

# La condición en derecho comparado hispanocubano

LAS CONDICIONES RESCISORIAS Y RESOLUTORIAS EN LAS RESPECTIVAS  
LEYES HIPOTECARIAS Y EN LOS TRIBUNALES SUPREMOS DE JUSTICIA  
DE CUBA Y ESPAÑA

Estudiando ahora esos artículos 36, 37 y 38, tenemos como preceptos del primero, con las excepciones del 37, que las acciones rescisorias y resolutorias no se dan contra tercero que haya inscripto los títulos de su respectivo derecho, conforme a lo prevenido en la Ley. Mas, ¿quién es ese tercero? Dice Morell que no se trata del tercero a quien perjudica la inscripción, sino del tercero, cuyo título inscripto perjudica o puede perjudicar a los que no intervinieron como partes en el acto o contrato. Y, respecto a la inscripción de su derecho, es lo suficiente que se haga antes de que conste en el Registro que se ha entablado la acción rescisoria o resolutoria. Pero, no bastará esa inscripción, como a primera vista pudiera interpretarse, para que el tercero se vea libre de esas acciones, pues que ha menester atender al resultado del Registro, porque si en él consta la causa de la posible rescisión o resolución del acto o contrato, aunque inscriba, está el tercero expuesto a sufrir perjuicio, lo que no ocurre si nada consta en aquél.

Tal es la primera excepción del artículo 37, consecuencia natural del principio de publicidad, uno de los fundamentos del régimen hipotecario, pues, al constar en el Registro la causa de esas acciones, el tercero no puede alegar su ignorancia, y es de suponer que obró atendido a los consiguientes resultados.

Ahora bien : esa constancia en el Registro ha de ser como dice ese inciso primero del artículo 37, que examino, «explícita», y precisando, puntualizando el alcance de este vocablo, voy a recoger aquí la muy autorizada opinión de Escosura, cuyo criterio es que debe entenderse que cuando en el Registro conste alguna circunstancia que forzosamente y sin necesidad de actos posteriores, lleve envuelta la posible anulación o rescisión del acto o contrato inscripto, ha de suponerse que consta explícitamente la causa de la acción. Cuando esa circunstancia no puede producir por sí misma la rescisión o anulación, exigiéndose hechos posteriores desconocidos o eventuales, debe suponerse que no consta esa causa en el Registro de un modo explícito. Como expresa el artículo 37, lo que ha de constar en el Registro es la causa, no de una rescisión o anulación seguras, sino de una resolución o rescisión posibles, porque eso basta para que el tercero aprecie bien la naturaleza insegura del derecho que adquiere. Morell, a su vez, cree, que la expresión de la procedencia de los bienes no es la expresión clara y explícita de la causa de la resolución que exige el artículo 37; y que puede sostenerse que si es suficiente en el terreno de los principios, no basta con arreglo a la ley Hipotecaria.

Son las demás reglas del artículo 37 tan precisas, que bien puedo ahorrarme la tarea de explicarlas siquiera.

Pero, en cuanto a la tercera, que al fraude de acreedores se contrae, sí me parece oportuno traer aquí la doctrina sentada por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo de España, en sus sentencias de 22 de Febrero de 1898, que dice : que la enajenación en fraude de acreedores es una excepción del principio del artículo 36 de la ley Hipotecaria ; la de 9 de Abril de 1900, que dice : que no favorece a simples poseedores a título gratuito el artículo 37, cuando se trata de enajenaciones fraudulentas, y la de 3 de marzo del mismo año de 1900, que dice : que cuando se compra una finca después de anotado su embargo, se presume el fraude, y el comprador, conocedor de la causa de la rescisión, no tiene el carácter de tercero. Y también la doctrina del Supremo de Cuba, contenida en las sentencias de 26 de Septiembre de 1906, que dice : que los artículos 1.291 y 1.294 del Código civil no determinan en ninguna forma que la prueba de la solvencia del deudor (a los efectos

de la acción rescisoria contra él, establecida por venta en fraude) incumbe al deudor mismo, ni que es innecesario al acreedor, antes de ejercitar la acción rescisoria, realizar una pesquisa en busca de bienes del deudor en que hacer efectivo su crédito; particulares, a los cuales ni siquiera se refieren los mencionados artículos; y que, fundándose la sentencia en que la acción rescisoria es subsidiaria y que dicha acción corresponde en los casos de venta en fraude de acreedores, si declara sin lugar la rescisión de una venta celebrada en esas condiciones por estimar no haberse probado la insolvencia del deudor enajenante, no infringe los artículos 1.291, caso tercero, y 1.294 del Código civil, porque para ello sería preciso que se demostrara, en forma legal, que al establecer el fundamento de hecho de no haberse probado la insolvencia, la Sala sentenciadora incurrió en alguno de los errores que dan lugar a la casación: la de 26 de Febrero de 1907, que dice: los artículos 1.290 y 1.291 del Código civil y los demás que contiene el capítulo V del título segundo del libro IV del Código, se refieren a la rescisión de los contratos con arreglo a la Ley, y no son, por tanto, aplicables a aquellos que, por la voluntad de las partes, están sujetos a una condición resolutoria de cuyo cumplimiento depende la subsistencia de los mismos; la de 8 de Abril de 1908, que dice: que, resultando acreditado que al vendedor de un inmueble, cuya venta se declara en fraude de acreedores, no le quedaron otros bienes con que responder a sus deudas que los enajenados, procede la rescisión de la venta, y cuando así no se declara se infringe el número tercero del artículo 1.291 del Código civil, y la de 9 de Febrero de 1916, que dice: que los artículos 1.290, 1.291 y 1.292 del Código civil no son aplicables cuando la enajenación de que se trata no es a título gratuito ni de aquellas a que se refiere el artículo 1.297 del Código.

El artículo 38, aunque referido especialmente a los contratos, es indudable, como sostiene Morell, que es también aplicable a toda clase de actos inscribibles.

Al traer sus preceptos de la antigua ley Hipotecaria a la actual, fueron aquéllos muy modificados para ponerlos en relación con el Código civil, y se ha logrado, sin duda, en lo fundamental al menos.

En la primera de las causas señaladas en ese artículo por las que no se anularán ni rescindirán los contratos en perjuicio de tercero—la revocación de las donaciones—, expresa que no se alcanzará ni nulidad ni rescisión por revocación de donaciones en los casos permitidos por la Ley, excepto el de no cumplir el donatario condiciones inscriptas en el Registro.

Preceptúa el Código civil que las donaciones se revocarán a instancia del donante, por no cumplir el donatario las condiciones que se le impusieron (artículo 647), por ingratitud de dicho donatario (artículo 648), por sobrevenir hijos legítimos, legitimados o naturales reconocidos, aunque sean póstumos, después de hacerse la donación o resultar vivos algunos hijos que se reputaban muertos (artículo 644), y se reducen por inoficiosas las que excedan de la parte disponible (artículos 636 y 654).

Si las condiciones impuestas al donatario deben constar en inscripción, es claro que, si no constan, la revocación de la donación no perjudicará a terceros que se apoyen en título inscripto, según el artículo 36 y este 38 que examino de la ley Hipotecaria. Esta es la salvedad a que el artículo 647 del Código civil se contrae al declarar que, revocada la donación, quedarán nulas las enajenaciones que el donatario hubiese hecho y las hipotecas que hubiere constituido, volviendo al donante los bienes donados.

En los casos de ingratitud del donatario, motivo de revocación, según el artículo 648 del Código civil, hay que atender a las circunstancias de que conste o no en el Registro que la donación se revocaría por ingratitud en tales y cuáles casos determinados; porque, por la primera, las enajenaciones e hipotecas anteriores a la anotación de la demanda de revocación en el Registro, quedarán subsistentes, y las posteriores serán nulas, según el artículo 649 del repetido Código civil, y, por la segunda de esas circunstancias a que digo hay que atender, el tercero sería perjudicado con arreglo al número primero del artículo 37 de la ley Hipotecaria, porque explícitamente se le advierte que el derecho es revocable señalándosele la causa de la resolución.

Por la supervenencia de hijos, caso de los artículos 644 al 646 inclusive del Código civil, conforme al 36 a este 38, inclusive, que examino de la ley Hipotecaria, rige la misma doctrina del caso antecedente en todos sus extremos.

Son también de conceptuarse acciones resolutorias que caben en el número uno del artículo 38, la reversión de los bienes en favor del donante con arreglo al artículo 641 del Código civil, y la revocación de donaciones por razón de matrimonio del artículo 1.333 del mismo Cuerpo legal, y, como rescisoria, la que se origina de la inoficiosidad de la donación.

El número 2 del artículo 38 que estudio, es preciso y terminante: no procede la acción resolutoria de la venta por no haberse pagado el todo, o una parte del precio, dice, si no consta en la inscripción habersé aplazado el pago; de donde se infiere que si consta el aplazamiento es procedente la resolución en perjuicio de tercero, porque está expresada claramente su causa. Por tanto, dice Morell, si en la inscripción consta que aun no está íntegramente satisfecho el precio de las fincas por haberse aplazado su pago, y por nota marginal no se ha acreditado el cumplimiento de esa obligación, estimamos que, en todo caso, el tercero que contrate sobre esas fincas puede ser perjudicado, porque no cabe que se ampare en la causa segunda de excepción al ejercicio de las acciones rescisorias o resolutorias, consignada en el artículo 38 de la ley Hipotecaria. Esto parece evidente.

La Jurisprudencia en este punto es interesante; porque, mientras la sentencia del Tribunal Supremo de España de 8 de enero de 1874 ha declarado que el artículo 38 de la ley Hipotecaria no significa que el no pagarse el precio aplazado, aunque conste su aplazamiento en el Registro, sea causa de rescisión, sino que, respetando el Derecho civil y la voluntad de las partes, se limita a repetir el artículo 36, negando la acción en perjuicio de tercero, si, procediendo de algún modo, no consta en el Registro la causa de la rescisión; la Dirección General de los Registros, también de España, por su resolución posterior de 3 de Febrero de 1894, afirma que, quedando el precio aplazado, está pendiente sobre todas las fincas vendidas una condición resolutoria, según declara el artículo 1.124 del Código civil, por lo que, sólo cumpliendo el precepto del artículo de la ley Hipotecaria, se da a conocer a tercero la condición y la verdadera responsabilidad que pesa sobre el inmueble, cual de consuno piden los principios de publicidad y especialidad, ejes cardinales de nuestro sistema hipotecario.

La doble venta de una misma cosa, cuando alguna de ellas no hubiere sido inscrita, es objeto de la causa número 3 del artículo 38 en cuyo estudio prosigo.

Como observa muy atinadamente Morell, resulta, desde luego impropia la inclusión de esta causa en este artículo 38; porque aquí no se trata de acción resolutoria ni rescisoria, ni aun propiamente de nulidad, pues, como dice la resolución de la Dirección General de los Registros de España de 16 de Abril de 1910, la venta primeramente inscrita, hecha con las formalidades legales y sin que exista contradicción, según el Registro, no puede estimarse nula, porque en el sistema hipotecario vigente, rige el principio cardinal «prior tēpore potior jure», sin perjuicio de la competencia de los Tribunales para dirimir el litigio que ulteriormente pudiera suscitarse si se pretendiera hacer valer el otro contrato o exigir cualquiera otra responsabilidad que pudiera existir.

El artículo 1.473 del Código civil, además, es terminante. Dice textualmente: «Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble. Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscripto en el Registro. Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión, y faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe.»

Y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo de Cuba ha declarado, contexte en las sentencias de 28 de Abril de 1902 y 6 de Julio de 1903, que «declarándose en la sentencia recurrida que el demandante adquirió e inscribió los terrenos objeto del litigio con anterioridad a la escritura por la cual los demandados adquirieron parte de éstos, el fallo que declara que el título de los últimos carece de eficacia para anular los derechos del primero, no infringe el artículo 1.473 del Código civil, porque en dicho artículo se previene que cuando una misma cosa se hubiere vendido a diferentes compradores, si fuese inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que la haya inscripto antes en el Registro; circunstancia que concurre en el caso aludido y a la cual se agrega-

ba la de que el dicho demandante, que obtuvo sentencia favorable, había adquirido antes que los demandados».

Es la causa fijada en el número 4 de este artículo 38 que sigo examinando la lesión en los casos primero y segundo del artículo 1.291 del Código civil, que dicen: «1. Los contratos que pudieran celebrar los tutores sin autorización del Consejo de familia, siempre que las personas a quienes representan hayan sufrido lesión en más de la cuarta parte del valor de las cosas que hubiesen sido objeto de aquéllos. 2. Los celebrados en representación de los ausentes, siempre que hayan sufrido la lesión a que se refiere el número anterior. En estos casos, según el artículo 36 y este 38 de la ley Hipotecaria, ambos, procede la rescisión, mientras sigan inscriptos los bienes a nombre del primer adquirente y en perjuicio de tercero solamente, cuando conste en el Registro, la causa de la rescisión como cuando, expresándose que la finca vale cinco mil pesos, es vendida en tres mil tan solamente.

Y, en fin, la causa 5 del artículo 38, que abarca cualesquiera otras acciones que las leyes o fueros especiales concedan a determinadas personas para rescindir contratos, en virtud de causas que no consten expresamente en la inscripción; las que caen en el principio general ya expuesto y explicado en los casos precedentes.

En cuanto a las cosas litigiosas, hay que estar al precepto del caso 4.º del artículo 1.291 del Código civil, que dice: «que los contratos que se refieren a cosas litigiosas, cuando hubieren sido celebrados por el demandado sin conocimiento y aprobación de las partes litigantes o de la Autoridad judicial competente, son rescindibles».

El artículo 109 es un artículo que debe reformarse, porque tras de no ser claros sus preceptos, contiene innecesariamente una doctrina excepcional. Tal es el sentir de Morell; y ello, porque, como también sostiene tan apreciable autor con muy clara visión, todo el precepto de dicho artículo es hijo de un espíritu timorato.

En efecto, es un si es, no es, que engendra la ambigüedad y anomalía más funestas en la materia.

Cuatro incisos lo forman, y, tras el precepto del primero, que es realmente jurídico y en que se sienta que los bienes sujetos a

condiciones resolutorias pendientes pueden ser enajenados o gravados, pero siempre sin perjuicio del derecho de los interesados en dichas condiciones, lo que deberá consignarse en la inscripción, tras este precepto vienen los contenidos en los tres párrafos siguientes, que, en vez de girar en derredor del primero, establecen doctrinas excepcionales, que, conforme con Morell, ya expuse, no se explican en verdad.

Sólo cabe, aunque la interpretación sea un poco arbitraria, entender que el legislador ha querido consentir la enajenación judicial de toda la cosa, cuando la hipoteca sólo afecta una parte de ella y cuando el deudor, aun afectando la hipoteca a toda la finca, llega a adquirirla definitivamente.

La resolución de la Dirección de los Registros de España de 17 de Noviembre de 1879 acepta que puede venderse toda la finca hipotecada aunque la condición resolutoria afecte únicamente a una parte de ella; las de 14 de Noviembre de 1888 y 5 de Agosto de 1893, sustancialmente declaran que el amplio concepto de enajenar comprende el de hipotecar, pudiendo afirmarse que el que tiene derecho para lo primero, está también facultado para lo segundo; y que, limitada la facultad de disponer, otorgada por el marido a su mujer en beneficio de los hijos de ambos, es evidente que no puede hipotecarlos en favor de extraños sin faltar a la expresa voluntad del testador, no siendo aplicable en tal caso el artículo 109 de la ley Hipotecaria, y por la de 10 de Septiembre de 1901, 25 de Junio de 1903 y 30 de Abril de 1904, que «los bienes sujetos a condiciones resolutorias pueden ser enajenados y gravados, siempre que quede a salvo el derecho de los interesados en ellas», y, por último, la de 26 de Junio de 1914, que declara «que no inscrita ni mencionada la condición de haber de pasar los bienes a otras personas, la hipoteca constituida por el que aparece como dueño absoluto no tiene limitaciones», y no es aplicable en ese caso el artículo 109, sino el 34 de la ley Hipotecaria. Y de Cuba, de la Dirección de los Registros de esta República, es la de 26 de Junio de 1909, que dice «que no es aplicable el artículo 109 de la ley Hipotecaria, no tratándose de poseedores de bienes sujetos a condiciones resolutorias pendientes, sino de herederos usufructuarios de bienes, cuya nuda propiedad corresponde por ministerio de la disposición testamentaria, al último



que sobreviva, mayor de edad, en quien, por consolidación, se refundirá el pleno dominio; por lo cual, si se autorizara la inscripción de dominio en favor de todos los herederos, se violaría la voluntad de la testadora, transformando un título de usufructo sin condiciones en un título de dominio con condición resolutoria, que sería de nueva creación, por no estar previsto ni en la letra ni en el espíritu del testamento de que se trata».

La redacción del artículo 142, dice Morell, a quien vengo siguiendo en este estudio, empleando la palabra «inscriptas» al referirse a las condiciones suspensivas y a las resolutorias, hace pensar que sea sólo a ese caso aplicable el precepto, no existiendo fundamento para semejante limitación. Dice después el mismo tan competente autor, que, aunque la obligación principal no sea inscribible, lo es, desde luego, la hipoteca constituida para su seguridad. Si esa obligación principal no inscribible es condicional, resultará que, aun sin hallarse especialmente inscrita la condición suspensiva o resolutoria, por no referirse a bienes inmuebles o derechos reales, la hipoteca será válida con arreglo al artículo 1.861 del Código civil, y, por ende, inscribible, a pesar de lo que, en contrario, parece deducirse del artículo 142 de la ley Hipotecaria. En efecto, «A» se obliga a entregar a «B» 5.000 pesetas en el caso de que termine la carrera de médico en el plazo de cuatro años, y constituye hipoteca en seguridad de su obligación. Claro es que ésta, en sí, no es inscribible y, por lo mismo, no puede constar inscripta previamente esa condición, no puede aquí tratarse de asegurar los efectos de una condición suspensiva «inscripta», y, sin embargo, ¿quién duda que la hipoteca es válida y es admisible su inscripción? El artículo 142, lo que puede y debe exigir y lo que, sin duda, quiere expresar, es que la hipoteca, para perjudicar a tercero, ha de hallarse inscripta, y que en la inscripción de la hipoteca ha de constar la condición de que su eficacia depende.

Como también los artículos 142 y 143 de la Ley se refieren a hipotecas constituidas en seguridad de «obligaciones futuras» para mejor explicar la diferencia entre estas obligaciones y las sujetas a condición suspensiva, voy a transcribir seguidamente unos párrafos de Barrachina, por entender que son muy ilustrativos e interesantes.

Dicen así: «la obligación sujeta a condición suspensiva se tiene por contraída desde que el contrato se celebra; el hecho que ha de sobrevenir, a que se refiere tal modalidad afecta no a la existencia de la obligación, sí que a la eficacia del derecho. En la obligación futura hay dos nexos jurídicos, productos ambos de la voluntad: uno preliminar, cuando se celebra; otro de realización en el momento de ser contraída, por haberse dado, hecho o no hecho, aquello a que la parte contratante se comprometió. Del consorcio de esos dos vínculos, el primero, de iniciación; el segundo, de concreción, prodúcese el derecho con todas las garantías y defensas con que fué cubierto al celebrarse el contrato preliminar, y como la hipoteca es la garantía real que para la efectividad de ese derecho se estableció, surte efecto con perjuicio de tercero desde aquel momento de iniciación o de estado preliminar.»

En las obligaciones sujetas a condiciones suspensivas, el derecho surge cuando se celebra el contrato; la existencia de aquélla no depende de un hecho posterior; pero la eficacia del derecho se halla subordinada a la realización de un acontecimiento futuro e incierto. Aclarando más estos conceptos, que parecen abstrusos, diremos que son cosas distintas la eficacia de la obligación y la eficacia del derecho, producto de la misma; lo primero dice a las obligaciones futuras que, en tanto se tienen por contraídas, en cuanto los contratantes, después de celebrado el contrato preliminar, den, hagan o no hagan alguna cosa; lo segundo, dice a las sujetas a condición suspensiva; éstas se tienen por contraídas desde que se celebran, adquiriendo su perfección, surgiendo el derecho con toda su eficacia, al ocurrir el acontecimiento incierto y futuro al cual quedó subordinada aquélla cuando fué contraída.

En última, se pregunta Morell, si es aplicable el artículo 142, a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones sujetas a condiciones puramente potestativas, respondiéndose el mismo que debe entenderse que sí, porque, prescindiendo de sus efectos, los artículos 142 y 143 no distinguen, y en la denominación general de «obligaciones sujetas a condiciones suspensivas», se comprenden todas; y porque, como dice Escosura, presentándose al Registro un contrato lícito, el Registrador no es el llamado a resolver si la condición lo hace o no eficaz, cuya cuestión, si se pro-

moviera entre los interesados, habría de ser resuelta por los Tribunales.

De lo que en los artículos del Reglamento transcritos antes se trata, nada ofrece la menor duda ni exige, por tanto, comentario ninguno. Es todo referido a lo que pudiera llamarse el mecanismo del Registro, en relación, además, con el articulado de la Ley que he examinado.

La Jurisprudencia hipotecaria que, a más de la de los casos particulares en que ya lo hice, es de citarse, tanto de España como la nuestra, es escasa.

De nuestro Tribunal Supremo son las sentencias de 27 de Abril de 1907, que dice que transmitido un inmueble por herencia de por mitad a dos personas, a condición de que a la muerte sin sucesión de cualquiera de ellas, se transmitiera a la otra la parte de la difunta, es claro que el dominio pleno de la mitad del inmueble fué adquirido por cada heredero desde el momento de la aceptación, puesto que de los términos de la institución no resulta que se conceda a otra persona participación en dicho dominio, sino un derecho expectante de carácter recíproco entre las instituidas; derecho que implica la existencia de una condición resolutoria, y como los bienes sujetos a esta clase de condiciones son enajenables, con la salvedad establecida en el artículo 109 de la ley Hipotecaria, no hay inconveniente para inscribir la venta de inmuebles en las condiciones antes dichas, realizadas por los condueños de ellos; la de 7 de Marzo de 1908, que dice que, para cumplir el artículo 164 del Reglamento, hay que tener en cuenta que el verdadero alcance del 119 de la ley ha de fijarse con relación al concepto de los bienes gravados, con el criterio que establece el artículo 61 del citado Reglamento, ya que la calificación que de esos bienes se haga habrá de conducir a la conclusión de si se está o no en el caso de exigir a los contratantes la observancia del mencionado artículo 119, cuya eficacia no puede subordinarse a la irregularidad con que se hayan hecho en el Registro los asientos de los bienes gravados; y la de 29 de Junio de 1915, que dice que contra una sentencia que declara con lugar una acción rescisoria por causa que se dice no constar en el Registro, no es útil alegar para sostener la ineficacia de esa acción contra tercero el artículo 23 de la ley Hipotecaria, en relación con el 27, pues esos pre-

ceptos se refieren a documentos no inscritos, y no es ese el caso resuelto.

Y las resoluciones de la Dirección de los Registros de 3 de Abril de 1901, que dice que tratándose de una venta hecha a condición e inscrita en esa forma, desde que se cumplió la condición quedó válida y eficaz la inscripción pendiente de esa condición resolutoria; estando la finca inscrita a nombre del hijo del que había hecho la venta condicional; está éste obligado a cumplir el contrato como heredero de aquél; y habiendo el heredero inscrito a su nombre antes de estar cumplida la condición, al cumplirse ésta, «ipso facto» quedó anulada; siendo de presumirse el consentimiento para la cancelación en este caso, puesto que el cumplimiento de la condición en que hizo el padre la venta priva al heredero de todo derecho sobre la expresada finca; la de 4 de Junio de 1903, que dice que una vez aceptada una herencia, simple y llanamente, o legado sujeto a condición resolutoria, los favorecidos no pueden, en forma de renuncia de derecho ni en ninguna otra, cualquiera que sea, alterar o modificar las condiciones que el testador haya impuesto al instituirlos; la de 24 de Abril de 1909, que dice que dejándose en testamento una casa a dos legatarios, con la condición de que si fallece uno de ellos sin sucesión, acrece al otro, y si éste fallece también sin sucesión, pasará a manos de un tercero, no constituye ello un legado condicional, sino un título legal para adquirir el dominio de la especie legada, y no el mero usufructo, desde la muerte del testador, según previenen los artículos 881 y 882 del Código civil, si bien con la limitación expresada en el testamento; y la de 10 de Abril de 1916, que dice que la mejora que se haga en el tercio de los bienes en favor de los herederos, disponiéndose además que si uno de ellos falleciese sin dejar hijos legítimos, acreciera su porción la parte del que de ellos dos sobreviviera, no significa que se establezca ninguna sustitución en favor de los hijos de esos herederos, sino únicamente en favor de éstos. Ello sentado, comprometiéndose uno de ellos a respetar una hipoteca constituida por el otro sobre una finca adjudicada por la mejora, para que, en caso de que la misma fuera algún día de su propiedad, en virtud de la sustitución verificada, quede extinguida la condición resolutoria del dominio pleno del inmueble,

no constituyendo obstáculo la sustitución a la inscripción de la hipoteca.

Son de la Dirección de los Registros de España la de 11 de Octubre de 1900, que declara que la resolución o rescisión del acto, o sea el cumplimiento de la condición resolutoria, envuelve una nueva transmisión o retrocesión que exige una nueva inscripción, con arreglo al artículo 16; la de 8 de Julio de 1901, que declara que, en el caso de no poder el comprador enajenar ni gravar hasta verificar el pago del precio que se aplazó, para extender la nota de cumplimiento, basta que en la misma escritura de enajenación por el comprador a un tercero conste la entrega del precio; y la de 19 de Diciembre de 1901, que declara que para la inscripción no es necesario justificar las circunstancias de carácter negativo, bastando que en el Registro no conste nada en contrario, por lo que el hecho de morir sin hijos, del que depende una adquisición, no exige justificación o prueba.

Esta materia, que está muy estudiada, no da ocasión a mayor número de casaciones ni recursos que determinen sentencias del Tribunal Supremo ni resoluciones de la Dirección.

ANDRÉS SEGURA CABRERA.

Abogado y Notario de Cuba.