

**RESOLUCIONES DE LA  
DIRECCION GENERAL  
DE LOS REGISTROS Y  
DEL NOTARIADO**



# Dirección general de los Registros y del Notariado

A cargo de Arturo GALLARDO RUEDA,  
Letrado del M. de Justicia,  
Registrador de la Propiedad.

## RESOLUCION DE 8 DE NOVIEMBRE DE 1951

### Prescripción y reserva troncal

Constituída hipoteca sobre bienes propios de la reservista para garantizar al comprador de la finca sujeta a reserva, contra los perjuicios que pudiera causarle el posible ejercicio de su derecho por los reservatarios, y transcurridos treinta años desde el fallecimiento del causante determinante de la limitación que impone el artículo 811 del Código civil, la propia reservista, en escrito dirigido al Registrador, solicita la cancelación de aquella carga que, a su juicio, se halla prescrita por simple transcurso del referido plazo de prescripción extintiva. Esa cancelación es denegada en nota que señala dos defectos insubsanables: "1.º Porque constituída la inscripción de hipoteca cuya cancelación se pide en virtud de escritura pública, sólo sentencia firme u otra escritura otorgada por el acreedor tendrán virtualidad suficiente para cancelarla; 2.º Porque la prescripción extintiva del derecho de los reservatarios no se cuenta sino a partir del fallecimiento del reservista, y como este supuesto no ha ocurrido y aún es el mismo quien solicita la cancelación, es claro que está pendiente la reserva que condiciona la hipoteca a favor del adquirente de los bienes reservables, ya que la prescripción adquisitiva a favor de éste no ha comenzado siquiera".

*Ratificada la nota por el Presidente de la Audiencia, la Dirección General deniega también la cancelación solicitada, en virtud de las siguientes razones:*

A) *La operación pedida sólo puede practicarse, con arreglo a los artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 175 de su Reglamento, por escritura o documento auténtico en el que preste su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o por sentencia firme.*

B) *Tanto en el escrito dirigido al Registrador como en el recurso se confunden la extinción del derecho de los reservatarios con la circunstancia de haber transcurrido treinta años computados, desde el fallecimiento del causante, durante los cuales no se hizo constar la condición reservable de los bienes.*

C) *La reserva del artículo 811 hace surgir una expectativa a favor de los reservatarios, que se convertirá en derecho si, a la muerte del ascendiente reservista, existieren parientes que estuvieren dentro del tercer grado y perteneciere a la línea donde los bienes procedan; y*

D) *Los Registradores carecen de atribuciones para resolver lo relativo al cómputo del tiempo necesario para la prescripción, su interrupción*

*y sus efectos, cuestiones que deben ser planteadas ante los Tribunales de Justicia.*

*Son de especial adecuación al recurso presente las Sentencias de 29 de octubre de 1907 y 7 de noviembre de 1927 y las Resoluciones de 27 de junio de 1906, 3 de junio de 1913, 2 de octubre de 1917 y 12 de junio de 1930.*

## RESOLUCION DE 15 DE ENERO DE 1952

### Actos en fraude de la Ley

El testador instituyó herederas usufructuarias vitalicias y pro indiviso, de dos fincas a tres señoras, atribuyendo a la última de ellas que sobreviviese la facultad de disponer. Inscrito así el derecho de las sucesoras, las tres conjuntamente las venden verbalmente al hijo de una de ellas, quien, a su vez, las transmitió a su padre y al marido de otra de las usufructuarias, también en forma indivisa. Instruido y aprobado el correspondiente expediente de dominio a fin de restablecer el tracto interrumpido, es presentado en el Registro el testimonio del auto resultante, solicitándose su inscripción a favor de los dos últimos adquirentes.

Este documento mereció la siguiente calificación: "No admitida la inscripción solicitada por resultar del Registro inscritas las fincas, en usufructo vitalicio por terceras partes indivisas a favor de ..., con la prohibición de enajenar y gravar; mientras subsistan o vivan dos de las citadas tres señoras que, por sobrevivir a las demás, sea heredera en pleno dominio y desde que adquiera éste; no tomándose anotación preventiva por impedirlo la naturaleza insubsanable del defecto, sin que tampoco se haya solicitado".

*Confirmada la calificación por el Presidente de la Audiencia, es también ratificada por la Dirección General, en virtud de las siguientes declaraciones:*

A) *Es finalidad de los expedientes de dominio habilitar título inscribible al propietario que careciere de él o que, aun teniéndolo, no pudiese inscribirlo por cualquier causa, o reanudar el tracto sucesivo interrumpido, al sustituir al titular por el solicitante, con la extinción de las facultades domineales inscritas y concordar así la realidad jurídica extrarregistral con el contenido de los asientos, que eran inexactos por descuido o desidia de los titulares.*

B) *Así como en las inscripciones de transferencia de bienes inmuebles el adquirente ha de soportar las cargas a que estén sujetos, en los expedientes de dominio el propietario no podrá eludir los gravámenes, condiciones o limitaciones que afecten a las fincas, porque el titular, al no oponerse a la inscripción solicitada, únicamente renuncia a los derechos que pudieran asistirle en el expediente, pero no a ventilar en el juicio declarativo su derecho, ni puede menoscabar los que se hallen constituidos a favor de otras personas, que serán cancelados por los medios determinados en el artículo 82 de la Ley.*

C) *En el expediente de referencia destaca la intención de los herede-*

ros de burlar las cláusulas testamentarias mediante una confabulación familiar, de modo que, si prosperase la pretensión de los recurrentes, se legitimaría un acto que presenta los caracteres técnicos de los realizados en fraude de la Ley, y contra lo dispuesto en el art. 26 de la Ley Hipotecaria, se privaría de eficacia a una prohibición de enajenar, válidamente inscrita, sin las garantías y solemnidades necesarias para tal fin.

(Vid. S. 21 marzo 1910, Res. 30 septiembre 1925, 11 marzo y 24 octubre 1932, 13 julio 1933 y 8 mayo 1946.)

## RESOLUCION DE 1 DE FEBRERO DE 1952

### Interpretación teleológica de testamento

El causante instituye a su hijo heredero en el usufructo vitalicio de determinados bienes inmuebles, y a sus nietos, hijos de éste, nudos propietarios. Sin embargo, en el mismo documento se priva al usufructuario de facultades de disposición y administración, que se confían a dos de sus hermanos hasta tanto "todos" los nietos alcancen la mayor edad. Los administradores quedan autorizados para enajenar y gravar si las circunstancias llegan a hacerlo necesario.

Ya mayores de edad tres de los cuatro nietos, todavía menor uno de ellos y fallecido el usufructuario, los administradores, entendiéndose que concurren las circunstancias de necesidad previstas en el testamento, venden los bienes.

Denegada la inscripción de esta venta por falta de la oportuna autorización judicial, la Dirección General de los Registros estima también no inscribible el título por virtud de la siguiente doctrina:

A) *La interpretación teleológica de la prohibición de enajenar, im- puesta en el testamento, y las circunstancias acreditadas en el expediente, revelan la intención del testador de privar a su hijo de la disposición de los bienes, confiriéndole solamente el usufructo, acaso por estimar que no reunía las condiciones necesarias para su recta administración y conservación; esta legítima finalidad temporalmente puede ser protegida por el ordenamiento jurídico, pero su alcance y efectividad han de apreciarse en relación con todas las cláusulas del testamento y hechos posteriores, que no permiten concluir, como se hizo en la escritura calificada, que por ser menor uno de los cuatro nietos subsistan la administración y las excepcionales facultades dispositivas establecida por el testamento.*

ADDENDUM.—Vid. Res 24 diciembre 1948 y 21 abril 1949.