza coactiva”; expresa uno de los Considerandos parafraseando la Exposición de motivos de nuestra Ley Hipotecaria. Exacto. ¿Pero hasta qué punto debe el Registro tutelar derechos que los mismos interesados han de cuidar de salvaguardar acudiendo a los Tribunales mediante las acciones oportunas?

Consignase en el tercero de los Considerandos con insuperable maestría, pensando quizás en la anterior objeción, “que con la existencia de sucesivos adquirentes a quienes las Leyes conceden el beneficio de la irreivindicabilidad de los inmuebles se podrían irrogar perjuicios irreparables”. Pero esto puede acontecer en cualquier transmisión onerosa. En una simple doble venta.

No. No se trata de una reivindicación la que les compete a los nudo propietarios en el presente caso. Si acaso, de una *Condictio*. Ha existido un *enriquecimiento injusto*, un *lucro* a costa de los nudo propietarios, cuya restitución deben reclamar. (Véase Sohn. *Instituciones*, pág. 403). Pero en la vía oportuna. Ante los Tribunales.

En la defensa de su nota insiste el Registrador en que la usufructuaria no podrá pasar—al vender fincas—del límite preciso para la sustentación de las dos misas. Interpretación que obtiene por lo que expresa el testador respecto a los albaceas para el caso de que dicha usufructuaria muriese sin haber establecido las misas de que aquéllos venderán “bienes bastantes para cumplir este encargo”.

Sobre no dejar de ser esto una interpretación en cuanto a la usufructuaria, repetimos, pretender que el Registrador exija el concurso de los nudo propietarios para el otorgamiento de las ventas que se otorguen con tal fin, nos parece dudoso. A tanto equivaldría—y con más razón—como, por ejemplo, a la exigencia por dicho funcionario de un inventario y tasación de los bienes que se reservase un donante para vivir conforme a sus circunstancias. Y ya sabemos cómo rechazó el Centro Directivo esta pretensión.

La Dirección, centrando—al fin—magníficamente la cuestión perfila una nueva modalidad jurídica, atisbando en la institución usufructuaria con facultad de vender para una finalidad determinada, construída en el testamento, un *albaceazgo particular unido a un usufructo*, sin que el contenido normal de éste sufra alteración en cuanto a los bienes innecesarios para cumplir el encargo piadoso.

Así definitivamente enfocado el problema nada se puede objetar a la Resolución comentada, cuya total lectura recomendamos, y en la que una vez más se pone de manifiesto el alto fin moral perseguidos tanto por los Registradores como por sus superiores jerárquicos.

* * *

Idénticas en todas sus partes son las Resoluciones de 28 de marzo, 28 de abril y 7 de mayo de 1942. (B. O. de 10 de abril, 16 y 26 de mayo.)

G. CÁNOVAS Y COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad