

II. RESOLUCIONES

A cargo de Antonio LEYVA Y ANDIA
Registrador de la Propiedad

DERECHO CIVIL

A) *No es inscribible una escritura de partición y donación de bienes en la que la viuda renuncia a un legado dispuesto en su favor por su marido y, además, dona a los hijos y herederos los derechos que le hubieran podido corresponder en la liquidación de la sociedad de gananciales.*

B) *Para agrupar una finca inscrita con otra que no lo está, es necesario que previamente sea inmatriculada la finca no inscrita conforme a las normas establecidas en la Ley hipotecaria.*

A) No es inscribible una escritura de aprobación y protocolización de operaciones testamentarias y donación de bienes en la cual, la viuda renunció a un legado dispuesto en su favor por su marido, a la cuota legal usufructuaria y, además, donó a sus hijos y herederos los derechos que le hubieran podido corresponder en la liquidación de la sociedad de gananciales. A pesar de que con esta fórmula se simplifican las operaciones particionales, formándose un solo cuerpo de bienes sujeto a distribución integrado con los adquiridos «inter-vivos» y «mortis-causa» y aunque al hacer las adjudicaciones a los herederos se mencionan los dos títulos de herencia paterna y donación materna, ambos de carácter gratuito, se involucran bienes de una y otra procedencia, siendo indudable que ello puede dar lugar a confusiones cuando se hagan constar en los asientos registrales las circunstancias exigidas por los artículos 9.º de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, aparte de que más adecuada que la donación, hubiera sido una renuncia de los derechos que la madre se abstuvo de adquirir.

B) El régimen legal de las agrupaciones, divisiones o segregaciones de fincas ha de referirse a los inmuebles que figuren inscritos en el Registro a fin de que puedan apreciarse las circunstancias objetivas para la efectividad de tales operaciones y las facultades dominicales del titular, por lo que la agrupación de una finca inscrita con otra que no lo está, exige para que pueda practicarse la inscripción del inmueble, resultado de la agrupación, que previamente sea inscrita aquella porción que no hubiera tenido acceso al Registro, porque de lo contrario se privaría con facilidad de eficacia a las normas establecidas en la Ley Hipotecaria para la inmatriculación de fincas. (Res. 6 de febrero de 1958. «B. O.» 14 de abril.)

Adjudicada una finca a la viuda del causante al solo objeto de que ella otorgue la oportuna escritura de venta a favor de la persona a quien se la había vendido dicho causante con percepción del precio en su totalidad, no

es inscribible la escritura por la que la adjudicataria mencionada dividió materialmente la finca y vendió las dos resultantes a favor de otras personas.

Son indudables las analogías que median entre la adjudicación de la finca hecha a la viuda con la finalidad de que cumpliera las obligaciones nacidas del contrato de compraventa celebrado por su marido y los denominados negocios fiduciarios. En éstos, cabe distinguir, según la técnica civil, un aspecto real y otro obligatorio y permite que el adquirente pueda actuar desligándose de la confianza que le otorgó el fiduciante; pero al poner en relación esta doctrina con sistemas legislativos como el nuestro, que se funda en la teoría del título y el modo y que sitúa el requisito causal entre los esenciales del contrato, no parece aconsejable autorizar la inscripción de la segunda enajenación, porque, adjudicada la finca sin haber incluido su valor en el caudal hereditario que se distribuyó entre los herederos, se alterarían profundamente, con perjuicio de éstos, los fundamentos del negocio particional si se permitiera que la viuda recibiese la contraprestación de la venta hecha a terceras personas y dejase incumplidas las obligaciones derivadas de la enajenación realizada por el causante, y, además, porque las limitadas facultades de que aparece investida en la adjudicación a su favor reducen la posibilidad de que pueda disponer eficazmente de la cosa transmitida. (Res. de 12 de febrero de 1958. «B. O.» de 18 de abril.)