

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL

III.—OBLIGACIONES Y CONTRATOS.

SENTENCIA DE 3 DE OCTUBRE DE 1963.—*Buena fe del tercero hipotecario. Ha de tenerla en el momento de la adquisición. En caso de subasta pública judicial la destruye lo que conste en el auto aprobatorio de la adjudicación.*

De los hechos probados recogidos en la sentencia que estudiamos resulta que la finca litigiosa fue objeto de falsas inscripciones a nombre de los titulares registrales anteriores al deudor hipotecario de quien es causahabiente el recurrido, según se reconoció en Sentencia recaída en procedimiento criminal seguido contra los autores de tales anomalías; que la mencionada finca, en un procedimiento judicial sumario sustanciado en el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Murcia, al amparo del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, fue rematada en subasta pública, celebrada en 14 de noviembre de 1954, a favor del acreedor hipotecario, con reserva por su parte de ceder el remate a la persona que designase. Se recibió cuatro días después en el Juzgado que conocía de las actuaciones un exhorto del de igual clase de Málaga solicitando se hiciera constar en dicho procedimiento la circunstancia de que se estaba tramitando una demanda de juicio declarativo ordinario tendente a conseguir la nulidad de los títulos de que dimanaba el del deudor hipotecario, lo que se acordó testimoniar en virtud de providencia dictada el 18 del mismo mes, sin que conste fuera notificada al rematante, que en 22 siguiente cedió su derecho en presencia judicial al recurrido, que satisfizo el importe de la licitación sin tener noticias en tal momento del exhorto expresado; y que en 2 de diciembre de 1954 se dictó el correspondiente auto aprobando la cesión y adjudicación de la finca al cesionario, con indicación en su último Resultando del contenido de dicho exhorto.

Sobre tales bases fácticas se le niega el carácter de tercero hipotecario de buena fe al expresado cesionario.

El T.S. razona así:

Que la buena fe, como requisito ineludible para ostentar la condición de tercero a efectos del artículo 34 de la L.H., consiste, en su aspecto positivo, en la creencia por parte del que pretende ampararse en la protección registral, de que la persona de quien recibió la finca de que se trata era dueña de ella y podía transmitirle su dominio, según enseña el artículo 1950 del C.c.: y en su sentido negativo, en la ignorancia o desconocimiento de la inexistencia de inexactitudes registrales o vicios invalidatorios que puedan afectar a la titularidad del enajenante, como se infiere de la redacción de los artículos 34, párrafo segundo, 36, 40, apartado D), y núm. 9 del 107 de la primera ley citada y 433 y 1.778 del C.c., al extremo de que la jurisprudencia de esta Sala—sigue diciendo la sentencia—ha proclamado con reiteración, entre otras de sus Sentencias de 28 junio 1941, 5 noviembre 1956, 10 abril 1957, 1 julio 1958, 24 febrero 1959 y 11 mayo 1962, que carecen de aquella cualidad quienes tienen noticia perfecta de la situación jurídica extratabular de lo transmitido o de las posibles causas capaces de enervar el título de su transferente, siendo necesario, en todo caso, que dicho requisito y circunstancias que lo rodean subsistan precisamente en el momento en que se produzca la adquisición del inmueble litigioso, puesto que el artículo 34, mencionado al definir al tercero hipotecario, se refiere expresamente al que «de buena fe adquiriera determinados derechos», con lo que conecta de modo claro y directo el requisito psicológico e intelectual generador de la buena fe con el acto determinante de la adquisición.

Que en las transmisiones de bienes inmuebles operadas a través de un contrato de compraventa, el instante en que se produce la adquisición de lo comprado no se identifica con el del perfeccionamiento del convenio a que se refiere el artículo 1.450 en relación con los 1.254, 1.258 y 1.278, todos del aludido Cuerpo legal, porque tal fase contractual únicamente confiere al comprador un «jus ad rem» sobre la cosa objeto de la estipulación y una acción de índole meramente personal para reclamar su entrega con apoyo en los 1.416 y siguientes; sino que tal instante de la adquisición se identifica con el de la tradición, que exigen los 609 y 1.095 redactados en observancia de la pauta señalada al legislador por la Base XX de la Ley de 11 de mayo de 1886, como declararon, entre otras, las Sentencias de 15 junio 1891, 2 junio 1900, 8 marzo 1901, 5 junio 1945 y 31 octubre 1951, por ser entonces cuando surge el verdadero «jus in re» sobre la cosa adquirida, con el consiguiente efecto de inmediatez sobre el inmueble y acción «erga omnes» para hacerlo efectivo. Esta consumación normalmente se produce con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de transmisión, según el artículo 1.462 de dicho Código, que en las ventas judiciales forzosas realizadas en el procedimiento judicial sumario consignado en el artículo 131 de la L.H. se sustituye por el auto aprobatorio de la adjudicación, de acuerdo con la regla 17 de dicho precepto y la sentencia de 2 de junio de 1900.

Añade la sentencia que aun cuando el recurrido ignoró los vicios que podían afectar a su titulación en el momento de celebrarse la subasta del inmueble litigioso y en el de verificarse la cesión del remate a su favor, los conoció, en cambio, perfectamente al dictarse el auto aprobatorio de la adjudicación en el que se reconocieron expresamente, y como este auto, que constituye el título de la compraventa, es el que consumaba la adquisición de la finca, al haber estimado la Sala sentenciadora la concurrencia de su buena fe a efectos del artículo 34 de la L.H., aplicando la presunción «iuris tantum» contenida en

su párrafo segundo, sin tener presente que la misma quedaba destruida por los hechos probados que la servían de fundamento, contrariando con ello lo dispuesto en dicho texto legal en relación con el artículo 1.251 del C.c. es evidente que incidió en aplicación indebida del citado artículo 34 y violó, por inaplicación, los 33 de la expresada Ley y 433 y 1.950 del Código mencionado y doctrina legal que los interpreta, según se denuncia en el primer motivo del recurso, encauzado por la vía del número primero del artículo 1.692 de la LEC, por lo que el mismo debe prosperar sin necesidad de entrar en el análisis de los restantes motivos.

Hemos de consignar, con los debidos respetos, claro está, que estamos con la sentencia de la Audiencia, la que ha sido objeto de casación.

Para llegar a una conclusión, en el caso curioso que contempla la sentencia, entendemos que se ha de partir de dos puntos fundamentales: El primero es, como recoge el fallo del T.S., que la buena fe ha de tenerse en el momento de la adquisición. El segundo, que la existencia de este principio de la buena fe del tercero tiene un fundamento de pura ética, de honradez en el sentido clásico y usual de la palabra.

Abundando en tales ideas nos enseñan los tratadistas que en los derechos alemán y suizo se distingue según se trate de adquisiciones que constitutivamente requieran o no la inscripción; en aquellas, la buena fe debe existir en el momento de pedirse la inscripción del acuerdo o título adquisitivo; en las otras, en el momento de efectuarse extrarregistralmente la transmisión o desplazamiento.

La Resolución de la Dirección de los Registros de 8 de agosto de 1940 se refiere, de pasada, "al acto de contratar", y la de 21 de abril de 1948, también sin enfrentarse concretamente con este detalle del momento en que ha de poseerse la buena fe, habla del tercer adquirente que "contrató".

Es sabida la máxima, que recoge ROCA: "mala fides superveniens non nocet". Sin duda es jurídicamente correcta la distinción entre la perfección del convenio y la consumación del contrato, así como la idea de que el auto aprobatorio equivale a la escritura de compraventa; ¿pero cómo ignorar que el auto aprobatorio contiene un resultando peligroso del que no tenía noticia la parte? O dicho de otro modo: ¿Que el auto contiene más o distinto de lo que se tuvo a la vista o en cuenta en el momento de la cesión?

Cuando el cesionario fue notificado del auto tan mencionado, donde se aludía al vicio de la transmisión, ya aquél estaba dictado ¿No estamos, pues, ante un supuesto de "mala fides superveniens non nocet"?

Aunque se enterase en el mismo acto de la publicación de tal resolución, siempre resultará que fue el último en saber las posibles causas de anulación

SENTENCIA DE 26 DE OCTUBRE DE 1963 — *Interrupción de la prescripción en la acción derivada de culpa extracontractual. La reapertura del sumario en la vía penal produce interrupción de la prescripción. Valor de las resoluciones de la jurisdicción penal en la civil.*

El esposo y padre de las actoras conducía una motocicleta de noche. Llegado a un cambio de rasante se encontró con un camión estacionado en la contrapendiente, con las luces apagadas. Chocó con él y falleció a consecuencia de las lesiones sufridas.

El sumario que se incoó fue sobreseído provisionalmente. Luego se abrió nuevamente a petición de las actoras y antes de un año, dentro del cual pudo ejercitarse la acción civil de indemnización de daños y perjuicios. Luego se volvió a sobreseer.

Se ejercita la acción civil aludida de indemnización..

La cuestión que se ha debatido en el pleito, fundamentalmente, ha sido. La segunda apertura del sumario y nuevo sobreseimiento, ¿es acto interruptivo de la prescripción de la acción civil o meramente suspensivo de la posibilidad de su ejercicio?

El T.S. decide que fue interruptivo.

Teniendo, dice, la prescripción extintiva de las acciones como base la presunción de abandono de un derecho por el titular favorecido por la acción, al dejar transcurrir el lapso de tiempo prudencialmente determinado por la Ley en cada supuesto, es lógica la declaración del artículo 1.973 del C.c. al establecer que la prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los Tribunales, o por reclamación extrajudicial del acreedor, puesto que cualesquiera de los dos supuestos exterioriza o pone de manifiesto la voluntad del acreedor contraria a la dejación de su derecho. Bajo esta consideración no cabe duda que el hecho de instar las hoy actoras la reapertura del proceso penal, denota bien a las claras su voluntad de no hacer dejación o abandono de su derecho, puesto que al impetrar la apertura del sumario con la aportación de nuevas pruebas que en su ánimo podían conducir a reputar el hecho delictivo con la consiguiente imposición de pena, como ello llevaría consigo la oportuna condena a satisfacer la responsabilidad civil entre la cual se halla la indemnización hoy demandada, no hicieron otra cosa que optar por la vía de la jurisdicción penal para lograr la efectividad de su derecho y sanción del hecho que ellas reputaban punible, y hasta tanto que no recayó nueva resolución de sobreseimiento dictada en la causa no pudieron ejercitar por separado la acción civil que motiva el presente proceso. Establecido en la sentencia recurrida, como afirmación de hecho, que el sumario finalizó con el sobreseimiento el 10 de marzo de 1958, presentada la demanda de conciliación previa al planteamiento de este proceso en 23 de febrero de 1959, celebrado el acto sin avenencia el 2 de marzo siguiente, en dicha fecha no había transcurrido el plazo de un año que establece el número dos del artículo 1.968 del C.c para la prescripción de la acción, y presentada como fue la demanda seguidamente antes del transcurso del término de dos meses que establece el artículo 479 de la L. de E.C., ha de reputarse ejercida en tiempo la acción, y por ende la sentencia recurrida no infringió ninguno de los preceptos que invoca en el motivo, ya que con anterioridad a la incoación del sumario y a la apertura del mismo, después del primer sobreseimiento, no había transcurrido tampoco el lapso de tiempo de un año para prescribir la acción, debiendo reputarse acto interruptivo y no suspensivo la referida segunda apertura del sumario a instancia de las actoras.

Establece también esta sentencia, siguiendo doctrina ya sentada en anteriores fallos, que el hecho de que la jurisdicción penal sobreseyera el sumario que instruyó con ocasión del hecho de autos no puede vincular a la jurisdicción civil, para a la vista de las pruebas que se aporten resolver sobre la consiguiente responsabilidad civil derivada de actos u omisiones que estime culposos o negligentes, y como la sentencia recurrida establece, a la vista de un conjunto de hechos que analiza, que el daño fue motivado a consecuencia de dejar en la carretera el camión omitiendo las precauciones exigidas reglamen-

tariamente o por prudencia, ha sido rectamente aplicado el precepto del artículo 1.902, en que se apoya la condena objeto del recurso.

En el último considerando se expone que en el tercer motivo del recurso, por el cauce del número siete del artículo 1.692 de la Ley de E. C., se acusa error de hecho, apoyándolo en el contenido del auto de sobreseimiento, en el que se hace constar que practicadas sumarialmente las diligencias conducentes al esclarecimiento del hecho de autos no resultan motivos suficientes para acusar a determinada persona como autor de un delito de imprudencia, y que al efecto señala como documento auténtico; motivo que ha de rechazarse, pues dicha resolución no tiene el carácter de documento auténtico a efectos de apoyar un error de hecho en casación, puesto que una cosa es que aquella jurisdicción no halle pruebas suficientes de responsabilidad penal y otra que dicho hecho o afirmación pueda descubrir o apoyar un error de hecho en la valoración de todas las pruebas aportadas en este proceso, realizada por el Tribunal «a quo» en uso de su plena soberanía.

SENTENCIA DE 28 DE OCTUBRE DE 1963.—*El mandato «expreso» puede darse verbalmente. Cancelación: Debe precisarse su petición.*

Con motivo de cierto litigio en que se discutían cuestiones de deslinde y otras, esta sentencia hace las siguientes afirmaciones:

El «mandato expreso» a que se refiere el artículo 1.713 del C.c. no significa que forzosamente haya de obrar el mandatario con poder especial y solemne, sino que se refiere a modalidades del consentimiento, siendo perfectamente conciliable con las dos formas de exteriorización previstas en el artículo 1.710, con arreglo al cual el mandato expreso puede darse verbalmente.

La cancelación, añade, es la extinción de la inscripción que deja sin efecto, es el aniquilamiento de un asiento registral, y como el contenido de éste se presume exacto en nuestro sistema hipotecario, la consecuencia de esa cancelación es que se presume, con presunción «juris tantum», extinguido el derecho o titularidad objeto del asiento cancelado, cual previene el artículo 97 de la L.H., necesitándose para llevarla a efecto, por regla general, el consentimiento del titular registral libremente prestado o judicialmente suplido mediante el ejercicio de una verdadera acción de contradicción registral, dirigida a rectificar el contenido del Registro para armonizarlo con la realidad. Si bien de tal acción puede prescindirse cuando la cancelación sea una simple consecuencia del fallo pronunciado siempre es necesario, por ser aquella un asiento accesorio que extingue otro asiento, que se indique cuál es el cancelado, pues forzosamente debe expresarse la inscripción a que se refiere, a tenor de los artículos 103 de la L.H. y 193 de su Reglamento, por lo que al tener que referirse a un asiento anterior determinado no cabe el que se ordene en términos vagos ni genéricos, sino que ha de precisarse cuál es el que total o parcialmente se extingue, doctrina que no se observa en la sentencia impugnada al no señalar los asientos afectados por la cancelación o rectificación que decreta, ni su alcance, lo que le hace incidir en las infracciones citadas en este motivo el que, por ello, debe ser estimado.

IV.—SUCESIÓN «MORTIS CAUSA».

SENTENCIA DE 24 DE OCTUBRE DE 1963.—*Testamento abierto, nulo por ser uno de los testigos pariente por afinidad, dentro del segundo grado, de la heredera.*

El testamento fue declarado nulo en ambas instancias por la causa indicada. Otro de los testigos era esposo de una sobrina carnal de la heredera, pero éste no es citado por la Sentencia como causa de la nulidad.

El T.S. falló no haber lugar a la casación.

Por no ser, dice la sentencia, de tráfico los negocios jurídicos «mortis causa», tienen carácter formal en su formación, exigiéndose, por tanto, determinados y preceptivos requisitos, cuya inobservancia determina su nulidad absoluta, sin posibilidad de ulterior convalidación por los interesados, salvo sus poderes para distribuir entre ellos los bienes hereditarios como les convenga, respetando o no el testamento imperfectamente concluido, a condición de ser herederos en todo caso y de gozar de plena capacidad de obrar.

MERCANTIL

IV—OBLIGACIONES Y CONTRATOS.

SENTENCIA DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 1963.—*Compraventa mercantil: La compraventa no es por sí misma traslativa de dominio. Venta de plaza a plaza.*

Son afirmaciones de interés contenidas en esta sentencia:

Que en nuestro Derecho el contrato de compraventa no es, por sí mismo, traslativo del dominio, pues como dice la sentencia de esta Sala de 15 de abril de 1947, citada y reiterada en la de 29 de octubre de 1962, no se halla incorporada al Derecho positivo español la moderna doctrina, acogida por otras legislaciones, de que el consentimiento que perfecciona el contrato de compraventa transmita al comprador la propiedad de la cosa vendida sin necesidad de que medie la tradición material, simbólica o ficta, para este efecto exigida por el principio que, con claridad preceptiva, traducen los artículos 609 y 1.445 del C.c., debiendo además advertirse que conforme al artículo 1.095 del mismo Código, el acreedor no adquiere derecho real sobre la cosa hasta que le haya sido entregada. Es de notar, además, que nuestro Código de Comercio no contiene una regulación total y sistemática de la compraventa, ni tampoco la define en su artículo 325, por lo que, de acuerdo con el artículo 50 del mismo Cuerpo legal, debe buscarse en el C.c. el complemento de las normas aplicables, así como también, en su caso, en los usos de comercio, comprobados observados generalmente en cada plaza.

El demandado ha sostenido que la venta fue de plaza a plaza, o sea con la obligación accesoria de enviar la mercancía a punto convenido, obligación no regulada especialmente en sus efectos generales por el C. de Comercio ni por el C. civil, pues tanto el artículo 338 del primero como el 1.445 del segundo Cuerpo legal citado, sólo se refieren a los gastos de entrega, transporte y

recibo y, por otra parte, en las compraventas de plaza a plaza bien puede obligarse el vendedor a entregar la mercancía en el punto de destino, corriendo con los gastos y los riesgos del transporte, bien solamente a remitir o enviar los géneros, iniciando la operación de transporte, pero sin correr los riesgos, poniendo la mercancía en poder del porteador, que es al parecer lo ocurrido en el caso presente; y aun prescindiendo de la cuestión de si la expresión venta al contado, en su estricto sentido, significa que la entrega del precio haya de ser o no simultánea a la de la cosa o más bien una clase de venta en la que no se ha señalado un término para el pago del precio, en la especial modalidad de venta de «plaza a plaza» verificada entre comerciantes, cual en este caso ocurre, no existe razón alguna para presuponer el pago simultáneo, aunque el convenio se haya perfeccionado en el establecimiento del vendedor.

PROCESAL

II.—JURISDICCIÓN CONTENCIOSA.

SENTENCIA DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1964.—*Procedimiento para reclamar el pago de rentas en el arrendamiento urbano: Es el juicio ordinario correspondiente.*

El T.S. declaró nulo todo lo actuado (en ambas instancias había sido condenado el demandado al pago de las rentas) y remitió a las partes el procedimiento correspondiente, si les conviniera ejercitarlo, en base de las siguientes razones:

Que en su sentencia de 11 mayo 1963 ya tuvo ocasión esta Sala de declarar que el procedimiento incidental regulado por el capítulo XII de la L.A.U. no es el adecuado para reclamar el pago de las rentas debidas por el arrendatario, pues la obligación de pagar a que se refiere nace del artículo 1.555 del C.c. y se rige por las normas del juicio ordinario correspondiente. Si bien es cierto que el artículo 56 de la citada Ley especial alude a dicha obligación es a los solos efectos de constituir el antecedente necesario para atribuir al arrendatario la facultad de dar por terminado el contrato, aun pendiente el plazo estipulado, mediante el abono de una indemnización determinada por la renta y la parte de plazo que reste por cumplir. En su virtud, como la acción ejercitada en el pleito, que es la de condena al pago de las rentas debidas, no se funda en derechos reconocidos en la Ley especial, el litigio debe sustanciarse conforme a lo dispuesto en las leyes comunes, según ordena el artículo 151 de aquélla.

BARTOLOMÉ MENCHÉN.

Registrador de la Propiedad.