

La renuncia en el Derecho inmobiliario

Si concebimos el derecho subjetivo como una delegación de la soberanía del Estado que nos hace árbitros de una situación jurídica, o, con un criterio más individualista, como una específica facultad de actuar en la dirección que nuestra voluntad escoja, siempre que no quebrante alguna prohibición legal, nos vemos lógicamente conducidos a la conveniencia de admitir su dejación o renuncia, cuando no implique transgresión o culpa. En realidad, lo que distingue al deber del derecho no es la necesidad o la posibilidad jurídica de una línea de conducta, sino que en ambos supuestos se parte de la posibilidad del acto (prestación obligatoria o ejercicio de una acción) para centrar la diferencia específica en la coactividad o arbitrariedad de la opción. Así se distingue netamente el derecho de cumplir un deber, colocado en el primer plano por Augusto Comte, del derecho a imponer la propia voluntad en un momento determinado, aunque sea en prosecución de un ideal tan caballeresco como el de D. Quijote.

Resalta esta diferencia específica cuando contemplamos ambas figuras desde el punto de vista del abandono de una pretensión jurídica: ilícito si la potestad se nos ha conferido para cumplir un deber; lícito si la norma jurídica no nos impone una línea de conducta y deja a nuestra libre decisión el camino que hemos de seguir y aun el permanecer quietos.

Sin necesidad de discutir la valoración de estos conceptos en los múltiples casos de una vida social compleja que presenta el derecho y el deber, cada vez más amalgamados, cuando no fundidos, basta para nuestro estudio sentar que en el actual estado de la técnica

hipotecaria, los derechos reales aparecen como plexos o redes de facultades cuyo libre ejercicio culmina en su renuncia. La misma propiedad, cualquiera que sea su función social, no es en ningún utópico desvarío la túnica de Neso, que se adhiere a la piel y abraza las entrañas del titular sin permitirle soñar en despojarse, ni una cruz de que sólo pueda liberarse traspasándola a otro incauto o extraviado como en la nórdica procesión de la *huestia* o *mari compañía*.

Y, sin embargo, veremos vacilar estos conceptos fundamentales en el curso de nuestra exposición.

I

Puede entenderse por renuncia la voluntaria dejación o abandono de una situación, facultad, ventaja o expectativa tuteladas por el ordenamiento jurídico. Con estas palabras aspiramos a poner de relieve: primero, el carácter negativo de la renuncia, y segundo, el extenso campo en que se desenvuelve.

La función negativa de una manifestación más o menos explícita de la voluntad del titular será en ocasiones el resultado de una declaración dirigida a reconocer el derecho ajeno, otras veces el presupuesto de una transferencia o cesión del propio y aún cabe idear variadas reacciones de la causa jurídica o de la finalidad perseguida sobre el acto abdicativo (1); pero sin olvidar el carácter negativo de toda limitación, modificación o traspaso, vamos por exigencias del tema a centrar su desenvolvimiento sobre el no-nacimiento o la extinción de derechos en el amplio sentido, como si estudiásemos las llamadas renunciaciones *preventivas* y *extintivas*, no las *declarativas* o *traslativas*.

Por otro lado, la investigación debe comprender el abandono de cosas y situaciones, sea que aparezcan garantizadas por la inscripción concordante con la realidad jurídica, sea que vivan sólo formalmente en el Registro (como la hipoteca en garantía de un crédito

(1) Véase sobre la noción y clases de renuncia el artículo publicado por el Sr. Traviesas en la *Revista general de Legislación y Jurisprudencia*, t. 155, número VI, pág. 554.

pagado) o en el ordenamiento civil (servidumbre equivocadamente cancelada), sea que estén afectas a condición o en mera potencia, sean expectativas de graduación variada, sean, en fin, estados procesales garantizados por el Registro.

Únicamente para algún profano podrá parecer la materia carente de interés o de escasa importancia, porque el especialista no solamente habrá tropezado con múltiples casos de abandono más o menos explícito por impago de contribuciones, sobrecarga hipotecaria de las fincas, ruina de edificios, ausencia, incapacidad o muerte del titular, etc., sino que considerará a la renuncia como una de las formas más usuales y fecundas del sistema inmobiliario, a cuyas líneas se adapta con sencillez, claridad y vigor.

II

Al aplicar las conclusiones un tanto vacilantes de la técnica jurídica al régimen hipotecario, el juego de los principios en que éste descansa, para nosotros conocido (1), impone soluciones concretas respecto a la naturaleza de la renuncia, formas legales, personas que pueden renunciar, cosas renunciables, especies admitidas y efectos jurídicos, que vamos a repasar brevemente.

* * *

a) Las discusiones que agitan a los civilistas sobre si la renuncia es un acto jurídico (ya que en ocasiones es un mero resultado presupuesto por la ley) de carácter unilateral, que no necesita del concurso de ninguna voluntad ajena a la del renunciante, o requiere como elemento indispensable la recepción por otra persona a quien va dirigida la declaración fundamental, o aparece a veces como verdadero contrato, quedan, en primer término, subordinadas al principio de *inscripción*, que no confiere validez a los títulos no presentados y, en segundo lugar, al principio del *consentimiento formal*, que centra las operaciones del Registro sobre la manifestación de voluntad emitida por el titular en orden a la modificación o extinción del derecho inscripto a su nombre.

(1) Véanse los números 11, 14, 19, 24, 25 y 26 de esta Revista.

Título inscribible y cancelación total o parcial, son los dos polos sobre que ha de girar la doctrina hipotecaria para decidir sobre la validez de una renuncia. El problema civil quedará, en cierto modo, resuelto cuando se presente en el Registro un documento del cual resulte auténticamente el consentimiento del titular para que se practique el asiento cancelatorio.

* * *

b) Por regla general, el acto abdicativo será un instrumento público en el que manifestará su consentimiento el titular, sin necesidad de exponer la causa jurídica precedente, si existe, o en el que se hará constar el acuerdo bilateral, cuando se trate de un nexo contractual; pero hay renunciaciones que pueden hacerse por medio de escrito presentado ante Juez competente (art. 1.008 del C. c.), o que son decretadas por los Tribunales que han conocido de un juicio declarativo y al ejecutarlo actúan en nombre del condenado. La materia se halla íntimamente ligada con la doctrina de la cancelación, que es la consecuencia hipotecaria de la renuncia. No obstante, las renunciaciones preventivas, que sirven de base a las adquisiciones posteriores de los llamados por la ley en segundo término, figuran como menciones o antecedentes de la inscripción correspondiente, sin provocar una especial o primordial.

El artículo 875 del Código civil alemán exige que la declaración extintiva de un derecho sobre una finca sea hecha ante el Registrador o la persona que haya de resultar favorecida, y el 928, con referencia al dominio, requiere el abandono formal ante el Registrador. Nuestro sistema, sólo por excepción admite las declaraciones ante el encargado del Registro. De aquí que no vacilemos en considerar el acto como notarial, sin perjuicio de discutir más tarde sus requisitos y efectos.

Los juristas alemanes, que permiten el sometimiento a condición de la renuncia, en general, vacilan cuando se trata del abandono de una propiedad. Sostienen la opinión negativa, que Biermann dice ser la común, con el mismo autor, Predari, Wolf, Kober, Kretzschmann, Güthe y Bruck. Contra ellos afirman la posibilidad varios especialistas y Crome, para quien ésta es la *communis opinio*. Los razonamientos de los primeros son: que la cuestión de sa-

ber a quién pertenece una finca es de una importancia máxima para el derecho privado y público; que el comercio y el interés general exigen de consuno la claridad y la certeza a fin de que cualquiera pueda fácilmente averiguar quién es el propietario en un momento dado; que estos son los fines principales del Registro y quedarían desvirtuados si el dominio pudiera quedar *in pendent*; que los libros inmobiliarios nada dicen sobre si una condición está o no cumplida y los interesados deben consagrar su tiempo a averiguaciones difíciles y engañosas; que la renuncia bajo condición suspensiva apenas si respondería a necesidades prácticas y la hecha bajo condición resolutoria abriría las puertas a la confusión y a la inseguridad, y, en fin, que las precauciones y dispositivos adoptados por la ley para que las cosas no quedasen, por abandono, fuera del comercio, resultarían inútiles y burladas.

La opinión afirmativa, defendida por Fuchs, Turnau-Förster, Oberneck y aun por Plauck y Biermann en las primeras ediciones de sus Comentarios al Código civil alemán, partía de la no aplicabilidad al supuesto párrafo segundo del artículo 925 del mismo texto, a cuyo tenor la transmisión de dominio (*Auflassung*) sometida a condición o plazo es ineficaz.

Para desenvolver la materia en nuestro Derecho, debemos distinguir la renuncia de situaciones o facultades cuya caducidad repercute por vía de acrecimiento sobre el patrimonio ajeno, del abandono de fincas, y dentro del primer grupo separar como excepciones los casos en que la ley no permite la repudiación bajo término o condición (art. 990 del C. c.), para dejar como regla general la posibilidad, no de cancelar, puesto que la cancelación en nuestra legislación hipotecaria es de *forma pura*, sino de modificar un derecho sujetándolo a una renuncia bajo término o condición.

En cuanto al abandono de cosa inmueble, el problema es más complejo, y será discutido en la parte especial de este estudio.

* * *

c) La facultad de renunciar corresponde, ante todo, al titular inscrito o a su representante legal, judicial o voluntario; pero en los casos de inexactitud del Registro, puede renunciar el

verdadero derechohabiente, y sus manifestaciones producirían efectos hipotecarios en cuanto se rectifique la inscripción y se presente el acto abdicativo. A veces, éste será otorgado de consuno por el titular aparente y el titular real, quedando en todo caso la renuncia sometida a los preceptos del artículo 20 de la Ley hipotecaria.

El renunciante (1) ha de tener plena capacidad para el acto, así como la facultad de disponer sin limitación, y no debe obrar contra las prohibiciones legales (2). A primera vista, parece que las prohibiciones de enajenar testamentarias contractuales imposibilitan la renuncia; pero no hay inconveniente en que la persona a quien se ha dejado una finca, de cuya propiedad sólo puede disponer con autorización judicial, renuncie el limitado derecho que le corresponde.

Si existiese alguna anotación preventiva que implicase prohibición de disponer absoluta (p. ej.: declaración de quiebra), no será inscribible la renuncia. La anotación sujeta al artículo 71 de la ley no impide la renuncia posterior, pero los efectos de ésta serán muy relativos, como veremos, y no pueden denominarse propiamente cancelatorios.

No existe en nuestra legislación un precepto que, como el artículo 876 del Código civil alemán, exija para la renuncia de un derecho gravado con otro, la aprobación del titular de este último, y aun la del titular del derecho que grava al predio dominante para que surta efectos la renuncia de la servidumbre o de la facultad que corresponda al dueño de aquel predio. Sin embargo, este racional precepto ha de concluir por imponerse en nuestro sistema por tres razones: 1.ª, porque el gravar un derecho con otro derecho, figura que en Alemania sólo se admite para el caso de un derecho susceptible de hipoteca o usufructo, ha recibido en España, consciente o inconscientemente, unos desenvolvimientos

(1) Alargaría mucho este trabajo la discusión de la capacidad de los menores, interdictos o incapacitados y las facultades de sus órganos de representación (patria potestad, defensores judiciales, tutela). El Reglamento hipotecario equipara al caso del artículo 164 del Código civil la renuncia de derechos reales, para los efectos de exigir autorización judicial, previa audiencia del Ministerio fiscal, cuando se trate de menores sujetos a patria potestad.

(2) Véanse los artículos 4.º, 646, 652, 653, 816, 1.271 del Código civil .

considerables; 2.^a, porque la cancelación condicional ha sido rechazada con energía por el Centro directivo, y la renuncia inscrita no puede dejarse pendiente de la aprobación de las personas a quienes, según el Registro, afecte directamente, y 3.^a, porque en el caso de usufructo gravado con hipoteca, si aquél concluyese por voluntad del usufructuario, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habrá naturalmente concluído, a no mediar el hecho que le pone fin (art. 107, núm. 2.º de la L. h.), y esta excepcionalísima situación no puede generalizarse ni apenas sostenerse en rigor lógico.

* * *

d) Sin necesidad de admitir la teoría de los derechos reales universales, discutida en la actualidad por los juristas de la vecina República, no vemos ningún inconveniente en reconocer que la renuncia puede referirse, en primer término, a un patrimonio (herencia, gananciales, reservables, etc.), y como la invasión del Registro por tales títulos es un fenómeno que cada día pone más en crisis la *individualidad* de la cosa sujeta a un derecho real, tendremos, como inmediata consecuencia, que colocar a la cabeza de las renunciaciones inscribibles los supuestos regulados por los artículos 1.008, 1.394, 970 y concordantes del Código civil. Fuerza es confesar que el derecho hereditario, la cuota en la sociedad de gananciales, la masa reservable y tantas otras entidades de tipo patrimonial chocan directamente con el concepto de finca, la organización de la publicidad, la especialidad de la inscripción y, en general, con los postulados característicos del sistema. Pero la vida jurídica no se para en barras conceptuales, o mejor, es una ineludible misión de la técnica acomodar las normas a la realidad.

La renuncia que pudiéramos llamar *normal* se refiere directamente a derechos inscritos en perfecta concordancia con los presupuestos civiles: un usufructo vigente, una servidumbre que se disfruta, etc. Sin embargo, no podemos calificar de *anormal* a la renuncia que tenga por objeto extinguir hipotecariamente una carga ya caducada, porque admitiendo que la voluntad del titular, según el Registro, es decisiva para la cancelación, sin necesidad de que conste la causa jurídica (art. 82 de la L. h.), la re-

nuncia abstracta se coloca al amparo del principio denominado del *consentimiento formal*, y al Registrador le es indiferente que el acto abdicativo responda a una situación preexistente o a una decisión simultánea, siempre que sea otorgado por quien tiene capacidad y poder dispositivo.

Cuando la situación jurídica se halla afectada por una condición, la renuncia puede ir dirigida, ya a estimar cumplida la *suspensiva*, ya a levantar la contingencia de la *resolutoria*. En verdad, la realización de un acontecimiento no depende siempre de la voluntad de los interesados, y no estamos autorizados para confundir el hecho condicionante con el derecho condicionado; pero en muchos casos las facultades están netamente conjugadas y corresponden a titulares perfectamente determinados que renuncian, no a que el acontecimiento se realice, sino a los derechos que su realización provoca o purifica. Lo que en estos casos debe preocupar a la técnica inmobiliaria es que la integridad de facultades corresponda a los renunciantes y que éstos no vayan contra una prohibición de disponer con fuerza real.

En las modernas discusiones sobre los derechos subjetivos, se colocan al lado de los llamados de señorío y de crédito aquellos tipos en que la voluntad es decisiva para crear, modificar o extinguir un derecho primario. Especificados por Windscheid y denominados por Zitelmann derechos de potestad (*Rechte des rechtlicher Könnens*); por Seckel, derechos de configuración o conformación (*Gestaltungsrechte*); por v. Thur, derechos secundarios (*Secundäre Rechte*), y por otros, simplemente *facultades*, no confieren un poder inmediato sobre las cosas o las personas, sino la facultad de configurar una situación jurídica; no aparecen desde el primer momento como derechos de naturaleza real o personal, sino como meras potestades jurídicas, cuyo desenvolvimiento por medio de una manifestación de voluntad dirigida a cierto interesado o a una oficina o Tribunal engendra, altera o mata un derecho subjetivo (retracto, elección de prestación en las obligaciones alternativas, denuncia de arrendamiento, etc.). En el sistema hipotecario español que admite la condicionalidad de la propiedad y de los derechos reales, y que apenas ha desflorado la discusión, un poco más aparatosa que práctica, sobre la naturaleza del derecho subjetivo, estos derechos secundarios han ingresado, con li-

bertad acaso excesiva, a disfrutar las ventajas del Registro como partes integrantes de los derechos reales inscribibles, como tipos independientes de valor positivo o como facultad de extinguir una relación jurídica (derechos negativos de Bekker). Todos ellos pueden ser renunciados por los respectivos titulares con arreglo al artículo 4.º del Código civil, pero aquí los roces con el orden público cuando se trate de desarticular el derecho real primitivo serán más frecuentes. No basta la afirmación de que el simple desprendimiento de una facultad acrece a la contraparte o al derecho conjugado para legitimar tales renunciaciones, porque la confusión que se introduciría en ocasiones constituiría un verdadero defecto insubsanable. Así, la renuncia hecha por el acreedor hipotecario del *jus vendendi* transformaría su derecho real en un tipo de regulación imposible dentro del sistema.

El problema de la renuncia de *expectativas* se halla, como es natural, íntimamente ligado con las delimitaciones de este concepto, que sólo puede ser tratado aquí de un modo superficial. Las entidades jurídicas (personas, cosas, actos) llegan a su integridad mediante un desarrollo de variada complejidad, que provoca situaciones tanto más protegidas por el ordenamiento jurídico cuanto más claros y definidos se presenten sus elementos constitutivos. Fácil de seguir la evolución de los que pudiéramos llamar gérmenes jurídicos, resulta de gran dificultad, en cambio, la fijación del momento en que nos encontramos frente a un derecho subjetivo provisto de acción, transmisible, pignorable, renunciable y que pueda ser atribuido a una persona cierta. Precisamente por esta indeterminación, el criterio de libertad en que se inspiran las legislaciones modernas sufre un eclipse cuando se discute la posibilidad de renunciar a ventajas tan vagas como poco probables o posibles, a esperanzas que han de realizarse en un sector específico, a previsiones fundadas en hechos e en relaciones jurídicas ya existentes o en actos jurídicos ya otorgados, pero que pueden extinguirse o ser revocados por la voluntad ajena o necesitar de ella para nacer a la vida del derecho con característicos efectos.

El principio de previa inscripción que pone en el Derecho inmobiliario de relieve las exigencias del tracto sucesivo, no permite que se lleven al Registro renunciaciones formuladas por quien carece de la condición de titular; pero en algunos asientos, dado

nuestro régimen de menciones, pueden aparecer protegidas personas en expectativa o inciertas como el *nasciturus*, la asociación no constituida formalmente, los reservatarios, los herederos de una persona viva, los beneficiarios para el caso de extinguirse una fundación, los parientes que tenga un individuo determinado, cierto día, los pobres de tal parroquia... Aparte de las dificultades que la cuestión de representación presenta en cada uno de estos supuestos, será necesario resolver el problema de la licitud de la renuncia.

Aun si consta con precisión el nombre del titular, puede figurar el derecho en un estado de escasa potencialidad para que la renuncia sea inscribible. No nos referimos a las transmisiones a término, porque si bien para Winscheid, Bekker, Regelsberger y Dernburg las transferencias aplazadas de propiedad son *expectativas*, en nuestra técnica el respectivo titular actúa como si lo fuera de un derecho limitado, pero perfecto. La misma norma nos hemos atrevido a postular más arriba en orden a la renuncia de derechos condicionales, aunque la opinión que los incluye entre las expectativas es unánime.

Aludimos a las menciones que favorezcan a personas ciertas, como los reservatarios del artículo 811 que hubieran justificado su posición jurídica y obtenido la nota marginal reglamentaria. La renuncia que de sus respectivas facultades hicieron, no debiera producir (salvo el caso del artículo 970) más que efectos obligatorios o, por lo menos, no debiera ser inscribible, para evitar confusiones a los terceros interesados en la adquisición de las fincas. No obstante, sabemos que el Banco Hipotecario, aun en el caso de no estar justificada la reserva, exige la comparecencia de los presuntos reservatarios para extinguir las consecuencias de una *expectativa* todavía no protegida por la ley.

Por odio a los pactos corvinos más que por no lanzar al comercio humano derechos imperfectos, contienen las legislaciones civiles una serie de prohibiciones relativas a la herencia futura (arts. 991 y 1.271 del C. c.), que son de capital importancia en nuestro estudio, porque producen la nulidad del acto otorgado en su contravención. Se halla esta cuestión íntimamente enlazada con la sucesión contractual, que tan variados tipos presenta en nuestro Derecho común y foral, y en especial con la adopción,

las mejoras, los contratos prenupciales, los heredamientos y los anticipos de legítima, en donde las renunciaciones adoptan formas específicas y actúan sobre derechos expectantes.

Un asiento cualquiera del Registro de la Propiedad puede hallarse pendiente de un procedimiento judicial o subordinado al ejercicio de una acción en marcha. La renuncia procesal (desistimiento, allanamiento) decide el resultado del pleito y reacciona sobre el contenido hipotecario. Si la naturaleza de tal acto ha de permitir incluirlo entre las declaraciones de voluntad, ya como una autorización para que prevalezcan los pedimentos del contrario, ya como un abandono de la acción o de la defensa, ya como una dejación del derecho de probar, ya como un acto dispositivo sobre las protecciones concedidas por la ley Rituaria, o si debe figurar aparte como en la teoría del consentimiento que presupone el de ambos litigantes, más que sobre el fondo del asunto, sobre la voluntad de no litigar (*quita non movere*), o haya de quedar reducida a la decisión unilateral de no contradecir, es punto que discuten los procesalistas alemanes, y que para el Registro dará resuelto el Juzgado. Como especialidad de gran interés para el Derecho hipotecario, señalaremos aquí el desamparo formalizado por el tercer poseedor con arreglo al artículo 126 de la ley, cuando no quiere responder en el juicio ejecutivo con sus bienes propios.

Al lado de las situaciones perfectas, formales, condicionales, potenciales, expectantes y procesales de los derechos inscribibles debe figurar el estado posesorio, puesto que las informaciones correspondientes motivan asientos en cierto modo asimilables a los de propiedad. No creemos que la doctrina de la renuncia en estos casos deba inspirarse puramente en los preceptos relativos al abandono de la cosa (art. 460, 1.º), porque, como ya hemos expuesto detenidamente en otro lugar (1), la posesión tabular es concepto distinto del clásico de la posesión física. En términos generales, y a reserva de volver sobre el tema, admitiremos, *prima facie*, que la renuncia de derechos inscritos en posesión sigue las vías ordinarias de la cancelación.

Pueden ser objeto de renuncia las partes de cosas o derechos reales, ya hubiese tenido lugar la división descomponiendo el tipo

(1) Véanse los números 30, 34 y 35 de esta Revista.

primitivo en otros distintos entre sí que la integran (usufructo y nuda propiedad), ya distribuyendo entre varios titulares con facultades iguales el contenido único del derecho (copropiedad). En cambio, la posibilidad de renunciar a parte de un derecho cuyo titular único soy se halla sujeta a varios principios y postulados de alcance muy discutible. Ante todo, se presenta el aforismo: «las servidumbres no pueden poseerse o constituirse por partes» y parece que, en su consecuencia, no puedo renunciar a una cuarta parte del camino que conduce a mi predio. Después surge la dificultad de evitar que el derecho filial vuelva a reintegrar el derecho madre. Así, yo no puedo renunciar al usufructo de mi finca sin atribuirlo a otra persona, porque del mismo modo que la renuncia del usufructuario provocaría inmediatamente la transformación de la nuda propiedad en pleno dominio, el abandono que yo hiciera, no de tales o cuales frutos, sino del derecho real, sin atribuirlo a un tercero, redundaría en mi beneficio. Tampoco la exigencia del abandono de la posesión de una parte de la finca, cuyo pleno dominio me corresponda, deja de provocar problemas de difícil solución, como más abajo veremos.

Por último, caen dentro de la técnica hipotecaria las cuestiones relativas a la renuncia del derecho a inscribir y la renuncia al derecho de renunciar.

Complejo es el primer problema, y sólo resoluble si distinguimos el derecho que tenemos a inscribir, rectificando la declaración hipotecaria que no coincide con la realidad jurídica, del derecho a establecer mediante la inscripción el preconstituído a nuestro favor en un título inscribible. Cuando el Registro no responde a la verdad, sea por deficiencia de la causa jurídica del mismo asiento (p. ej.: compra a un incapaz), sea por error en la inscripción, sea por cualquier otro motivo, el derecho de anularla o rectificarla es un accesorio indisolublemente unido al derecho real que nos pertenece y no puede ser renunciado independientemente del mismo y haciendo abstracción de las exigencias del ordenamiento jurídico que la situación impone. Respecto al supuesto de preconstitución de un derecho real o de un cambio o cancelación del mismo, debe tenerse presente que el título en el sistema español encierra corrientemente una causa jurídica de la modificación real y un consentimiento para que la transferencia per-

fecta se lleve a cabo. Cuando la primera es de naturaleza *obligacional* (compromiso de transmitir) y el consentimiento no se manifiesta en una forma pura, sino con sujeción a un plazo o condición (v. g.: si prometo transmitir *la finca* en que tengo el usufructo actual y la nuda propiedad pendiente de condición, declarando la otra parte que no inscribirá hasta que se verifique la reunión de derechos), las relaciones quedan en la órbita del derecho de créditos y la renuncia, en cierto modo superflua, responde a la naturaleza del contrato; pero si se quiere conceder a la cesión efectos reales inmediatos (transmitiendo el usufructo incondicionadamente y la nuda propiedad bajo condición), la renuncia al derecho de inscribir va directamente contra el contenido sustancial del título. Acaso se replique, recordando el carácter *voluntario* de la inscripción, que el comprador se impone la obligación de no presentar. ¿El derecho real, duplicaremos, no es algo independiente de la obligación? Aunque el presentante falte al compromiso contraído, el título, una vez en el Registro, ha de producir los efectos transmisivos. La renuncia a inscribir la situación real establecida no crea una incapacidad del adquirente ni constituye una prohibición que impida extender el asiento. En la práctica notarial se trata, a veces, de provocar una transferencia real inmediata de los derechos *in pendent*i, precaviéndose de la calificación del Registrador con la renuncia del derecho a inscribir (como si en la hipótesis aludida el vendedor transmitiese la plena propiedad de la finca, renunciando el comprador a inscribir hasta que el derecho se hubiese purificado). El título no es inscribible, en un principio, por chocar contra el artículo 20 de la ley Hipotecaria. Si al cumplirse la condición puede o no ser inscrito, depende del alcance que se dé a la teoría de la confirmación o convalidación.

Respecto a la renuncia del derecho a renunciar y al cuento de la buena pipa que saldría de estas renunciaciones a la renuncia, nos declaramos por su inadmisibilidad en el Registro, no porque dejen de responder, en ocasiones, a situaciones prácticas y a intereses protegidos por la ley (piénsese en el caso de un acreedor que impone a su deudor la renuncia al derecho de repudiar una herencia), sino porque las prohibiciones de disponer convencionales son sospechosas y el titular que renunciase a su derecho de renunciar manifes-

taría su voluntad en forma unilateral o bilateral, como si contrajese una obligación, sin limitar el contenido del derecho real correspondiente, al cual va unido, como la sombra al cuerpo, cuando el artículo 4.º del Código civil no lo impide, la facultad de renunciarlo. Cabe privar a una persona del derecho de disponer o de comprometer una renta con sus propias deudas (artículo 1.807 del Código civil), no privarla del derecho a renunciar o hacer dejación de este elemento activo de su patrimonio.

JERÓNIMO GONZÁLEZ.

(Se continuará.)