

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

4403

RESOLUCIÓN de 22 de enero de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jorge Ballesteros Sola, en nombre de «Areste, Sociedad Anónima», contra la negativa de don José María Alfin Massot, Registrador de la Propiedad de Barcelona número 21, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jorge Ballesteros Sola, en nombre de «Areste, Sociedad Anónima», contra la negativa de don José María Alfin Massot, Registrador de la Propiedad de Barcelona número 21, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

La entidad «Parkings y Garajes, Sociedad Anónima», mediante documento privado de fecha 15 de julio de 1981, vendió a don Juan Cos Villagrasa la plaza de aparcamiento número 239 del garaje aparcamiento ubicado en la casa sita en la ciudad de Barcelona, con frente al paseo de Carlos I, que representa una porción indivisa de cero enteros 42 centésimas de cienavas partes indivisas. En dicho contrato privado se pactó lo siguiente: «Sexto.—En el caso de que el comprador dejara de satisfacer a su vencimiento cualquiera de los pagos expresados en el pacto segundo, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho desde el mismo momento en que «Parkings y Garajes, Sociedad Anónima», efectúe el requerimiento previsto en los artículos 1.504 del Código Civil y 59 de la Ley Hipotecaria...». «Séptimo.—... La parte vendedora se reserva el dominio del espacio o plaza de aparcamiento hasta tanto no se haya satisfecho por el comprador la totalidad del precio aplazado de aquél...». Al dejarse de satisfacer por el comprador las letras acordadas para la adquisición de dicha plaza de aparcamiento, «Parkings y Garajes, Sociedad Anónima», instó demanda de juicio ejecutivo, que dio lugar a los autos número 25/1987, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 13 de los de Barcelona. En dicho procedimiento se embargaron los derechos que el demandado pudiera ostentar sobre la porción indivisa que se ha descrito. En la preceptiva subasta, celebrada el 8 de julio de 1988, dichos derechos se adjudicaron a «Parkings y Garajes, Sociedad Anónima», que los cedió en remate a «Areste, Sociedad Anónima». El citado remate fue aprobado por auto de 6 de octubre de 1988, dictado por el Juzgado antes citado. El 11 de enero de 1990, ante el Notario de Barcelona don Enrique Peña Belsa, «Parkings y Garajes, Sociedad Anónima», otorgó escritura de compraventa a favor de «Areste, Sociedad Anónima», en la que se encuentra protocolizado el auto del Juzgado de Primera Instancia número 13 de los de Barcelona de fecha 6 de octubre de 1988. Las manifestaciones que se hacen en dicha escritura están recogidas en el fundamento de derecho 1.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 21, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento, que fue presentado a las trece treinta horas del pasado día 10 de abril, bajo el asiento de presentación

número 101 del Diario 15, por los siguientes defectos, todos ellos considerados insubsanables: 1.º Como se deduce claramente de la escritura calificada y del auto del señor Juez de Primera Instancia número 13 de Barcelona de fecha 6 de octubre de 1988, protocolizado con la matriz, la plaza de garaje objeto del remate pertenecía, como es lógico, al demandado en el juicio ejecutivo número 25/1987, don Juan Cos Villagrasa, cuyo título de adquisición no está inscrito en el Registro. Por exigencia del principio de tracto sucesivo, en su doble vertiente, material y formal, y del carácter causal del negocio jurídico traslativo vigente en nuestro ordenamiento, será preciso inscribir previamente la finca a nombre del deudor embargado, para que posteriormente pueda tener acceso al Registro la transmisión operada en el procedimiento judicial. 2.º El titular registral de la plaza de garaje vendida, «Parkings y Garajes, Sociedad Anónima», al mismo tiempo demandante en el procedimiento ejecutivo aludido, no tiene legitimidad para otorgar la escritura de venta por las siguientes razones: a) En primer lugar y «en su propio nombre», carece de «poder de disposición» sobre la finca vendida, a pesar de que aparezca como titular registral, por el reconocimiento que constantemente se realiza de la titularidad de la finca en favor del deudor embargado. b) En segundo lugar, y «como posible representante del deudor embargado», carece de «legitimación» para disponer de bienes integrantes de su patrimonio, que sólo podría venirle atribuida por un acto de apoderamiento voluntario, inexistente o no alegado, ya que la facultad para el otorgamiento de la escritura de compraventa judicial, operada como consecuencia del procedimiento de apremio, corresponde exclusivamente al Juez competente, en defecto o por rebeldía del deudor embargado. Y siendo ambos defectos insubsanables, no se toma anotación de suspensión, que tampoco ha sido solicitada. Contra la presente calificación, podrá interponerse recurso gubernativo dentro del plazo de cuatro meses, contados a partir de su fecha, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento).—Barcelona, 28 de abril de 1995.—El Registrador (firma ilegible)».

III

Don Jorge Ballesteros Sola, en representación de «Areste, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. En cuanto al defecto del apartado 1.º de la nota denegatoria, que procede denegar la inscripción solicitada en virtud del principio de tracto sucesivo, pues no ha sido inscrita la venta a don Juan Cos Villagrasa hay que señalar: Que con la adjudicación de la finca a favor de «Parkings y Garajes, Sociedad Anónima», que se realizó con el auto de 6 de octubre de 1988, se produjo una novación extintiva del contrato privado. Que la entidad citada consolidó la plena propiedad civil de la finca, por lo que siendo propietaria «secundum tabulas» podía otorgar la escritura de compraventa calificada. Si se inscribe esta escritura no se vulnera el principio de tracto sucesivo, ni en su aspecto formal ni en el material, ya que formalmente se seguirá una concatenación de propiedades, y, materialmente, el paso intermedio ha dejado de existir en el mundo del derecho a través de la figura de la novación extintiva. Que la teoría de la novación de los contratos ha sido reconocida jurisprudencial y doctrinalmente aplicando por analogía lo establecido en los artículos 1.203 y siguientes del Código Civil, citándose las sentencias del Tribunal Supremo de 10 de enero de 1992 y de 15 de octubre de 1991. Que existen varios elementos que apoyan tal tesis, en primer lugar, el pacto 6.º del documento privado (habiéndose efectuado el requerimiento al deudor mediante el protesto notarial de las letras debidas por impago y posteriormente por el procedimiento ejecutivo instado), y, en segundo lugar, la propia diligencia de embargo. Que, hay que tener en cuenta que en este caso se cumple lo que establece

el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Que distinguidos tratadistas apoyan una interpretación como la referida. Que no se ha vulnerado ningún derecho del adquirente intermedio de la finca. 2.º En lo relativo a los defectos expresados en el apartado 2.º de la nota denegatoria. Que «Parkings y Garajes, Sociedad Anónima», actúa en nombre propio, como titular de la plaza de aparcamiento y no reconoce la titularidad que de la misma tiene el señor Cos Villagrasa: a) Porque se le adjudicó de remate; y b) se ha producido una novación extintiva del contrato privado. Que, en definitiva, no se puede alegar que «Parkings y Garajes, Sociedad Anónima», no está legitimada, cuando actualmente se adjudicó el derecho de propiedad sobre la plaza de aparcamiento a través de la correspondiente subasta celebrada en el juicio ejecutivo 25/1987, y tabularmente, está inscrito en el Registro, es propietaria de la finca en cuestión.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: I. Del alcance de la función calificadora respecto de la escritura objeto del recurso: Que hay que discernir qué artículo, el 18 de la Ley Hipotecaria o el 100 del Reglamento Hipotecario, hay que aplicar a la escritura calificada, ya que, si bien se trata de un documento notarial, su origen próximo reside en un procedimiento seguido ante la autoridad jurisdiccional. Que al desarrollarse el procedimiento en época anterior a la Ley 10/1992, de 30 de abril, reformadora parcial de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiñe al título de todas las características de documento notarial. II. De la naturaleza y caracteres del contrato de compraventa: Que dada la naturaleza de la compraventa, es evidente que ante el incumplimiento del comprador de su obligación esencial de pagar el precio aplazado, el vendedor puede elegir entre: El precepto general del artículo 1.124 del Código Civil y en el especial del 1.504, o el artículo 1.124 del Código Civil. Que la compraventa es el prototipo de los contratos traslativos de dominio, y este efecto traslativo se ha operado en el caso que se estudia, no sólo por lo que resulta del conjunto documental, sino de la propia conducta procesal de la parte demandante y de la resolución dictada por el órgano jurisdiccional, que constituye en unión del principio de tracto sucesivo el obstáculo esencial para la inscripción del documento calificado. III. Del principio de tracto sucesivo: Que su contenido está fundamentalmente enunciado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Que el principio de legitimación registral crea una apariencia de veracidad en favor de los pronunciamientos registrales, presunción «iuris tantum» que sólo se convierte en «iuris et de iure» en favor del tercero del artículo 34. En consecuencia, la apariencia formal creada por la titularidad registral puede ser desvirtuada cuando se prueba claramente la divergencia con la titularidad sustantiva. Y ello es lo que ocurre en el caso calificado. De los propios términos del conjunto documental se deduce indubitadamente: 1.º Que las plazas de garaje salieron del patrimonio del vendedor, «Parkings y Garajes, Sociedad Anónima», siendo transmitidas a don José Cos Villagrasa. 2.º Que, como consecuencia del impago del precio aplazado, el vendedor, que ya no era propietario, inicia el procedimiento ejecutivo, que concluye con la adjudicación al mejor postor y posterior cesión del remate. 3.º Que, como consecuencia de todo ello, se otorga la escritura de compraventa en favor del cesionario, por el propio actor-demandante, no por el deudor o por el Juez en su defecto, como exigía la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que conste del Registro la previa inscripción en favor del deudor embargado. Se ha producido, en consecuencia, una interrupción en la cadena de los títulos y titulares, con grave transgresión del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que quien figura como transmitente «representado» (el deudor embargado) no aparece como titular en el Registro. IV. Que, finalmente, de los artículos 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 224 del Reglamento Hipotecario se derivan dos consecuencias inmediatas: 1.ª Que el titular registral, «Parkings y Garajes, Sociedad Anónima», pudo hipotéticamente otorgar escritura pública de compraventa normal, no judicial, sin aludir para nada al procedimiento judicial, para lo cual hubiera contado con la legitimación derivada del artículo 20 de la Ley Hipotecaria; no lo hizo porque hubiera asignado una doble venta del mismo inmueble. 2.ª Que menos aceptable es su presencia como «representante del deudor embargado», respecto del cual carece del título legitimador.

V

El Notario autorizante del documento informó: 1.º Que la nota denegatoria de la inscripción no atribuye a la escritura de compraventa defectos de redacción o autorización, sino que la calificación de defecto insubsanable se debe a causas extrañas al contenido del documento. 2.º Que en el instrumento público objeto del recurso se han observado las normas que

el Reglamento Notarial previene para las escrituras de compraventa. 3.º Que se considera no se debe entrar a dilucidar si el procedimiento judicial ha respetado el principio de tracto sucesivo o no, ni la legitimación o falta de ella de la parte transmitente, cuando el documento judicial que fue presentado y quedó unido, tiene la consideración, conforme del mismo resulta, de «título bastante» en favor del cesionario, «Areste, Sociedad Anónima», en virtud de la cesión de remate por parte del legítimo propietario de tales derechos, «Parkings y Garajes, Sociedad Anónima», con arreglo al propio auto. Que hay que considerar que si se eleva a público el contrato privado de compraventa, tampoco se conseguiría la inscripción de la finca en favor del deudor embargado, por el referido pacto de reserva de dominio. Que precisamente dicho pacto y el hecho de que la finca esté inscrita a nombre de la sociedad vendedora, dotan a ésta del poder de disposición y legitimidad para proceder a su venta, si bien por título distinto al de adjudicación en subasta, por cuanto el auto de cesión de remate y el propio remate no parecen ajustados a derecho.

VI

El ilustrísimo señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Barcelona informó: Que, efectivamente, se podría cuestionar la validez de la venta de autos en virtud del título actuado, puesto que como resulta de los mismos y precisamente por ello, no se cubrió el proceso especial regulado en el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a causa de su exigencia registral, ni la falta de título a estos efectos se suplió por los medios establecidos en el título VI, artículos 198 y siguientes, de la vigente Ley Hipotecaria, a los efectos del tracto sucesivo. Sin embargo, puede entenderse celebrada la subasta en los términos y condiciones regulados en los artículos 1.479 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y párrafo 5.º del artículo 140 del vigente Reglamento Hipotecario, lo que significaría que habría que hablar de verificar previamente la inscripción omitida de la venta de los bienes embargados y subastados, lo que sin embargo no es necesario en este supuesto; pues el efecto que ha producido el proceso y procedimiento actuados ha sido precisamente no sólo la resolución del contrato de compraventa, celebrado entre el ejercitante y el deudor de acuerdo con el pacto sexto acordado, sino que los bienes embargados al deudor como suyos ya eran de propiedad del actor ejecutante y adjudicatario, han sido recuperados por éste, no sólo por efecto de la resolución operada, sino por haberlos adquirido precisamente como rematante en la subasta de los mismos, con lo que la titularidad registral y la extrarregistral sobre los bienes vuelve a adquirir su eficacia coincidente, sin que obste a ello que la primera transmisión no tuviere acceso al Registro por las condiciones y vicisitudes sufridas por la misma, incumplimiento del contrato y recuperación de los bienes por la vía actuada, pudiendo por ello «Parkings y Garajes, Sociedad Anónima», titular real y registral, cederlos a favor de «Areste, Sociedad Anónima», mediante auto de remate de fecha 6 de octubre de 1988, estando igualmente legitimado para autorizar la escritura notarial de compraventa.

VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota del Registrador, fundándose en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 10 de enero de 1939.

VIII

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniendo sus alegaciones y añadió: 1.º En lo referente a la función calificadora del Registrador, considera las Resoluciones de 26 de noviembre de 1884, 30 de marzo de 1885, 15 de julio de 1988, 11 de mayo de 1889 y 11 de julio de 1936. 2.º Que el auto apelado confunde el principio de inscripción voluntaria con las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 609, 1.274 a 1.277, 1.284 y 1.462 del Código Civil, 1, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 82 y 200 de la Ley Hipotecaria y antiguo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. El supuesto de hecho del presente recurso es el siguiente: Una entidad vende en documento privado de 1981 dos plazas de garaje. El precio queda totalmente aplazado para ser satisfecho mediante diversas letras de cambio, de vencimiento sucesivo. En el documento privado se pacta, entre otras cosas, que en el caso de que el comprador dejara de

satisfacer a su vencimiento cualquiera de los pagos, el contrato quedará resuelto de pleno derecho desde el mismo momento en que la vendedora efectúe el requerimiento previsto en los artículos 1.504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario, y que la parte vendedora se reserva el dominio de las plazas de aparcamiento hasta tanto no se haya satisfecho por el comprador la totalidad del precio aplazado de aquél. Posteriormente, en virtud de una demanda de reclamación de cantidad interpuesta contra el comprador, la entidad vendedora obtiene el embargo y ejecución de los «derechos de propiedad» que el demandado ostente sobre una de las plazas de garaje que le vendió en el documento privado conforme a un auto de 1988. En virtud del procedimiento ejecutivo, la finca es adjudicada a calidad de ceder a un tercero a la entidad vendedora que, en esos mismos trámites, cede a una tercera entidad la plaza de garaje embargada, y ejecutada. En 1990, hallándose la finca inscrita a nombre de la entidad vendedora y sin haber accedido al Registro de la Propiedad el contrato privado de compraventa ni la adjudicación posterior de la plaza, la entidad vendedora, y titular registral de la finca, otorga escritura de compraventa a favor de la entidad tercera, que fue cesionaria en la adjudicación. La escritura, que incorpora testimonio del auto de adjudicación, se manifiesta en los siguientes términos: Se dice que la entidad vendedora es propietaria de la plaza de garaje en cuestión; que «le pertenecía» en virtud de una escritura de compraventa autorizada en fecha anterior a la del documento privado citado; que en juicio ejecutivo seguido contra el comprador, exige ese documento previo y por su transmitente, en reclamación de una determinada cantidad, se embargaron los derechos que el demandado tenía sobre la finca en cuestión; que en dicho procedimiento se adjudicaron los indicados derechos a la entidad que en la escritura comparece como compradora; asimismo, en las estipulaciones, se pacta que la entidad titular registral de la finca vende a la tercera cesionaria la plaza de garaje por el precio confesado recibido por el que la finca fue adjudicada en el procedimiento. Presentada a inscripción la escritura con el auto de adjudicación protocolizado, pero sin acompañar el documento privado en cuestión, el Registrador la calificó apreciando en ella dos defectos, ambos de naturaleza insubsanable: 1.º Es preciso inscribir previamente la finca a nombre del deudor embargado; 2.º El titular registral carece de poder de disposición sobre la finca vendida, a pesar de que aparezca como titular registral, por el reconocimiento que constantemente se realiza de la titularidad de la finca en favor del deudor embargado y carece de legitimación como posible representante de éste.

2. Ciertamente, no aparece debidamente perfilada la actuación jurídica que los otorgantes de la escritura calificada se proponen realizar; parece que celebran una venta distinta e independiente jurídicamente de la enajenación judicial a la que hacen referencia en la parte expositiva y en el auto incorporado, pero, puede pensarse también que tratan simplemente de documentar notarialmente esa misma transmisión judicial. Ahora bien, en ninguna de ambas hipótesis podría accederse a la inscripción pretendida. En la primera, porque aun cuando la presunción de exactitud del contenido del registro (confróntese artículo 38 de la Ley Hipotecaria) permite inscribir los actos dispositivos otorgados por el titular registral, con independencia de la eventual inexactitud de ese pronunciamiento tabular, no por ello puede practicarse la inscripción de un título otorgado por el titular registral cuando del mismo resulta de modo fehaciente —y así es reconocido por el propio disponente— que esa titularidad es inexacta, circunstancia que se produce en el caso debatido, en el que los otorgantes reconocen que la finca que van a transmitir pertenece ya al propio comprador por adjudicación en la ejecución seguida, lo que, a su vez, implica que admiten la anterior titularidad del ejecutado y no la del actor. Así lo imponen tanto la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular del asiento a cancelar (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, las cuales deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral (confróntese artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

3. Tampoco en la otra de las hipótesis planteadas —mera formalización notarial de la enajenación judicial— podría accederse a la inscripción, porque el principio registral del tracto sucesivo (confróntese artículo 20 Ley Hipotecaria) impone la previa inscripción del derecho del ejecutado para que pueda practicarse posteriormente la de la adjudicación alcanzada en el juicio ejecutivo seguido, y esta exigencia no puede salvarse por el simple expediente de que sea este titular registral quien otorgue a favor del adjudicatario la escritura pública de formalización de la venta judicial realizada, aunque, en el caso debatido, además de titular registral, sea el actor ejecutante y el mejor postor a calidad de ceder el remate. Y es que la escritura exigida a la sazón por el artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción anterior a la reforma de 1992, debía ser otorgada por el propio deudor o por el Juez en su nombre, en caso de rebeldía, y por

el definitivo adjudicatario del bien, que lo será, en el supuesto de cesión del remate, el propio cesionario, ya que la cesión de remate no es más que uno de los trámites del propio procedimiento seguido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto.

Madrid, 22 de enero de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

4404

RESOLUCIÓN de 26 enero de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en recurso gubernativo interpuesto por don Alberto Martínez Hernansáez, en nombre de «Zanini, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Barcelona número XII, don Jesús González García, a inscribir una escritura de revocación de poderes y concesión de otros.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alberto Martínez Hernansáez, en nombre de «Zanini, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Barcelona número XII, don Jesús González García, a inscribir una escritura de revocación de poderes y concesión de otros.

Hechos

I

El 11 de octubre de 1995, ante el Notario de Barcelona don Gerardo Delgado García, la representación de «Zanini, Sociedad Anónima», otorgó escritura por la que se revocan los poderes conferidos por la sociedad a las personas que se mencionan y se confieran poderes a don Jorge y don Carlos Torras Torras para que indistintamente y hasta 100.000.000 de pesetas y conjuntamente a partir de dicha cantidad puedan ejercitar, en nombre y representación de la sociedad poderdante, las siguientes facultades: «... e) Otorgar contratos de trabajo, transporte y fletamento; contratar, modificar, rescatar, pignorar, rescindir y liquidar seguros de todas clases, pagar las primas y percibir de las entidades aseguradoras las indemnizaciones a que hubiere lugar, recibir y firmar la correspondencia y llevar los libros de comercio, participar en desgravaciones fiscales y devolución de ingresos indebidos».

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro Mercantil de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el documento que antecede, según el asiento 2548 del diario 649. No se practica operación alguna por observarse los siguientes defectos: 1.º Debe hacerse constar el número de protocolo de las escrituras de poder que se revocan por el presente documento para su identificación, si bien debe tenerse en cuenta que no constan inscritas ninguna escritura de poder otorgadas los día 7 de marzo de 1974, 17 de octubre de 1979, 23 de abril de 1981 y 15 de marzo de 1990, a favor de los señores que se citan y que sólo es inscribible la revocación de los poderes previamente inscritos (artículo 11.2 del Reglamento del Registro Mercantil). 2.º Las facultades del apartado e) del texto del poder no reúnen suficiente claridad; al parecer existe omisión en dichas facultades. 3.º Según Registro, el código de identificación fiscal de la sociedad es A-08-195-844. Barcelona, a 25 de noviembre de 1995. El Registrador. Firma ilegible». Vuelta a presentar, fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado el documento que antecede, según el asiento 2072 del diario 656. No se practica operación alguna por observarse el siguiente defecto: Se reiteran los defectos observados en la anterior nota de esta Oficina. Barcelona, a 22 de febrero de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

III

Don Alberto Martínez Hernansáez, en representación de «Zanini, Sociedad Anónima», interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que en la escritura que se califica se llevan a efecto dos actos claramente diferenciados: Se revocan determinados poderes en favor de determinados apoderados y se otorgan otros nuevos poderes. 2.º Que en lo que se refiere al tercer y último defecto, que afecta a los dos actos