

establecida en el art. 23 de aquélla. Según dicho art. 23, la única manera de suplir la fe del conocimiento que debe dar todo notario, consiste en asegurarse de este conocimiento por el dicho de los testigos instrumentales ó de otros dos que conozcan á las partes, llamados por lo tanto, testigos de conocimiento. El art. 69 del Reglamento del Notariado, refiriéndose á los casos expresados en el párrafo tercero del art. 23 de la ley, ordena lo que el notario ha de practicar cuando le sea imposible dar fe del conocimiento de los otorgantes, por no conocerlos ni poder ser estas partes testigos de conocimiento.

Los casos á que parece referirse el citado párrafo 3.º del art. 23 son únicamente los graves y extraordinarios en que no sea posible consignar por completo la fe de la vecindad de los otorgantes, en cuyos casos deberán los notarios expresar cuanto de ellos les consten de propia ciencia y manifiesten los testigos instrumentales y de conocimiento. Examinadas las disposiciones del párrafo 3.º del art. 23 de la ley y el 69 del Reglamento, se advierte cierta contradicción, pues mientras el primero se refiere á la manera de suplir la falta de fe que tenga el notario sobre la vecindad y profesion de los otorgantes, el segundo se dirige á suplir la falta de fe del conocimiento de los mismos en el notario y en los testigos instrumentales, ó de conocimiento, y al paso que el precepto de la ley quiere que se supla aquella falta por lo que conste al notario de ciencia propia y lo que manifiesten los testigos instrumentales y de conocimiento, el precepto reglamentario se satisface con que se exprese en la escritura la imposibilidad de dar fe y de presentar testigos, y con que se reseñen los documentos acompañados por los otorgantes para identificar su persona.

Aun cuando se entienda ampliada la interpretación del párrafo 3.º del art. 23 de la ley por el 69 de su Reglamento, en el sentido de que en los casos graves y extraordinarios pueda también prescindirse de la fe del conocimiento de los otorgantes, la verdad es que no puede tener exacta aplicación al instrumento de que se trata, por no hallarse comprendido éste en los casos graves y extraordinarios á que se refieren las disposiciones citadas (Res. Dirección Gen. 17 Febrero 1880).

La designación que se hace de una persona dando fe del conocimiento de ella, de su vecindad y profesion, y al mismo tiempo refiriéndose, por lo que hace á las circunstancias personales expresadas en la escritura, á lo que consta de la

cédula personal del interesado, se ajusta á las disposiciones de la ley y reglamento del Notariado.

La legalidad de las escrituras ha de calificarse por los registradores según lo que en las mismas resulte, conforme á lo terminantemente dispuesto en la ley Hipotecaria y su Reglamento, con arreglo á cuya doctrina no puede influir lo consignado respecto del verdadero nombre de aquel interesado en el mandamiento judicial á que alude el registrador, al efecto de impedir la inscripción de que se trate (Resolución Dir. Gen. 20 Febrero 1880).

Cuando al calificar el registrador la escritura de venta se ha limitado á examinar, por lo que de la misma resulta, si aparecen ó no cumplidos los requisitos prevenidos en el tit. XIII de la segunda parte de la ley de Enjuiciamiento civil para las enajenaciones á título oneroso de bienes de menores ó incapacitados, pero sin calificar los fundamentos que haya podido tener el juzgado para proveer en determinado sentido, no puede decirse que se haya extralimitado el registrador en el ejercicio de sus funciones.

Cuando dicha escritura ha sido otorgada después de cumplidos los requisitos y trámites establecidos para las referidas enajenaciones, que son: autorización judicial, previa información de necesidad y utilidad y audiencia del promotor fiscal, avalúo por peritos de nombramiento judicial, pública subasta y adjudicación al mejor postor, no puede influir en la validez y eficacia de lo actuado, el auto dictado con posterioridad, por el que se declaró nulo el remate verificado á favor de determinada persona pues que, atendido el carácter que tienen las providencias dictadas en los expedientes de jurisdicción voluntaria, según la regla 9.ª, art. 1208 de la citada ley, el mismo juez dejó implícitamente sin efecto dicho auto al admitir como rematante bajo el mismo precio y condiciones anunciadas en la subasta al actual comprador, sustituyendo de esta manera con provecho de todos la persona del adjudicatario que no estaba conforme en adquirir los bienes en las condiciones con que lo había hecho, evitándose también las dilaciones y gastos de una nueva subasta, que hubiera resultado en perjuicio de los intereses del incapacitado, en cuyo favor se exigen las formalidades y requisitos citados (Res. Dir. Gen. 29 Marzo 1880).

Artículo 1901.—El no hallarse inscrito el dominio de un bien inmueble ó derecho real

á favor de la persona que lo trasfiera ó grave, sin estar tampoco inscrito á favor de otra, no será motivo suficiente para suspender la inscripción ó anotación preventiva, si del título presentado ó de otro documento fehaciente resulta probado que aquella persona adquirió el referido dominio ántes del día 1.º de Enero de 1863; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de tal adquisición, tomándolas de los documentos necesarios al efecto.

En el caso de no resultar la fecha de la adquisición, ó de ser posterior al expresado día 1.º de Enero de 1863, se suspenderá la inscripción solicitada, tomándose anotación preventiva, si lo pidiere el que presente el título, cuya anotación subsistirá el tiempo designado en el art. 1977 (96 de la ley); y en el caso de no tomarse dicha anotación, producirá el asiento de presentación el efecto designado en el art. 1898 (17 de la ley).

ORÍGENES

Art. 20, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

Hasta la publicación de la vigente ley Hipotecaria, los documentos sujetos al Registro quedaban completamente habilitados si se registraban ántes de su presentación en juicio. Esta habilitación produce sus efectos con relación á la fecha en que el documento se otorgó, y no á la en que se registró (Sent. 2 Abril 1869).

El art. 20 de la ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1861, al disponer, obedeciendo al principio dominante en ella de no hacer obligatoria la inscripción sinó confiarla á la conveniencia y voluntad de los interesados, que para subsanar la falta de inscripción de dominio ó derecho de que se trate á favor de la persona que lo trasfiere ó grava, deberá hacerse previamente y en cualquier tiempo la inscripción omitida, mediante la presentación del título correspondiente, y en su defecto por medio de la información posesoria, no impidió ni coartó en lo más mínimo la libre enajenación y sucesiva transferencia de los bienes inmuebles y derechos reales, ni la facultad de los ulteriores adquirentes para subsanar las faltas que no hubiesen sido subsanadas por sus causantes, y mucho menos

puede atribuirse esta prohibición al art. 20 de la ley Hipotecaria reformada, según los términos en que está concebido (Sent. 5 Enero 1876).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN

Cuando el testador hace la sustitución de heredero á favor de su alma, los bienes raíces de la testamentaria deben inscribirse á nombre del albacea (Res. Dir. Gen. 5 Setiembre 1863.)

Si no resulta previamente inscrita á favor de las personas que otorgan la escritura de venta el dominio de los bienes vendidos, sinó que aparecen inscritas á nombre de otra persona, no puede inscribirse, con arreglo al art. 20 de la ley Hipotecaria, dicha escritura de venta. Debiendo hacerse constar al tiempo de verificarse la inscripción de herencia á favor de los hijos de la testadora, si éstos se hallan ó no constituidos bajo la patria potestad del cónyuge viudo, y cuándo termina ésta, al efecto de expresar dicha circunstancia en la misma inscripción, conforme á lo dispuesto en el art. 20 de la citada ley, y habiéndose omitido aquellas diligencias previas, no hay siquiera la posibilidad de admitir en el padre la representación del hijo, y por consiguiente la capacidad legal necesaria para otorgar las escrituras de venta bajo dicho concepto.

La inscripción de los bienes raíces que constituyen el peculio del hijo de familia á nombre de éste, y la expresión indicada, tienen por objeto, de un lado ofrecer al hijo una garantía en sustitución de la que disfrutaba según la antigua legislación, en virtud de la hipoteca tácita sobre los bienes del padre y del beneficio de restitución para reivindicar, en su caso, los de su peculio vendidos por éste, cuyas garantías ha derogado la ley Hipotecaria, como incompatibles con los efectos de la inscripción, y de otro lado asegurar al padre los derechos de administración y usufructo que en dichos bienes le correspondan. Una vez inscritos los bienes del peculio á nombre del hijo, el padre no puede transmitir el dominio de ellos, porque no tiene éste derecho, según los libros del Registro (Res. Dirección Gen. 25 Setiembre 1873).

No es motivo bastante para suspender la inscripción de una escritura el que no aparezca previamente inscrito el dominio la finca á favor de la persona que constituye una hipoteca, siempre que no resulte tampoco inscrita á favor de otro (Res. Dir. Gen. 20 Mayo 1874.)

Al exigir el art. 20 de la ley las pruebas fe-

hacientes de la adquisición, no impone la obligación, cuando se trata de registrar una hipoteca, de extender un asiento ó inscripción de dominio independiente del asiento ó inscripción de dicha hipoteca, ántes bien lo prohíbe claramente con las palabras: «pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de tal adquisición, tomándolas de los documentos necesarios al efecto.» (Res. Dir. General 23 Mayo 1874.)

Un concursado cede todos sus bienes á una comision de sus acreedores y la facultad para proceder á la venta de los mismos, á cuyo acto concurrirá el deudor. Muere éste, y su viuda, nombrada albacea, vende una finca en unión de la comision.

El registrador no inscribe por no estar inscrita la finca á nombre de la comision, y porque el comprador de la misma, siendo uno de tantos herederos de su padre, carece de facultades para cancelar el crédito hipotecario que éste tenía establecido. La Direccion funda la denegacion de la inscripción en los siguientes razonamientos. Es principio general, declarado repetidas veces por la Direccion y contenido en la doctrina del art. 90 de la ley Hipotecaria, y formulado expresamente en el 20 del Reglamento, que el hallarse inscrito un inmueble á nombre de persona distinta de la que lo trasfiera ó grave, es motivo bastante para negar la inscripción ó anotación del título traslativo del dominio ó constitutivo del derecho real, con lasola excepción establecida respecto á los títulos anteriores al año 1863, lo cual se funda en la necesidad legal de que aparezcan en el Registro, no sólo todas las trasmisiones del dominio de las fincas y de los derechos reales que tengan lugar por título universal ó singular, sino los nombres de las personas en quienes resida la facultad de disponer de aquéllos.

La finca estaba inscrita á nombre de J. O., y su dominio se transfería por personas distintas, como eran la comision liquidadora y el apoderado de la viuda de aquél, cuyas personas no habian inscrito el derecho que ellos ó sus representantes hubiesen adquirido para enajenar los bienes inmuebles de J. O. El derecho adquirido por los acreedores de éste en virtud del convenio celebrado, no es de dominio ó propiedad sobre los bienes del deudor, pues segun las leyes primera y 2.ª, tit. XV, Partida 5.ª, el deudor que cede ó desampara sus bienes para pago de deudas, conserva el dominio de ellas, hasta el punto de poder revocar la cesion; y segun el con-

venio, J. O. debía recurrir al otorgamiento de la escritura de venta y percibir el sobrante que resultase, cubiertos los créditos, costas y gastos. Tampoco puede considerarse el derecho de los acreedores como una comision ó mandato, porque éste concluye con la muerte del mandante, es revocable á su voluntad y hace innecesaria la asistencia del mismo á los actos para los que se otorgó el poder; circunstancias todas que no convienen al caso actual, porque los acreedores ejercen su derecho despues del fallecimiento del deudor, este ó su heredero deben acudir al otorgamiento de las escrituras de venta y no es revocable sino en el caso y con las condiciones establecidas en la ley 2.ª, tit. XV, Partida 5.ª. Segun el convenio, el deudor se desprendió de las facultades de enajenar libremente sus bienes, de administrarlos y de percibir sus frutos en beneficio de sus acreedores, todo lo cual modifica la capacidad civil del dueño para disponer de aquéllos y limitar los derechos inherentes á esta cualidad, adquiriéndolos, en consecuencia, la comunidad de acreedores, bajo cuyo aspecto la inscripción de este convenio en el Registro hubiera sido conveniente y provechosa, pero de ningun modo es necesaria á los efectos del art. 20 de la ley, supuesto que estos últimos no adquirieron el dominio de los bienes cedidos. El carácter de testamentaria, contadora y partidora de los bienes de J. O. con que concurrió la viuda de éste, y en su representacion M. H., á la escritura de venta, exige necesariamente que se inscriba en el Registro, bien el derecho á vender bienes para pago de deudas si el testador hubiere facultado para ellos segun la doctrina establecida en el art. 2.º, número 3, de la ley Hipotecaria, bien la institucion de herederos *ex testamento ó ab intestato*, pues la ley impone la obligación de inscribir los títulos traslativos de dominio, uno de los cuales es la herencia, y ordena expresamente en el art. 23 esta inscripción, á fin de que pueda perjudicar á tercero dentro de los cinco años siguientes á su fecha; es decir para que, trascurrido ese plazo, pueda el heredero con título inscrito impedir la inscripción de otro título hereditario en favor de persona distinta, y para que los que hubiesen adquirido fincas, obtengan de esta manera la debida seguridad en el dominio y posesion de ellas (Res. Dir. Gen. 13 Junio 1874).

El comprador de una finca, despues de inscribir el dominio que adquiere sobre la misma, presenta al Registro escritura de hipoteca, que el registrador se niega á inscribir, porque á la

fecha de la escritura no tenía el hipotecante inscrito su dominio: recurre el notario, y la Direccion declara que el defecto atribuido por el registrador á la escritura de que se trata es de tal naturaleza, que no se limita á la obligación de extender un nuevo documento por haberse cometido en el primero algun error ú omision de los que impiden ó dificultan la inscripción, sino que afectan á la validez de la obligación constituida. Sería notoriamente injusto negar á los funcionarios encargados de la fe pública el derecho de defender los actos y contratos que otorguen del vicio de nulidad de que puedan ser redarguidos, tanto por la obligación que les impone la ley Hipotecaria de extender á su costa una nueva escritura ó documento, como por la más principal de indemnizar en todo caso á los interesados los perjuicios que ocasione semejante falta. Es estrictamente legal la reclamacion del expresado notario, pues se limita á solicitar, conforme á lo dispuesto en el art. 57 del Reglamento de la ley Hipotecaria, que se declare que el documento objeto del expresado recurso se halla extendido con arreglo á las formalidades y prescripciones legales; siendo en su virtud incuestionables, con sujecion al artículo citado, el derecho y la personalidad de dicho funcionario para promover y solicitar esta clase de declaraciones. Resuelto afirmativamente sobre la personalidad del notario, se ha de resolver tambien la cuestion principal, reducida á averiguar si, segun el espíritu y letra del art. 126 de la ley Hipotecaria, tenía ó no derecho el comprador para constituir y otorgar la escritura de préstamo con hipoteca. La negativa del registrador á inscribir se funda en el equivocado concepto de que el verdadero dueño, como no tenga inscrito su título de dominio en los libros del Registro, no puede hipotecar; y si lo efectúa, la nulidad del acto es tan esencial, que no puede convalecer, aunque despues aparezca inscrito el expresado dominio. Los buenos principios y el texto literal de otros artículos de la ley, y con especialidad el 20, rechazan semejante interpretacion, que conduciría hasta el extremo de limitar uno de los más principales efectos del dominio, alterando esencialmente las prescripciones del derecho civil, y convirtiendo á una ley modal, como es en muchas partes la Hipotecaria, en sustantiva de derechos desconocidos hasta el día en la legislacion positiva. El legislador se refirió en el artículo citado, no al verdadero dueño, sino al que, careciendo de este título, por más que es-

tuviese en expectativa del mismo, hipotecaba lo que no era suyo; cuya hipoteca, si bien nula en su origen, convalecia con arreglo á las prescripciones del derecho comun, si el constituyente adquiría con posterioridad el dominio ó señorío de la cosa hipotecada. Cuando el comprador hipotecó, era verdadero dueño, en virtud de haber adquirido la finca en pública y solemne escritura de quien tenía derecho para enajenarla, y cuando fué presentada al Registro para su inscripción, resultaba inscrito en los libros el dominio á favor del hipotecante, completándose con este acto los requisitos necesarios que exige la ley para esta clase de inscripciones (Res. Dir. Gen. 1.º Octubre 1874).

Segun el art. 21 de la ley Hipotecaria, los dueños de bienes ó derechos reales por título de testamento, mayorazgo ú otro universal ó singular que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción presentando dicho título con el documento en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido, y justificando por cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que se trata de inscribir. Aunque la ejecutoria acredita la trasmision del dominio de los bienes, no se justifica que entre ellos se encuentren los inmuebles de que se hace mérito en la relacion jurada, porque ésta no es un documento fehaciente para acreditar el dominio de los inmuebles, con arreglo á las leyes y á la jurisprudencia. La simple manifestacion de una persona hecha fuera de juicio y en provecho propio, no constituye prueba legal de la adquisicion del dominio, por lo cual la formada por los recurrentes despues de terminado el pleito en que recayó la ejecutoria, no reúne las condiciones legales para que pueda inscribirse; pues segun el espíritu de la ley, el Registro debe contener las obligaciones que produzcan derechos reales, cuyos títulos tengan valor juridico, no aquellos á que las leyes niegan fuerza coactiva. La ley Hipotecaria ha procurado subsanar y remediar los inconvenientes y perjuicios que habian de experimentar los propietarios que careciesen de título justificativo de los inmuebles ó derechos reales, concediéndoles medios fáciles para reemplazar aquellos títulos, ya con las informaciones de posesion y certificados de los ayuntamientos y comisiones especiales de evaluacion de riqueza, ya, finalmente, con las disposiciones del Real decreto de 21 de Julio de 1871, dictadas para la inscripción de los expresados derechos reales.