

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

SEGREGACIÓN DE FINCA. NO ES NECESARIA LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA TOTAL CUANDO LA SEGREGACIÓN SE HACE DE UNA PORCIÓN TOMADA DE UNA DE LAS SUERTES QUE INTEGRAN LA PRIMERA.

Resolución de 2 de Enero de 1928. (Gaceta de 2 de Febrero de 1928.)

RESOLUCIÓN.

En el Registro de la Propiedad de Puigcerdá aparece inscrita en favor de D. Ramón Juves y Bertrand una finca formada por agrupación de varias suertes, entre estas, bajo la letra A, una compuesta de casa, corrales, era, huerto y un campo llamado el Closal. Dicho don Ramón, por escritura otorgada el 21 de Mayo de 1926 ante el Notario de dicho punto D. Joaquín Piñol, vende a don Francisco Alat una porción de terreno del dicho campo Closal, expresándose que dicha porción se tomaba y segregaba de la antes mencionada suerte letra A.

El Registrador no admitió la inscripción del documento por no describirse la total finca de donde se segregaba la porción que es objeto de venta, y en el recurso interpuesto contra dicha calificación, el Presidente de Audiencia declaró bien extendida la escritura, auto que confirma la Dirección general con las siguientes consideraciones :

La palabra *finca* aparece empleada en la ley Hipotecaria y en el Reglamento para su ejecución unas veces con referencia a la superficie deslindada y encerrada en un solo perímetro, y otras como entidad hipotecaria compleja que comprende varias parcelas o diversidad de elementos económicos, y, por lo tanto, es necesario

distinguir los preceptos aplicables a cada uno de estos supuestos de aquellos que son comunes a todos.

En el caso de segregar una porción de finca de la ya inscrita, para constituir una nueva, la exigencia reglamentaria de relacionar la inscripción antigua y la nueva lleva consigo la necesidad de describir la parte y el todo, en forma que evite confusiones o referencias equivocadas y satisfaga a los fundamentales preceptos del artículo 9.^º de la ley.

En la escritura origen del recurso se consignan las circunstancias, que se pueden llamar generales, de la heredad situada en el también la parcela de que se ha segregado el trozo vendido, que, con las otras catorce, la integran, de suerte que no sólo posible identificar la finca total con arreglo a los preceptos hipotecarios, sino también la parcela de que se ha segregado el trozo vendido, que, con tal parcela, si no constituye una finca independiente para los efectos del Registro, conserva las características de orden físico de inegable valor en los problemas de identificación.

El artículo 60 del Reglamento citado, a cuyo tenor, siempre que se segregue parte de una finca para formar una nueva, ha de expresarse la cabida total, tiene por principal objeto evitar que de un inmueble inscrito sin tal circunstancia, puedan segregarse indefinidamente fincas o parcelas de cabida fantástica, con grave riesgo de los terceros adquirentes, y esta finalidad no se consigue tan fácilmente obligando a sumar y expresar las medidas de todas las parcelas inscritas bajo el mismo número, como dando la cabida de la porción de terreno encerrada en el perímetro de la que se segregó la nueva finca.

INCAPACIDAD DEL NOTARIO PARA AUTORIZAR «POR SÍ Y ANTE SÍ» UNA ESCRITURA DECLARATIVA DE EDIFICACIÓN.

Resolución de 3 de Enero de 1928. (Gaceta de 3 de Febrero de 1928.)

El Notario de Campillos, D. Luis Cárdenas Miranda, otorgó en 16 de Marzo de 1927, como adicional de otra de compraventa de 5 de Enero del mismo año, escritura declarativa de edificación de una casa en finca inscrita a su favor, con el fin de que se inscribie-

se de acuerdo con la Resolución de 20 de Mayo de 1895, inscripción que denegó el Registrador de la Propiedad de Archidona «por el defecto de que, estableciéndose en el mismo un derecho a favor del Notario autorizante, se encuentra dicho Notario incapacitado para otorgarlo, según preceptúa el artículo 134 del vigente Reglamento Notarial».

Confirmó el Presidente de la Audiencia la nota del Registrador, y la Dirección general acordó confirmar el auto apelado, por las siguientes consideraciones :

Del espíritu de los artículos 22 de la ley del Notariado y 132 y 133 de su Reglamento se desprende que el Notario no debe autorizar con la fórmula «por sí y ante sí» instrumentos públicos que contengan declaraciones o disposiciones de las que pueda obtener un derecho o beneficio contra otras personas o patrimonios, porque tales ventajas, por mínimas que sean, pugnan con la imparcialidad característica de la función.

La declaración de existir un edificio construido en la finca inscrita a favor del mismo Notario, hecha por éste en el documento calificado, si tiene por objeto completar la escritura de 5 de Enero de 1923, de la que es «adicional», no puede ser otorgada por uno sólo de los contratantes, y si trata únicamente de poner en evidencia una de las inmediatas consecuencias del derecho de acceso, favorece al mismo Notario en cuanto asegura una posesión jurídica o exterior en forma auténtica, una manifestación de voluntad de efectos inmediatos contra terceros.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. PROCEDE TOMARLA AUNQUE LO EMBARGADO SE HALLA AFECTO A OTRA ANOTACIÓN EN LA QUE CONSTE LA PROHIBICIÓN JUDICIAL DE VENDER, GRAVAR, ETC.

Resolución de 7 de Enero de 1928. (Gaceta de 3 de Febrero de 1928.)

En el Registro de la Propiedad de Osuna (no Ocaña, como se lee en el Sumario de la *Gaceta*) se presentó, para anotar preventivamente en dos créditos, un mandamiento expedido por el Juzgado de primera instancia del distrito de la Merced, de Málaga, anotación que fué denegada por el Registrador «porque los créditos em-

bargados aparecen ya anotados con otro embargo, donde se impone judicialmente la prohibición absoluta de vender, gravar y obligar dichos créditos».

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia ordenó la práctica de la anotación, y la Dirección general confirma el auto apelado, considerando que, según repetidamente ha declarado la misma, es necesario distinguir las prohibiciones de enajenar, por su origen, en legales, judiciales y voluntarias, así como en el segundo grupo deben separarse las provocadas por un mandamiento que tiende a asegurar las resultas procesales de aquéllas que en cierto modo cierran el Registro, por exigencias supremas del orden público, e impiden la extensión de posteriores asientos.

La prohibición contenida en los mandamientos que decretan la anotación preventiva del artículo 764 de la ley de Enjuiciamiento Civil, como precaución adoptada contra el rebelde, encuentra en el artículo 44 de la ley Hipotecaria normas adecuadas a su desenvolvimiento, y en los artículos 1.923 y 1.927 del Código civil, una clara transformación en preferencia contra los acreedores que ostenten créditos posteriores a cargo del mismo deudor.

La Resolución de 11 de Agosto de 1916, citada por el Registrador, se refería a un pacto formalizado entre coherederos, de no enajenar los bienes que se le adjudicaron, pacto cuyo alcance no se halla previsto en la legislación Hipotecaria, y que la Dirección general hubo de dar por subsistente y válido, mientras por el Tribunal competente no fuere declarada su nulidad.

ADJUDICACIÓN AL EJECUTANTE DE FINCAS EN JUICIO VERBAL. LOS JUZGADOS MUNICIPALES NO PUEDEN ENAJENAR CON TAL MOTIVO FINCAS DE CUANTÍA MUY SUPERIOR A LA RECLAMADA. (Véanse Res. de 8-4-1927, número 32 de esta REVISTA.)

Resolución de 20 de Enero de 1928. (Gaceta del 24 de Febrero de 1928.)

En el Juzgado municipal de Lérida se siguió juicio verbal civil a instancia de D. Dionisio Benedito Nadal, acreedor hipotecario, contra D. Juan Bañeres Cavero, declarado en rebeldía, en recla-

mación de 600 pesetas del interés de dos años de un crédito de cinco mil, y tasadas las fincas en 15.246,46 pesetas y desierta la subasta, fueron adjudicadas al actor por las dos terceras partes del precio de tasación, expidiéndose testimonio para la inscripción de las fincas.

El Registrador de la Propiedad de Tamarite puso en dicho título la siguiente nota: «No admitida la inscripción del precedente título por los siguientes defectos: 1.º Por incompetencia del Juzgado municipal de Lérida, dada la acción ejercitada y lo determinado en el artículo 62 de la ley de Enjuiciamiento Civil, ya que las partes fijaron al constituir la hipoteca a que se refiere la reclamación de intereses formulada, como domicilio de los deudores la casa número 36 de la calle Mayor de esta villa de Tamarite, y además, la finca hipotecada, en unión con la otra que es objeto de esta adjudicación, radican en este término. 2.º Es, además, incompetente, porque la ley Hipotecaria, aparte del procedimiento extrajudicial, sólo reconoce para hacer efectiva la acción hipotecaria el judicial sumario regulado por la misma ley o el ejecutivo ordinario que señala el título XV, libro II de la ley Procesal, cuyo juicio es de la exclusiva competencia del Juzgado de primera instancia. 3.º Porque, aun cuando fuera permitido a los Jueces municipales conocer de los juicios en que se ejercite acción hipotecaria menor de mil pesetas, no lo es para adjudicar, como se hace en el precedente auto, fincas cuyo valor es muy superior a esas sumas. 4.º Porque constando que el demandado estaba declarado en quiebra con anterioridad a la imposición de la demanda de juicio verbal, debió dirigirse ésta contra los Síndicos, que son los verdaderos representantes del deudor. 5.º Respecto a la casa, o sea la primera de las fincas adjudicadas, porque existiendo anotación de demanda de propiedad en favor de D.ª Engracia Manuel Casal, con antelación al procedimiento entablado en el Juzgado municipal de Lérida, se halla presentada en el Diario la escritura de compra-venta en favor de dicha señora, juntamente con el testimonio de la sentencia recaída en el juicio ordinario correspondiente, declarando la validez de aquélla y que debe sufrir plenos efectos y puede inscribirse en el Registro. 6.º Y por último, que habiéndose seguido juicio verbal civil, no es adecuado en esta clase de juicios el testimonio judicial de adjudicación para que la ins-

cripción se verifique, sino que es necesario la escritura pública: y no siendo subsanables tales defectos, no es admisible la anotación preventiva.»

Interpuesto recurso sólo en cuanto a los extremos 3.^º y 5.^º, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado sólo en cuanto considera insubsanable el defecto 3.^º de la nota, por los siguientes razonamientos:

Por no haberse interpuesto apelación en cuanto a los motivos 1.^º, 2.^º, 4.^º y 6.^º de la nota objeto de este recurso, debe quedar firme el auto del Presidente de la Audiencia territorial, por lo tocante a los defectos correlativos, y únicamente han de ser objeto de esta resolución los señalados con los números 3.^º y 5.^º, o sea la competencia del Juzgado municipal¹ y los efectos de la anotación preventiva, tomada con arreglo al número 1.^º del artículo 42 de la ley Hipotecaria.

Según ha declarado este Centro en resoluciones varias, los Registradores de la Propiedad se hallan facultados para calificar los documentos judiciales cuya inscripción o anotación se solicita, en cuanto haga referencia a la naturaleza del procedimiento y a la competencia del Juez o Tribunal que las haya dictado u otorgado, para evitar las consecuencias que acarrearía la inscripción de un título notoriamente nulo por razón de la materia o de la cuantía ventiladas en el pleito con apariencia de legitimidad.

Si bien los Jueces municipales tienen competencia para conocer en juicio verbal de la efectividad y pago de las obligaciones cuyo importe no excede de 1.000 pesetas y ejecutar los pronunciamientos de la sentencia que dicten, no están autorizados para enajenar con este pretexto fincas de valor muy superior al reclamado, examinando y decidiendo cuestiones que trascienden del indicado límite, sin las formas procesales adecuadas, como en el presente caso lo ha puesto de relieve el auto presidencial.

Respecto al motivo 5.^º de la nota calificada, la anotación preventiva del número 1.^º del artículo 42 de la ley Hipotecaria no lleva consigo una prohibición de enajenar, y como el documento demostrativo de haber terminado mediante sentencia el juicio correspondiente, ha llegado al Registro con posterioridad a la fecha a que deben retrotraerse los efectos de esta resolución, no cabe,

por ahora, entrar en la discusión de las consecuencias que, en su día, ha de provocar el aludido fallo.

ES POSIBLE QUE LA VIUDA Y HEREDEROS DEL MARIDO, AL FALLECIMIENTO DE ÉSTE, PUEDAN DETRAER DEL PATRIMONIO COMÚN, SIN NECESIDAD DE PRACTICAR LA PARTICIÓN, UN ELEMENTO ACTIVO PARA ENAJENARLO, INGRESANDO SU PRECIO EN LA MASA; PERO SI SE HACE UNA DIVISIÓN IDEAL, POR CUOTAS, SE NECESITA LA PREVIA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD Y DAR A LOS HIJOS MENORES UNA REPRESENTACIÓN FRENTA A LA VIUDA, QUE TIENE INTERÉS OPUESTO.

Resolución de 25 de Enero de 1928. (Gaceta de 2 de Marzo de 1928.)

Ante el Notario de Irún, D. José Ortiz y Ortiz, se otorgó, en 18 de Marzo de 1925, escritura de manifestación de la herencia quedada al fallecimiento de D. José Pichín y Tejeiro, por su viuda, D.ª María Urizbereá, en nombre propio, en representación de hijos menores y como heredera de otro hijo, y D. Eugenio Sánchez y Gutiérrez, como apoderado de otro hijo del matrimonio, en cuyo documento dicha señora renuncia a su cuota vitalicia, declaran las partes indivisas que a cada uno pertenecen en los bienes gananciales, y deseando hacer constar en el Registro su derecho hereditario, suplican que, sin implicar adjudicación de los bienes, se inscriban en la proporción que expresan.

El Registrador de la Propiedad de San Sebastián no admitió la inscripción «por el defecto de no ser posible inscribir bienes que constituyen el caudal de la sociedad conyugal, disuelta por la muerte de D. José Pichín Tejeiro, a nombre de la viuda ni de los herederos instituidos, sin determinar el derecho y la participación que a los últimos corresponde en dichos bienes, mediante la liquidación de la referida sociedad». No admitiendo la anotación.

El Presidente de la Audiencia declaró bien extendida la escritura, por razones análogas a las que el Notario recurrente expuso en su informe, y la Dirección general revoca el auto apelado, con las siguientes consideraciones:

Si bien no contradice a las modernas orientaciones hipotecarias, la posibilidad de que la viuda y herederos de su marido, interesados en la sociedad de gananciales, detraigan del patrimonio común un elemento activo, sin necesidad de realizar las operaciones divisorias, con el fin de enajenarlo a tercera persona e ingresar el precio de la masa de bienes que les pertenece, es necesario que tal operación se realice en términos precisos que eviten toda confusión y garanticen a los adquirentes el dominio de la finca o la titularidad de los derechos reales enajenados.

El caso discutido en este recurso, aunque parezca referirse a una inscripción del derecho hereditario con arreglo al artículo 71 del Reglamento, tiene por objeto la adjudicación de fincas determinadas, que han de salir inmediatamente, por enajenación a un tercero, del patrimonio común, y para ello los interesados han hecho una división ideal, es decir, por cuotas, de los bienes en cuestión sin haber practicado previamente la liquidación de la sociedad conyugal.

Este procedimiento es defectuoso, porque equivale a dividir bienes de la sociedad en gananciales, sin conceder a los hijos la representación adecuada frente a la viuda, que tiene un interés opuesto; como si se tratase convertir de un modo simplista y sin las garantías legales una serie de derechos que al cónyuge supérstite y a los herederos del difunto corresponden sobre la universalidad patrimonial, en derechos definidos y matemáticamente determinados sobre cosas específicas.

La súplica hecha al Registrador de que inscriba a favor de doña María Urtizberea y de sus hijos las dos fincas rústicas adquiridas durante el matrimonio de aquélla con D. José Pichín, «sin implicar adjudicación de bienes», es contradictoria con la declaración de que pertenecen a dicha señora una mitad indivisa de las mismas fincas, en concepto de gananciales, y una sexta parte por herencia de su hijo Miguel, y a cada uno de sus hijos sobrevivientes otra sexta parte.

ARRENDAMIENTOS. NO ES NECESARIO EN LOS CONTRATOS DE CONSTITUCIÓN DE ARRIENDOS DE PARTE DE UNA FINCA RÚSTICA, SE-
GREGAR DEL TOTAL LA QUE ES OBJETO DEL DERECHO REAL CUANDO LA PORCIÓN ARRENDADA SE DESCRIBE EN FORMA QUE PERMITA CONOCER LA EXISTENCIA DEL GRAVAMEN Y DETERMINAR EL ALCANCE DE LAS RELACIONES INMOBILIARIAS.

Resolución de 27 de Enero de 1928. (Gaceta de 2 de Marzo de 1928.)

El Notario de Sevilla, D. Manuel Díaz Caro, autorizó, el 13 de Octubre de 1924, una escritura en la que D. Ildefonso Pacheco Montalbo arrendó a la Sociedad Algodonera una finca nombrada Cortijo del Real Tesoro, que se describe detalladamente en su totalidad, y se delimita la parte cedida en arriendo por el trozo de terreno «que está limitado por las acequias llamadas Cinco D y Seis D, construidas por el Sindicato de Riegos, y por los Cortijos de Santa Elena y Mejías, terreno que según se desprende de lo consignado, está rodeado por los límites que se acaban de indicar, y consta de una extensión de 145 fanegas con 2 celemines, equivalentes a 83 hectáreas, 4 áreas y .38 centiáreas».

El Registrador de la Propiedad de Carmona denegó la inscripción del documento «en cuanto a la parte de finca arrendada, por observarse el defecto de que figurando en el Registro como una sola, sólo se grava una parte indeterminada, sin describirse como finca nueva ni solicitarse para su inscripción la segregación correspondiente». Nota reproducida al presentarse de nuevo la escritura calificada.

El Presidente de la Audiencia desestima el recurso promovido por el Notario, con la declaración de que si bien la nota del Registrador carece de fundamento legal al exigir que se segregue de la finca la parte arrendada, procede confirmarla en cuanto a todos sus demás extremos, y la Dirección general, revocando en parte el auto apelado, declara hallarse bien extendida la escritura en cuestión, por la siguiente interesante doctrina :

En virtud del principio esquemáticamente concretado con la frase «una sola cosa, un solo derecho», las fincas inscritas en el

Registro de la Propiedad no pueden ser objeto más que de un solo dominio, así como los derechos reales se extienden a la superficie deslindada, en su integridad, sobre todo cuando llega el momento de discutir las garantías o responsabilidades y de distribuir las cantidades obtenidas entre los que figuran con distinto rango hipotecario.

Por tan fundamental motivo puede afirmarse, en general, que siempre que un derecho real deba concretarse a una porción de finca sin trascender al resto, es preciso segregar la parcela afectada, y en el supuesto de que esa segregación sea hipotecariamente imposible, hay que denegar la inscripción solicitada.

Las anteriores reglas generales no impiden que un derecho real grave la totalidad de una finca para los efectos del rango hipotecario o de la prelación frente a otras cargas y arraigue en una porción física del inmueble, como las servidumbres de luces o de paso u *onoris ferendi*, que pueden ser preferentes por su entrada en el Registro a otro derecho que afecte por igual a todo el inmueble, y, sin embargo, radican en un trozo, lindero o esquina del mismo.

En este último supuesto y en todas las figuras jurídicas similares, no es necesario segregar la superficie materialmente dedicada a construir un camino o a soportar una columna, ni describirla con rigurosa sujeción a los artículos 9.^º y concordantes de la ley Hipotecaria, tarea imposible y contradictoria con las bases del sistema, sino que basta con describir el derecho en forma que fije las relaciones inmobiliarias y evite confusiones o perjuicios a terceros adquirentes.

El arrendamiento de un local en edificio que tiene varios no lleva consigo la segregación de una parte como finca independiente, porque en la inmensa mayoría de los casos, la parte segregada carecería de los requisitos necesarios para ser inscrita bajo número especial, y el prohibir que fueran objeto de arrendamiento las porciones, pisos o habitaciones de un edificio que no pudiesen ser inscritas como fincas independientes, trastornaría todas las relaciones contractuales, con patente desconocimiento de la naturaleza de las cosas y de las más arraigadas costumbres.

Aunque no de un modo tan patente, son aplicables los anteriores razonamientos a los arriendos agrarios, en cuanto la ins-

cripción los transforma en un gravamen que lleva consigo la de- tentación del suelo, tenga o no condiciones la porción arrendada, por su forma, servicios y explotación para ser inscrita como finca independiente.

En el caso objeto del recurso, la porción arrendada se halla descrita como un trozo de terreno limitado por las acequias Cinco D y Seis D, construidas por el Sindicato de Riegos, y por los cortijos de Santa Elena y de Mejías, y que tiene 83 hectáreas, 4 árcas y 3 centiáreas, circunstancias que unidas a la tenencia, dato de im- prescindible apreciación cuando se trata de arrendamiento, per- miten al tercero, que por el Registro conoce la existencia de éste gravamen, determinar sin vacilación ni duda el alcance de los res- pectivos derechos.

NO SIENDO LA IGLESIA HEREDERA NI LEGATARIA DE LOS BIENES QUE EL TESTADOR DESTINE A OBRAS PIADOSAS POR SU ALMA, NO ES PRECISA LA PREVIA INSCRIPCIÓN A SU FAVOR, Y BASTARÁ, PARA LA ENAJENACIÓN QUE DE DICHOS BIENES PUEDA HACER EL HEREDE- RO Y EJECUTOR TESTAMENTARIO, LA CONCURRENCIA DE UN REPRE- SENTANTE DEL DIOCESANO.

Resolución de 3 de Febrero de 1928. (Gaceta de 3 de Marzo de 1928.)

Por escritura otorgada el 23 de Julio de 1925 ante el Notario de Bilbao D. Manuel María Gaitero, D. Celestino Amaya Hidal- go, dueño de una casa chalet titulada «Villa Begoña», inscrita a su favor, tres cuartas partes en pleno dominio y el usufructo vita- licio de la otra cuarta parte, como comprada durante su matri- monio con la finada D.^a Paula Allende Luminaga, de la que quedó como único heredero, vende la totalidad de la finca a D.^a Gloria Goya. Y presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Bilbao, se inscribió en cuanto al pleno dominio de las partes expresadas, pero no se admitió la inscripción de la nuda propie- dad de la cuarta parte, por estar destinada por la causante, dicha D.^a Paula, al fallecimiento de su esposo, el pleno dominio de la citada cuarta parte a decir misas por el bien de las almas de ambos.

Por otra escritura ante el mismo Notario, de 27 de Mayo de 1927, comparece, además de los contratantes dichos, D. Ramón Galbarriatu, en nombre de la Iglesia; y por pertenecer a ésta la cuarta parte de la nuda propiedad de la finca expresada, la venden a la misma D.^a Gloria Goya.

Presentada esta escritura en el Registro de la Propiedad de Bilbao, no admitió el Registrador la inscripción, «porque la nuda propiedad de la cuarta parte de dicha finca que es objeto de la venta no consta inscrita en favor de la Iglesia, y lo está, aun por el contrario, a favor de D. Celestino Amaya, en virtud de adquisición de todo predio a título oneroso durante su consorcio con D.^a Paula Allende».

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general revoca el auto apelado y declara bien extendida la escritura por estas consideraciones:

La cláusula del testamento otorgado por D.^a Paula Allende, en la que instituye heredero a su marido y establece que al fallecimiento del mismo, y con la mitad de los bienes, se digan misas por el bien del alma de ambos, puede estimarse comprendida en el artículo 747 del Código civil, con la doble modalidad de referirse exclusivamente a misas y de encargar se apliquen por el alma de ambos.

Esta doble modalidad lleva como naturales consecuencias: primera, que el heredero o Albacea no necesita hacer entrega de la mitad de las cantidades obtenidas para este objeto al Gobernador civil, con arreglo a la Real orden dictada en 9 de Junio de 1894 por el Ministerio de la Gobernación, de acuerdo con el Consejo de Estado, y segunda, que a la muerte de la testadora, el heredero puede dar al Diocesano todos los bienes en cuestión, o mejor dicho, el valor de la nuda propiedad capitalizada.

La Iglesia no es heredera ni legataria de los bienes que se destinan a obras piadosas por el alma del testador, y, en este sentido, ni es necesaria la inscripción a su nombre, ni puede transmitir a tercera persona la nuda propiedad de la finca en cuestión; pero como la escritura pública de 27 de Mayo de 1927 ha sido otorgada por D. Celestino Amaya, como único interesado en la herencia de D.^a Paula Allende, y por D. Ramón Galbarriatu, en nombre de la Iglesia, debe entenderse completada la representación

necesaria para enajenar el chalet titulado «Villa Begoña», sin necesidad de inscribir a nombre de persona determinada la nuda propiedad de la cuarta parte, toda vez que el heredero, en estos casos, obra como ejecutor testamentario, y el antepenúltimo párrafo del artículo 20 de la ley Hipotecaria dispensa de la previa inscripción a favor de los albaceas que estuvieren autorizados para enajenar.

El razonamiento de que no ha llegado el caso de que con la mitad de la herencia de la testadora en que fué instituído heredero usufructuario su marido, se digan misas por el alma de los dos, carece de fuerza civil para impedir la enajenación realizada, porque los actos de disposición del Sr. Amaya, en el concepto de heredero y ejecutor de la voluntad de su esposa, tan sólo se hallan limitados por las facultades concedidas a la Iglesia, que es la llamada, indiscutiblemente, a celebrar las misas, y en el instrumento público calificado consta la autorización del Diocesano para la transacción llevada a cabo.

LUIS R. LUESO.

Registrador de la Propiedad