

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

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

DERECHO CIVIL

1. *El marido puede cancelar por sí solo una hipoteca inscrita a nombre de ambos cónyuges, sin atribución de cuotas y para la sociedad de gananciales, una vez que el deudor ha hecho efectiva la obligación garantizada.*

La Dirección General reitera la doctrina de las Resoluciones de 23 de mayo, 3 y 8 de junio de 1964 en el sentido de que procede inscribir la escritura de cancelación calificada, porque, aun sin desconocer la naturaleza del acto dispositivo que encierra y la distinta importancia que los ordenamientos jurídicos conceden a los actos por los que se constituyen, modifican o extinguen las relaciones jurídicas obligatorias de aquellas otras que engendran efectos jurídicos reales, es lo cierto que la reforma del artículo 1.413 del Código civil ha de entenderse sin perjuicio de lo dispuesto en el 1.412, que permite al marido, como administrador de la sociedad legal de gananciales, cobrar los créditos pendientes, por lo que al quedar extinguida la obligación personal y dada la accesoriedad del derecho de hipoteca, tiene el marido facultad para consentir válidamente la cancelación, y con ello facilitar la armonía entre las declaraciones contenidas en los libros del Registro y la realidad jurídica extraregistrada, así como evitar perjuicios al propietario de la finca gravada. (Res. de 23 de febrero de 1966. B. O. del 12 de marzo.)

2. *Es inscribible una hipoteca legal constituida al amparo del artículo 73-6.º del Código civil sobre los derechos que corresponden a un fideicomisario condicional sujeto a la legislación catalana, previa inscripción del derecho de fideicomisario.*

A) Los fideicomisarios, siempre que fueren conocidos, podrán obtener la inscripción de su derecho al amparo del artículo 84 del Reglamento Hipotecario, sin que a ello obste el que sean condicionales, al permitirlo los artículos 9-2.º y 23 de la Ley Hipotecaria, y figurarán en el Registro como titulares de una expectativa protegida jurídicamente, por lo que los actos que sobre tal derecho se realicen tendrán carácter provisional hasta que se haga constar, en su caso, el cumplimiento de la condición que les afecta.

B) Según el artículo 197 de la compilación de Derecho Civil especial de Cataluña, mientras el fideicomiso no se defiera al fideicomisario, podrá

éste enajenar, gravar, renunciar y señalar para el embargo su derecho de adquirir la herencia o legado fideicomitidos, limitándose tales actos a los bienes que le correspondan al deferirse el fideicomiso, y quedará sin efecto, si por ser la sustitución condicional no llegase a deferirse, por lo que, evidentemente, tal derecho es susceptible de hipoteca y a ésta no podrá negársele el acceso a los libros registrales si reúne los demás requisitos necesarios para ello y siempre que no haya obstáculo de otra índole que lo impida.

C) Si bien es cierto que, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario, las inscripciones de partes indivisas de finca o derecho deben precisar con datos matemáticos la participación de cada uno de los varios cotitulares, hay que entender que ello sólo es preceptivo en los casos en que es posible hacerlo, pero no en aquellos otros como en el de los fideicomisarios condicionales del Derecho catalán, en los que por su propia esencia el derecho está sometido a una doble indeterminación: de su misma subsistencia —según sobreviva o no el fideicomisario al fiduciario— y de su extensión cuantitativa —según sea mayor o menor el número de fideicomisarios que sobrevivan al fiduciario—. A pesar de ello, cabe que el fideicomisario disponga de su derecho, según el citado artículo 197 de la compilación, por lo que tales actos dispositivos han de tener acceso al Registro de la Propiedad, pues de lo contrario se vulnerarían las bases mismas del sistema hipotecario, que procura siempre la máxima concordancia entre aquél y la realidad extraregstral.

D) La indeterminación derivada de la posible premoriencia del fideicomisario no puede ser obstáculo para la inscripción de la hipoteca, ya que, además de la evidente validez de sus actos dispositivos con arreglo a la legislación especial de Cataluña, la Ley Hipotecaria admite expresamente la hipoteca en supuestos de indeterminación que afecta a la subsistencia misma del derecho, por lo que tales hipotecas pueden quedar sin ningún valor ni efecto en un momento futuro, como en los supuestos de hipoteca de bienes vendidos con pacto de retro del artículo 107-7.º, o que estén afectados, incluso de presente, de la inseguridad derivada de un pleito ya iniciado, como en el caso de hipoteca de bienes litigiosos del artículo 107-9.º de la Ley.

E) Si se admite la indeterminación en cuanto a la subsistencia del derecho mismo que se hipoteca, con mucha mayor razón debe admitirse con este carácter excepcional la indeterminación en cuanto a los límites cuantitativos de aquél, derivados del posible supuesto de que algunos de los otros fideicomisarios premueran al fiduciario, con lo que su derecho acrecería al de los restantes, que verían aumentar sus cuotas, lo que redundaría en beneficio del acreedor sin que se produzca perjuicio alguno al tráfico inmobiliario y sin que ello suponga infracción del artículo 59 del Reglamento Hipotecario, que al establecer la regla general sólo puede imponer una determinación con datos matemáticos en los

supuestos en que lo admita la naturaleza misma del derecho que se hipoteca, y no en aquellos otros, como en el caso del número 9 del artículo 107 y sobre todo en el del fideicomisario condicional de la legislación catalana, que por su misma esencia está siempre afectado de inseguridad en cuanto a la subsistencia, y en algunos casos, además, en cuanto a su extensión cuantitativa.

F) En el caso concreto que se examina se advierte la existencia de un grave obstáculo registral, como es el de la falta de inscripción previa del derecho del fideicomisario, lo que impide que se inscriban los actos de disposición o gravamen de tal derecho hasta tanto no se practique dicha inscripción omitida por imperativo del principio de tracto sucesivo, consignado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. (Res. de 17 de marzo de 1966. B. O. del 12 de abril.)