

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de Antonio de LEYVA Y ANDIA
Registrador de la Propiedad

DERECHO HIPOTECARIO

1. *Inscripción de escritura de división y adjudicación de herencia.—Inscripción de aguas de dominio privado.—Partición por albaceas-contadores partidores.*

a) Dados los términos en que aparecen redactados la escritura de inventario y relación de bienes y los asientos del Registro, es forzoso estimar que tan sólo figura inscrito el derecho hereditario sobre las fincas del causante puesto que no se adjudican bienes concretos ni cuotas o partes indivisas de los mismos, y únicamente se hace constar que los inmuebles forman parte de la herencia y, por tanto, es erróneo tratar de impedir que al amparo de lo establecido en el párrafo segundo del artículo 14 de la Ley Hipotecaria y 83 de su Reglamento se proceda a inscribir la escritura de división y adjudicación de herencia, en virtud de la cual se transforma el derecho abstracto de los interesados en las correspondientes participaciones concretas.

b) El artículo 71 del Reglamento Hipotecario, autoriza que las aguas de dominio privado puedan tener acceso al Registro como cualidad de una finca o como entidad independiente, con la consideración de bienes inmuebles, según el número 8 del artículo 334 del Código civil. En este supuesto, deberán describirse con las circunstancias prescritas en el párrafo primero, que aparecen cumplidas en la detallada descripción hecha en el título que reproduce la que consta en las inscripciones practicadas anteriormente, sin que deba exigirse la descripción de la finca, en donde nacen las aguas, suficientemente determinadas, puesto que ya figura en la inscripción primera y, además no aparece exigida por el artículo 71 citado.

c) El causante, en su testamento, confirió amplísimas facultades a los albaceas, a los que nombró igualmente liquidadores y contadores partidores de su herencia y en la que prohibió toda intervención judicial, con lo cual atribuyó a los nombrados, más que la misión de paralizar el juicio de testamentaría, la de procurar evitarlo, por la división y adjudicación de los bienes, y aun cuando los contadores deban cumplir su encargo en el plazo de un año a partir del requerimiento que le hicieron los herederos, si antes no lo hubieren realizado, como no se ha justificado que les haya sido hecho, cabe estimarse cumplida su función dentro del plazo legal.

a) La exigencia legal de que se observe en la partición posible igualdad y se adjudiquen a los coherederos cosas de la misma naturaleza y calidad, no debe entenderse infringida porque en la determinación de los lotes no se haya seguido la forma usual, puesto que ésta no vincula al contador, el cual puede realizar las operaciones necesarias para distribuir el haber partible como lo verificó en el documento calificado, en el que se adjudican a los seis hijos clara y terminantemente todos los bienes del difunto. (Res. de 3 de febrero de 1959. «B. O.» de 17 de febrero de 1959.)

2. *Es inscribible una escritura de venta de dos casas y constitución de renta vitalicia autorizada y presentada en el Registro con anterioridad a un mandamiento judicial que ordenó la prohibición de disponer de una tercera parte indivisa de los inmuebles vendidos.*

a) El principio de prioridad que aparece recogido en los artículos 17, 24 y 25, entre otros, de la Ley Hipotecaria, y por virtud del cual el título que primero ingresa en el Registro obtiene preferencia respecto de los posteriores, aun cuando no se halla suficientemente regulado, exige, lógicamente desarrollado, que los documentos presentados sean despachados por el orden de presentación en el Diario, si bien los Registradores al calificar deberán tener en cuenta todos los documentos presentados y los asientos en vigor a fin de cumplir rectamente su función.

b) Según resulta del expediente, el día 3 de mayo de 1946 fué presentada en el Registro la escritura otorgada el día anterior, por la que don Joaquín Martín Royo vendió a don Juan Reverter Matamoros el pleno dominio de dos fincas, y se estipuló en favor del primero y de su esposa una renta vitalicia de 4.800 pesetas anuales, escritura que fué retirada con el fin de satisfacer el Impuesto de Derechos Reales y presentada de nuevo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, habiendo ingresado mientras tanto un mandamiento judicial que ordenó, en primer lugar, la cancelación de las inscripciones practicadas a favor del titular registral, cuyo despacho inmediato por el Registrador removió el obstáculo que impedía la inscripción de la escritura.

c) Según dispone el artículo 24 de la Ley, se estimará como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, y como la extensión de este asiento no permite que pueda inscribirse o anotarse ningún otro título que se le oponga o sea incompatible por el que se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble, es forzoso concluir que debe ser inscrita la expresada escritura en cuanto a la totalidad del dominio de los inmuebles vendidos sin limitarla a sólo las dos terceras partes, puesto que ningún obstáculo se oponía a ello, una vez cumplida la primera de las disposiciones contenidas en el mandamiento judicial de referencia.

d) La anotación de prohibición de enajenar, establecida en los artículos 26 y 42 de la Ley Hipotecaria, tiene por objeto asegurar las resultas de un juicio y determina para el dueño de los bienes un verdadero cierre de los libros del Registro mientras duran sus efectos al privar al titular de realizar actos dispositivos, pero no impide, conforme se deduce del artículo 44 de la Ley Hipotecaria y de reiterada doctrina de este Centro cristalizada en el

artículo 145 del Reglamento Hipotecario vigente, que puedan tener acceso aquellas transferencias o gravámenes constituidos con anterioridad a la anotación, todo ello sin perjuicio de la facultad que asista a los interesados, conforme a lo dispuesto por el artículo 66 de la Ley Hipotecaria para acudir a los Tribunales de Justicia y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos. (Res. de 7 de febrero de 1959. «B. O.» del 23 de febrero de 1959.)

3. *No es inscribible una escritura de préstamo hipotecario, con asiento de presentación caducado, cuando la capacidad del deudor hipotecante aparece en el Registro limitada por una anotación de mandamiento judicial de fecha posterior a la escritura citada, que se practica para hacer constar la declaración de la quiebra.*

a) El Código de Comercio procura proteger los intereses de los acreedores del quebrado y evitar que el insolvente con su conducta pueda realizar actos dispositivos en perjuicio de aquéllos, y por ello decreta en el párrafo segundo del artículo 878 la indisponibilidad patrimonial no sólo desde el momento de la declaración de quiebra, sino que retrotrae los efectos y declara la nulidad de todos los actos realizados durante el período sospechoso, es decir, a partir de la fecha que el Juez determine como momento en que realmente cesaron los pagos por parte del comerciante, de tal suerte que los síndicos pueden reclamar los bienes que se hallaren en poder de terceros y disponer de ellos como si estuvieren bajo el dominio del quebrado cuando la declaración sea una confirmación tardía de una situación de insolvencia precedente.

b) Esta posición, justificada por la naturaleza propia de las relaciones mercantiles y un elemental deseo de protección de los intereses en conflictos, puede dar lugar cuando se trate de bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de titulares comerciantes, a situaciones especiales que requieren una cuidadosa aplicación de las normas, a fin de que no resulten perjudicados otros intereses igualmente dignos de amparo, como son los de aquellos titulares que inscribieron sus derechos con los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y que se hallan protegidos por el principio de la fe pública registral.

c) Si bien no ofrece dificultades la solución, que deberá ser necesariamente negativa en los supuestos en que el tercero adquiriera su derecho después de practicada la anotación de quiebra por aparecer en el Registro la falta de disponibilidad del titular inscrito, no resulta tan evidente cuando el acto se hubiere otorgado con anterioridad a la anotación y que se presentase a inscripción con posterioridad, toda vez que podría estimarse por la indeterminación del auto judicial acerca de la fecha a que se han de retrotraer los efectos de la declaración de quiebra, que el acto dispositivo se había realizado dentro de dicho período.

d) La finalidad del Registro de la Propiedad de asegurar el tráfico jurídico, se menoscaba por el párrafo segundo del artículo 878 del Código de Comercio que puede perturbar situaciones consolidadas al establecer un sistema de retroactividad, peligro que aumentaría si no se fija exactamente la fecha a partir de la que comienza por lo que ha declarado la jurisprudencia

imprescindible, que se determine por el juzgador el momento preciso en que el comerciante sobreseyó el pago corriente de sus obligaciones, y tanto si se estima la declaración de quiebra como una incapacidad, como si constituye una prohibición de enajenar, es lo cierto que producirá efectos en el Registro sólo respecto de los actos realizados por el quebrado posteriores a la declaración o a la fecha a que deba retrotraerse la misma.

e) El carácter constitutivo de la inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho real de hipoteca, puesto de relieve tanto por el artículo 1.875 del Código civil como por los 145 y 159 de la Ley Hipotecaria en vigor, no permite que se pueda acceder a la pretensión de la inscripción de la escritura de préstamo hipotecaria, deducida por el interesado, cuando la capacidad del deudor hipotecante aparece en el Registro limitada por la anotación practicada para hacer constar que ha sido declarada en quiebra. (Res. de 24 de abril de 1959. «B. O.» del 30 de mayo de 1959.)

DERECHO MERCANTIL.

No puede constituirse válidamente una sociedad de responsabilidad limitada en la que los únicos socios son el marido y la mujer y a la que se aportan exclusivamente bienes gananciales.

a) Esta cuestión, muy vivamente controvertida en la doctrina y jurisprudencia, plantea la compleja situación, de la Sociedad particular constituida por los dos cónyuges, la cual al igual que todo contrato entre esposos, se halla influenciada, desde el «De mutato amorem invicem apollarentur», del Derecho romano, por la tendencia desfavorable que basada en la teoría de la «unitas carnis» observaba en las relaciones entre marido y mujer una falta de libertad y de desprendimiento tal que les ha de impedir llevar al debate de sus intereses la lucidez e independencia esenciales a todo contrato.

b) Las principales dificultades para la constitución de una sociedad de esta clase se derivarían: 1.ª De posibilidad de eludir el principio de inmutabilidad de las convenciones matrimoniales que el artículo 1.320 del Código civil, en relación con el párrafo segundo del artículo 1.315, impone, al establecer que después de celebrado el matrimonio no se puede alterar el régimen económico de la sociedad conyugal, ni atentar al mismo desvirtuando su naturaleza y efectos propios; 2.ª De la dejación de los poderes que al marido corresponden como tal —autorización marital— y como jefe de la comunidad de bienes, según el artículo 59 del mismo Cuerpo legal, y 3.ª De la multiplicación de ocasiones para donaciones entre cónyuges—prohibidas por el artículo 1.334—que podrían resultar, ya de la desigualdad de las aportaciones respectivas de los esposos, ya de una desigual distribución de beneficios.

c) Estos fuertes obstáculos, que podrían ser invocados en numerosos casos particulares, provocaría, no obstante, si se generalizara la cuestión, la exclusión de toda Sociedad entre esposos, y privaría arbitrariamente a estos últimos de múltiple posibilidad que les permitirían, sin el menor fraude,

desenvolver sus negocios en situaciones en que no existe otro medio mejor que la Sociedad para aunar su trabajo y hacer fructificar sus capitales, lo cual unido a que la mala fe no debe presumirse nunca y a la ausencia en nuestra legislación de un precepto que establezca la incapacidad general de contratar entre esposos—ya que, por ejemplo, los contenidos en los artículos 1.334, 1.458 y 1.677 del Código civil, entre otros, contemplan situaciones especiales—permitiría concluir afirmando la validez de las Sociedades entre esposos siempre que resulten salvaguardados los deberes que se derivan del matrimonio y de la integridad de los patrimonios de los respectivos esposos y no se encuentre un fraude o un acto contrario a la Ley.

d) En el caso concreto de este expediente la Sociedad aparece constituyéndose exclusivamente por las aportaciones de bienes gananciales hechas por marido y mujer, por lo que «Mardel, S. L.» resulta de hecho integrada por bienes que presuntivamente, tienen ese mismo y único origen y carácter que conservan al no proceder de dos patrimonios distintos, sino de uno solo y, por tanto, marido y mujer, de hecho contratan también, en nombre de la Sociedad conyugal, lo que—no sin cierto fundamento, y aun cuando por su naturaleza jurídica la comunidad conyugal no goce de una personalidad independiente de la de los esposos—califica el Registrador de supuesto de auto-contratación no permitida por la Ley, ilicitudes que se agravan, porque al crearse, además, un patrimonio separado del propio ganancial, se atenta el principio general de responsabilidad establecido en el artículo 1.911 del Código civil. (Res. de 16 de marzo de 1959. «B. O.» de 4 de abril de 1959.)