

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

ANOTACIÓN DE SECUESTRO. LA TOMADA A FAVOR DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA CREA UN ESTADO DE DERECHO QUE EXCLUYE, POR PARTE DEL DEUDOR, TODO ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO, SIN OBTENER EL PREVIO CONSENTIMIENTO DE DICHA SOCIEDAD.

Resolución de 7 de Julio de 1931. (Gaceta de 27 de Agosto de 1931.)

Presentada en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina la misma escritura objeto de la Resolución precedente, y teniendo en cuenta que los antecedentes fundamentales, la nota calificadora del Registrador, las alegaciones de los interesados y la decisión del Presidente de la Audiencia son iguales a los que motivaron la Resolución citada, como generativos dichos antecedentes de los actos y contrato consignados en la misma escritura, presentada en los Registros de la Propiedad de Puente del Arzobispo y de Talavera de la Reina por el solo hecho de radicar en los términos municipales de ambos la finca que constituía el objeto de la garantía, procede ratificar la doctrina entonces desenvuelta.

COMPRVENTA CON PACTO DE RETRO. CUANDO EN UNA ESCRITURA SE CONTENGAN DOS CONTRATOS DE COMPRVENTA, CUAL OCURRE AL PERTENECER UNA DE LAS FINCAS ENAJENADAS EXCLUSIVAMENTE A UNO DE LOS VENDEDORES, Y LAS OTRAS A TODOS, NO QUEDA BIEN DETERMINADO EL PRECIO SEÑALÁNDOLO COMO ÚNICO A DISTRIBUIR ENTRE AQUÉLLOS, SINO QUE ES NECESARIO ESTIPULAR POR SEPA-

RADO EL QUE CORRESPONDE A DICHA FINCA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA O LA FORMA DE DETERMINARLO. EL EJERCICIO INDISTINTO DEL DERECHO DE RETRAER QUE SE RESERVAN LOS VENDEDORES CONJUNTOS DE VARIAS FINCAS, DE LAS QUE UNA ES DE PROPIEDAD PARTICULAR DE UNO DE ELLOS, SUPONE, EN CUANTO A ESTA ÚLTIMA, Y A LOS EFECTOS DEL TRACTO SUCESIVO, LA NECESIDAD DE INSCRIBIR PREVIAMENTE A FAVOR DE LOS OTROS VENDEDORES ESTA ESPECIE DE CESIÓN QUE LES HACE EL DUEÑO EXCLUSIVO, PARA LO QUE NO SON SUFICIENTES NI LA ESTIPULACIÓN DICHA NI EL TÍTULO EN QUE SE CONSIGNA.

Resolución de 29 de Julio de 1931. (Gaceta de 7 de Septiembre de 1931.)

Ante el Notario de Viso de Alcor, D. Ignacio Jiménez, se otorgó escritura por la que D. Antonio García Sola y D.^a Rosario García González, dueños con distinto derecho y en proindiviso de cuatro fincas, y el primero propietario en pleno dominio de otra, venden las cinco fincas a D. Juan María Román Jiménez, casado con doña Dolores Reyes, por el precio alzado y recibido de 10.000 pesetas, reservándose los vendedores el derecho de retraer, cualquiera de ellos, las cinco fincas juntas, y no separadamente, por plazo de cinco años, y si uno lo hiciere antes de terminar el plazo, podrá pedir al otro le torgue escritura de transmisión, reservándose también los vendedores el derecho de arrendamiento sobre las fincas vendidas.

El Registrador de la Propiedad de Carmona puso en el título nota no admitiendo la inscripción: «1.º Porque siendo su objeto un doble contrato de compraventa con pacto de retro, no se expresa por separado el precio en que cada uno se realiza; y 2.º Porque siendo la finca tercera de la exclusiva propiedad de uno de los vendedores, se le reserva el derecho de retraerla al otro vendedor; y no pareciendo subsanables los expresados defectos, no es admisible la anotación preventiva, aunque se hubiere solicitado.»

Interpuesto recurso por el Notario, el Presidente de la Audiencia confirmó el primer extremo que contiene la nota del Registrador, revocándola en cuanto al segundo, y la Dirección general declara, confirmando en parte el auto apelado y la nota del Re-

gistrador, que la escritura no se halla bien extendida, fundamentándola así :

En la escritura discutida, dos personas venden, cada cual por su respectivo derecho y por un precio único o alzado, que los vendedores distribuirán entre sí—según reza la primera de las estipulaciones—cinco fincas, propiedad exclusiva una de ellas de uno de los vendedores, y propiedad dividida entre ambos las otras cuatro, ya en pleno dominio, ya en nuda propiedad o en usufructo.

Aunque nada se opone a que dos personas a quienes corresponde, respectivamente, el usufructo y la nuda propiedad, y aun el dominio pleno de una participación, pro indiviso de una misma finca, o de varias, puedan transmitir conjuntamente a un tercero el dominio pleno de las mismas y por un precio único a distribuir entre los vendedores, es imprescindible, sin embargo, según esta Dirección tiene declarado, que la escritura en que el contrato se formalice contenga las declaraciones necesarias para esta distribución o división, de conformidad con lo que disponen el artículo 1.447 del Código civil y los artículos 10 y 11 de la ley Hipotecaria.

Tales declaraciones o indicaciones para la posible determinación de la parte del precio total correspondiente a cada una de las fincas vendidas, y, por ende, a los vendedores en proporción a sus respectivos derechos, eran tanto más necesarias en la escritura que motiva este recurso, cuanto que, conteniendo, indiscutiblemente, dos contratos de compraventa, por el hecho de pertenecer una de las fincas enajenadas exclusivamente a uno de los vendedores, al no estipularse por separado el precio de esta finca, o la forma de determinarlo, carece este contrato del requisito del precio cierto de la cosa vendida, exigido por el Código civil e indispensable, desde luego, por un eventual ejercicio de los derechos y obligaciones que, aparte el de retraer, pudieran derivarse del mismo contrato.

La doctrina precisa, clara y terminante, sentada por este Centro directivo en la Resolución de 6 de Octubre de 1925, que acepta, en acatamiento de la orientación de nuestras leyes hacia la propiedad íntegra e indivisa, la posibilidad de estipulación del pacto de retroventa en favor de uno solo de los varios propietarios proindiviso de una finca que enajenan, puede sin esfuerzo hacerse exten-

siva a la autorización mutua para el ejercicio, por todos o cualquiera de ellos, del derecho de retraer; pero el ejercicio indistinto de esa reserva por los vendedores conjuntos de varias fincas, propiedad exclusiva la una de uno de aquéllos, objeto de la estipulación de la cláusula segunda de la escritura origen de este recurso, aun admitida la voluntad o el ánimo implícitos de una cesión de ese derecho—enajenable, como todo derecho real—haría indispensable, a los efectos del tracto sucesivo, practicar previamente la inscripción de esa cesión, y para ella no son suficientes en absoluto ni la estipulación dicha ni el título presentado, ya que ni la ley Hipotecaria admite que en virtud de una estipulación se practique una inscripción traslativa de dominio, ni existe el contrato, por faltar el requisito esencial de la causa.

COMPRVENTA CON PACTO DE RETRO. NO ES INSCRIBIBLE LA REALIZADA POR DOS VENDEDORES POR PRECIO ÚNICO Y ALZADO DE CINCO FINCAS PROPIAS, CUATRO DE AMBOS Y UNA DE LA EXCLUSIVA PERTENENCIA DE UNO DE LOS VENDEDORES, POR NO ESTABLECERSE REGLAS PARA LA DISTRIBUCIÓN O DIVISIÓN DEL PRECIO. EL EJERCICIO DEL DERECHO DE RETRAER, INDISTINTAMENTE, POR LOS VENDEDORES CONJUNTOS DE VARIAS FINCAS PROPIAS, UNA DE ÉSTAS DE UNO DE AQUÉLLOS, EXIGE, A LOS EFECTOS DEL TRACTO SUCESIVO, LA PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA CESIÓN DE TAL DERECHO, PARA LA QUE NO SON SUFICIENTES NI LA ESTIPULACIÓN DICHA NI EL TÍTULO PRESENTADO.

Resolución de 29 de Julio de 1931. (Gaceta de 7 de Septiembre de 1931.)

En escritura de 29 de Enero de 1930, ante el Notario de Viso de Alcor, D. Ignacio Jiménez, dos personas venden cuatro fincas que les pertenecen en pro indiviso y una de la propiedad exclusiva de uno de ellos en precio alzado de 10.000 pesetas, reservándose los vendedores el derecho de retraer, indistintamente, las cinco juntas y no separadas.

El Registrador de la Propiedad de Carmona puso en tal escri-

tura nota de no admisión a inscripción: «1.º Porque siendo su objeto un doble contrato de compraventa con pacto de retro, no se expresa por separado el precio en que cada uno se realiza; y 2.º Porque siendo la finca tercera de la exclusiva propiedad de uno de los vendedores, se le reserva el derecho de retraerla al otro vendedor; y no pareciendo subsanables los expresados defectos, no es admisible la anotación preventiva, aunque se hubiere solicitado.»

Confirmó el Presidente de la Audiencia de Sevilla el primer extremo de la nota del Registrador, revocándola en cuanto al segundo, y la Dirección General acuerda, confirmando en parte el auto apelado y la nota del Registrador, que la escritura no se halla extendida en forma legal, con las siguientes consideraciones:

En la escritura discutida dos personas venden, cada cual por su respectivo derecho y por un precio único o alzado, que los vendedores distribuirán entre sí—según reza la primera de las estipulaciones—cinco fincas, propiedad exclusiva una de ellas de uno de los vendedores, y propiedad dividida entre ambos las otras cuatro, ya en pleno dominio, ya en nuda propiedad o en usufructo.

Aunque nada se opone a que dos personas a quienes corresponde, respectivamente, el usufructo y la nuda propiedad, y aun el dominio pleno de una participación pro indiviso de una misma finca, o de varias, puedan transmitir conjuntamente a un tercero el dominio pleno de las mismas y por un precio único a distribuir entre los vendedores, es imprescindible, sin embargo, según esta Dirección tiene declarado, que la escritura en que el contrato se formalice contenga las declaraciones necesarias para esta distribución o división, de conformidad con lo que disponen el artículo 1.447 del Código civil y los artículos 10 y 11 de la ley Hipotecaria.

Tales declaraciones o indicaciones, para la posible determinación de la parte del precio total correspondiente a cada una de las fincas vendidas y, por ende, a los vendedores, en proporción a sus respectivos derechos, eran tanto más necesarias en la escritura que motiva este recurso, cuanto que, conteniendo, indiscutiblemente, dos contratos de compraventa, por el hecho de pertenecer una de las fincas enajenadas exclusivamente a uno de los vendedores, al no estipularse por separado el precio de esta finca, o la forma de determinarlo, carece este contrato del requisito del precio cierto de:

la cosa vendida, exigido por el Código civil e indispensable, desde luego, por un eventual ejercicio de los derechos y obligaciones, que, aparte el de retraer, pudieran derivarse del mismo contrato.

La doctrina precisa, clara y terminante, sentada por este Centro directivo en la Resolución de 6 de Octubre de 1925, que acepta, en acatamiento de la orientación de nuestras leyes hacia la propiedad íntegra e indivisa, la posibilidad de estipulación del pacto de retroventa en favor de uno solo de los varios propietarios pro indiviso de una finca que enajenan, puede, sin esfuerzo, hacerse extensiva a la autorización mutua para el ejercicio, por todos o por cualquiera de ellos, del derecho de retraer; pero el ejercicio indistinto de esa reserva por los vendedores conjuntos de varias fincas, propiedad exclusiva la una de uno de aquéllos, objeto de la estipulación de la cláusula segunda de la escritura origen de este recurso, aun admitida la voluntad o el ánimo implícitos de una cesión de ese derecho—enajenable, como todo derecho real—, haría indispensable, a los efectos del tracto sucesivo, practicar previamente la inscripción de esa cesión, y para ella no son suficientes en absoluto ni la estipulación dicha ni el título presentado, ya que ni la ley Hipotecaria admite que, en virtud de una estipulación se practique una inscripción traslativa de dominio, ni existe el contrato, por faltar el requisito esencial de la causa.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.