

tan en los Registros. Teniendo presente la regla de derecho de que donde la ley no distingue no deben hacerse distinciones, los registradores tienen facultad para calificar todos los títulos ó documentos que se presenten en el Registro, sin distincion alguna, y admitir ó negar en su consecuencia la inscripcion de los mismos, por lo cual son competentes para calificar, no sólo los documentos autorizados por notario, sino por cualquier otro funcionario público del orden administrativo ó judicial, tanto en lo relativo á las formas extrínsecas como á su contenido. La ley reconoce y proclama la alta mision confiada á los registradores, en el mero hecho de exigir para el desempeño de estos cargos requisitos especiales y severas pruebas de aptitud, necesaria en concepto de los autores de la ley, porque el registrador, llamado á resolver graves y complicadas cuestiones de derecho, necesita muchos conocimientos jurídicos, los cuales exigen para ejercer atribuciones más difíciles que las de calificar las formas extrínsecas de los documentos. La competencia de los registradores para calificar la validez de los documentos que se presenten á inscripcion alcanza tambien á los actos en que interviene la autoridad judicial, porque ademas de que ningun artículo de la ley ni del Reglamento prohíbe á los funcionarios de que se trata aquella calificacion, si por el contrario se les niega semejante facultad, se infringirían varios artículos de la ley Hipotecaria, entre ellos los que se refieren á la responsabilidad que contraen los registradores al extender los asientos en el Registro, y se lograría la inscripcion de cualquier documento obtenido por el fácil medio de un acto de jurisdiccion voluntaria; con lo cual, y atendido lo dispuesto en el título I, parte 2.ª de la ley de Enjuiciamiento civil, se abrirían los libros del Registro á todo género de títulos y documentos que de otro modo serían rechazados. Tampoco está en oposicion aqúella facultad con el respeto que merecen las ejecutorias de los Tribunales y la inviolabilidad de la cosa juzgada, porque no teniendo todos los fallos judiciales ese elevado carácter, sino sólo aquellos que reúnen las condiciones que exigen las leyes 13, 19, 21 y 22, tit. XXII, Partida 3.ª, confirmados por la doctrina del Tribunal Supremo, es evidente que, á excepcion de las sentencias que reúnen las condiciones de verdadera y firme ejecutoria, y tienen, por consiguiente, la misma fuerza que una ley en los negocios sobre que recae, en todos los demas fallos y actos judiciales cabe la calificacion del

registrador, por lo mismo que á pesar de tales fallos puede promoverse un nuevo y verdadero juicio, en el que deberá ventilarse la procedencia ó improcedencia de la calificacion hecha por el registrador; mayormente cuando esta apreciacion no excluye la accion de los Tribunales, y sus efectos, en todo caso, están limitados á negar la inscripcion del documento de que se trata. El art. 66 de la ley Hipotecaria ninguna diferencia establece en orden á los casos, que pueden promoverse, ya sea la negativa del registrador debida á defectos en las formas extrínsecas de los títulos, ya prevenga de haber notado faltas en las intrínsecas ó esenciales á la misma obligacion.

Pero la facultad concedida por dicho artículo á los interesados, en armonia con el derecho comun para recurrir, sin perjuicio de la reclamacion gubernativa, á los Tribunales á contender sobre la validez ó nulidad de los documentos ó de la obligacion, no se refiere ni puede referirse á los recursos que se intenten contra los registradores, porque mientras no haya partes que entre sí contiendan, no puede haber procedimiento judicial, y la cuestion suscitada entre el interesado y el registrador acerca de la validez ó nulidad de un documento, sólo puede resolverse en la via gubernativa.

Finalmente, el carácter especial que distingue á los registradores y el orden jerárquico establecido para decidir de la legalidad de sus actos, así como para la inspeccion de los servicios que le están encomendados y á cuya cabeza se encuentra la Direccion general, dan la norma para resolver que cuanto se refiere á las funciones de aquéllos en el punto concreto de la cuestion es gubernativo, y por consiguiente que son procedentes los recursos gubernativos que se promovieren contra la calificacion de los títulos hecha por los registradores. Demostrado que con arreglo á la ley está entre las atribuciones de los registradores la de conocer de las formas intrínsecas de los títulos, cualquiera que sea la autoridad ó funcionario que las haya expedido para su calificacion é inscripcion respectivas, es evidente que contra todo acuerdo denegando la inscripcion ó cancelacion, podrán los interesados reclamar en la misma forma y por los mismos trámites que se hallan establecidos para alzarse de las negativas que se originen de faltas en las formas extrínsecas de los documentos (Res. Dir. Gen. 24 Noviembre 1874). Cualquiera que sea la opinion del registrador

sobre los efectos de una condicion suspensiva, debe reputarse válida y subsistente para su inscripcion, mientras no se presente la oportuna declaracion de nulidad, sin que ésta pueda obtenerse gubernativamente; pues si bien los registradores están facultados para calificar la nulidad ó validez de los contratos sujetos á Registro, y por consiguiente de las condiciones puestas en los mismos que producen esta nulidad, no lo están para declarar la nulidad de aquellas que, como la de que se trata, no vician ni anulan el legado que se pretende inscribir (Res. Dir. Gen. 20 Febrero 1875).

El registrador debe hacer la calificacion de los documentos necesarios para solicitar la inscripcion de un terreno concedido en la playa para establecer baños, bajo su exclusiva responsabilidad, con arreglo al art. 18 de la ley Hipotecaria, y resolver por sí mismo las dudas que se le ofrezcan, sin que le sea lícito consultarlas, como está declarado y resuelto de una manera terminante en el art. 221 del Reglamento (Res. Dir. Gen. 23 Marzo 1875).

Al calificar los registradores y sus superiores jerárquicos en el orden administrativo los documentos expedidos por los Tribunales, en cumplimiento del deber que les impone la ley Hipotecaria, no examinan los fundamentos de la sentencia, auto ó providencia cuya inscripcion se solicita, sino que se limitan á examinar la naturaleza del mandato judicial y del juicio ó procedimiento en que ha recaído, para apreciar el carácter de las mismas, y los efectos que las leyes atribuyen en cada caso á dichos mandatos en todo lo relativo á la adquisicion, trasmision y gravámen de la propiedad inmueble (Res. Dir. Gen. 15 Octubre 1875).

La fuerza y valor de un documento público no pueden ser apreciados por el registrador ni por sus superiores jerárquicos en el orden administrativo, porque carecen de competencia para declarar la nulidad de los contratos en escritura pública y la de sus inscripciones hechas en el Registro, lo que es propio de los Tribunales en el juicio respectivo (Res. Dir. Gen. 16 y 25 Noviembre 1875).

Si bien los registradores están facultados para calificar bajo su responsabilidad, y sin perjuicio de los recursos que establece la ley Hipotecaria, los documentos de toda clase que se presentan á inscripcion, no sólo en cuanto á sus formas extrínsecas, si que tambien á su contenido, dicha facultad no puede entenderse sin limitacion alguna, tratándose de los autori-

zados por los Tribunales, los cuales, dentro de su esfera propia y bajo su responsabilidad, son los llamados á resolver las cuestiones particulares y arreglar el orden del procedimiento con sujecion á las leyes vigentes, por cuya razon los registradores como funcionarios administrativos, al tratarse de estos últimos actos, no examinan el fundamento de la sentencia, auto ó providencia que interesa, ni tampoco si se ha observado el orden riguroso del procedimiento, sino que se limitan á examinar la naturaleza del mandato y la del juicio ó procedimientos en que hubiese recaído para apreciar su carácter y efectos segun los casos, todo sin perjuicio de la calificacion que deben hacer de la competencia de los Jueces ó Tribunales que ordenasen la cancelacion de una inscripcion ó anotacion (Res. Dir. Gen. 10 Abril 1876).

Es improcedente la pretension formulada ante la Direccion para que el registrador indemnice de los gastos que ha ocasionado su negativa, porque al calificar dicho funcionario el documento presentado y al sostener su calificacion en la via gubernativa, léjos de incurrir en falta alguna, se ha limitado á ejercer las atribuciones que la ley Hipotecaria le confiere con arreglo á la doctrina consignada en la Exposicion de motivos que precede al Real decreto de 25 de Octubre de 1875 (Res. Dir. Gen. 3 Junio 1876).

El haber acordado un juez, en la tramitacion de un juicio, la protocolizacion de unas particiones contra lo dispuesto en el art. 76 del Reglamento, no constituye defecto que produzca nulidad de la providencia judicial ni de los actos notariales ejecutados en su cumplimiento, porque para ello era necesario que existiese alguna disposicion legal que declare expresamente dicha nulidad que no existe (Res. Direccion Gen. 5 Julio 1875).

Al registrador sólo corresponde hacer la calificacion del documento despues de extendido el asiento de presentacion, y dentro del término que señala el art. 16 del Reglamento, para el efecto de practicar, suspender ó negar la inscripcion del título presentado (Res. Dir. General 25 Noviembre 1876).

Conforme con la doctrina de la ley Hipotecaria, consignada en el art. 4.º de su Reglamento, son inscribibles las adquisiciones de fincas pertenecientes á la mitad reservable de los mayores, hechas por inmediatos sucesores á los mismos, y todos los demas actos y contratos que sin tener nombre propio por derecho, mo-

difiquen desde luego y en lo futuro algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles ó derechos reales (Res. Dir. Gen. 20 Diciembre 1877).

Segun la doctrina de la ley Hipotecaria, consignada en el art. 37 de su Reglamento, se consideran faltas subsanables de los documentos y escrituras las que afecten á la validez de los mismos, segun las leyes que determinan las formas de los instrumentos y las circunstancias y requisitos que debe comprender cada inscripcion bajo pena de nulidad. El no haberse extendido la copia en el papel sellado que segun el registrador debió haberse empleado, no afecta en ningun caso á la validez del instrumento, y por lo tanto no se halla comprendido entre los defectos que segun la ley Hipotecaria impiden la inscripcion.

Las infracciones de la legislacion del papel sellado, y especialmente del decreto de 12 de Setiembre de 1861, se castigan con el reintegro, lo cual deberá exigirse gubernativamente. Con arreglo á esta legislacion, el registrador debió abstenerse de practicar la liquidacion en concepto de liquidador; pues obrando así, además de cumplir lo dispuesto en el art. 88 del mencionado decreto, hubiera podido dar conocimiento á las autoridades á fin de que resolviesen lo procedente. Por último, habiéndose cometido en la copia de la escritura una defraudacion al Estado segun el registrador, y prohibiendo el art. 88 citado que se admitan en ninguna oficina documentos que no se hallen extendidos en el papel sellado correspondiente, existe una imposibilidad para la inscripcion definitiva del título mientras no se decida acerca del fundamento y existencia de la relacionada defraudacion (Res. Dir. Gen. 31 Mayo 1878).

Segun el terminante precepto contenido en el art. 1.º de la Real orden de 28 de Agosto de 1876, los trámites que deben seguirse para conceder á los padres la autorizacion que necesitan en caso de vender, gravar ó de cualquier modo enajenar los bienes raíces de sus hijos no emancipados, son los señalados en el artículo 1208 de la ley de Enjuiciamiento civil, entre los cuales no se hallan los de avalúo y subasta. Ha incurrido en error el registrador al pretender aplicar á estas autorizaciones los trámites del art. 1405 y siguientes de la propia ley, que sólo son aplicables á las ventas de los que se hallan en tutela ó curatela, pero no á los que se hallan constituidos bajo la patria potestad (Res. Dir. Gen. 12 Junio 1878).

La escritura de venta de una finca procedente de mayorazgo en que concurren el poseedor y el inmediato sucesor, es válida siempre que éstos tengan la libre disposicion de sus bienes, y porque no puede negarse que la persona representante de la comision de acreedores tenía facultad para la cancelacion de la hipoteca, toda vez que componiéndose de tres la comision, el fallecimiento de uno no es causa para considerarla extinguida, hallándose los dos representantes conformes. Hallándose emancipado el inmediato sucesor, ha podido, en compañía de su padre, poseedor actual de los vínculos, alterar válidamente la division y particion que de aquéllos se había practicado, sin necesidad de autorizacion judicial, la cual es indispensable sólo con arreglo á las leyes desvinculadoras cuando el inmediato se halla incapacitado ó fuese desconocido (Res. Dir. Gen. 3 Julio 1878).

No ha incurrido el notario en las infracciones de la ley y de la instruccion para redactar instrumentos públicos sujetos á Registro, toda vez que ha consignado el estado civil del otorgante, ha copiado la oportuna cláusula del poder para vender, y no ha podido hacer mencion de la clase de peculio por tratarse de hijos que están fuera de la patria potestad (Res. Dir. General 12 Agosto 1878).

Conforme á la doctrina de la ley Hipotecaria, la Direccion sólo tiene competencia para conocer en última instancia de las reclamaciones formuladas contra los registradores por negarse á inscribir ó anotar un documento, y de ningun modo para conocer de aquellas en que se pretende que se ordene á los mismos que suscriban un documento y denieguen la inscripcion de otro ántes de que ellos los califiquen y extiendan la correspondiente nota. Este recurso es improcedente, por carecer de personalidad el solicitante, y extemporáneo en cuanto tiene por objeto pedir la inscripcion de la escritura otorgada por el juez, debiendo proceder la calificacion del registrador y de los trámites prevenidos en el Real decreto de 3 de Enero de 1876 (Res. Dir. Gen. 12 Octubre 1878).

Si la cláusula inserta en el poder autoriza al apoderado para hacer arrendamientos por el tiempo y forma que crea convenir, no le autoriza expresamente para cancelar hipotecas constituidas en garantia de aquéllos (Res. Direccion Gen. 8 Noviembre 1878).

Dictada una sentencia ejecutoria por los Tribunales, no cabe discutir, como intenta el re-

gistrador, acerca de la fuerza y eficacia de dicha sentencia, sinó procurar su cumplimiento, en justo respeto á la autoridad de la cosa juzgada, mientras un verdadero obstáculo, emanado de la ley Hipotecaria, á que deben ajustar su conducta aquellos funcionarios, no impida su ejecucion (Res. Dir. Gen. 28 Febrero 1878).

Una vez calificada la escritura de venta judicial, no procede formular ni resolver consulta alguna sobre su inscripcion, sin perjuicio de los recursos que los interesados crean conveniente promover contra la calificacion, sin que proceda resolver por consulta la admision ó denegacion de inscripcion de la escritura, pues que se trata de la calificacion del derecho del vendedor, lo cual es de la exclusiva competencia del Registrador, conforme á la doctrina del art. 18 de la ley Hipotecaria (Res. Dir. Gen. 10 Marzo 1879).

Segun el art. 18 de la ley Hipotecaria, los Registradores deben calificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte de las mismas escrituras (Res. Dir. Gen. 23 Mayo 1879).

Los registradores deben calificar la capacidad de los otorgantes y las formas internas ó externas de los documentos por lo que resulte de los que fuesen presentados para su inscripcion ó estuvieren anteriormente inscritos, por cuya razon no puede apreciarse en el presente caso el documento contenido en el testimonio que ha remitido el mismo registrador á esta Superioridad, supuesto que no consta le haya sido presentado para ser inscrito ó anotado en los libros del registrador (Res. Dir. Gen. 8 Agosto 1879).

Segun terminante precepto del art. 18 de la ley Hipotecaria, los registradores sólo deben calificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte de las mismas escrituras. (Res. Direccion Gen. 19 Diciembre 1879).

El no haberse protocolizado un auto judicial por el que fué aprobada la rectificacion de la division y adjudicacion de los bienes de una herencia, no constituye un defecto en el mismo que impida su inscripcion, con arreglo á la doctrina de los artículos 18 y 65 de la ley Hipotecaria, y 37 de su Reglamento.

Habiéndose celebrado el expresado acto de rectificacion de una particion anteriormente inscrita por todos los partícipes en el patrimonio comun, han ejercido éstos su derecho legítimo siempre que los bienes sobre que recae dicha rectificacion sigan en poder de los interesados y no se atribuya á la misma un efecto retroactivo (Res. Dir. Gen. 2 Marzo 1880).

Cuando de los términos y condiciones del contrato resulta que su naturaleza jurídica es distinta del de constitucion de un censo vitalicio, aun cuando los otorgantes hayan usado de las palabras *censo vitalicio*, esta circunstancia no basta por sí sola para calificar definitivamente el contrato, porque en el presente caso los otorgantes emplearen á la vez las palabras de *vender* y *ceder* varias fincas, las cuales no están en conformidad con la verdadera naturaleza del pretendido contrato de censo vitalicio.

En vista de esta contradiccion en los términos empleados por los otorgantes, y atendida la dificultad de encontrar nombre propio y adecuado, ha debido el registrador prescindir de aquellos términos y buscar en el contenido de todo el instrumento la verdadera esencia jurídica del contrato para calificar su validez ó nulidad, con arreglo á los principios generales del derecho (Res. Dir. Gen. 7 Junio 1880).

Artículo 1900.—Cuando el registrador notare falta en las formas extrínsecas de las escrituras, ó de capacidad en los otorgantes, la manifestará á los que pretendan la inscripcion, para que, si quieren, recojan la escritura y subsanen la falta en el término que duran los efectos del asiento de presentacion, segun el art. 1898 (17 de la ley) y si no recogen la escritura ó no subsanan la falta á satisfaccion del registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotacion preventiva que ordena el art. 1923 (42 de la ley) en su número octavo, si se solicita expresamente.

En el caso de no hacerse la anotacion preventiva, el asiento de presentacion del título, continuará produciendo sus efectos durante los treinta días ántes expresados.

ORIGENES

Art. 19, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Segun la doctrina general consignada en los artículos 19 y 66 de la ley Hipotecaria, y 57 del Reglamento, únicamente los interesados pueden reclamar gubernativamente contra la cali-

ficación de los títulos hecha por los registradores (Res. Dir. Gen. 31 Marzo 1876).

Segun la doctrina clara y terminante de la ley Hipotecaria, sólo procede el recurso gubernativo sobre inscripción de algun documento en el Registro, cuando ésta ha sido denegada ó suspendida por los registradores de la propiedad en virtud de las facultades que para ello les concede expresamente la ley Hipotecaria. Las escrituras cuya inscripción se solicita no han sido calificadas para el efecto de suspender, negar ó practicar la inscripción con arreglo á la ley, porque la presentacion en el Registro de dichos documentos tuvo efecto con anterioridad á la misma ley, y en una época en que no existían los registradores; y aun cuando estuvieren desempeñados por registradores debían llevarse conforme á la legislación entonces vigente. Con arreglo á esta legislación, los contadores de hipotecas no tenían facultad para calificar la capacidad de las personas que otorgaban los instrumentos públicos, los requisitos esenciales y las formas extrínsecas de los mismos, ni para negar ó suspender la inscripción, limitándose sus atribuciones á las de anotar los documentos presentados y liquidar el impuesto que devengasen como funcionarios dependientes del ministerio de Hacienda.

Bajo este supuesto, al estampar el contador de hipotecas las que aparecen al pié de las escrituras, no calificó los defectos ni pudo negar ó suspender la inscripción, sino que devolvió los documentos á los interesados en virtud de órdenes de la Administración, por todo lo cual adolece este expediente de la falta de calificación, sin la cual es improcedente el recurso gubernativo (Res. Dir. Gen. 14 Febrero 1877).

Los compradores de bienes raíces con el pacto de retroventa, tienen el carácter de dueños de bienes sujetos á condicion resolutoria, como lo confirma la doctrina del art. 109 de la ley Hipotecaria, al reconocerles la facultad de enajenarlos, y el art. 107 de la misma en su núm. 9.º, al señalar las limitaciones con que pueden hipotecarlos, lo cual demuestra de una manera decisiva que dichos compradores adquieren el dominio del inmueble con dicho pacto, ó un derecho real impuesto sobre el mismo, pues que segun el art. 106 de la propia ley, sólo son susceptibles de hipoteca los bienes inmuebles ó los derechos reales sobre ellos constituidos.

Siendo, por consiguiente, los unos menores dueños de ciertas fincas bajo la condicion resolutoria pactada, constituye la retroventa una

verdadera enajenacion de inmuebles, sin que la causa, motivo ó razon que obligue á realizarla, altere su naturaleza jurídica.

Sea cualquiera la causa que exista para la enajenacion de bienes de menores, se han de observar las formalidades de la ley, y especialmente la autorizacion judicial, á la que debe preceder la demostracion de necesidad legal ó material de dicha enajenacion (Res. Dir. General 14 Enero 1876).

Segun la real orden de 28 de Agosto de 1876, en conformidad con la ley de Matrimonio civil, respecto de la facultad de los padres sobre los bienes del peculio adventicio de los hijos menores no emancipados, no están autorizados ni como simple administrador, ni como representante de la persona del hijo, para enajenar bienes raíces, ni consentir renuncia y extincion de derechos reales que formen parte del peculio, sin previa autorizacion judicial hecha con arreglo al art. 1.208 de la ley de Enjuiciamiento civil; requisito que deberá acreditarse al presentar los títulos en el Registro para su inscripción.

Aun cuando la escritura reuna todas las circunstancias que bajo pena de nulidad debe contener el asiento de cancelacion respecto á los interesados, relativas á los otorgantes, á las fincas y á los derechos inscritos, no es título suficiente para verificar la inscripción en cuanto á los derechos de los menores no emancipados, por carecer, con arreglo á la doctrina expuesta, de la capacidad necesaria la persona que la otorgó, no siendo responsable el autorizante de esta equivocada calificación por la prioridad de la escritura, á la disposicion citada, siendo inscribible la misma, á tenor de lo dispuesto en la precitada disposicion, subsanados que sean los defectos. (Res. Dir. Gen. 30 Agosto 1876.)

Segun la doctrina de las leyes 7.ª, tit. II, y 10, tit. XX, lib. X, Nov. Rec., y de los artículos 45, 46 y 49 de la ley del Matrimonio civil, los menores de veinticinco años y mayores de diez y ocho que se hallan en curatela adquieren la libre administracion de sus bienes por el matrimonio, cesando de derecho el curador en el ejercicio de sus funciones. Contra esta doctrina no pueden prevalecer los argumentos utilizados por un registrador, y deducidos de los artículos 182 y 188 de la ley Hipotecaria, porque el primero atribuye al curador de la mujer, en el caso que lo tuviese, una intervencion extraordinaria en ciertos actos á que el marido viene

obligado, y el segundo se limita á declarar las formalidades que deben observarse en la enajenacion de los bienes dotales que resulten inscritos con esta cualidad, sin que sean aplicables dichos artículos de la ley Hipotecaria al caso en que ni se trate de exigir del marido la constitucion de hipoteca legal, ni de enajenar bienes inscritos como dotales. Segun lo dispuesto en los artículos 45 y 46 de la ley del Matrimonio, el marido mayor de diez y ocho años puede ejercer por sí, y sin obtener previamente venia ó autorizacion alguna, todos los derechos expresados en el citado art. 45 sobre la persona y bienes de su mujer, cualquiera que sea la edad de ésta, y entre aquellos derechos el de autorizar á su esposa para celebrar los actos ó contratos que le sean favorables, necesitando únicamente el marido el previo consentimiento de sus padres, ó la competente autorizacion judicial cuando no haya cumplido los diez y ocho años; de cuya doctrina se deduce que tampoco la mujer casada necesita obtener autorizacion alguna por razon de su menor edad, bastando sólo la del marido cuando éste sea mayor de diez y ocho años (Res. Dir. Gen. 3 Noviembre 1879).

Segun la legislación foral aragonesa, los hijos menores de veinte años y mayores de catorce pueden vender válidamente sus bienes con sólo obtener el consentimiento de sus padres, ó del que de ellos haya sobrevivido; necesitando únicamente impetrar el consentimiento del juez ordinario cuando careciesen de padres, sin que sea aplicable lo dispuesto en el art. 1.º de la Real orden de 28 de Agosto de 1876, toda vez que esta disposicion se dictó con el fin de suplir la falta de capacidad del padre para enajenar los bienes de sus hijos no emancipados, que le niega la legislación comun y le concede de una manera clara y terminante la legislación foral de Aragon. Igualmente son inaplicables las disposiciones contenidas en el tit. XIII, segunda parte de la ley de Enjuiciamiento civil, porque tampoco lo serian en el supuesto de que el contrato se hubiera celebrado en territorio sujeto á la legislación comun, como lo ha reconocido y declarado la Real orden de 28 de Agosto de 1876, al determinar un procedimiento especial para obtener la autorizacion judicial con el objeto de celebrar contratos de venta pertenecientes al peculio de los hijos no emancipados (Res. Direccion Gen. 14 Noviembre 1879).

En una escritura de liquidacion y division de herencia, debe el notario autorizante con-

signar, previa su justificacion, las circunstancias en virtud de las cuales han adquirido el carácter de herederos personas que no han sido designadas en el testamento, con el fin de que la division practicada fuese un acto válido y eficaz; por lo cual, habiendo omitido el notario la fecha del fallecimiento de un hijo de la testadora y las vicisitudes del hijo póstumo de que éste hizo mérito en su testamento, así como no habiendo expresado con la debida claridad que unas mismas fincas se adjudicaban á todos los herederos, ni la proporcion ó interes en que cada uno sea partícipe, adolece la escritura de defectos que justifican la nota desuspension puesta por el registrador (Res. Direccion Gen. 22 Noviembre 1879).

Las leyes 1.ª, 7.ª y 8.ª, tit. III, lib. X de la Nov. Rec., prohiben que la donacion que hace el esposo á la esposa por vía de arras pueda exceder en ningun caso de la décima parte de los bienes del donante, estableciendo ciertas formalidades para la celebracion de estas donaciones, imponiendo á los notarios que intervienen en tales actos varios deberes para impedir que se traspase aquel límite, y castigando ademas la infraccion de alguno de ellos con la privacion del oficio: una de estas solemnidades consiste en que los jueces practiquen las informaciones necesarias para averiguar si la cantidad entregada por vía de arras excede de la tasa legal.

La necesidad de cumplir con el requisito de la informacion judicial, exigido en las citadas leyes 7.ª y 8.ª, tit. III, lib. X, Nov. Rec., es inexcusable en el caso de tratarse de una donacion hecha por el marido teniendo hijos de otro matrimonio, y consistente en un inmueble que sin gravámen ni condicion alguna se pretende transmitir á la futura esposa del donante, adquiriéndolo ésta con todos los efectos que produce la inscripción, la cláusula consignada en la escritura relativa á la manera de dar validez al exceso que hubiere en la donacion de arras, no es bastante para dispensar del cumplimiento de aquella formalidad, toda vez que constituye por sí sola un acto jurídico de distinta naturaleza, que se rige por principios diferentes y que produce otros efectos (Res. Dir. Gen. 30 Enero 1880).

Uno de los requisitos esenciales para la validez de los instrumentos públicos de actos *inter vivos*, segun el precepto del art. 27 de la ley del Notariado, consiste en que el notario autorizante dé fe del conocimiento de los otorgantes, ó que supla esta diligencia en la forma