

sor inmediato, es necesario, conforme á la doctrina de los artículos 20 y 21 de la ley Hipotecaria, se acrediten ciertos extremos con títulos y documentos que hacen fe en juicio, no siendo suficiente la sola afirmación del interesado (Resolución Dir. Gen. 30 Junio 1877).

Aun cuando se haya obtenido la declaración de herederos *ab intestato* según dispone la ley de Enjuiciamiento civil, este motivo ha desaparecido con posterioridad á dicha denegación, en virtud de lo dispuesto en el art. 1.º de la ley de 17 de Julio de 1877, cuyos beneficios deben extenderse á las declaraciones judiciales obtenidas antes de su publicación, siempre que en ellas se hayan observado los demás trámites que previene dicha ley (Res. Dir. Gen. 10 Enero 1878).

Las leyes son obligatorias para las capitales de provincia desde el momento en que se publican en la *Gaceta y Boletines Oficiales* de las mismas, y cuatro días después en los demás pueblos; y no puede, por tanto, ponerse en duda la eficacia y vigor de la ley de 17 de Julio de 1877 por el solo hecho de no haberse publicado el Reglamento á que su último artículo se refiere (Res. Dir. Gen. 29 Enero 1878).

Artículo 1903.—El notario que cometiese alguna omisión que impida inscribir el acto ó contrato, conforme á lo dispuesto en el artículo anterior, la subsanará extendiendo á su costa una nueva escritura, si fuere posible, é indemnizando, en todo caso, á los interesados de los perjuicios que les ocasiona su falta.

ORIGENES

Art. 22, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

El registrador no tiene obligación de denunciar las faltas ó omisiones cometidas por los notarios (Res. Dir. Gen. 26 Agosto 1863).

Una de las formas extrínsecas de las escrituras públicas consiste en que la redacción de sus cláusulas sea clara y precisa, pues que en ellas se declaran derechos y obligaciones de los otorgantes, siendo de tal importancia, que el artículo 1.º de la Instrucción sobre el modo de redactar los instrumentos públicos, impone al notario la obligación de advertir á los interesados la ambigüedad, confusión ó falta de claridad

en las minutas que le presentasen; y habiendo infringido el notario aquel precepto, y constituyendo esto un obstáculo que impide la inscripción, no puede subsanarse en otra forma que en la consignada en el art. 9.º de dicha Instrucción (Res. Dir. Gen. 22 Diciembre 1875).

Limitándose el notario, al designar las personas que otorgan, que las conoce por sus nombres, profesión y vecindad, sin añadir que da fe de ese conocimiento, esta omisión produce el efecto insubsanable, sin que la expresión consignada al final de que da fe de todo lo contenido pueda subsanar aquel defecto, porque semejante frase se entiende aplicable sólo á las palabras, estipulación y condiciones de los otorgantes; y como esta omisión afecta la validez del instrumento, adolece de un defecto insubsanable que impide su inscripción, conforme á los artículos 65 de la ley Hipotecaria y 57 del Reglamento (Res. Dir. Gen. 17 Enero 1876).

Las operaciones extrajudiciales de inventario, avalúo, división y adjudicación de bienes, deben extenderse en todo caso en papel del sello undécimo para su ulterior protocolización, una vez aprobadas por la autoridad judicial ó por los interesados, según proceda (Res. Dirección Gen. de Rentas Estancadas 13 Setiembre 1877).

Es requisito esencial para la validez de los instrumentos públicos *inter vivos* que el notario autorizante *de fe*, concreta y especialmente del conocimiento de los otorgantes, ó de asegurarse de dicho conocimiento por el dicho de testigos, conforme á la clara y terminante doctrina de los artículos 23 y 27 de la ley del Notariado.

Inspirado el Reglamento general vigente en esta doctrina, impone á los notarios la obligación de expresar en la forma general que deben emplear para dar fe del contenido de las escrituras que la dan también especialmente de conocer á los otorgantes, ó en su caso á los testigos de conocimiento.

El notario recurrente, al omitir en dichos documentos la expresada fórmula, ha infringido dichos preceptos, sin que esta fórmula especial pueda entenderse cumplida ni expresada en las palabras: *y de todo lo contenido en cuanto es procedente, yo, el Notario, doy fe*, porque semejante frase, atendida su vaguedad é indeterminación, no responde á los fines que se propuso el legislador, obligando á los notarios á valerse de ciertas fórmulas concretas y precisas.

Constituyendo, por consiguiente, esta omisión

un defecto subsanable, por no afectar á la validez del contrato, según la doctrina de los artículos 18 y 65 de la ley Hipotecaria, y 37 y 47 del Reglamento, cuya subsanación deberá practicar el notario en la forma que proceda, siendo de su cuenta los gastos y perjuicios que por esta causa sufriesen los otorgantes, con arreglo á lo dispuesto en el art. 22 de la citada ley Hipotecaria (Res. Dir. Gen. 12 Enero 1878).

Si bien no son aplicables á los actos de última voluntad y demás disposiciones *mortis causa* las reglas establecidas en la ley del Notariado sobre la forma de los instrumentos, y por consiguiente la sanción impuesta en el citado art. 30, á los instrumentos en que el notario no da fe expresamente del conocimiento de las partes, es una verdad inconcusa, con arreglo á la doctrina legal sobre el ejercicio de la fe pública, que los notarios no pueden ni deben autorizar acto alguno de última voluntad sin conocer perfectamente al otorgante y tener seguridad acerca del libre uso de sus facultades intelectuales; pues de lo contrario podrían coadyuvar á la falsificación de la última voluntad de una persona que realmente falleció intestada.

Que en el testamento de que se trata, el notario afirma con claridad, de una manera cierta y concreta, conocer al testador, y que al tiempo de otorgar dicho instrumento se hallaba éste en el libre y completo uso de las facultades necesarias para manifestar su voluntad, llegando el notario hasta estampar al final del documento la cláusula relativa al conocimiento, y poco antes de la frase *de todo lo cual doy fe*, puesta sin reservas ni restricciones de ningún género (Res. Dir. Gen. 27 Abril 1878).

Artículo 1904.—Los títulos mencionados en los artículos 1883 y 1886 (2.º y 5.º de la ley) que no estén inscritos en el Registro, no podrán perjudicar á tercero.

La inscripción de los bienes inmuebles y derechos reales adquiridos por herencia ó legado, no perjudicará á tercero, si no hubiesen transcurrido cinco años desde la fecha de la misma.

Exceptúanse los casos de herencia testada ó intestada, mejora y legado, cuando recaiga en herederos necesarios.

Art. 23, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

Sent. 22 Octubre 1857.

Sents. 1.º Junio y 9 Julio 1868.

Para que los documentos anteriores á la ley 3.ª, tit. XVI, lib. X, de la Nov. Rec., publicada en 1718, sean admisibles en juicio y hagan fe, al efecto de perseguir las fincas gravadas, es indispensable que á la presentación en juicio preceda el registro en los oficios de hipotecas, sin que baste ni pueda llenarse con oportunidad este requisito durante el término de prueba (Sents. 5 Junio y 27 Octubre 1860).

Aunque la ley 3.ª, tit. XVI, lib. X, Nov. Rec., sobre toma de razón de las escrituras en el oficio de hipotecas, prohíbe que hagan fe en juicio y fuera de él los documentos no registrados, es solamente para el efecto de perseguir las hipotecas (Sents. 29 Noviembre 1858, 24 Enero 1863, 19 Mayo 1866 y 14 Diciembre 1877).

Si con arreglo á la ley 2.ª, tit. XVI, lib. X, Nov. Rec., debe tenerse por original cualquiera copia auténtica de una escritura que se saque del oficio ó Registro de hipotecas, cuando se pierden los protocolos y Registros, con mayor razón debe darse valor á la primera copia sacada del verdadero original por el mismo escribano que la autorizó, cuando no se le ha opuesto vicio de falsedad, ni otros defectos que la falta de comprobación ó cotejo (Sent. 24 Mayo 1860).

Esta jurisprudencia en las leyes no ha sido alterada por nuevas disposiciones, en las cuales, al contrario, se atribuye á las primeras copias de las escrituras el valor de una prueba acabada y perfecta (Sent. id. id. id.).

Para que produzca eficacia una escritura ó instrumento público en que se haya impuesto un gravamen á una finca, es necesario que se haya tomado razón de ella en el Registro de hipotecas; pero si dicho gravamen se establece en un contrato puramente privado, y por tanto no registrado, aunque se reconozca el gravamen, la sentencia que así lo declare no infringe las leyes 1.ª, 2.ª y 3.ª, tit. XVI, lib. X, Nov. Rec. (Sent. 29 Mayo 1863.)

Cuando hay imposibilidad en el demandado de inscribir en el Registro las primeras copias de las escrituras de pertenencia, puede por justa causa, y con las formalidades de derecho, sacar otras para aquel objeto (Sents. 17 y 23 Setiembre 1864).

Sin la toma de razón en el oficio de hipotecas no hacen fe en juicio los instrumentos de im-

siones de bienes raíces gravados con alguna carga, y todos los que tengan especial y expresa hipoteca ó gravámen para el efecto de perseguirlo (Sent. 22 Noviembre 1860).

La falta de registro de una escritura en nada influye para la validez y consecuencia de lo que en ella se convino (Sents. 21 Diciembre 1861 y 5 Mayo 1865).

La ley 1.ª, tit. XVI, lib. X, Nov. Rec., en que se estableció el Registro de hipotecas, sólo exigió la formalidad de anotarse en él para los documentos en que se impusiera un gravámen especial sobre fincas determinadas (Sentencia 1.º Abril 1862).

Cuando un pacto no envuelve traslación de dominio, no hay necesidad de tomar razon de él en la contaduría de Hipotecas (Sent. 10 Setiembre 1863).

Interin no se reduzca á escritura pública la venta de unas fincas, no puede tomarse razon de ella en el Registro de la propiedad (Sent. 26 Febrero 1864).

Tomada razon en el oficio de Hipotecas de los documentos en que se funde un derecho, y pagada la multa por la morosidad en inscribirlos, queda purgado el vicio de nulidad que por las disposiciones fiscales se impone á los que carecen de este requisito (Sent. 6 Noviembre 1866).

No trasmitiéndose en una escritura el dominio de bienes inmuebles, aunque sea admitida en juicio, sin estar inscrita, no se infringe el art. 396 de la ley Hipotecaria y el 333 del Reglamento para su ejecucion. (Sent. 23 Febrero 1870).

Carece de apoyo legal la tercería fundada en un título que no esté inscrito en el Registro de la propiedad (Sent. 28 Abril 1870).

Cuando la persona que reclama funde su demanda en una escritura, en la cual, si bien su marido declaró que compraba la finca de que se trata con dinero procedente de la dote de su mujer, él mismo con posterioridad inscribió la referida escritura á su favor, y no al de ella, no justificando la demandante con el expresado documento su dominio en la finca reclamada, y ménos en perjuicio de tercero, segun lo dispuesto en el art. 23 de la ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1861, la Sala, al desestimar la tercería de dominio, no infringe la ley 49, título V, Partida 5.ª, relativa al caso en que el marido con dinero de la dote de su mujer y con voluntad de ésta, compra heredamientos; ni el art. 281 de la ley de Enjuiciamiento civil, que designa las reglas que deben observarse para

que los documentos públicos y solemnes sean eficaces en juicio (Sent. 11 Julio 1871).

Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles ó de los derechos reales impuestos sobre los mismos que no estén inscritos en el Registro, no pueden perjudicar á tercero si se atiende á lo dispuesto en el art. 23 de la ley Hipotecaria (Sent. 11 Febrero 1874).

El tercer poseedor que inscribe en el Registro los documentos de su adquisicion, tiene garantidos sus derechos contra toda impugnacion que no se funde en otro título anterior igualmente inscrito, ó en causas de nulidad que consten del mismo Registro (Sent. 14 Febrero 1874).

La preferencia que se deriva de los artículos 23, 25 y 27 de la ley Hipotecaria, á favor de los documentos inscritos sobre los que no lo fueron debiendo serlo, negando á éstos valor contra tercero y determinando quién ha de conceptuarse en este caso, presuponen que los inscritos sean eficaces en juicio (Sent. 16 Junio 1874).

La supuesta infraccion del art. 396 de la ley Hipotecaria, segun el cual desde su publicacion no se admitirán en los Juzgados y Tribunales documentos de que no se haya tomado razon en el Registro de la propiedad, si por ellos se constituyeren, transmitieren, reconocieren, modificaren ó extinguieren derechos sujetos á inscripcion, no puede dar fundamento al recurso cuando nada se ha excepcionado sobre la admision en juicio de un documento ni en la primera instancia, ni en la segunda, ni ha sido objeto del fallo, habiéndose unido á los autos, en cumplimiento del art. 285 de la ley de Enjuiciamiento civil (Sent. 25 Enero 1875).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Cualquiera que sea la época en que un particular adquiriera unas fincas en virtud de contrato privado, esta adquisicion, válida y eficaz en sí misma, con arreglo á la doctrina de nuestras leyes, confirmada por el Tribunal Supremo, sólo produce sus efectos entre los contratantes, siendo necesario para que los produjese respecto de tercero, que conste por escritura pública y se inscriba en el Registro de la propiedad (Res. Dir. Gen. 3 Noviembre 1879).

Artículo 1905.—Los títulos inscritos surtirán su efecto aún contra los acreedores singularmente privilegiados por la legislacion comun.

ORIGENES

Art. 24, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

Debiendo satisfacer con los bienes del concursado los gastos y costas del procedimiento, es incontestable el derecho que asiste á los sindicos para que se les abonen las cantidades que hubieran suplido en aquel concepto al rendir cuentas, sin que pueda decirse que la sentencia que así lo declara infringe el art. 24 de la ley Hipotecaria, porque la preferencia en el pago de dichos gastos y costas es una consecuencia de la obligacion contraída por los mismos acreedores al hacer el nombramiento de los sindicos, y depositar en ellos su confianza, como lo tiene declarado el Tribunal Supremo (Sent. 21 Setiembre 1872).

El art. 24 de la ley Hipotecaria, en que se declara que los títulos inscritos surtirán sus efectos aún contra los acreedores singularmente privilegiados, se refiere á los contratos ó actos posteriores á la misma, quedando los anteriores sujetos á la legislacion que regía cuando tuvieron lugar (Sent. 21 Abril 1874).

Si está demostrado en autos, y convenido entre las partes litigantes, que al entregarse la ampliacion de embargo solicitada por un acreedor sobre la suerte de un olivar, y al extenderse en el Registro de la propiedad la nota de suspension de la anotacion preventiva, por no constar inscrita la propiedad de aquella finca, no aparecen en dicho Registro inscripcion ni dato alguno que acreditase que la mencionada perteneciera al deudor de aquél, mientras que, por el contrario, resulta justificado, á virtud de las diferentes pruebas aducidas por el tercer opositor, y apreciadas por la Sala sentenciadora, que éste poseía dicha finca como de su exclusivo dominio: al absolver al ejecutante de la tercería, se infringen el art. 24 de la ley Hipotecaria, y la ley 6.ª, tit. V, Partida 5.ª (Sent. 5 Enero 1876.)

Artículo 1906.—Los títulos inscritos no surtirán su efecto, en cuanto á tercero, sinó desde la fecha de la inscripcion.

ORIGENES

Art. 25, ley Hipotecaria.

Tomo II

JURISPRUDENCIA

Si la sentencia, al declarar el preferente derecho de la demandante por su dote, se funda en un título hipotecario inscrito, mientras que el del ejecutante sólo descansa en una obligacion personal, cualquiera que sea la fecha de la inscripcion, siendo válido y eficaz el contrato del cual nace el derecho, siempre será preferido en los bienes hipotecados al que deriva de una obligacion personal, y por lo tanto no infringe el art. 25 de la ley Hipotecaria (Sent. 26 Marzo 1878).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

No procede la via gubernativa para dejar sin efecto los acuerdos, ni está en el ministerio de Gracia y Justicia poder anular ó cancelar los asientos extendidos en los libros del Registro, sea cualquiera el origen de donde dimana la orden para extenderlos, sinó en la de los Tribunales de justicia, cuando previamente no se obtiene el consentimiento de la persona ó personas á cuyo favor se haya practicado la inscripcion.

No se pueden suspender tampoco los acuerdos para las fincas que en lo sucesivo se inscriban, pues aún cuando se derogasen, deberian cumplirse con arreglo á la ley Hipotecaria, que exige la expresion de las cargas reales impuestas sobre las fincas (Res. Dir. Gen. 31 Julio 1874).

Artículo 1907.—Para determinar la preferencia entre dos ó más inscripciones de una misma fecha, relativas á una misma finca, se atenderá á la hora de la presentacion en el Registro de los títulos respectivos.

Art. 26, ley Hipotecaria.

Artículo 1908.—Para los efectos de esta ley se considera como tercero aquel que no haya intervenido en el acto ó contrato inscrito.

ORIGENES

Art. 27, ley Hipotecaria.

63

JURISPRUDENCIA

No se quebrantan los artículos 23, 27 y 396 de la ley Hipotecaria, si además de aparecer en autos que la escritura base de la demanda ha sido registrada á debido tiempo en la antigua contaduría de Hipotecas, y los demás documentos presentados por el demandante no precisaban este requisito, ni por su naturaleza ni por el objeto con que fueron llevados al pleito, conforme al último de los citados artículos, el demandado no opuso á estos títulos otros que hubieren sido inscritos, circunstancia que es indispensable para que legalmente pueda ser considerado como tercero en la acepción del art. 27 y disfrutar de los beneficios del art. 23 de la citada ley Hipotecaria (Sent. 3 Mayo 1877).

Artículo 1909.—Se considera como fecha de la inscripción, para todos los efectos que ésta debe producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma.

ORÍGENES

Art. 28, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Consignado en la ley Hipotecaria el principio de que la fecha legal de todas las inscripciones en general es la del asiento de presentación en el Registro de los títulos que á la misma se refieran, y no siendo posible en la mayor parte de las oficinas hacer las inscripciones principales en el mismo día de su presentación, se atribuye por una parte á aquellos asientos los efectos de las inscripciones, y se limitan los mismos á un plazo determinado, dentro del cual han de quedar definitivamente despachados (Res. Dir. Gen. 24 Junio 1874).

Artículo 1910.—El dominio ó cualquier otro derecho real que se mencione expresamente en las inscripciones ó anotaciones preventivas, aunque no esté consignado en el Registro por medio de una inscripción separada y especial, surtirá efecto contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del título respectivo.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de la obligación de

inscribir especialmente los referidos derechos, y de la responsabilidad en que pueda incurrir la persona que en casos determinados deba pedir la inscripción.

ORÍGENES

Art. 29, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Si bien con arreglo al art. 29 de la ley Hipotecaria los censos y demás derechos reales, de que se hace mérito como pertenecientes al interesado, surten efecto contra tercero, aunque no se hallen inscritos en el Registro por una inscripción especial y separada, quedando asegurado el derecho por esta sola mención, no es este motivo bastante para hacer por separado la inscripción de dichos derechos, porque es un principio fundamental en materia de Registros de la propiedad, que las inscripciones únicamente pueden practicarse en virtud de los títulos que acrediten la adquisición de los derechos que han de inscribirse, y de ningún modo por la referencia que de ellos se haga en otros asientos de los libros (Res. Dir. Gen. 17 Enero 1876).

Que la expresa mención hecha de la nuda propiedad produce todos los efectos legales contra tercero, aunque no esté consignado en asiento separado, y sin perjuicio de la obligación de extenderlo, según la doctrina del artículo 29 de la ley Hipotecaria (Res. Dir. General 7 Julio 1876).

Artículo 1911.—Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos 4883 y 4886 (2.º y 5.º de la ley), á excepcion del de hipoteca, serán nulas cuando carezcan de las circunstancias comprendidas en los números primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto y octavo del artículo 1890 (9.º de la ley) y en el número primero del art. 1894 (13 de la ley).

Las inscripciones de hipotecas serán nulas cuando carezcan de las circunstancias expresadas en los números primero, segundo, tercero, cuarto, quinto y octavo del mismo art. 1890 (9.º de la ley).

ORÍGENES

Art. 30, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Según el título inscrito, el interesado que adquirió los bienes por fallecimiento de su esposa que le instituyó heredero de ellos con la facultad de enajenarlos, caso de necesidad, tiene derecho á vender ó enajenar por título oneroso, en virtud de la institucion hecha á su favor, los bienes que dejó la testadora en caso de urgente y extrema necesidad, que por las palabras de la testadora debe graduar exclusivamente el instituido.

Si bien en las escrituras de venta no se ha consignado esta necesidad, esta omision no produce *ipso jure* la nulidad de las mismas, ni de los instrumentos públicos en que se han consignado, siendo á lo sumo una falta de expresion, subsanable por el vendedor en cualquier tiempo (Res. Dir. Gen. 15 Noviembre 1876).

Artículo 1912.—La nulidad de las inscripciones de que trata el artículo precedente, no perjudicará al derecho anteriormente adquirido por un tercero que no haya sido parte en el contrato inscrito.

ORÍGENES

Art. 31, ley Hipotecaria.

Artículo 1913.—Se entenderá que carece la inscripción de alguna de las circunstancias comprendidas en los números y artículos citados en el art. 1911 (30 de la ley Hipotecaria), no solamente cuando se omita hacer mención en ella de todos los requisitos expresados en cada uno de los mismos artículos ó números, sino también cuando se expresen con tal inexactitud, que pueda ser por ello el tercero inducido á error sobre el objeto de la circunstancia misma, y perjudicado además en su consecuencia.

Cuando la inexactitud no fuese sustancial, conforme á lo prevenido en el párrafo anterior, ó la omision no fuese de todas las circunstancias comprendidas en alguno de los referidos números ó artículos, no se declarará la nulidad sino en el caso de que llegue á producir el error y el perjuicio.

ORÍGENES

Art. 32, ley Hipotecaria.

Artículo 1914.—La inscripción no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes.

ORÍGENES

Art. 33, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

La inscripción de los documentos públicos en el Registro de la propiedad no convalida los actos ó contratos nulos con arreglo á las leyes, porque así lo dispone expresamente el art. 33 de la ley Hipotecaria (Sent. 1.º Diciembre 1873).

Para adquirir con seguridad bienes inmuebles ó derechos reales, es indispensable, no sólo que el vendedor sea dueño de ellos, sino que tenga capacidad civil para enajenarlos, y declarada nula la enajenacion, queda también anulada su inscripción en el Registro de la provincia, según dispone el art. 33 de la ley Hipotecaria, favoreciendo al tercero la excepcion del art. 34 de la misma, cuando los vendedores aparecen en el Registro con derecho para enajenar válidamente (Sent. 30 Diciembre 1875).

Si bien el art. 33 de la ley Hipotecaria establece que la inscripción no convalida los contratos nulos con arreglo á las leyes, está en relación con el 34, en el que se previene que los contratos otorgados por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidan en cuanto á tercero, una vez inscritos (Sent. 10 Abril 1876).

Artículo 1915.—No obstante lo declarado en el artículo anterior, los actos que se ejecuten ó contratos que se otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto á los que con ella hubiesen contratado por título oneroso, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito, ó de causas que no resulten claramente del mismo Registro. Tampoco se invalidarán dichos actos ó contratos con respecto á las citadas personas, áun cuando