

Resolución de la DGRN de 24 de junio de 1895

Ilmo Sr.: En el recurso gubernativo instruido en el Juzgado de Valmaseda por don Francisco Hurtado de Saracho, Notario, contra la negativa del Registrador de la propiedad de aquel partido a cancelar una hipoteca, pendiente en este Centro en apelación del Registrador citado:

Resultando que doña Antonia de Larrea falleció bajo testamento otorgado el 14 de julio de 1884, en el que declaró que los bienes de que disponía eran todos muebles y metálico, por lo cual, usando de la facultad que la concedía la legislación especial de Vizcaya, se los mandó todos a su esposo don Ramón de Saracho:

Resultando que en la villa de Bilbao, a 16 de diciembre de 1891, otorgaron una escritura pública don Ramón de Saracho y don Segundo de Humarán, y en su virtud, después de hacer constar que el don Ramón y su mujer doña Antonia de Larrea vendieron al señor de Humarán varios bienes inmuebles, a pagar en dos plazos, que quedaron hipotecados sobre los mismos bienes vendidos, el citado don Ramón de Saracho confesó que estaba ya satisfecho totalmente el precio, y consintió, en consecuencia, en la cancelación de la hipoteca que lo garantía:

Resultando que presentado ese documento en el Registro de la propiedad de Valmaseda, no fue admitida su inscripción, por observarse la falta de que el don Ramón de Saracho no es dueño del derecho real del crédito hipotecario que se pretende cancelar, toda vez que su esposa doña Antonia Larrea sólo le legó los muebles y metálico de que disponía, en lo cual no está comprendido el derecho regla citado: "No admitida tampoco la cancelación solicitada por don Segundo de Humarán, por no concurrir al otorgamiento del contrato referido la actual esposa del don Ramón Saracho, a fin de prestar el consentimiento prevenido por el Fuero de Vizcaya, toda vez que aquél, según manifiesta, adquirió el crédito que se pretende cancelar por legado que le hizo su esposa doña Antonia Larrea, el cual aportó a la sociedad actual, cuyo consentimiento es necesario, en vista de que el derecho real referido está constituido sobre bienes raíces radicantes en tierra infanzonada; y además, por constar aún inscrito a nombre de la primitiva acreedora doña Antonia Larrea, pues si bien presentaron con el documento anterior otros con los que el don Ramón Saracho solicitó la inscripción de dicho crédito, se ha denegado también aquélla, como aparece del párrafo anterior":

Resultando que por otra escritura otorgada en la misma villa de Bilbao el 21 de septiembre de 1898 por don Ramón de Saracho, su mujer doña Josefa de Sachaga y don Segundo Humarán, fue ratificada la carta de pago y cancelación de 16 de diciembre de 1891, subsanándose al propio tiempo el defecto de no haber concurrido al otorgamiento de ésta la doña Josefa de Sarachaga:

Resultando que solicitada la cancelación nuevamente, mediante presentación de las escrituras de 1891 y 1893, tampoco fue admitida, "porque, al parecer don Ramón de Saracho y las Rivas no tiene capacidad legal para otorgar la cancelación pretendida":

Resultando que don Francisco Hurtado de Saracho, Notario autorizante de la escritura de que se trata, promovió contra esta última negativa el recurso que establece el art. 57 del Reglamento hipotecario, y en demostración de que la escritura no adolece de defectos, y es, por tanto, inscribible, alegó: que don Segundo Humarán satisfizo totalmente el precio de la venta en vida de doña Antonia Larrea, sin que por entonces se extendiera la oportuna carta de pago, y por esta razón, al fallecer dicha señora, creyó el señor Saracho que lo único que importaba era cancelar en cuanto a tercero la hipoteca, pues ésta había ya desaparecido en cuanto a los otorgantes al extinguirse el crédito que garantizaba; que la circunstancia de haber vendido sus inmuebles doña Antonia de Larrea poco antes de otorgar su testamento, evidencia que lo que procuró fue apartar a los parientes tronqueros, reduciendo todo su haber a muebles y metálico, con el fin de disponer de él en favor de su marido; que el estar asegurado con hipoteca el precio, no pudo influir en la determinación de los derechos del heredero, ya que se trata de una verdadera institución universal, y que el crédito sólo era inmueble mientras existió, no después de haber quedado extinguido por el pago; que si éste tuvo lugar en vida de la señora de Larrea, es notorio que antes de morir ésta estaba cancelada la hipoteca, según se colige de disposiciones tan terminantes como los artículos 79, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, y 67 del Reglamento dictado para su ejecución; que extinguidos el crédito y la hipoteca respecto del acreedor, quedó sin embargo subsistente en cuanto a tercero, y esto es sin duda lo que ha podido inducir al Registrador a poner en tela de juicio la capacidad de don Ramón de Saracho; empero por ser éste el único causahabiente de doña Antonia Larrea, tiene indudable personalidad para la cancelación que se pretende, dados el art. 82 de la Ley Hipotecaria y la Real orden de 20 de abril de 1867:

Resultando que, oído el Registrador, informó: que es de confirmar su nota, por las siguientes razones: primera, que don Ramón de Saracho, heredero de los bienes muebles y metálico que al fallecer dejó su esposa, no puede disponer de un derecho real como lo es la hipoteca; segunda, que el referido señor es ciertamente causahabiente de su esposa, pero sólo en cuanto a los muebles y metálico, y no en lo tocante a inmuebles o derechos reales, de donde nace la consecuencia de que no es el representante legítimo a que se refiere el artículo 82 de la Ley Hipotecaria; tercera, que así lo prueba además el que, a no existir la Real orden de 20 de abril de 1867, habría sido preciso inscribir a favor de don Ramón Saracho el derecho real de hipoteca antes de proceder a su cancelación, y bien se alcanza que semejante inscripción previa no podría fundarse en el testamento de doña Antonia Larrea; cuarta, que será cierto que ésta quiso instituir a su marido heredero del precio aplazado y que éste fue satisfecho antes de morir la testadora; pero hecho tales no pueden influir en la calificación, dado que la testadora debió expresarse en términos que alejaran toda duda acerca del particular y cancelar la hipoteca una vez verificado el pago; y quinta, que la Real orden de 20 de abril de 1867 parte del supuesto

(que no se da en el presente caso) de que los herederos tienen la representación legítima de su causante:

Resultando que el Juez delegado declaró que la escritura de cancelación se halla extendida con arreglo a las disposiciones legales, por tener el otorgante don Ramón la capacidad legal necesaria para intervenir en ella en el concepto con que lo ha hecho, acuerdo que se funda: en que instituido el señor Saracho por heredero universal en el metálico y bienes muebles de su mujer, lo fue asimismo en los créditos que tienen el carácter jurídico de bienes muebles, sin que altere tal naturaleza la circunstancia meramente accidental de estar asegurados con hipoteca; en que si Saracho pudo dar carta de pago del crédito hipotecario, lógico es que también pudo otorgar la cancelación de la hipoteca, por ser ésta siempre accesoria de una obligación principal; en que el fuero de Vizcaya, al ordenar la sucesión troncal en orden a los bienes inmuebles, no prohíbe la transmisión de derechos reales como el de la hipoteca, que no son genuinamente inmuebles, tanto más, cuanto que la Ley del Fuero es de interpretación estricta; y finalmente, en que mientras no diga una sentencia firme que don Ramón Saracho no ha heredado de su mujer el derecho real de hipoteca de que se trata, no es posible negarle la capacidad jurídica de que ha hecho uso al otorgar la escritura en cuestión:

Resultando que, elevado el recurso a la Superioridad por alzada del Registrador, fue confirmado el auto apelado por sus propios fundamentos:

Vistos los artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 67 de su Reglamento: Vista la Real orden de 20 de abril de 1867:

Visto el testamento de doña Antonia de Larrea:

Considerando que en este testamento constan estas tres declaraciones: primera, que la testadora tenía vendidos todos los bienes raíces que de su padre heredara; segunda, que al hacerlo no se había propuesto damnificar a su hermana y parientes; y tercera, que los bienes de que disponía eran todos muebles y metálico, y en ellos instituía por su heredero a su marido don Ramón de Saracho, rogándole que a su fallecimiento pasaran los que quedasen a los parientes de la doña Antonia:

Considerando que, en sana lógica, es de tales premisas legítima consecuencia que la testadora realizó en vida su capital raíz para evitar la troncabilidad foral, disponer del dinero obtenido en pro de su marido y preferir éste a los parientes tronqueros, que quedaron tan sólo con la esperanza de heredar los valores mobiliarios existentes a la muerte de don Ramón de Saracho:

Considerando que esta racional interpretación del testamento de que se trata autoriza a concluir que en esta institución hereditaria quedó comprendido el crédito que representaban los plazos del precio no satisfechos, sin los que no tendría explicación

cuanto la testadora estatuye, teniendo en cuenta las prescripciones del Fuero y los intereses de sus parientes tronqueros:

Considerando, a mayor abundamiento, que si por expresa disposición de doña Antonia Larrea heredó don Ramón de Saracho todo el metálico, no hay razón para excluir de la herencia el procedente de un precio que había sido aplazado, ni puede fundadamente negarse cae dentro de tan universal y genérica institución una cantidad de numerario, por la circunstancia accidental de no haber sido percibida al morir la testadora:

Considerando que demostrado en lo que antecede que don Ramón de Saracho adquirió por herencia de su primera mujer el precio aplazado de que se trata, hay que reconocer en él la capacidad legal bastante para cancelar la hipoteca que lo garantizaba, dado que fuera absurdo reputarle dueño del crédito, o sea de lo principal, y negarle el derecho de extinguir lo accesorio, esto es, la hipoteca, lo que valdría tanto como declarar que podía cobrar, mas no cancelar la hipoteca que aseguraba el cobro:

Considerando que de este modo queda cumplida la exigencia del art. 82 de la Ley Hipotecaria y la Real orden de 20 de abril de 1867, por ser notorio consiente en la cancelación el causahabiente de doña Antonia Larrea; en otros términos, el que pudo percibir legítimamente la parte de precio aplazado y extinguir por ende, en calidad de heredero, la obligación principal asegurada con la hipoteca:

Considerando que aunque en definitiva dispone por tal modo don Ramón de Saracho de un derecho real, no hay que olvidar que éste es por su propia naturaleza accesorio; y habiendo heredado aquél lo principal, es conforme al testamento y al dictado de la recta razón que en ello venga incluida la garantía por el axioma jurídico *accessorium sequitur; suum principale*:

Considerando, por último, que heredero el señor de Saracho de todo el metálico, el pago del procedente de la venta a plazos pudo y debió hacerse al mismo, quedando en consecuencia completamente extinguido el derecho de hipoteca inscrito por efecto natural del contrato, según declara explícitamente el núm. 2.º del art. 67 del Reglamento dictado para la ejecución de la Ley Hipotecaria;

Esta Dirección general ha acordado confirmar la providencia apelada.

Lo que, con devolución del expediente original, digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde a V. I. muchos años. Madrid, 24 de junio de 1895.— El Director general, Manuel Benayas Portocarrero.— Sr. Presidente de la Audiencia de Burgos.