

gistro de la propiedad, es indispensable que tengan la cualidad de firmes, que son conforme al art. 668 de la ley provisional sobre organización del poder judicial, aquellas contra las que no procede recurso alguno ordinario ni extraordinario, ya por su naturaleza, ya por haber sido consentidas por las partes (Res. Dir. General 27 Febrero 1875).

No es inscribible por razón de nulidad una escritura de adjudicación y partición de bienes verificada por los testamentarios y la esposa del testador, cuando ésta es acreedora y el hijo heredero es menor de edad, si éste no ha sido representado por un curador *ad litem* y la testamentaria no se ha sometido á la aprobación judicial. No puede invocarse contra esta doctrina la regla 4.ª de la orden de 6 de Noviembre de 1868, que declara no ser necesaria la aprobación judicial para la inscripción de las particiones de herencia, cuando los herederos menores han sido representados por sus padres, porque esta disposición supone la posibilidad legal de que los padres tengan la representación de sus hijos, por no existir intereses opuestos entre ellos, pues habiéndolos, deben estar representados por curadores *ad litem*, conforme á la práctica de los Tribunales, y someterse la partición á la aprobación judicial, según lo declarado en la regla de la precitada circular. Tampoco puede invocarse lo dispuesto en el núm. 1.º, art. 65 de la vigente ley de Matrimonio civil, porque si bien la madre del menor heredero, tiene la patria potestad sobre su hijo, y bajo este concepto disfruta de los mismos derechos y prerogativas del padre, ésta sólo puede representar á los hijos no emancipados en los negocios jurídicos que les sean provechosos, en cuya clase no pueden ser comprendidos los de reconocimiento y pago de créditos ilíquidos (Res. Dirección Gen. 9 Marzo 1875).

Cuando el derecho del que pretende inscribir arranca de una escritura de transacción, y á pesar de ello se limita á presentar la de partición de bienes, está bien derogada la inscripción de esta última, porque, según doctrina constante de la Dirección, las particiones de bienes no son documentos inscribibles si no se acompañan los que acreditan el derecho de los interesados (Res. Dir. Gen. 18 Marzo 1875).

Si en la escritura de partición presentada sólo consta, por la propia y aislada manifestación de los interesados, que ellos son los únicos herederos *ab intestato* de sus padres, y que como tales han adquirido el dominio de los

bienes que á éstos últimos pertenecían, esta manifestación no puede considerarse como prueba legal y suficiente del título que se invoca para tener el dominio sobre la finca. Las escrituras de partición de bienes, sin otras justificaciones, tan sólo acreditan el hecho de haber cesado la indivisión ó comunión entre los coparticipes, pero de ningún modo el derecho de éstos, como lo confirma la real orden de 5 de Setiembre de 1867, que, fundándose en esta misma doctrina, declaró que dichos documentos no son inscribibles si no se acompaña á ellos el testamento ó la declaración judicial de heredero, es decir, los títulos que justifiquen la adquisición del dominio por razón de herencia testada ó intestada (Res. Dir. Gen. 12 Mayo de 1875).

Son nulos de derecho los instrumentos públicos otorgados en territorio dominado por las facciones carlistas y en virtud de orden de las autoridades intrusas ó de los jefes rebeldes (Res. Dir. Gen. 5 Julio 1875).

Una escritura de descripción de bienes no es documento fehaciente para acreditar el dominio de los inmuebles que constituyen la dotación del mayorazgo, tanto porque la simple manifestación hecha por una persona fuera de juicio y en provecho propio nunca ha constituido semejante prueba, cuanto porque en el caso de haber de reivindicar algunos ó todos los bienes como procedentes del mayorazgo, no podría obtenerse de ningún Tribunal la declaración de semejante derecho, si no se presentan otras pruebas legales de pertenecer la finca ó fincas reclamadas á la fundación; lo que no sucedería si la escritura de inscripción de bienes constituyese por sí sola un título acabado y completo de dominio (Res. Dir. Gen. 15 Junio 1875).

En conformidad á lo dispuesto en la ley 1.ª, tít. I, lib. X, Nov. Rec., y artículos 492 y 493 de la ley de Enjuiciamiento civil, los interesados en una testamentaria pueden practicar las operaciones en la forma que estimen conveniente, cuyos acuerdos tendrán toda la validez, firmeza y solemnidad propias de los instrumentos otorgados á presencia del juez, si se ratifican debidamente ante el mismo, según se previene en el art. 1207 de la propia ley. Las operaciones extendidas en documento privado adquieren el carácter de público cuando han sido ratificado debidamente ante el juez de primera instancia. Sin embargo de ser inscribible este documento, el registrador puede exigir la

presentación de documentos que acreditan la capacidad de las personas (Res. Dir. Gen. 15 Noviembre 1875).

Con arreglo á los principios fundamentales de nuestra legislación y á lo dispuesto en Real orden de 7 de Setiembre de 1867, para acreditar la adquisición del dominio por título de herencia, y por consiguiente para inscribir esta adquisición en el Registro de la propiedad, se debe acompañar el testamento ó el actó de última voluntad en que conste la institución de heredero, y en su defecto la declaración judicial formulada con sujeción á las leyes. Después de publicada la ley de Enjuiciamiento civil no existen otros medios legales para obtener la declaración de heredero *ab intestato* que los consignados y determinados en los artículos 368 al 375 de la misma, cuyos trámites son obligatorios para todos cuantos se crean con derecho á una herencia, ya sea en concepto de herederos necesarios, ya como voluntarios, supuesto que la ley no establece diferencia alguna para este efecto. Al suponer el recurrente que sólo procede y es obligatorio el solicitar la declaración *ab intestato*, con sujeción á dichos trámites, en los casos taxativamente señalados en el art. 351 de la misma ley, incurre en una equivocada apreciación jurídica, que nace de confundir el juicio *ab intestato*, que comienza en el art. 368, con los períodos que algunas veces suelen precederle y son el de prevención, á que únicamente se refiere dicho art. 351, y el de intervención, de que tratan el 356 y siguientes hasta el 367 inclusive. Una vez establecidos en la ley de Enjuiciamiento civil los trámites que deben observarse para obtener la declaración de heredero *ab intestato*, no es lícito á los particulares ni á los Tribunales adoptar otros distintos, porque los preceptos de derecho público, á cuya clase pertenece el procesal, no pueden ser modificados por la voluntad de los interesados. Siendo revocables en cualquier tiempo las providencias dictadas por los jueces en los expedientes de información para *perpetua memoria*, conforme á lo dispuesto en la regla 9.ª, art. 1208 de la ley de Enjuiciamiento civil, carecen de la autoridad y firmeza de la cosa juzgada, y en su consecuencia no constituyen un verdadero título de adquisición del dominio de los bienes por derecho hereditario, ni pueden considerarse como inscribibles declaraciones de derecho que no causen estado, atendidos los efectos que la ley Hipotecaria atribuye á las inscripciones de he-

rencia. La práctica seguida por algunos juzgados y por una de las Salas de la Audiencia de Sevilla, admitiendo informaciones para perpetua memoria, con el fin de obtener la declaración de heredero *ab intestato*, y haciendo tales declaraciones, no puede prevalecer contra el precepto claro y terminante del legislador, ni constituir una parte de jurisprudencia, obligatoria para los demás Tribunales y oficinas del Estado. Tampoco puede citarse, en apoyo de esta práctica ilegal, lo dispuesto en los artículos 381 y 382 de la ley Hipotecaria, ni en éstos se hace mención de las informaciones como medio de obtener la declaración de heredero, ni aunque á ellos se aludiese podría deducirse que las autorizaba para lo sucesivo, pues el legislador en estos artículos sólo se refiere á inscripciones hechas con anterioridad á la publicación de la ley Hipotecaria vigente. Además de estas razones aducidas para negar á las informaciones de testigos el carácter de medios legales y suficientes de acreditar que una persona ha fallecido sin testamento, y que determinadas personas son las que tienen mejor derecho á sus bienes, existe otra importante, fundada en la imposibilidad de que los testigos sepan y tengan certeza de estos hechos negativos, los cuales sólo pueden justificarse por el medio solemne de los edictos publicados con repetición en los periódicos oficiales, convocando á todos los que se consideren interesados para que, dentro del término que la ley prescribe, acudan á usar de su derecho en la forma y de la manera establecida (Res. Dir. Gen. 15 Octubre 1875).

Según la doctrina de los artículos 7.º y 8.º del Convenio-ley de 1867, los poseedores de bienes de dominio particular gravados con cargas eclesiásticas, gozan de la facultad de solicitar la redención del diocesano, quien, verificado el pago, debe otorgar el correspondiente documento para que se cancele la hipoteca y queden dichos bienes libres. Para los efectos del Convenio-ley citado, se entiende por cargas, según el art. 5.º de la instrucción concordada, todo gravamen impuesto sobre bienes de cualquier clase para la celebración de Misas y demás actos religiosos. Los censos gravados sobre bienes de dominio particular á favor de capellanías, memorias de Misas, cuyas pensiones anuales se invierten en celebración de actos religiosos, tienen el carácter de verdaderas cargas religiosas, y están comprendidos en las disposiciones anteriores. No estando bastante ex-

plicita esta declaracion acerca de si estos bienes están ó no incluidos en el beneficio de la redencion que los prelaos podian otorgar á los poseedores, se declaró, por Real órden de 17 de Abril de 1868, que los censos ó pensiones conocidamente afectos á cargas eclesiásticas están sujetos á la redencion concedida por el Convenio-ley á los poseedores de los bienes con ellos gravados. Fundada, pues, la escritura en un censo impuesto sobre una finca de la propiedad del otorgante, es incuestionable la facultad del diocesano para conceder la redencion del censo, é indudable la capacidad de un delegado para otorgar la escritura correspondiente (Res. Dir. Gen. 30 Octubre 1875).

La escritura pública de promesa de venta, habiendo conformidad en la cosa y el precio y entrega de aquella y de parte de ésta, es inscribible, porque constituye un contrato de compra-venta perfecto y consumado. Si la venta se hace bajo condicion resolutoria y ésta no tiene lugar por no haberse realizado oportunamente el hecho de que dependía, queda firme el contrato (Res. Dir. Gen. 20 Noviembre 1875).

Cualquiera que sea la doctrina que prevalezca sobre la naturaleza jurídica de los actos de particion de la cosa comun, ya se les considere traslativos de dominio de cada parte adjudicada á los condueños, ya como declarativos de dominio sobre estas mismas porciones, los referidos actos de particion debèn verificarse por todos los que sean condueños, ó por sus legítimos representantes ó causa-habientes, debidamente acreditada su personalidad, para que tales actos sean válidos y puedan inscribirse en el Registro. Respecto á los que intervinieran como herederos de otros, es necesaria la inscripcion previa á favor de los mismos del título por el cual hayan adquirido el derecho hereditario, ó sea del testamento ó última voluntad, en el que se les instituyó herederos, ó declaracion judicial en su defecto; y que mientras esto no se verifique no pueda tener efecto la inscripcion, aunque haya intervenido la autoridad judicial, porque ésta, en actos de jurisdiccion voluntaria, no declara derechos, pues que sus providencias no causan estado (Resolucion Dir. Gen. 26 Noviembre 1875).

Son títulos inscribibles las sentencias de los Tribunales contra las que no se ha interpuesto recurso de casacion, no sólo para declarar el dominio de bienes, sinó para cancelar asientos del Registro que se hallen en contradiccion

con tales declaraciones (Res. Dir. Gen. 8 Junio 1876).

Los convenios y transacciones hechos en juicio verbal no tienen el valor de la cosa juzgada, y aún siendo posible dar á la que se trata la fuerza que el art. 218 de la ley de Enjuiciamiento civil declara para lo convenido en el acto de conciliacion, es indudable, conforme con lo prevenido en dicho artículo, que sólo puede llevarse á efecto por el juez municipal, si no excediese de la cantidad prefijada para los juicios verbales, pero excediendo, como en este caso, por el juez de primera instancia, de la manera y en la forma prevenidas para la ejecucion de las sentencias (Res. Dir. Gen. 28 Setiembre 1876).

Las escrituras de venta mandadas otorgar por los jueces municipales, en cumplimiento de lo convenido en acta de conciliacion entre una madre á nombre de sus hijos y el acreedor de éstos, es inscribible siempre que la providencia se dicte dentro del procedimiento que las leyes establecen para la *ejecucion de sentencias*; procedimiento que en el caso de que se trata se siguió con arreglo al art. 218 de la ley de Enjuiciamiento civil. De lo que no puede dispensarse al acreedor es de que los menores inscriban á su nombre las fincas dadas en pago, porque la ley exige esta previa inscripcion, y no distingue entre las diversas maneras de adquirir el dominio (Res. Dir. Gen. 11 Noviembre 1876).

No es válida ni inscribible, con arreglo á la legislacion vigente, la escritura de venta en que el notario autorizante se coloca en lugar del comprador, aceptando en su nombre todos los derechos transmitidos por el vendedor (Res. Direccion Gen. 25 Enero 1877).

Los notarios no pueden intervenir como mandatarios de los otorgantes en los contratos que ellos autoricen, siendo nulos los instrumentos redactados con infraccion de este precepto cuando contienen disposiciones á su favor (Idem id. id.).

Si bien la ley del Notariado, en su art. 22, prohíbe que los notarios autoricen contratos en que alguno de los otorgantes sea pariente suyo dentro del cuarto grado civil ó segundo de afinidad, no sanciona esta infraccion con la nulidad del instrumento ni del contrato, sinó que se limita en su art. 28 á declarar ineficaz lo estipulado en favor del pariente que concurrió al otorgamiento (Res. Dir. Gen. 27 Enero 1877).

Segun precepto terminante de la ley Hipote-

caria, pueden ser inscritos en el Registro los títulos consignados en escritura pública, en ejecutoria ó en documentos auténticos expedidos en forma legal por el Gobierno ó por sus agentes, quedando, en su consecuencia, excluidos los títulos que consten en documento privado.

Si bien el testamento otorgado por un militar en papel simple, y firmado por mano del testador, segun dispone la ley 8.ª, tít. XVIII, lib. X, Nov. Rec., constituye por esta razon documento privado, no inscribible, adquirió el carácter de auténtico desde el momento en que por autoridad judicial, previas las diligencias oportunas, se reconoció implícitamente su legitimidad, mandando fuese protocolizado en el archivo de un notario público (Res. Dir. Gen. 30 Mayo 1877).

Véase Res. Dir. Gen. de 2 de Octubre de 1877 en el art. 1883 (2.º de la ley Hipotecaria).

Los beneficios concedidos por el artículo 1.º de la ley de 17 de Julio de 1877 deben extenderse á las declaraciones judiciales sobre herederos *ab intestato*, siempre que se hubiesen obtenido observando las demas formalidades de la ley de Enjuiciamiento civil, ántes de la publicacion de aquella ley. La ley de Enjuiciamiento civil sólo se ocupa de las testamentarias para fijar las reglas con que deben transmitirse las *contendidas* ó *contenciones* promovidas voluntariamente por los interesados, y bajo este concepto la disposicion del art. 407, fijando las causas en que debe promoverse el juicio necesario, no puede entenderse en el sentido de que en ellas haya de incoarse necesariamente pleito ó juicio contra la voluntad de los interesados, sinó en el de que, promovido que sea, deban forzosamente observarse las reglas prevenidas.

No habiendo previsto el legislador el caso en que los interesados en una testamentaria ó *ab intestato* se propongan practicar sin contienda judicial todas las operaciones y actos relacionados con la liquidacion y particion de las sucesiones hereditarias, fué indispensable suplirlo de algun modo, adoptando las oportunas reglas que al efecto se consignan en la órden expedida por el Ministerio de Gracia y Justicia en 6 de Noviembre de 1868 (Res. Dir. Gen. 10 Enero 1878).

Si en una nota ó memoria testamentaria aparece el nombramiento de fideicomisario en un sobrino del testador, queda revocado en esta parte el testamento, en cuya cláusula aparecía

el nombramiento de otras personas (Res. Direccion Gen. 30 Abril 1878).

Con arreglo á la doctrina de la ley 2.ª, tít. XI-Partida 6.ª, no hay contradiccion entre las cualidades de cumplidor testamentario y heredero fideicomisario (Res. id., id., id.).

Al establecer el art. 3.º de la ley Hipotecaria que puedan ser inscritos los títulos 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, y el 8.º del Reglamento dictado para la ejecucion de la ley Hipotecaria, al considerar como documentos auténticos los que, sirviendo de título al dominio ó derecho real, están expedidos por el Gobierno ó por autoridad ó funcionario competente para darlos, y deban hacer fe por sí solos, se limitan á consignar que para la inscripcion es necesario un documento auténtico, teniéndose por tal el expedido por funcionario competente; pero sin que esto quiera decir, ni que todos los documentos de esta clase sean inscribibles, ni que todo funcionario sea competente para dar fe indistintamente de toda clase de actos.

El funcionario público competente para dar fe de los contratos y actos extrajudiciales, es el notario, segun se dispone en el art. 1.º de la ley del Notariado; las certificaciones expedidas por los secretarios de los juzgados municipales, con respecto á lo convenido en los actos de conciliacion, sólo tienen el carácter de documento auténtico en cuanto á la certeza de la celebracion del acto y á lo ocurrido en él, sin que los interesados se eximan de hacer constar en escritura pública sus convenios ó avenencias cuando se refieren á la constitucion, trueque ó trasmision de derechos reales sobre bienes inmuebles, segun se dispone en la ley 14, tít. XII, lib. II de la Nov. Rec.

Esta doctrina se encuentra corroborada por el art. 146 de la misma ley Hipotecaria, que prescribe como necesario el otorgamiento de escritura pública para la constitucion de hipotecas voluntarias y por la resolucion de la Direccion de 16 Enero 1864 y Real órden de 13 Diciembre 1867 (Res. Dir. Gen. 25 Julio 1880).

Cuando los interesados no pretenden que se inscriba la particion de los bienes de su causante, sinó sólo su derecho hereditario, no es necesaria la presentacion de la escritura de inventario, division y adjudicacion, bastando con que consten inscritas las fincas á nombre de aquél para que se inscriba en el Registro el expresado

derecho hereditario, mediante la presentacion del testimonio de la declaracion de herederos abintestado, expedida por el escribano de actuaciones del juzgado, que constituye un documento auténtico, con arreglo á los artículos 3.º de la ley Hipotecaria y 8.º del Reglamento, sin que sea necesaria la presentacion de certificado de defuncion, toda vez que media providencia judicial con la declaracion de herederos (Res. Direccion Gen. 7 Octubre 1880).

Artículo 1885.—No se consideran bienes inmuebles, para los efectos de esta ley, los oficios públicos enajenados de la Corona, las inscripciones de la Deuda pública, ni las acciones de Bancos y compañías mercantiles, aunque sean nominativas.

CAPÍTULO II

DE LA FORMA Y EFECTOS DE LA INSCRIPCION (1)

Artículo 1887.—La inscripcion de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

- Por el que trasmita el derecho.
Por el que lo adquiera.

(1) EXPOSICION DE MOTIVOS:

FORMA DE LA INSCRIPCION.—¿Deberá trasladarse al Registro copia literal de las escrituras de todos los actos traslativos de la propiedad y de los que la modifican, ó solamente se pondrá en él un extracto de la escritura? En otros términos: ¿deberá adoptarse el principio de la transcripcion, ó el de la inscripcion? Nuestro Derecho hasta ahora ha preferido la inscripcion; no hubiera esto sido motivo suficiente para decidir á la Comision, si la inscripcion no fuera bastante, á fin de dar á la propiedad, á los demas derechos en la cosa, á la contratacion y al crédito, toda la firmeza que se busca al reformar la legislación antigua?

Las legislaciones modernas no están acordes respecto á este punto: unas transcriben, otras inscriben. La transcripcion tiene las ventajas de representar con toda fidelidad el documento, de constituir dobles archivos que mutuamente se fiscalicen, de evitar los errores á que pueda dar lugar un extracto mal hecho, y de necesitar menos capacidad en los registradores. Al lado de estas ventajas tiene graves inconvenientes, nacidos de la complicacion y abultado

ORIGENES

Art. 4.º, ley Hipotecaria.

Artículo 1886.—Tambien se inscribirán en el Registro los documentos ó títulos expresados en el art. 2.º, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo á las leyes, y las ejecutorias de la clase indicada en el número 4.º del mismo artículo, pronunciadas por Tribunales extranjeros, á que deba darse cumplimiento en el Reino, con arreglo á la ley de Enjuiciamiento civil.

ORIGENES

Art. 5.º, ley Hipotecaria.

Por quien tenga la representacion legitima de cualquiera de ellos.

Por quien tenga interes en asegurar el derecho que se deba inscribir.

volúmen de las titulaciones, de la poca sencillez y precision de los formularios de las escrituras, que, aun dado caso que se reformaran desde luego, no podría remediarse el mal respecto á los títulos anteriores, y sobre todo el de que en las enajenaciones y constitucion de derechos reales de poco valor difícilmente compensaría los gastos que requiere. La Comision ha creído que la inscripcion minuciosa que propone, las fórmulas concretas y comprensivas de todas las circunstancias que se han de hacer constar en los Registros, los modelos que acompaña y las precauciones que adopta para que no se eluda la ley, satisfacen cumplidamente á las ventajas de la transcripcion, salvando sus inconvenientes.

En el sistema de la Comision no cabe fijar un término, dentro del cual se lleven al Registro los títulos que para ser eficaces contra tercero, necesitan la inscripcion. En el interes de los que adquieren un derecho está la adopcion de las medidas necesarias para que no sea ilusorio: al que se descuida le debe perjudicar su negligencia, pero sólo cuando ésta haya inducido á otro, por error, á contraer acerca de la misma cosa que dejó de inscribirse oportu-

ORIGENES

Art. 6.º, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

La entrega de los títulos verificada por el actuario como consecuencia de la resolucion de

amente. Fundada en estos principios, la Comision ha formulado un artículo en que se establece que, inscrito en el Registro cualquier título traslativo del dominio, no pueda inscribirse ningun otro de fecha anterior, por el cual se trasmita ó grave la propiedad del mismo inmueble. El que deja de inscribir el contrato anterior y da lugar á que el segundo se celebre é inscriba, no puede quejarse: la ley presume que renuncia su derecho en concurrencia con un tercero: éste no debe, por la incuria ajena, ser perjudicado, perdiendo la cosa comprada, ó minorándose su valor por cargas reales que no pudo conocer oportunamente.

No es extensivo esto á las hipotecas: la anterior no inscrita será postergada á la que, de fecha más moderna, se inscribió más pronto: aquí ya no existe peligro alguno; si la finca hipotecada basta para pagar á ambos, ninguno queda perjudicado; si no alcanza á tanto, el que inscribió primero será siempre el atendido con preferencia; si sólo se puede cubrir el crédito del primero que inscribió, éste exclusivamente se aprovechará de la hipoteca.

EFECTOS DE LA INSCRIPCION.—Ya queda expuesto anteriormente que el principio general de que los títulos que han dejado de inscribirse no perjudican á tercero, es una de las bases de la ley. La Comision, que lo ha admitido sin excepcion, ha consignado, como consecuencia indeclinable, que debia tener fuerza aun contra los acreedores singularmente privilegiados. En esto ha reformado el antiguo derecho tan sólo en la parte que se refiere á las hipotecas, porque el privilegio nunca ha alcanzado á los demas derechos reales; ha sido únicamente una prelación entre acreedores, no extensiva á los que tenían ya adquirida la propiedad ó cualquiera de sus desmembraciones. Otras innovaciones no menos trascendentales introduce el Proyecto en el antiguo derecho respecto á las acciones rescisorias y resolutorias, las cuales, á no violarse el principio adoptado, no se pueden dar contra tercero ni en su perjuicio cuando no aparezca la causa de ellas en el Registro.

Las innovaciones que con este motivo ha introducido la Comision, se refieren á la revocacion de las donaciones, al retracto legal por causa de venta, á las rescisiones de las ventas por no haberse pagado el todo ó parte del precio al comprador, y por haberse vendido y entregado á un segundo comprador lo vendido ántes á otro, á las rescisiones por lesion enorme y enormísima, á la restitution in integrum, y á la rescision de enajenaciones hechas en fraude de acreedores. Puntos son éstos sobre los cuales es indispensable que la Comision dé algunas explicaciones.

RESPECTO Á LA REVOCACION DE LAS DONACIONES.—Disto mucho de ser uniforme el derecho de las diferentes provincias de nuestro territorio respecto á la revocacion de las donaciones. La legislación aragonesa declara irrevocables las que consisten en bienes raíces entregados con la debida solemnidad: la de Castilla, por el contrario, establece expresamente la revocacion por las causas de ingratitud y de supervivencia de hijos: la de Cataluña, por costumbre elevada á derecho escrito, la admite sólo por la supervivencia de hijos, y esto des-

pues de la muerte del padre, y cuando es la donacion de todos los bienes y perjudica á los legítimos; y la de Navarra en su silencio es suplida por el Derecho Romano, que establece terminantemente la revocacion por ingratitud, y que da lugar á reñidas cuestiones entre los intérpretes respecto á la que tiene lugar por el nacimiento de los hijos, posterior á la donacion.

Se ve, pues, que la legislación más favorable á la revocacion de las donaciones es la de Castilla, que, adoptando una opinion más seguida en los siglos medios que en nuestros días, erigió en ley lo que opinaban algunos jurisconsultos, á saber: que el Derecho Romano, al establecer la revocacion de las donaciones, refiriéndose especialmente á las relaciones entre los patronos y libertos, debia aplicarse como regla general á todos los casos que se presentaran, cualesquiera que fueran los donantes y donatarios. No cabe dentro de los límites á que tiene que circunscribirse el Proyecto, borrar estas desigualdades: sólo al Código civil está reservada la nivelacion; pero si está la Comision en el deber de introducir una regla uniforme por lo que respecta á los derechos del tercer adquirente, que sin conocer ni poder inferir la condicion rescisoria á que está sujeta la heredad, la recibe en virtud de un título traslativo de dominio, ú obtiene sobre ella algun derecho real. Y esta regla sólo podia ser la de que no estando inscrita la condicion rescisoria, no perjudicara á tercero, porque de otro modo quedaria falseado el sistema elegido.

En este punto sufrirán una reforma todas las legislaciones de la Península: no así en las relaciones en los donantes y adquirentes, respecto á los cuales quedará subsistente el antiguo derecho en lo que concierne á la accion personal, y aun tambien por lo tocante á la real, mientras que la cosa donada no haya pasado á manos de un tercer poseedor ó no haya sido gravada con una carga real ó con una hipoteca. No es esta reforma tan grave como á primera vista aparece, si se atiende á que son pocos los ejemplos que se presentan de revocacion de donaciones por ingratitud ó por supervivencia de hijos. Pero aun en el caso de que el Proyecto pase á ser ley, podrán seguir gozando los donantes de los beneficios hasta aquí establecidos, sin más que expresar en las donaciones que éstas quedarán revocadas en los casos referidos, ó en otros que estimen conveniente.

Conforme está en parte con lo que propone la Comision el proyecto del Código civil: éste, despues de limitar mucho en su extension y efectos la revocacion de las donaciones por la ingratitud del donatario, establece que cuando por esta causa sea revocada la donacion, queden subsistentes las enajenaciones é hipotecas anteriores á la inscripcion de la demanda de revocacion en el Registro de hipotecas, y que las posteriores sean anuladas. Sigue en este punto á la ley romana, que lo estableció, y cuyos fundamentos son que al adquirente de buena fe no debe perjudicar el castigo justo que se impone á la ingratitud del donatario, que la traslacion hecha por éste da al tercero un derecho absoluto no sujeto á actos ajenos, y que en el hecho de no haber reclamado el donante, da una prueba de que ha remiti-