

Aunque la simple manifestacion del interesado hecha por escrito haya sido estimada por algunos registradores como título ó documento fehaciente para acreditar el dominio de los inmuebles, semejante práctica es ilegal y no puede invocarse para resolver un recurso gubernativo, especialmente desde la publicacion de la ley Hipotecaria reformada, pues el segundo párrafo del art. 21, que no existía en la anterior, deroga y condena las prácticas más ó menos autorizadas en algunos Registros, admitiendo como documentos justificativos de la adquisicion del dominio de los inmuebles las relaciones juradas. El juez se limitó, al proveer sobre el escrito con que la relacion se acompañaba á que se tuviera por presentado con la expresada relacion y que se expidiese el testimonio solicitado, con las inserciones necesarias. Siendo diferentes las funciones que desempeñan los registradores de la propiedad y los liquidadores recaudadores del impuesto, es evidente que aún cuando cargos de tan opuesta índole se hallan reunidos en un mismo funcionario, los actos del liquidador no pueden embarazar ni coartar en lo más mínimo las atribuciones del registrador al admitir ó negar la inscripcion del mismo documento; con tanto más motivo, cuanto que en el presente caso no se trataba de anular el derecho adquirido por los recurrentes y por el que satisficieron el impuesto. Aunque sea, como lo es, improcedente la inscripcion solicitada, el registrador de Palencia no se ajustó á las terminantes disposiciones de la ley Hipotecaria, pues debió, ántes de suspender la inscripcion, con arreglo al art. 20, examinar los libros del Registro al efecto de ver si los bienes se hallaban ó no inscritos á nombre de otra persona, para negar dicha inscripcion en caso afirmativo, y para suspenderla en el negativo, dando como razon legal el no resultar acreditado el dominio que los recurrentes pretenden tener sobre los bienes comprendidos en la mitad del mayorazgo, con arreglo al segundo párrafo del art. 21, con lo cual aquel funcionario, además de cumplir la ley, hubiera facilitado á aquéllos los medios de subsanar los defectos de que adolecían los documentos. Prohibiendo de un modo terminante el art. 245 de la ley Hipotecaria que se extienda ninguna inscripcion en el Registro sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos, si los devengara el acto ó contrato que se pretenda inscribir, es incompetente la Direccion para conocer del punto relativo al impuesto,

pues la declaracion relativa á esta materia siempre es una cuestion previa á toda inscripcion, y corresponde decidirla á las autoridades administrativas dependientes del ministerio de Hacienda (Res. Dir. Gen. 30 Diciembre 1874.)

El carácter y atribuciones de los albaceas difieren segun que sean *universales*, que son los nombrados cuando el testador no instituye heredero, ó el designado carece de personalidad, como en el caso de instituirse el alma, ó *particulares*, que son los que se nombran ordinariamente para cumplir algun encargo piadoso, ó auxiliar al heredero en las operaciones consiguientes á la liquidacion y adjudicacion del caudal; pues mientras los primeros, segun opinion de autorizados intérpretes, se equiparan á los herederos, los segundos sólo tienen el carácter de simples mandatarios, apoderados ó encargados, sin otras facultades que las que el testador haya designado taxativamente en la cláusula de su nombramiento.

Deben inscribirse á nombre de los albaceas universales, como si fuesen verdaderos herederos, los bienes de la herencia, segun la doctrina que sirvió de base á la resolucion de 5 de Setiembre de 1863, en la cual se acordó que los bienes raíces de una testamentaria deben inscribirse á nombre del albacea, cuando la institucion del heredero se ha hecho en favor del alma del testador.

La ley Hipotecaria ha introducido indirecta, pero necesariamente, modificaciones en el ejercicio de las facultades de los albaceas particulares para enajenar bienes raíces, cuando se pretenda que tales enajenaciones queden garantidas por medio de la inscripcion en el Registro.

Los cargos de albaceas son de naturaleza especialísima, y aunque designados por el testador, no son mandatarios suyos, porque prescindiendo de que sería contradictorio con la naturaleza del contrato de mandato que el apoderado representase al mandante despues de su fallecimiento, el espíritu que se deriva de las leyes civiles que tratan de las facultades de los albaceas particulares, y de la doctrina consignada en varias sentencias del Supremo, demuestra con evidencia que dichos albaceas son en rigor unos encargados que el testador nombra para que presten auxilio á los herederos instituidos en el cumplimiento de ciertas obligaciones, y bajo tal concepto los representen desde el mismo instante en que se abre la sucesion hasta dejar terminado el encargo ó mision

encomendada, cuyo carácter singular es en cierto modo semejante al de los llamados fideicomisarios por la ley 1.<sup>a</sup>, tit. 10 de la Part. 6.<sup>a</sup>, y tambien al de los curadores, que, á pesar de ser nombrados por los testadores, representan, no la persona de éstos, sino la de menores ó incapacitados.

El verdadero carácter de los albaceas particulares, como representantes de los herederos, se deduce: primero, del principio fundamental en materia de sucesion de que la aceptacion de la herencia se entiende hecha en el día en que tuvo lugar el fallecimiento del testador: segundo, de la facultad que concede á los herederos la ley 2.<sup>a</sup> del citado título y Partida, para exigir fianza de los albaceas en determinados casos: tercero, de la prohibicion que á éstos impone la ley 12, tit. V, lib. III del Fuero Real de vender los bienes de la herencia cuando los herederos se opusiesen; y cuarto, de la doctrina consignada por el Tribunal Supremo en sentencia de 23 de Octubre de 1857 y 20 del propio mes de 1859, estableciendo que las facultades concedidas á los albaceas por los testadores para apoderarse de los bienes, venderlos y repartir el sobrante entre los herederos, no los autoriza para proceder á la venta de bienes raíces, habiendo herederos necesarios y menores de edad, sin las formalidades establecidas por las leyes para las enajenaciones de bienes inmuebles pertenecientes á estos últimos.

Tambien la moderna legislacion sobre el impuesto de traslaciones de dominio reconoce á los albaceas particulares el carácter de representantes de los herederos, como resulta de la Real orden de 20 de Junio de 1866, de conformidad con el Consejo de Estado en pleno, en la cual se dispone que cuando los albaceas particulares, facultados para vender los bienes del testador y distribuir su importe entre los herederos, venden algunos inmuebles ántes de que éstos acepten la herencia, están obligados á pagar al Tesoro el impuesto correspondiente, como si los dichos herederos hubiesen aceptado la herencia.

Si, conforme al espíritu de la legislacion y de la jurisprudencia anteriores á la ley Hipotecaria, los albaceas particulares, al ejercer los actos para que fueron autorizados por el testador, representan la persona del heredero, es evidente que despues de publicada aquélla, y atendidas las importantes modificaciones que la inscripcion introduce en los modos de adquirir, conservar y perder el dominio

de las cosas inmuebles, no deben en manera alguna los expresados albaceas ser considerados como representantes ó mandatarios del testador, sino del heredero, pues de otro modo podrian causar perjuicios irreparables, haciendo ineficaces é ilusorias las garantías que la misma ley Hipotecaria ha establecido en favor de las personas que tienen derecho á los bienes del testador (Res. Dir. Gen. 7 Enero 1875).

Segun la doctrina del art. 20 de la ley Hipotecaria, 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, sólo es motivo para suspender la inscripcion ó anotacion, cuando del título presentado, ó de otro documento fehaciente, no resulta probado que aquella persona adquirió el referido dominio ántes de 1.<sup>o</sup> de Enero de 1863 (Res. Dir. Gen. 15 Marzo 1875).

Si no resulta del título presentado, ni de otro documento fehaciente, que los otorgantes de la escritura hayan adquirido ántes de 1.<sup>o</sup> de Enero de 1863 el dominio de los bienes, ni que lo tengan inscrito á su favor, cuya circunstancia es indispensable, segun el art. 20 de la ley Hipotecaria, para que pueda inscribirse cualquier acto ó contrato por el que se transmitan ó graven los inmuebles ó derechos reales impuestos sobre los mismos, procede suspender la inscripcion (Res. Dir. Gen. 18 Marzo 1875).

Fundado en esta doctrina, el registrador denegó la inscripcion, pues hallándose inscrito el dominio de la mina á favor de la sociedad *La Patria*, se trasfería, sin embargo, la propiedad de ella por Andrés Romero quien ya no era dueño y había perdido todos los derechos reales que pudiera tener sobre aquélla á consecuencia de la inscripcion de la escritura de cesion otorgada en 1849 y con arreglo á lo dispuesto en el art. 77 de la ley Hipotecaria (Res. Dir. Gen. 31 Marzo 1875).

Este centro directivo ha declarado reiteradas veces que es principio fundamental en materia de inscripcion, consignado en el art. 20 de la ley Hipotecaria y perfectamente formulado en el art. 20 del Reglamento, que si un inmueble está inscrito á nombre de persona distinta de la que lo trasfiera ó grave, es motivo bastante para denegar la inscripcion ó anotacion del título traslativo de dominio ó constitutivo de derecho real (Res. Dir. Gen. 25 Noviembre 1875).

Este centro ha declarado reiteradamente que es un principio general en materia de inscrip-



ciones, contenido en la doctrina del art. 20 de la ley Hipotecaria, que el hallarse inscrito un inmueble á favor de persona distinta de la que trasfiera ó grave, es motivo bastante para negar la inscripcion ó anotacion del título traslativo del mismo ó constitutivo del derecho real.

El principio general de que se hace mérito en el anterior fundamento es aplicable, no sólo á los bienes de dominio, sino que lo es asimismo á los del Estado, la provincia, el municipio y todos los de corporaciones civiles y eclesiásticas, segun lo demuestran el art. 2.º de la ley, y el 1.º del Real decreto ántes citado; estas disposiciones, así como las contenidas en otros artículos del Real decreto referido que exigen la previa inscripcion á favor del Estado ántes de proceder á la venta, se fundan en la doctrina del art. 20 (Res. Dir. Gen. 7 Diciembre 1875).

Hallándose unos bienes definitivamente inscritos á favor de una persona, ó sus causa-habientes, existe un obstáculo legal para inscribirles á nombre de persona distinta, porque segun repetidas veces ha declarado este centro, es principio general en materia de inscripciones, contenido en la doctrina del art. 20 de la ley Hipotecaria, y formulado en el 20 del Reglamento para su ejecucion, que hallándose inscrito un inmueble á nombre de persona distinta de la que lo trasfiera ó grave, es motivo suficiente para negar la inscripcion ó anotacion del título traslativo del dominio ó constitutivo del derecho real.

Si bien el interesado califica de nulos los actos en virtud de los cuales se inscribieron á favor de la persona que aparecen aquellos títulos en el Registro, tal calificacion no puede ser apreciada por el registrador ni por sus superiores jerárquicos en el órden administrativo, porque segun la ley Hipotecaria, los derechos, una vez inscritos, sólo se extinguen por su cancelacion, y para ordenarla, aunque se funde en la nulidad del título, se requiere el consentimiento expreso de la persona á cuyo favor se hubiese hecho la inscripcion, y en su defecto, sentencia ejecutoria dictada en el oportuno juicio ordinario.

El registrador de la propiedad, al extender la anotacion preventiva de los títulos presentados por el recurrente, ha infringido los artículos 20 de la ley Hipotecaria y 20 del Reglamento dictado para su ejecucion, y el principio general consignado en el primer fundamento (Res. Direccion Gen. 4 Marzo 1876).

Si en el mandamiento no se expresa otra cosa sino que se ha mandado extender en virtud de ejecucion y sobre reclamacion de cantidad, pero sin hacer mencion del origen y naturaleza del crédito, por lo que el registrador, ajustándose á su resultancia, calificó el crédito de obligacion personal constituida por el que fué dueño de toda la finca, en favor de quien segun el Registro no había adquirido ningun derecho real sobre la finca en vista de los términos del expresado mandamiento y conforme á la doctrina del art. 20 de la ley Hipotecaria, el registrador debió practicar la anotacion en la parte que lo hizo.

Si bien de los documentos y razones alegadas por el recurrente se deduce que el crédito trae varios orígenes, no pueden alcanzar á subsanar los defectos y omisiones del mandamiento judicial, único documento que ha calificado el registrador, y sobre el cual ha de recaer resolucio, sino que, por otra parte, tenga atribuciones de enmendar los errores de los interesados al hacer efectivos sus derechos ante los Tribunales (Res. Dir. Gen. 10 Noviembre 1876).

Repetidas veces ha declarado este centro que es principio general en materia de inscripcion, contenido en el art. 20 de la ley, que para inscribir cualquier título traslativo de dominio es indispensable resulte previamente inscrito en el Registro el derecho del otorgante, siendo motivo bastante para negar la inscripcion ó anotacion de aquel título la omision de este requisito.

Se ha declarado tambien con repeticion que el contenido del art. 20 citado es general y absoluto, aplicable, por lo mismo á toda clase de títulos traslativos de dominio de los inmuebles, incluso el de sucesion hereditaria testada ó intestada, no sólo por constituir la herencia uno de dichos títulos, sino porque el art. 23 de la ley ordena expresamente la inscripcion de la herencia á fin de que no pueda perjudicar á tercero dentro de los cinco años siguientes á su fecha, consiguiendo los que adquieran fincas del heredero, trascurrido aquel plazo, la seguridad en el dominio y posesion de ellas.

Es un obstáculo que impide la inscripcion de este documento el no hallarse inscritas las fincas á nombre de los herederos, sin que la circunstancia de ser autorizado por el juez tal documento sea bastante para que dicha inscripcion tenga efecto, porque no constituye más que una formalidad para el otorgamiento, y la previa inscripcion del título hereditario es inde-

pendiente de las formas intrínsecas ó extrínsecas de la escritura (Res. Dir. Gen. 9 Diciembre 1876).

Segun la doctrina de las observancias 12, Rub. De *Donationibus*, y 15 y 17 De *jure dotium*, «el padre ó madre sobreviviente puede dar al hijo ó hija en casamiento, y no de otro modo, de sus bienes comunes y del cónyuge premuerto uno ó muchos bienes;» doctrina que modifica la general y absoluta consignada en el fuero 1.º De *Donationibus*, con arreglo al principio de derecho de que la ley posterior derogá á la anterior.

(Esta resolucio únicamente es aplicable en los lugares en que están en observancia los fueros de Aragon.) (Res. Dir. Gen. 1.º Febrero 1877.)

Reiteradas veces ha declarado este centro que es un principio general en materia de inscripciones, contenido en la doctrina del art. 20 de la ley Hipotecaria, que el hallarse inscrito un inmueble á favor de persona distinta de la que lo trasfiera ó grave, es motivo bastante para negar la inscripcion ó anotacion del título traslativo del inmueble ó constitutivo del derecho real.

Se ha declarado por esta Direccion, de acuerdo con la doctrina de la Real órden expedida por este Ministerio en 26 de Julio de 1875, aquel principio general, es aplicable no sólo á las enajenaciones de bienes de dominio particular ó privado, sino tambien á las que verifiquen el Estado, la provincia ó el municipio.

El obstáculo que nace de hallarse inscrito el dominio de la citada finca á favor de persona distinta del Estado, que es quien enajena en virtud de la expresada escritura, no puede desaparecer mediante certificacio de la Administracion económica, porque prescindiendo de que, segun se deduce del art. 14 del Real decreto de 11 de Noviembre de 1864, la inscripcion de dicho documento requiere que el inmueble no se haya todavía inscrito á nombre de persona alguna, y debiendo quedar anotado en virtud del certificado del jefe económico, no se puede inscribir, conforme al art. 402 de la ley Hipotecaria.

Sin prejuzgar la validez ó nulidad de la venta, es improcedente la inscripcion de la referida escritura, mientras que por los medios que establece la ley Hipotecaria no obtengan los interesados en aquélla la cancelacion del asiento que consta en el Registro, ó la expresa ó solemne declaracion de que el dominio de la fin-

ca se ha trasferido al Estado; extinguiéndose así, con arreglo al art. 77 de la ley, la inscripcion anterior (Res. Dir. Gen. 25 Abril 1878).

La sentencia ejecutoria recaída en un juicio de retracto á consecuencia de haberse vendido á pacto de retro el dominio útil de una finca, sin contar con el dueño del dominio directo, es inscribible aunque la finca no conste inscrita á nombre del trasferente, ni rescindida la retroventa que éste hizo á favor del comprador, porque dichos obstáculos pueden con facilidad obviarse inscribiendo previamente la escritura de retroventa, origen del juicio de retracto, y una vez hecha esta inscripcion, con arreglo al artículo 20 de la ley Hipotecaria, practicar la controvertida en fuerza de la ejecutoria con la oportuna relacion del juicio en que recayó (Res. Dir. Gen. 28 Febrero 1878).

Si la escritura de hipoteca adolece del defecto de haberse gravado mitad del inmueble por persona distinta de la que lo tiene inscrito, no es inscribible con arreglo al art. 20 de la ley Hipotecaria, á pesar de que la persona que constituye la hipoteca conserve ciertos derechos sobre el mismo inmueble, los cuales, sin embargo, podrá gravar en la forma y con las condiciones que establece la ley (Res. Dir. General 15 Marzo 1878).

Para constituir, segun el art. 20 de la ley Hipotecaria, ó imponer cualquier gravámen sobre inmuebles á nombre de determinada persona, es requisito esencial que la propiedad de los mismos exista previamente inscrita, debiendo denegarse la inscripcion de gravámen, con arreglo á dicho precepto, cuando aparezcan inscritos los bienes á nombre de persona distinta, y suspenderse cuando no constasen á nombre de persona alguna.

Esta doctrina fundamental es aplicable, no sólo á los gravámenes ó cargas de naturaleza real, constituidos voluntariamente por los interesados, sino tambien á las limitaciones de las facultades propias del dominio, acordadas por la autoridad judicial contra la voluntad de los mismos dueños, como se declara respecto de los embargos en juicios civiles y criminales, en el número primero del art. 42 del Reglamento (Res. Dir. Gen. 31 Octubre 1878).

Dictada una sentencia ejecutoria por los Tribunales, no cabe discutir, como intenta el registrador, acerca de la fuerza y eficacia de dicha sentencia, sino 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 ejecución.

Y que el señalado por el registrador, de no constar inscritas las fincas á nombre del trasfrente, puede con facilidad obviarse y dar cumplimiento á lo que prescribe el art. 20 de la ley Hipotecaria, previa inscripcion de la escritura que fué la que dió origen al retracto; y llevada á cabo dicha inscripcion á tenor del repetido artículo 20, practicar la controvertida á favor del conde en fuerza de la ejecutoria de que se ha hecho mérito, con la oportuna relacion del expresado juicio (Res. Dir. Gen. 28 Febrero 1878).

Hallándose inscrita en el Registro la posesion á favor del vendedor de la sexta parte de la finca, es evidente, con arreglo al art. 20 de la ley Hipotecaria, procede inscribir la expresada escritura de enajenacion de la misma. Si bien existe alguna diferencia en el contenido de las inscripciones verificadas en el Registro, abierta al parecer á la misma finca, aunque bajo distinto número, tal contradiccion, caso de que realmente exista, no constituye obstáculo para la inscripcion de la escritura, con arreglo á la doctrina del art. 332 del Reglamento de la ley Hipotecaria, toda vez que las notas marginales que ha debido poner el registrador instruyen á los terceros que puedan interesarse en la adquisicion de dicha finca, de la existencia de las diferencias que resulten de aquella inscripcion (Res. Dir. Gen. 22 Febrero 1879).

Atendido el principio fundamental consignado en el art. 20 de la ley Hipotecaria, por el que debe denegarse la inscripcion de todo acto ó contrato cuando la persona de quien se adquiere el derecho sea distinta de la que lo transfiera ó grave, debe el notario, con arreglo á los artículos 2.º y 3.º de la Instruccion, advertir á los otorgantes la necesidad de designar la persona de quien inmediatamente se adquiere el inmueble, con los nombres y apellidos que resultan del Registro, suspendiendo, entre tanto, la redaccion del instrumento (Res. Dir. Gen. 28 Febrero 1879).

Segun la doctrina de la ley Hipotecaria, consignada en la regla 1.ª del art. 42 del Reglamento, de acuerdo con el art. 20 de la misma ley, es requisito esencial para anotar embargos decretados contra determinada persona el que la propiedad de los mismos resulte inscrita previamente á su favor, debiendo denegarse la anotacion con arreglo á dicho precepto legal cuando aparezca inscrita la propiedad de los bienes

embargados á nombre de persona distinta (Resolucion Dir. Gen. 20 Marzo 1879).

Si bien es válida la enajenacion que otorga la mujer casada, despues de la disolucion del matrimonio, de la mitad de los bienes comprados y enajenados durante el mismo, semejante enajenacion, cuando recae sobre inmuebles, no puede incribirse en el Registro mientras no conste previamente inscrito á nombre de la mujer el derecho que la corresponda sobre los expresados bienes, para que pueda cumplirse la prescripcion fundamental consignada en el art. 20 de la ley Hipotecaria, y conste ademas que se halla facultada para enajenar aquel derecho por haberse disuelto la sociedad conyugal (Resolucion Dir. Gen. 24 Abril 1879).

Ha declarado repetidamente este centro que es principio general en materia de inscripciones; contenido en el art. 20 de la ley Hipotecaria, que para inscribir cualquier título de dominio es indispensable que resulte previamente inscrito el derecho á favor de la persona en cuyo nombre se otorga, dando lugar á que se deniegue la inscripcion, la omision de este requisito.

El precepto contenido en el artículo citado es general, absoluto, y por lo mismo aplicable á toda clase de títulos traslativos del dominio de los inmuebles, incluso el de sucesion hereditaria testada ó intestada (Res. Dir. Gen. 30 Junio 1879).

No resultando inscrito á nombre del enajenante el dominio de un inmueble, ni acreditándose por documento fehaciente haberlo adquirido antes de 1.º de Enero de 1863, es improcedente la inscripcion de la escritura de venta, con arreglo al art. 20 de la ley Hipotecaria (Resolucion Dir. Gen. 19 Diciembre 1879).

Existe un obstáculo para inscribir la rectificacion de la particion con arreglo al art. 20 de la ley Hipotecaria cuando resulte inscrito el dominio de la finca por título de compra-venta á nombre de un tercero que no ha manifestado de una manera expresa y solemne su consentimiento en el referido acto judicial (Resolucion Dir. Gen. 2 Marzo 1880).

No es inscribible una certificacion de la Administracion económica con arreglo á lo dispuesto en el art. 20 de la ley Hipotecaria, si por ella el Estado pretendia inscribir, no el dominio directo, sino la plena propiedad sobre el inmueble, hallándose inscrito el dominio útil á favor de otra persona, porque el dominio útil no puede estimarse como un gravámen ó carga de la

finca, segun la doctrina, y porque el Real decreto de 30 de Julio de 1862 se refiere exclusivamente á los gravámenes y cargas que resulten de los libros antiguos, cuya disposicion no puede extenderse á otros casos no prescritos taxativamente en su tenor literal, por los grandes inconvenientes que de ello resultaría.

Aun cuando se haya practicado la inscripcion de posesion á favor del Estado con infraccion de las disposiciones de la ley Hipotecaria y su Reglamento, no puede cancelarse ni rectificarse su contenido gubernativamente por esta Direccion, pues las cancelaciones ó rectificaciones de los asientos hechos en los libros del Registro deben practicarse previo consentimiento de los interesados á quienes pueden perjudicar, ó en caso negativo por mandato de los Tribunales, previos los trámites señalados en los artículos 82, 83, 257, 258 y 262 de la ley Hipotecaria, limitándose la competencia de esta Direccion á corregir disciplinariamente las infracciones que resulten cometidas en los expresados libros (Res. Dir. Gen. 30 Abril 1880).

Artículo 1902.—Las escrituras públicas de actos ó contratos que deban inscribirse, expresarán, por lo ménos, todas las circunstancias que bajo pena de nulidad debe contener la inscripcion, y sean relativas á las personas de los otorgantes, á las fincas y á los derechos inscritos.

Los dueños de bienes inmuebles ó derechos reales por título de mayorazgo, testamento ú otro universal ó singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripcion presentando dicho título, con el documento en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido, y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir.

Los herederos *ab intestato* que sucedan en concepto de parientes colaterales del cuarto grado podrán obtener la declaracion de su derecho sin necesidad de la publicacion de anuncios, y sólo en virtud de informacion judicial practicada con audiencia del Ministerio público, cuando no exceda de 2.000 pesetas el valor de los bienes inmuebles ó derechos reales que correspondan al mayor interesado en dicha herencia.

Los herederos *ab intestato* descendientes ó ascendientes legítimos podrán obtener en igual forma la declaracion de sus derechos, cualquiera que sea el valor de los bienes inmuebles ó derechos reales en que cada uno haya de suceder.

## ORÍGENES

## Art. 21, ley Hipotecaria.

## JURISPRUDENCIA

Conforme á las leyes 111 y 114, tít. XVIII de la Partida 3.ª, y 1.ª, tít. XXIII, lib. X, Nov. Recopilacion, la omision del día de la fecha del otorgamiento en las escrituras públicas produce su nulidad (Sent. 13 Mayo 1864).

## RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

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 inscripcion presentando dicho título, con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquel transmitido, y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que tratan 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 jurídico, no aquellos á que las leyes niegan fuerza coactiva (Resolucion Dir. Gen. 30 Diciembre 1874).

Desde el momento en que se pretende el reconocimiento en el Registro con perjuicio de tercero como dueño de ciertos bienes en concepto de vinculados y con el carácter de suce-