

La falta de inscripción en el Registro de la propiedad, o anotación previa de un título traslativo de dominio, sólo lo vicia en cuanto perjudica intereses de tercero (Sent. 1.º Junio 1868).

Si bien á virtud de un testamento válido y eficaz puede el heredero instituido inscribir á su favor en el Registro de la propiedad los bienes inmuebles y derechos reales que aparezcan pertenecer al testador en la época de su fallecimiento, esto no puede tener lugar cuando se litiga acerca de la validez ó nulidad del testamento (Sent. 28 Diciembre 1868).

El valor de los documentos hipotecarios anteriores á la promulgación de la ley Hipotecaria vigente, hay que estimarlos con arreglo á la legislación del tiempo en que se otorgaron (Sent. 16 Marzo 1869).

Por el artículo 1.º de la ley 3.ª, tit. XVI, libro X, Nov. Rec., se previene que se tome razón precisamente en los Registros de hipotecas de todos los instrumentos que la contengan especial y expresa, y que sin esta circunstancia no hagan fe en juicio ni fuera de él para perseguir, la, sin exigirse igual requisito para las hipotecas generales (Sent. 16 Marzo 1869).

La sentencia que absuelve de la demanda considerando ser ineficaz un documento base de la misma, por carecer del Registro en el oficio de hipotecas, cuando por ley está sujeto á esta formalidad, no es ejecutoria, puesto que nada decide respecto á los derechos de los litigantes (Sent. 27 Diciembre 1869).

El núm. 1.º del art. 2.º de la ley Hipotecaria, que previene se inscriban en el Registro los títulos traslativos de dominio de los inmuebles, no declara la nulidad de los que no se inscriban, sino que limita sus preceptos á salvar los derechos de tercero, pero dejando vivas las obligaciones entre quienes las hayan contraído (Sentencia 16 Noviembre 1870).

Al establecer uno de los considerandos de la sentencia dictada en un pleito de reclamación de prestaciones, que unas escrituras de reconocimiento ó cabrevación del año 1777 no se hallaban inscritas en el Registro de la propiedad ni habían sido cotejadas con sus originales, no las niegan el valor y eficacia que puedan tener, ni contraría la jurisprudencia vigente en Cataluña, sobre que un solo reconocimiento sirve de prueba al señor directo contra el enfiteuta que lo ejecutó y los que de él tienen derecho: porque tratándose de una demanda petitoria ó de propiedad, ningún documento que se lleve

á juicio, háyase ó no cotejado, si no se halla inscrito en el Registro, no puede perjudicar á tercero, quedando, por tanto, los expresados reconocimientos en la categoría de obligaciones personales, muy anteriores á las leyes que resolvieron á la Corona los señorios jurisdiccionales (Sent. 7 Marzo 1871).

Cuando por virtud del contrato de compraventa con el pacto de retro consignado en escritura y de la inscripción de éste en el Registro, se traslada el dominio de una finca, y esta traslación de dominio, pendiente en un principio del retracto convenido, se hace definitiva por terminar el plazo señalado antes de la muerte del vendedor, con arreglo á las notas marginales puestas en los documentos registrados, sin que en el Registro resulte otro asiento que los contrarie ni modifique, dichas fincas no deben reputarse como del caudal sujeto á la testamentaria del vendedor (Sentencia 3 Enero 1873).

Se infringen la ley 3.ª, tit. XVI, lib. X, Novísima Recopilación, y la doctrina establecida por el Tribunal Supremo, según las cuales las escrituras hipotecarias que no hayan sido registradas, si bien carecen de eficacia para perseguir las cosas hipotecadas, tienen, sin embargo, fuerza y valor legal en cuanto á los demás pactos que hubiesen convenido los otorgantes cuando se las niega dicho valor, á pesar de no tratarse de perseguir bienes hipotecados, sino del derecho preferente entre dos acreedores para cobrarse en los frutos y rentas de esos bienes, y sobre todo cuando una de dichas escrituras estaba registrada (Sent. 21 Noviembre 1872).

Según el art. 2.º de la ley Hipotecaria, deben inscribirse en el Registro de la propiedad los actos ó contratos en cuya virtud se adjudiquen bienes inmuebles ó derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos á otros ó de invertir su importe en objetos determinados (Sent. 26 Abril 1871).

Para que un contrato de arriendo pueda perjudicar á tercero, es requisito esencial que se halle inscrito en el Registro de la propiedad (Sent. 28 Abril 1870).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

(a) Las paneras, ya estén sostenidas por piés de piedra ó de madera, se consideran muebles, y la inscripción debe, por lo tanto, limitarse al solar y habitaciones ú obras in-

muebles que se hallen bajo de ellas (Res. Dirección Gen. 7 Agosto 1863).

La escritura en que el dueño primitivo enajena el derecho que tiene sobre la finca, es inscribible, previo el pago de derechos á la Hacienda, porque, si carece del dominio absoluto, puede, en cambio, disponer del limitado (Resolución Dir. Gen. 17 Junio 1864).

Las comunidades religiosas pueden constituir ó adquirir créditos hipotecarios, según sentencia de 13 de Setiembre de 1867: y los actos ó contratos que otorguen, surten plenos efectos en el orden civil, siempre que hayan sido autorizados por quien tiene la representación natural y legítima de la comunidad religiosa á cuyo nombre se otorgan, aunque no conste haberse obtenido licencia superior (Res. Dirección Gen. 25 Agosto 1871).

Si bien es doctrina consignada por esta Dirección al resolver varios recursos (véase la Res. Dir. de 25 Setiembre de 1873, al pié del art. 20 de la ley Hipotecaria) gubernativos, deducida del espíritu de las leyes Hipotecaria y del Matrimonio, que el padre no puede transmitir el dominio de los bienes inscritos en el Registro como de la propiedad de sus hijos, de esta doctrina no se deduce que tales bienes sean absolutamente inalienables. Uno de los casos en que procede la enajenación de los bienes raíces del peculio de los hijos no emancipados es cuando la autoridad judicial, á instancia de un acreedor de éstos, y en el correspondiente juicio ejecutivo, decreta el embargo y venta en pública subasta de los bienes del hijo de familia para el pago de los créditos que se halla obligado á satisfacer. La calificación de legitimidad de los créditos corresponde á la autoridad judicial, y no al Registrador (Resolución Dir. Gen. 14 Julio 1875).

Sea cualquiera la causa que exista para la enajenación de bienes de menores, se han de observar las formalidades de la ley, y especialmente la autorización judicial, á la que debe preceder la demostración de necesidad legal ó material de dicha enajenación. La licencia concedida por el marido á la mujer menor para enajenar bienes de su propiedad, no puede reputarse bastante sin que la preste su consentimiento, y precediendo además las formalidades legales (Res. Dir. Gen. 14 Enero 1876).

Los testamentos deben regirse por las leyes que fijan la capacidad del testador y señalan las formalidades de los mismos, aunque en ellos se disponga de bienes inmuebles situados

en territorios donde no se hallen vigentes aquellas leyes. En su consecuencia, el testamento otorgado por un vecino de Barcelona, así como todas las mandas, legados y demás disposiciones contenidas en dicho documento, deben regirse por la legislación civil vigente en la expresada ciudad. Con arreglo á la misma, el testador puede disponer de su patrimonio con entera libertad, salvo la legítima para los ascendientes ó descendientes, que consiste en la cuarta parte de todos los bienes del difunto, quedando á elección del heredero pagarla en metálico ó bienes inmuebles de caudal relicto, conforme al contenido del art. 94 de las Cortes generales de Monzon de 1585 (Res. Dirección Gen. 28 Abril 1876).

Conforme á la doctrina de la ley Hipotecaria, consignada en el art. 1.º de su Reglamento, son inscribibles las adquisiciones de fincas pertenecientes á la mitad reservable de los mayorazgos, hechas por inmediatos sucesores á los mismos, y todos los demás actos y contratos que, sin tener nombre propio en derecho, modifican desde luego y en lo futuro algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles ó derechos reales (Res. Dir. Gen. 20 Diciembre 1877).

Habiendo instituido el testador por heredera suya á su alma y representándola para los efectos legales, según la doctrina de esta Dirección, el ejecutor ó cumplidor testamentario, es procedente la inscripción de los bienes del difunto á nombre del ejecutor que además reúne el carácter más universal de fiduciario ó fideicomisario, como el testador vulgarmente lo nombra, sin trabas ni limitaciones de ninguna especie. Sin perjuicio de dicha inscripción respecto de los bienes que no han sido objeto de mandato ó legado especial, pueden inscribirse desde luego á nombre de las respectivas personas favorecidas por el testador, las fincas que éste les ha legado concreta y determinadamente desde el momento en que consta la aceptación de las mismas, verificada expresa ó tácitamente, y la entrega de los bienes formalizada por la persona que representa al heredero (Res. Dir. Gen. 30 Abril 1878).

(b) Los contratos en que se adquiere, transmite ó impone el derecho de aprovecharse por cualquier concepto de las aguas que nacen de una finca ó en ella existen, modifican desde luego ó en lo futuro alguna de las facultades del dominio sobre los bienes inmuebles, y están, por lo tanto, comprendidos en la disposi-

cion del art. 2.º (Res. Dir. Gen. 27 Enero 1864).

La providencia favorable recaída en un interdicto de adquirir es documento inscribible, puesto que reconoce un derecho *in re*, habiendo sido preciso para dictarla, que el interesado haya acreditado que ningun otro posee á título de dueño ó usufructuario los bienes de que se trata, legados en testamento (Res. Dir. Gen. 30 Noviembre 1871).

La negativa del registrador á inscribir el legado del censo es improcedente, en cuanto impide al legatario hacer constar en los libros del Registro la trasmision del dominio de la cosa legada, verificada bajo condicion suspensiva, porque, prescindiendo de los efectos jurídicos que pueda producir esta condicion impuesta por el testador, y de su validez ó nulidad, lo cual corresponde decidir y resolver á los Tribunales, en el supuesto de que sea válida y eficaz aquella condicion, resulta una traslacion de dominio bajo condicion suspensiva, la cual es inscribible con arreglo á la doctrina consignada en los artículos 2.º 16 y 17 de la ley Hipotecaria (Res. Dir. Gen. 20 Febrero 1875).

Segun los artículos 25 y 28 de la ley de Aguas de 1866, las concesiones otorgadas por el Gobierno, de terrenos en la playa para levantar edificios de baños permanentes deben reputarse definitivas, y en este sentido son inscribibles en el Registro, con arreglo al art. 1.º del Reglamento para la ejecucion de la ley Hipotecaria. La concesion otorgada es definitiva con arreglo á dicha doctrina, sin que pierda este carácter por haber insertado en ella, como otra de las condiciones de la concesion, el contenido literal del art. 21 de la mencionada ley de Aguas, porque el único efecto que produce esta condicion es el de sujetar á esta causa de revocacion el derecho del concesionario. Tambien es inscribible en concepto de inmueble el edificio construido por el concesionario, aun cuando sea de madera, siempre que esté fijo ó adherido al suelo y no pueda trasladarse de un lugar á otro sin hacerlo, porque el derecho adquirido por el que levanta el edificio con autorizacion del dueño del solar es un verdadero derecho real, susceptible de hipoteca, cualesquiera que sean los pactos ó convenios celebrados entre aquellas personas, conforme á la doctrina del art. 101, numero 1.º de la ley Hipotecaria. La inscripcion del terreno que, perteneciendo á la Nacion, ha concedido el Gobierno, debe inscribirse con arreglo á lo dispuesto en el art. 2.º de la ley Hipotecaria y del 4.º del real decreto de 11 de

Noviembre de 1864, por cuanto dicho terreno ha entrado en el dominio particular del Estado mientras dure la concesion, sin que pueda ofrecer duda la determinacion del inmueble, porque del acta levantada por el ingeniero resultan la situacion, medida y linderos en el modo que permiten esta clase de bienes inmuebles (Resolucion Dir. Gen. 23 Marzo 1875).

Limitado el derecho de un marido, despues de fallecida su esposa, á disponer de la mitad de los bienes comunes al matrimonio, la constitucion de hipoteca sobre la restante mitad sin la concurrencia de los herederos ó causa-habientes de su consorte, es nula, conforme á la doctrina del Tribunal Supremo en sentencia de 20 de Enero de 1874, cuya nulidad parcial no implica la de la obligacion hipotecaria consignada en la escritura respecto de la mitad perteneciente al otorgante (Res. Dir. Gen. 8 de Enero de 1878).

Tratándose de la inscripcion de bienes adquiridos en virtud de actos de ultima voluntad, debe presentarse en primer término el testamento otorgado por el dueño de los mismos bienes con la partida de defuncion, por ser estos documentos los esenciales para verificar la mencionada inscripcion, y en segundo lugar los complementarios ó accesorios de aquéllos, como lo es en este caso la escritura de declaracion de bienes otorgada por el usufructuario. Este último documento es inscribible en el concepto de supletorio ó complementario, á pesar de no haber concurrido á su otorgamiento los herederos propietarios (Res. Dir. Gen. 14 Febrero 1878).

Segun la doctrina fundamental de la ley Hipotecaria, consignada en el párrafo 2.º del art. 2.º de la misma, son inscribibles en el Registro de la propiedad todos los títulos en que se reconocen ó declaran cualesquiera derechos de naturaleza real relativos á los bienes raices. Al único efecto de evitar dudas acerca de los derechos que tienen el carácter de reales, declaró el artículo 1.º del Reglamento que no sólo merecen este nombre los usufructos, etc., que por ser de antiguo conocidos cita la ley Hipotecaria, sino ademas los otros, relativos á derechos de la misma índole, como adquisiciones de fincas pertenecientes á la mitad reservable de los mayorazgos, concesiones definitivas de minas, caminos de hierro, cuya enumeracion no tiene el carácter de limitativa, sino aclaratoria del precepto legal consignado en la ley. Con arreglo á esta doctrina, es evidente que el derecho concedido por la legislacion vigente de minas á todo propietario de tierras, para explotar las sustan-

cias útiles del reino mineral que se encuentran en el interior ó en la superficie del terreno de su pertenencia, y se hallan comprendidos entre los designados en los artículos 2.º y 3.º del Decreto de 29 de Diciembre de 1869, es un derecho de naturaleza real, de índole semejante á los designados por vía de ejemplo en los artículos 2.º de la ley Hipotecaria y 1.º de su Reglamento, pudiendo en su consecuencia ser inscrito. Lo mandado en la Real orden por la cual se reconoció el derecho de explotacion, constituye un título declarativo de dicho derecho real, que es inscribible por hallarse consignado en documento auténtico expedido por el Gobierno (Res. Dir. Gen. 8 Julio 1878).

No puede estimarse como una verdadera finca, para los efectos del Registro, la cantidad de agua procedente de un manantial con destino al riego. Para que fuera inscribible esta adquisicion seria preciso que fuese un derecho real constituido sobre ó en favor de una finca determinada y en virtud de la que se hiciera la inscripcion de la misma con arreglo á la ley Hipotecaria y su Reglamento, y por consiguiente, si en la escritura no se calificó la naturaleza jurídica del derecho adquirido por el comprador, ni se describe el inmueble sobre que éste se constituye, en el caso de ser real, ni la finca en cuyo beneficio ha de utilizarse, no puede hacerse la inscripcion, porque estas omisiones constituyen otras tantas faltas en las formas extrínsecas de aquel documento (Res. Dir. Gen. 6 Junio 1880).

(c) Segun la ley Hipotecaria y su Reglamento, las declaraciones y mandatos judiciales, por los que se priva á una persona total ó parcialmente de la libre disposicion de sus bienes, sólo son inscribibles en los casos y con los requisitos que dicha ley y Reglamento tienen taxativamente señalados (Res. Dir. Gen. 7 Noviembre 1879).

(d) Los terrenos destinados á la vía pública no han de ser objeto de inscripcion sino en el caso de que el Ayuntamiento trate de enajenarlos en todo ó en parte (Res. Dir. Gen. 27 Febrero 1864).

El principio general consignado en el art. 20 de que el hallarse inscrito un inmueble á favor de persona distinta de la que trasfiera ó grave es motivo bastante para negar la inscripcion, debe tambien aplicarse al Estado, la provincia, el municipio y todas las corporaciones civiles ó eclesiásticas, como demuestran el art. 2.º de la ley, y el 1.º del Real decreto de 11 de Noviembre de 1864, porque así se evita el

inconveniente que naceria de hallarse inscrito el dominio á favor de una persona jurídica distinta del Estado, y se cumple el requisito impuesto á todo el que trasfiera un inmueble ó derecho real, de acreditar la adquisicion del dominio ántes del 1.º de Enero de 1863, ó de tenerle inscrito á favor de su causante (Res. Direccion Gen. 7 Diciembre 1875).

Segun el art. 8.º del Real decreto de 11 de Noviembre de 1864, puede inscribirse la posesion á favor del Estado de los inmuebles que le pertenezcan, en virtud de certificacion expedida por el jefe de la dependencia á cuyo cargo esté la administracion ó custodia de la finca que haya de inscribirse, siempre que por su cargo ejerza autoridad pública ó tenga facultad de certificar. La certificacion librada por el ingeniero jefe de montes con referencia á documentos oficiales que obran en su poder, es documento inscribible, porque está expedido con arreglo á su Reglamento por el jefe de la dependencia que tiene á su cargo la conservacion, policia y vigilancia, ó sea la custodia de los montes que han de inscribirse, ejerciendo dicho jefe autoridad pública en el servicio facultativo y administrativo confiado á su cuidado, con facultad ademas de certificar de los hechos y documentos que consten en su oficina, segun ha declarado el Ministerio de Fomento en Real orden comunicada á Gracia y Justicia, de fecha 16 de Mayo de 1877, fijando el sentido de la legislacion vigente sobre la facultad de los ingenieros jefes de provincia (Res. Dir. Gen. 2 Octubre 1877).

La ejecutoria recaída en pleito en que se ejercita el dominio, constituye por sí sola un título inscribible, como disponen los números 1.º y 3.º del art. 2.º de la ley Hipotecaria, no sólo porque la absolucion de la demanda, como tiene declarado el Tribunal Supremo, decide todas las cuestiones suscitadas en el litigio, una de las cuales es el dominio, sino porque contiene ademas derechos cuyo reconocimiento se impone al demandado como consecuencia del mismo dominio.

Constituyendo la sentencia un título declarativo del dominio y del derecho de utilizar los productos que corresponde á los ayuntamientos por títulos de fecha anterior á 1869, es innecesaria la presentacion ó inscripcion de estos títulos, siendo bastante el declarativo de la sentencia que lo afirma, sin que pueda invocarse el art. 6.º del Reglamento, pues éste no tiene otro objeto que determinar la forma de la inscripcion (Res. Dir. Gen. 19 Marzo 1879.)

Artículo 1884.—Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria ó documento auténtico, expedido por autoridad judicial, ó por el Gobierno ó sus agentes, en la forma que prescriben los reglamentos.

ORÍGENES

Art. 3.º, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

El núm. 3.º de la instrucción inserta en la ley 3.ª, tit. XVI, lib. X, Nov. Rec., exigía que para el Registro se hubiera de exhibir la primera copia que diese el escribano otorgante, que es la que se llama original, excepto cuando por pérdida ó extravío de algun instrumento antiguo se hubiese sacado otra copia con autoridad del juez competente, la cual, en tal caso, se registraría expresándose así (Sent. 23 Setiembre 1864).

Los testamentos que, á falta de escribano, pueden recibir en Cataluña los curas, rectores ó sus tenientes, cada uno en su distrito, territorio ó feligresía, no tienen valor alguno sin la intervencion de dos testigos (Sent. 6 Febrero 1866).

No afecta á la validez de una escritura pública la falta de la primera hoja, cuando contiene toda la parte dispositiva, y está revestida de todos los requisitos y solemnidades necesarias para ser calificada de subsistente y eficaz, sin que se haya intentado contra ella la prueba de falsedad (Sent. 19 Febrero 1866).

El testamento nuncupativo que un escribano otorga por sí y ante sí, si se estima como ordenado por cédula, necesita de escribano público y tres testigos á lo ménos, vecinos del lugar en que se hiciere, ó de cinco de éste, también vecinos, no concurriendo aquél. Para elevar á escritura pública el expresado testamento, que es igual al hecho de palabra, no puede prescindirse, por la circunstancia de ser escribano el testador, de recibir declaración á los testigos y al escribano, en su caso, con arreglo á lo dispuesto en los artículos 1382 y 1387 de la ley de Enjuiciamiento civil (Sent. 25 Mayo 1866).

La circunstancia de escribir un heredero ó un albacea fiduciario el testamento en que se le nombra, no induce por sí sola nulidad, si no

concurren otras que prueben haberse falseado la voluntad del testador. (Sent. 24 Diciembre 1866).

Para acreditar la propiedad, hacen prueba acabada las cartas formadas por mano de escribano público, con la solemnidad y demás requisitos que determina el art. 114, tit. XV de la Partida 3.ª, si no hay duda acerca de su autenticidad ni contienen tacha que las invalide (Sent. 12 Marzo 1867).

Es ineficaz en juicio un documento público que no esté unido ni foliado en el protocolo del escribano que lo autorizó, con arreglo á las prescripciones de la ley 1.ª, tit. XXIII, lib. X, Novísima Recopilación, y á las de la ley de Enjuiciamiento civil (Sent. 9 Junio 1868).

Aunque el notario que autorice una escritura exprese únicamente su domicilio y el de los otorgantes, y no su necesidad, esta falta no anula el instrumento, porque la ley del Notariado no sanciona su nulidad (Sent. 13 Noviembre 1868).

No producen efecto las disposiciones de un instrumento público, favorables á parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad ó segundo de afinidad del notario que lo autorice, según lo dispuesto en el art. 28 de la ley del Notariado (Sent. 12 Febrero 1869).

Las firmas de los testigos instrumentales no son necesarias para la validez de un testamento otorgado antes de la publicación de la ley del Notariado, ni lo son hoy sino en el caso previsto en el art. 75 del Reglamento para la ejecución de dicha ley, de 28 de Mayo de 1862 (Sent. 7 Diciembre 1869).

Si bien el fuero *De Tabellionibus*, de los del reino de Aragón, previene que el notario testificante de cualquier instrumento conozca á los interesados que lo otorguen, y en el caso de no conocerlos los designe en tercera persona, expresando llamarse ellos con el nombre que invocan, no exige que en el mismo instrumento se dé fe de dicho conocimiento, y ménos establezca como causa de nulidad del testamento la falta de dichos requisitos, por más que castigue al notario que en ella incurra (Sent. 9 Diciembre 1869).

Las certificaciones expedidas por las Administraciones de Hacienda pública son documentos fehacientes, con arreglo á lo dispuesto en los artículos 279 y 280 de la ley de Enjuiciamiento civil (Sent. 7 Febrero 1873).

Si un deudor se comprometió con su acreedor, á condición de que se abstuviera de apremiarle

por el importe del saldo de su cuenta, á gravar una finca de su pertenencia entregando al efecto títulos de propiedad, y aviniéndose á otorgar cualquier escritura, no puede prescindir de formar la de hipoteca, porque sin ella no es posible inscribir la finca en el Registro de la propiedad, según se dispone en el art. 3.º de la ley Hipotecaria (Sent. 1.º Octubre 1875).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Los documentos que deben presentarse á la toma de razón no son las diligencias originales ó el expediente primitivo, á no ser que en la herencia sea uno solo el interesado, sino las copias ó testimonios autorizados (Circ. Dir. General Contr. 23 Abril 1850).

No son títulos auténticos registrables los certificados de los acuerdos en virtud de los cuales algunos Ayuntamientos hacían repartos de terrenos de propios, acuerdos que no constan más que por una nota de los secretarios de dichas corporaciones (Res. Dir. Gen. 25 Agosto 1863).

Los testamentos otorgados por los enfermos acogidos en el hospital de Nuestra Señora de Gracia de Zaragoza ante los párrocos ó vicario del mismo, no son documentos inscribibles si no se elevan á escritura pública (Res. Dir. General 27 Octubre 1863).

El juez de primera instancia, con arreglo á los artículos 103 y 167 de la instrucción para el cumplimiento de la ley de 1.º de Mayo de 1855, es competente para autorizar el otorgamiento de una escritura de venta de bienes nacionales, siendo, por lo tanto, inscribible dicho documento (Res. Dir. Gen. 5 Julio 1866).

La escritura de venta á censo reservativo redimible de casas pertenecientes á una capellanía colativa, sacadas á pública subasta, es inscribible. La dirección del Registro acordó que se inscribiera á favor de la capellanía el dominio ó la posesion de la cosa enajenada; que la inscripción de la posesion se practicase con arreglo á lo prevenido en el real decreto de 11 de Noviembre de 1864, ó según lo dispuesto en los artículos 397 y siguientes de la ley Hipotecaria reformada; y que verificada la inscripción de la casa á favor de la capellanía, procediera extender la de su enajenación, si á juicio del Registrador el documento público que se le presentare no contenía otros defectos que impidieran su inscripción (Res. Dir. Gen. 10 Mayo 1871).

Para inscribir bienes procedentes de capellanías adjudicadas como libres, de conformidad

con lo dispuesto en el art. 5.º del convenio de 24 de Junio de 1867 y cap. 4.º de la Instrucción concordada del propio mes, es necesario que por el título ó por otros documentos se justifique: 1.º, que la capellanía era colativa ó de familia; 2.º, que se ha obtenido la declaración gubernativa de que los bienes no debían considerarse como eclesiásticos ó del clero secular, sino que estaban comprendidos entre los exceptuados por los artículos 6.º de la ley de 2 de Setiembre de 1841, y 3.º de la de 11 de Junio de 1855; 3.º, que se presente la ejecutoria obtenida por los adquirentes (Res. Dir. Gen. 12 Julio 1873).

En la ley 7.ª, tit. XIX, lib. III de la Nov. Recopilación, con objeto de estimular la edificación en yermos y solares, se dictan varias disposiciones, y entre ellas el que si los mencionados sitios fuesen de mayorazgos, capellanías, patronatos ú obras pías, puedan sus actuales poseedores hacer la obra, y de no verificarla dentro de un año, se concedan dichos solares á censo reservativo; cuya disposición, aunque especial para Madrid, se halla admitida y extendida á los edificios que se encuentran en estado ruinoso en los demás puntos del reino. La verdadera naturaleza de la constitucion del censo es aquí un acto de administración autorizado por las leyes y por la práctica, al cual no pueden ser aplicables las disposiciones del real decreto de 12 de Agosto de 1871, porque prescindiendo de su natural contexto, que tan sólo se refiere á los verdaderos actos de conmutacion de bienes eclesiásticos y de capellanías, celebrados con los requisitos del Convenio-ley de 24 de Junio de 1867, y examinando la razón y espíritu que de aquellos se deriva, aparece evidentemente que la necesidad de la previa declaración ministerial, sólo comprende aquellos actos en virtud de los cuales la Iglesia trasmite á los particulares, en concepto de *libres*, bienes que tenían el carácter de eclesiásticos, y que por este título podían corresponder al Estado con arreglo á las leyes de desamortización, entre cuyos actos no puede en manera alguna incluirse el que es objeto del presente recurso (Res. Dir. Gen. 10 Febrero 1875).

La declaración judicial de heredero obtenida con arreglo á los trámites establecidos por la ley de Enjuiciamiento civil para el juicio de *ab intestato*, es título suficiente para adquirir el dominio. Para que las providencias declaratorias de derechos puedan ser inscritas en el Re-