

*14 de enero de 1953.*

## **INTERPRETACION DE ESCRITURA DE PODER**

- Interpretación de escritura de poder.
- Requisito del aviso previo para utilizar las facultades de representación.
- Extralimitación del apoderado.
- Efectos de la extralimitación.
- Reconocimiento de la validez del negocio.
- El problema de la ratificación.
- ¿Cabe la ratificación parcial de un contrato?
- El contrato como un todo indivisible,
- Prescripción adquisitiva.
- Discordancia entre los libros del Registro y la realidad.
- Principio de fe pública registral.
- Aspectos positivo y negativo de la protección registral.
- Indemnización del daño producido por la falta de concordancia entre la realidad extraregistral y lo que el Registro proclama.

## DICTAMEN

### EN RELACION CON EL DERECHO DE PROPIEDAD DE DETERMINADAS FINCAS Y VALIDEZ DE HIPOTECA CONSTITUIDA SOBRE LAS MISMAS

#### ANTECEDENTES

*Primero.* Muerto en Perú D. Sebastián Lorente Ibáñez el 29 de noviembre de 1884, en virtud de testamento otorgado por él mismo en Lima el 2 de septiembre de 1884, pasó a sus hijos, D. Sebastián y D.<sup>a</sup> Isabel Lorente Benel, la propiedad de las siguientes fincas, sitas en el término municipal de Orfera, provincia de Jaén: 1.<sup>a</sup> Cuarto de Peña Parda.-2.<sup>a</sup> Herreros.-3.<sup>a</sup> 3.475,5 fanegas de la denominada «El Crespillo».

*Segundo.* Dichos herederos, domiciliados como su causante en Perú, otorgaron con fecha de 21 de diciembre de 1886 en favor de D. Leocadio López Maroto, residente en Madrid, escritura de poder ante el Escribano público de la ciudad de Lima, comprensiva de la autorización para realizar los siguientes actos respecto a las precitadas fincas: 1.º Administración. -2.º Defensa en juicio contra las posibles lesiones o desconocimientos de la titularidad de las fincas.- 3.º Facultad para vender, **MEDIANDO EL OPORTUNO AVISO**, los fundos en el mejor precio posible, otorgando las respectivas escrituras con las formalidades del derecho, o para que haga la división adjudicando a cada uno de los propietarios la parte que les corresponda.

*Tercero.* El 5 de marzo de 1888, ante el Notario de Madrid D. Sebastián Samaniego, comparecieron de una parte el Sr. D. Leocadio López Maroto, en nombre y representación de D. Sebastián y D.<sup>a</sup> Isabel Lorente Benel, y de otra, D. Sabino Flores y Flores, quien comparece por su propio derecho y en nombre de D.<sup>a</sup> Teodora Flores y Flores, para otorgar escritura de compra-venta de las fincas mencionadas en el antecedente primero, alegándose en dicho contrato que los señores propietarios de las fincas objeto del mismo han dado el oportuno viso al Sr. López Maroto para que realice la venta, conforme al poder que a éste se le otorgó en telegrama de 7 de enero de 1888, núm. 2.084.

*Cuarto.* Asimismo, en la arriba mencionada escritura de compra-venta, se expresa: «Corno quiera que falta el requisito de la inscripción en el Registro a favor de los herederos de D. Sebastián Lorente Ibáñez - D. Sebastián y D.<sup>a</sup> Isabel Lorente Benel-, D. Leocadio López Maroto, como apoderado de estos últimos, quiere y consiente, y caso necesario suplica al Sr. Registrador de la Propiedad de Segura de la Sierra, que las expresadas fincas sean inscritas previamente a nombre de su representado, a fin de que llenándose ese requisito legal pueda inscribirse también la primera copia de esta escritura en los libros de aquella oficina.»

Sin embargo, la citada venta no llegó a inscribirse en el Registro de la Propiedad, continuando en éste como titular D. Sebastián Lorente Ibáñez.

*Quinto.* A partir de la celebración del precitado contrato, los hermanos Flores, y luego sus herederos, han poseído quieta y pacíficamente las tres fincas mencionadas sin perturbación alguna en su disfrute.

*Sexto.* Muertos intestados los hermanos Lorente Benel, y fallecidos con posterioridad, igualmente intestados, D.<sup>a</sup> Melania, D. Ricardo, D.<sup>a</sup> María Rosa Lorente Patrón, hijos de D. Sebastián Lorente Benel, y D.<sup>a</sup> Ester, D. Pedro, D.<sup>a</sup> María Teresa Rodríguez Lorente, fueron declarados herederos las personas que hoy solicitan este dictamen, por auto de 10 de julio de 1948 del Juzgado de Primera Instancia de Orcera.

*Séptimo.* Realizadas las operaciones particionales entre los descendientes actuales de D. Sebastián Lorente Ibáñez, por D. Sebastián Lorente Patrón y el Letrado D. Miguel Primo de Rivera y Coba de Guzmán, fueron protocolizadas el 31 de julio de 1948 ante el Notario de Orcera, D. Eduardo Guerrero Oyonarte.

En dichos cuadernos particionales se incluyen las fincas «Herreros » y las 3.475,5 fanegas de la denominada «El Crespillo». No así la finca cuarta de Peña Parda, que expresamente se reconoce haber sido vendida a los hermanos Flores por la antes mencionada escritura de compra-venta otorgada el 5 de marzo de 1888.

*Octavo.* Siendo elevada, como ya se dijo, a escritura pública la partición realizada, se inscribieron en el Registro de la Propiedad de Orcera los fundos «Herrero » y «El Crespillo» a favor de los actuales descendientes de D. Sebastián Lorente Ibáñez, según consta por la certificación expedida el 10 de diciembre de 1949 en el Registro de la Propiedad de Orcera.

*Noveno.* Promovido por los actuales descendientes ante el Juzgado de Primera Instancia de Villacarrillo, con jurisdicción prorrogada al partido de Orcera, pleito contra los actuales poseedores de las fincas llamadas «Herreros» y «El Crespillo», ejercitando acción real al amparo del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, y basada en las inscripciones que se contienen en el Registro de la Propiedad a su favor, fue denegada la demanda en virtud de sentencia de 6 de mayo de 1949.

Entablada apelación contra ésta ante la Audiencia de Granada, se confirma la sentencia de Primera Instancia por la de 5 de diciembre de 1949.

*Décimo.* El 20 de marzo de 1950, ante el Notario del Colegio de Madrid D. Luis Sierra Bermejo, concurren de una parte D. Sebastián Lorente Patrón en su propio nombre y en el de los demás titulares de la inscripción registral de las fincas «El Crespillo» y cuarto de «Herreros», y de otra, D. Agustín Navarro Adrián y D. Mariano Berdejo Casañal, a fin de otorgar escritura de préstamo hipotecario por la cuantía de 150.000 pesetas sobre las fincas citadas.

Dicha escritura se inscribió, para garantía de los prestamistas, en el Registro de la Propiedad.

*Undécimo.* A instancia de D. Samuel Flores y Flores, heredero de los hermanos Flores y actual poseedor de las fincas que garantizan el préstamo hipotecario, se promovió querrela criminal por estafa contra D. Sebastián Lorente Patrón y D. Agustín Navarro Adrián.

Acordado el procedimiento de ambos señores por auto de 6 de julio de 1951, quedó sin efecto por el de 3 de abril de 1952.

*Duodécimo.* Con fecha 2 de abril de 1952 se promovió por D. Samuel, D.<sup>a</sup> Aurelia y D.<sup>a</sup> Carmen Flores y Flores, ante el Juzgado de Primera Instancia de Orcera, juicio declarativo a fin de obtener la rectificación de las inscripciones que sobre las fincas «El Crespillo» y «Herreros» existen en la actualidad; las cuales se pide sean canceladas, así como también la antes mencionada inscripción hipotecaria.

Se desconoce el estado actual de este procedimiento.

\* \* \*

Se solicita dictamen sobre los derechos que puedan corresponder en las fincas «El Crespillo» y «Herreros» a D. Sebastián Lorente Patrón y demás descendientes de D. Sebastián Lorente Ibáñez.

## DERECHO

Dos son los extremos que en el presente dictamen deben estudiarse.

El primero, hace referencia a la propiedad de las fincas cuestionadas; y el segundo, es el relativo a los efectos de la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad a nombre de los señores que hoy solicitan la opinión del Letrado que suscribe.

### *PROPIEDAD DE LAS FINCAS «HERREROS» Y «EL CRESPILLO»*

Varios son los hechos de trascendencia jurídica que en el transcurso del tiempo han afectado al dominio de los citados predios; los que a nuestro objeto interesan son los siguientes: 1.º Contrato de compra-venta de 5 de marzo de 1888 celebrado entre D. Leopoldo López Maroto en nombre y representación de D. Sebastián y D.<sup>a</sup> Isabel Lorente Benel, propietarios vendedores, y D. Sabino Flores y Flores, en su propio nombre y en el de su hermana D.<sup>a</sup> Teodora. - 2.ª Posesión de los adquirentes y sus sucesores desde la fecha de la celebración de este contrato hasta hoy día.

El afirmar o no la validez de la compra-venta depende única y exclusivamente de la interpretación que se dé al poder que, mediante escritura pública otorgada en Lima en 1886, los entonces propietarios D. Sebastián y D.<sup>a</sup> Isabel Lorente Benel confirieron a D. Leopoldo López Maroto.

Es cierto que la compra-venta se celebró antes de la publicación de nuestro Código civil, pero ésta es una circunstancia que únicamente podría afectar a la forma de la misma, cuestión que carece de interés, pues se celebró mediante escritura pública ante el Notario de Madrid D. Sebastián Samaniego.

Queda, pues, limitado nuestro examen a la interpretación del poder y, en principio, debemos advertir que si el previo aviso para la enajenación que en el se menciona era

complemento necesario del mismo, el Sr. Maroto se excedió al contratar, pues un mero telegrama no puede alegarse como bastante para justificar una extensión de las facultades recibidas mediante escritura pública.

Ahora bien, podría aducirse que el previo aviso no implicaba el otorgamiento de un nuevo campo de acción, sino únicamente una mención expresa de que cuando los poderdantes le «avisaran» el apoderado «vendería, desde luego», pero que tal facultad de enajenación la tenía ya, pudiendo ejercitarla cuando a su juicio resultase conveniente en interés de sus representados.

El Letrado que suscribe prefiere, y da como cierta, la primera interpretación (con la consecuencia de que el Sr. Maroto se excedió en sus circunstancias), basando su postura en las siguientes razones: 1.<sup>a</sup> Porque así se deduce de la recta inteligencia de la escritura de poder: «Para que CUANDO le demos ambos aviso oportuno venda esos fundos en el mejor precio posible ...» La palabra CUANDO condiciona claramente la facultad de enajenación al *aviso oportuno*.

2.<sup>a</sup> Porque así parece que lo entendió no sólo el Sr. Maroto, sino también el Notario ante el cual se celebró la compra-venta, como se desprende de la escritura: «... y habiendo llegado a un acuerdo, que el Sr. López Maroto considera sumamente ventajoso para sus representados, comunicó a éstos el resultado de las negociaciones, que era vender dichas fincas en precio de 50.000 pesetas libres para los vendedores, a cuya proposición han prestado éstos su más absoluta conformidad Y HAN DADO EL OPORTUNO AVISO A D. LEOCADIO PARA QUE REALICE LA VENTA, en telegrama de 7 de enero del corriente año, núm. 2.084».

Procede ahora investigar los efectos que produce la extralimitación del Sr. Maroto al contratar y asimismo los producidos por el hecho de que los sucesores de los hermanos Lorente Benel hayan reconocido la validez de este contrato de compra-venta en cuanto a la enajenación de una de las fincas objeto del mismo (cuarto de Peña Parada) en los cuadernos particionales protocolizados ante el Notario de Orcera, D. Eduardo Guerrero Oyonarte, el 31 de julio de 1948.

El artículo 1.259 del Código civil dispone: «Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la Ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que los ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante.»

Así, pues, el problema se centra en el estudio de los efectos producidos por el reconocimiento parcial llevado a cabo por los sucesores de los hermanos Benel en los cuadernos particionales citados.

Inmediatamente surge la pregunta: ¿Es que cabe la ratificación parcial de un contrato? En puridad no puede admitirse porque, dejando aparte las extensas discusiones doctrinales que sobre éste y otros puntos similares han existido, lo cierto es que el contrato es un todo indivisible, aunque las obligaciones que de él se deriven no lo sean, y porque en él intervienen personas distintas del ratificante que pueden ser lesionadas injustamente con tal actuación. Es admisible, sin embargo, que se lleguen a conseguir los resultados de la ratificación parcial mediante nuevo acuerdo de las partes, pero

entonces nos encontramos ante otro contrato distinto del anterior (que pretende ratificarse), que tiene vida independiente, pero no ante un acto de ratificación.

En nuestro caso no podemos, según lo dicho, dejar de considerar como nulas las declaraciones contenidas en los cuadernos particionales en cuanto las mismas deban producir efectos sustantivos (no así en cuanto puedan constituir prueba en el orden forense), y por lo mismo tenemos que afirmar que si la atribución de la propiedad dependiera sólo y exclusivamente de esto, seguiría en manos de los herederos del Sr. Lorente Ibáñez.

Pero es que existe otra cuestión. El transcurso del tiempo estando la posesión de las fincas en manos de los Sres. Flores, ha operado, sin duda, sobre la propiedad, ya que han transcurrido más de los treinta años que el artículo 1.959 de nuestro Código civil exige para la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Está, pues, fuera de duda que la propiedad de las mencionadas fincas, pese a la inscripción registral existente, pertenece a los sucesores de los hermanos Flores.

#### *EFECTO DE LA INSCRIPCION REGISTRAL DE LOS PREDIOS A FAVOR DE LOS HEREDEROS DE D. SEBASTIAN LORENTE IBAÑEZ*

Nos encontramos ante un caso clarísimo de discordancia entre el Registro y la realidad, pero a fin de evitar confusiones debemos plantear la cuestión (que en esencia es la misma) desde otro punto de vista: la trascendencia jurídica de una inscripción que no concuerda con la realidad, y, más concretamente, sus efectos en orden a la escritura de préstamo hipotecario a que aludimos en el núm. la de la relación de antecedentes de hecho.

Nos limitaremos a este punto porque el posible éxito en el ejercicio de las acciones nacidas a favor de los Sres. Lorente, al amparo del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, ha sido descartado por los Tribunales, a nuestro juicio, con completa rectitud y justicia.

El punto en que nos detenemos hace precisa una referencia, siquiera sea brevísima, al principio hipotecario de fe pública registral.

El principio de fe pública registral, según la magnífica concepción de ROCA SASTRE (*Derecho hipotecario*, tomo I, pág. 349), es a modo de ficción de veracidad de que la Ley inviste a los asientos practicados en la correspondiente hoja registral... y cuya ficción únicamente es mantenida en cuanto se trata de proteger a un tercero».

En este sentido, el artículo 32 de nuestra vigente Ley Hipotecaria, desde un punto de vista negativo, dispone:

«Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.»

Completando este precepto, el artículo 34 del mismo cuerpo legal: «El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca

con facultades para transmitirlo, será mantenida su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro»

«La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud registral.»

SAN FERNÁNDEZ expresa, con las siguientes palabras, el contenido de este artículo (*Derecho hipotecario*, tomo I, pág. 402): «El efecto fundamental que la fe pública produce es la protección del tercer adquirente. Por virtud de la fe pública registral el adquirente que goza de todos los requisitos que se acaban de examinar (primero, haber adquirido de buena fe; segundo, haber adquirido a título oneroso; tercero, haber adquirido de titular según el registro; cuarto, haber inscrito el tercero su título adquisitivo) adquiere una posición inatacable. Esta protección que recibe del Registro puede ser considerada en dos aspectos: positivo y negativo... Positivamente equivale a adquisición del derecho y subsana la falta o limitación del mismo en el transmitente; negativamente, equivale a protección o defensa, por la cual quedan paralizadas, sin posibilidad de ejercicio, todas las acciones de nulidad, rescisión, o resolución que fueran ejercitables contra el titular anterior », y más adelante, en la página 408: «En el supuesto de que el acto que realice el titular inscrito sea de gravamen, el dueño, no inscrito, no pierde por ello su derecho; pero el gravamen pesa sobre la finca en los mismos términos que si hubiera sido constituido por él. »

Queda demostrado que en nuestro caso la hipoteca constituida en garantía del préstamo es perfectamente válida y subsiste y lo único que procede averiguar es la procedencia de una acción para el resarcimiento de daños y perjuicios que, en su día, puedan solicitar los sucesores de los hermanos Flores.

Respecto a esto último, las legislaciones suelen adoptar uno de los dos sistemas siguientes:

1.º El sistema que hace recaer sobre el Estado el deber de reparar el daño causado al verdadero dueño (Alemania, Suiza, Australia).

2.º El sistema seguido en el Derecho español que, dejando al Estado al margen de toda responsabilidad, la hace recaer sobre los culpables de la falta que origina el perjuicio.

Nuestro Derecho hipotecario tiende por todos los medios posibles a evitar y remediar los daños que pudiera causar la fe pública registral, por una doble vía preventiva y represiva. Por el primer medio, exige rigurosamente los requisitos necesarios para toda inscripción, con lo cual se pretende evitar que exista discordancia alguna entre la realidad y el Registro. Si, a pesar de todo, ésta tiene lugar, y, como ocurre en nuestro caso, el verdadero titular se perjudica, se abre entonces la vía represiva: indemnización de daños y perjuicios.

La indemnización debe recaer en justicia sobre quien haya dado lugar a la divergencia perjudicial. Por ello, si, como a nuestro juicio ocurre en el presente caso, es el titular no inscrito quien dio motivo a la misma por no haber practicado los asientos correspondientes de su derecho, pierde toda facultad de posible repetición, porque el propietario sabe, o debe saber (artículo 3 del Código civil: «La ignorancia de las leyes

no excusa de su cumplimiento»), que no inscribiendo sus títulos puede verse privado o gravado en sus derechos; si aun así no inscribe, él sólo debe sufrir el perjuicio que se le ocasione por su negligencia.

Resumiendo todo lo dicho hasta el momento, sacamos las siguientes conclusiones:

*Primero.* No puede dudarse que la propiedad de las fincas cuestionadas pertenece a los sucesores de los hermanos Flores.

*Segundo.* Que dadas las circunstancias del presente caso ha de admitirse la plena validez de la hipoteca constituida sobre las mencionadas fincas a favor de D. Agustín Navarro Adrián y D. Mariano Berdejo Casañal.

*Tercero.* Que D. Samuel, D.<sup>a</sup> Aurelia y D.<sup>a</sup> Carmen Flores y Flores deben sufrir, sin derecho a pedir indemnización a los sucesores de D. Sebastián Lorente Ibáñez, tal gravamen en virtud de la negligencia para obtener la debida inmatriculación de las fincas.

Esta es la opinión del Letrado que suscribe, la cual somete a su consideración, sin perjuicio de cualquier otra que se estime más autorizada.

Madrid, 14 de enero de 1953.