

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

2685 *ORDEN de 18 de enero de 1988 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Lizárraga, a favor de doña Mercedes Sanz-Tovar y Valledado de Castro.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912,

Este Ministerio, en nombre de S. M. el Rey (q. D. g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto especial correspondiente y demás derechos establecidos, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Lizárraga, a favor de doña Mercedes Sanz-Tovar y Valledado de Castro, por fallecimiento de su padre, don Gerardo Sanz-Tovar y Martínez.

Madrid, 18 de enero de 1988.

LEDESMA BARTRET

Ilmo. Sr. Subsecretario.

2686 *RESOLUCION de 17 de diciembre de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas don Angel Sanz Iglesias contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 5 de la misma localidad a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas don Angel Sanz Iglesias contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 5 de la misma localidad a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El Notario de Las Palmas don Angel Sanz Iglesias, el día 2 de agosto de 1985, autorizó una escritura de compraventa en la que don Jesús Orovio Delgado, en representación de don Antonio López Pérez, y en virtud de poder otorgado en escritura autorizada el día 11 de abril de 1981, ante el Notario de Las Palmas don Fernando González Vélez Bardón, vendió a don Angel Jorge Padrón una finca urbana de la que su representado era dueño con carácter privativo, manifestándose también en dicha escritura que la citada finca no es el domicilio conyugal del mismo.

II

Presentada primera copia de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Las Palmas, acompañada de la copia de la escritura de poder fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del título precedente por no verificarse personalmente por el disponente la manifestación del artículo 1.320 del Código Civil, de no constituir la vivienda vendida la habitual de los cónyuges. Las Palmas de Gran Canaria a veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco.-El Registrador.-Firma ilegible.»

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que se considera que la calificación registral no es ajustada a derecho, porque la nota no plantea problema alguno a la escritura de poder, porque entiende que en ningún caso puede el apoderado efectuar la declaración de que la vivienda vendida no es la habitual de la familia. Que aunque la nota de calificación no lo dice es necesario indagar en la causa en que el Registrador cree encontrar esta excepción a lo que es regla general en materia de declaraciones con eficacia jurídica, pues el artículo 1.320 del Código Civil no se pronuncia expresamente acerca de la representación, ya que admitida la figura con carácter general en nuestro Derecho no hay porqué aplicar el principio causticamente a cada negocio o declaración concreta. Que para buscar una causa que pueda excluir la representación en este

supuesto debe determinarse previamente cual es la naturaleza jurídica de la declaración discutida; según el artículo 1.320 antes citado, desde el punto de vista del comprador, la falta de consentimiento del cónyuge no propietario puede llegar a provocar un caso de evicción si, por ser la vivienda comprada domicilio familiar del vendedor, se ve privado de ello en virtud de la acción que pueda ejercitar el otro cónyuge, el cual ostenta un derecho anterior a la compra, según el artículo 1.475 del Código Civil, pero el derecho del cónyuge no propietario nace en virtud de una situación de hecho y precisamente por ello no puede aparecer en la titulación que presenta el vendedor y este derecho actuaría en el tráfico como una carga oculta y para impedirlo el párrafo 2.º del artículo 1.320 del Código Civil preconstituye una prueba de inexistencia de la carga a favor del comprador de buena fe; o sea, para el comprador la declaración del vendedor tiene un efecto preventivo de la evicción. Que desde el punto de vista del vendedor éste emite no una declaración de voluntad, que carecía de eficacia dado el artículo 70 del Código Civil, sino que constata mediante una declaración de ciencia un hecho externo a él y perceptible por cualquiera. Que desde el punto de vista del apoderado del vendedor, como en nuestro derecho la compraventa no es un contrato exclusivamente consensual, está obligado en nombre del vendedor a efectuar la entrega y saneamiento de la cosa vendida, artículo 1.461 del Código Civil, entrega que debe otorgar la posesión, conforme al artículo 1.474 del mismo Código. Que en la escritura calificada el apoderado hace las declaraciones establecidas por los artículos 1.320 del Código Civil, 55, párrafo 2.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos y 175 del Reglamento Notarial y, sin embargo, sólo respecto a la primera declaración entiende la nota de calificación que no puede prestarla aquél, aunque las tres tienen una naturaleza muy similar. Que teniendo en cuenta lo anterior y la circunstancia de que el tan citado artículo 1.320 no prohíbe la representación, es consecuente examinar si cabe aplicar por analogía el criterio restrictivo de esta institución. Que se manifiesta en otras instituciones civiles, así pues: 1.º) debe rechazarse que la declaración del disponente pertenezca al grupo de derechos o declaraciones personalísimos que no admiten la representación, salvo que se acuda al denominado sistema del «nuncio» que transporta la voluntad del dueño sin llegar a configurarla, pero es que ni siquiera es posible que el apoderado, actuando como nuncio, traslade al comprador la declaración que el poderdante hubiera hecho al otorgar el poder de que la vivienda no es el domicilio familiar; en efecto, el domicilio es variable y la previsión del artículo 1.320 se refiere al momento de la venta; por tanto aunque el poder contenga la declaración del vendedor, la garantía del comprador exige que el apoderado que utiliza el poder unos años después, realice independientemente su declaración; 2.º) tampoco es aplicable la analogía del artículo 1.231 del Código Civil que restringe la eficacia de la representación al exigir que recaiga sobre hechos personales del confesante. Complementa este artículo el 587 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la diferencia entre aquel artículo y el 1.320 del Código Civil radica en que el primero recae sobre hechos personales y el segundo sobre hechos externos o que no afectan sólo al declarante, pudiéndose citar como ejemplo la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1949; 3.º) también debe rechazarse el posible argumento fundado en la letra del párrafo 2.º del artículo 1.320 antes citado, entendiéndose en el sentido de que el error o falsedad debe resultar exclusivamente de la voluntad declarada por el propio dueño. Esta opinión, de admitirse, queda desvirtuada dentro de la propia doctrina de la representación que entiende que el representante interviene personalmente en el negocio, contribuyendo a su formación, de modo que su voluntad vale como si fuera la del representado, y aplicando esta doctrina a los vicios de la voluntad resulta que la falsedad o el error deben predicarse tanto del dueño como del apoderado, ya que forma por sí mismo la voluntad negocial. Que, por último, en el citado párrafo 2.º del artículo 1.320, hay un indicio de que es posible prestar la declaración por representación pues, como se ha señalado por la doctrina, nadie se equivoca sobre cual es el domicilio habitual de la familia; así pues, la posibilidad de error que el artículo antes citado atribuye al disponente debe adjudicarse al apoderado del mismo e interpretado de este modo dicho precepto vendría a decir que tampoco el error del representante sobre el carácter de la vivienda perjudicará al comprador de buena fe, lo que es congruente con la finalidad de protección a este comprador que persigue el artículo.