

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

CAPACIDAD DE MUJER SEPARADA JUDICIALMENTE

Resolución de 10 de febrero de 1926 (Gaceta de 6 de abril de 1926).

La Excm. Sra. D.^a María del Rosario Roca de Togores, una vez separada judicialmente de su esposo en virtud de sentencia de divorcio dictada en favor de aquélla, vendió, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Toribio Gimeno Bayón, una dehesa titulada «Del Hornillo» que la pertenecía por herencia de su madre y así se hallaba inscrita. El Registrador de la propiedad de Don Benito puso nota denegatoria fundada en que la vendedora no había completado su capacidad civil con la licencia judicial que exige el artículo 1.444 del Código civil para enajenar los bienes que correspondan a la mujer en caso de separación.

Interpuso recurso el Notario por entender que dicho artículo sólo exige la licencia judicial para la enajenación de los bienes que a la mujer correspondan como consecuencia de la adjudicación que a la misma se hiciere al liquidar la sociedad conyugal; pero no respecto a los bienes propios de la misma, tales como los parafernales. Informó el Registrador que cuando un matrimonio cesa en su normal funcionamiento, no recupera la mujer su autonomía civil absoluta, sino que el libre ejercicio de su capacidad civil continúa limitado, sustituyendo el poder de protección marital por la intervención judicial en orden a la ejecución de ciertos actos de enajenación y gravamen.

Revocada por el Presidente de la Audiencia la nota, enalzada

del Registrador, la Dirección confirma el auto apelado, considerando que como resultado de la concordancia del artículo 1.444 del Código civil con los que le preceden, deben formarse dos grupos de bienes: uno compuesto de los que a la mujer puedan corresponder en el caso de separación, ya en dominio ya en administración, y el otro con los que siempre han estado en poder y administración de la misma, de los que no quepa decir que la han correspondido al separarse, ni que antes estuvieren confiados al marido.

Así, según el artículo 1.436, si la separación se acordase por haber dado motivo el marido para el divorcio, la mujer entrará en la administración de su dote y de los demás bienes *que por resultado de la liquidación* le hayan correspondido; y esta frase circunscribe el ámbito del artículo 1.444, completando su sentido en forma que deja a la libre disposición de la mujer los bienes parafernales, cuya administración le corresponde a tenor del artículo 1.384, a no ser que los hubiese entregado al marido, ante Notario, con intención de que los administre.

La separación de bienes de los cónyuges, por haber sido declarado ausente el marido o por haber dado motivo para el divorcio, se encuentra tratada en la misma línea por el segundo párrafo del citado artículo 1.436, y en la realidad los casos de abandono de la familia por el marido o de su marcha al extranjero son asimilables al supuesto de divorcio por su culpa cuando por otros cualificados motivos no son causa de él, como lo han hecho notar reputados civilistas; razones por las cuales a falta de precepto expreso, y siempre que los principios reguladores de estas situaciones no impongan una solución diversa, está justificada la aplicación al segundo supuesto de las normas civiles establecidas en el primero para proteger a la mujer ultrajada o abandonada.

El primer apartado del artículo 188 del citado Código concede a la mujer del ausente, si fuere mayor de edad, la facultad de disponer libremente de los bienes de cualquier clase que le pertenezcan, y aunque este precepto no es susceptible de una inmoderada ampliación, sugiere, en cierto modo, el criterio del Notario autorizante. Además, en nuestro Derecho, la mujer casada es más bien objeto de una prohibición de enajenar *erga omnes*, impuesta en atención a la soberanía marital, que no de una limitación de la capacidad de actuar, como lo justifica, en primer lugar, la interpretación a *con-*

trario sensu del artículo 32 del repetido Código, cuyo último párrafo no la incluye en la enumeración de las que llama restricciones de la personalidad jurídica; y en segundo término, el artículo 65, a cuyo tenor solamente el marido y sus herederos podrán reclamar la nulidad de los actos otorgados por la mujer sin la licencia o autorización competente.

Una vez desaparecido el domicilio matrimonial y roto el vínculo de convivencia por el ministerio de la ley, falta la razón que la misma ha tenido para someter a la mujer casada a la autoridad del marido, así como para exigir la intervención de éste en los actos jurídicos de enajenación por la misma otorgados, y no ha de ser de peor condición la mujer divorciada por culpa del marido que la del ausente en ignorado paradero, cuando la reconciliación, que según el artículo 76 del Código civil dejan sin efecto la sentencia de divorcio, no puede tener lugar sin la intervención de aquéllos, mientras la comparecencia del ausente, por sí o por medio de apoderado, provoca el término de la administración de los bienes conferidos a la mujer, a tenor del número 1.º del artículo 190.

HIPOTECA. DETERMINACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD EN MONEDA ESPAÑOLA

Resolución de 15 de febrero de 1926 (Gaceta de 7 de abril de 1926).

Subrogado D. Horacio Echevarrieta en los créditos y derechos que la Sociedad Lazard Brothers y Compañía tenía contra D. Martín Albert Silber, se acordó por dicha Sociedad conceder un préstamo al primero, quien para responder de 90.000 libras esterlinas, capital del préstamo, de los intereses correspondientes y de 7.000 libras esterlinas que se señalaban para costas, gastos y perjuicios, constituyó, ante el Notario de Madrid D. Toribio Gimeno Bayón, hipoteca sobre cinco solares sitios en la Corte. En dicha moneda se fijó la cantidad de que cada finca había de responder por los conceptos expresados, tasándose cada una, para el caso de subasta, en la misma cantidad de que responde.

El Registrador de la propiedad de Occidente puso notas, suspendiendo la inscripción en cuanto a cuatro fincas por no determi-

narse en moneda española la responsabilidad y valor de cada inmueble, y denegándola en cuanto a la última porque, a más del defecto expresado, se hallaba inscrita en favor de tercero.

Interpuso recurso el Notario fundado en que la ley no exige que la determinación se haga en moneda española, ni siquiera en moneda, pudiendo emplearse otra forma; en que autorizado por el Código de Comercio el préstamo de títulos o valores con obligación de devolver otros tantos y considerando inscribible, en este caso, la hipoteca, con mayor razón podrá serlo cifrándose en moneda extranjera, conocida y cotizada en Bolsa, la responsabilidad.

Alegó el Registrador en defensa de su nota la falta de personalidad del Notario para reclamar contra el segundo extremo, y refiriéndose sólo al primero informa que no es suficiente, a los efectos de tercero, la forma que se ha dado a la responsabilidad de cada finca si por incumplimiento de la obligación por parte del deudor se llega al caso de venta. Como la responsabilidad no se ha fijado en moneda española puede ocurrir que el tercero sepa la equivalencia de la moneda extranjera y hasta conozca la cotización actual en Bolsa; pero no podrá nunca saber con exactitud el valor que podrá tener esa moneda en el día en que haya de hacerse efectiva, todo lo que se traduce en grave quebranto del crédito territorial.

El Presidente *revoca* la nota en cuanto se *deniega* la inscripción por no expresarse en moneda española la responsabilidad *por capital e intereses* y por no haberse *valorado* las fincas en la misma moneda, fundándose en que mientras no entra en juego el interés del tercero no existe dificultad en que se haga así la determinación; *confirma* en cuanto se *deniega* la inscripción por no cifrarse en moneda española la responsabilidad *para costas*, por tratarse entonces del interés del Estado por el reintegro del papel que se invierta, y en cuanto al defecto insubsanable; estima la falta de personalidad del Notario con imposición de costas en cuanto al recurso sobre este último extremo.

La Dirección, con revocación parcial del auto apelado, declara que la escritura no se halla extendida con arreglo a las prescripciones y formalidades legales, considerando que en los gravámenes hipotecarios de iguales características que el constituido en la escritura objeto del recurso es necesario distinguir la garantía real

que sujeta *erga omnes*, y especialmente frente a los terceros, una parte del valor de las fincas al cumplimiento de las obligaciones contraídas, de los efectos ejecutivos que el mismo título inscribible lleva aparejados por ministerio de la ley.

Que el conocimiento exacto de la carga real, o sea de la cantidad deducible del precio de la futura subasta, por razón de la hipoteca, interesa tanto a los adquirentes de la finca y a los cesionarios del crédito hipotecario como a las personas a favor de las cuales haya de constituirse un derecho real cualquiera, y, en general, a los terceros que se apoyen en el Registro; por cuyo motivo la ley se preocupa, en primer término de determinar el crédito asegurado en forma que evite ambigüedades y corresponda a los principios fundamentales de publicidad, especialidad y determinación en que descansa esta parte del sistema inmobiliario español.

El permitir la determinación del importe del crédito en moneda extranjera, sin fijar la equivalencia en las especies españolas, traería consigo las dificultades consiguientes al reconocimiento de fuerza liberatoria a las divisas carentes de curso legal, si se entendía que el pago de la deuda, las consignaciones de los interesados y la venta en pública subasta debieran hacerse con sujeción al artículo 1.170 del Código civil en la especie pactada, libras esterlinas; y en el caso de que todas estas operaciones hubieran de practicarse en la moneda de plata u oro con curso legal en España, sería patente la indeterminación de la Bolsa y del día a cuya cotización hubiera de estarse para realizar la reducción, y de los límites de la responsabilidad mientras el gravamen subsistiese.

Además, para que pueda tramitarse el procedimiento judicial sumario regulado en los artículos 131 y siguientes de la ley Hipotecaria es indispensable, según palabras del 130, que en la escritura de constitución de la hipoteca conste establecido el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta que ha de celebrarse cuando llegue el caso de hacer efectiva la obligación, y al fijar la escritura objeto del recurso, tanto la responsabilidad como el precio en libras esterlinas, o las reputa verdadera mercancía que se cuenta y cotiza, en cuya hipótesis, para hacer la computación a metálico, ha de seguirse un procedimiento análogo al desenvuelto en el artículo 1.436 de la ley de Enjuiciamiento civil, que no tiene paralelo ni cabida en el sumario a que se ha aludido,

o, por el contrario, conceder a la moneda extranjera una función jurídica que impondría a los Tribunales españoles el deber de estudiar los sistemas monetarios de otros países, las leyes que en los mismos regulan el curso forzoso y la legitimidad de las especies consignadas, con un olvido completo de las características de toda subasta pública y del artículo 12 del Decreto de 19 de octubre de 1868, que sólo mediante autorización del Gobierno permite la circulación en los dominios españoles de las monedas de oro y plata acuñadas en países extranjeros.

Los anteriores razonamientos no se oponen a que las obligaciones aseguradas con hipoteca puedan tener por objeto las más variadas prestaciones o referirse a las más desconocidas divisas, así como tampoco impiden a los contratantes el dejar a una futura liquidación, o subordinar a especiales condiciones, la fijación del importe asegurado; pero siempre con la condición de que se determine el máximo de la responsabilidad hipotecaria en moneda que tenga curso legal en el Reino, y no se pacte el procedimiento judicial sumario para hacer efectivas deudas ilíquidas.

ARRENDAMIENTO. ACUERDO SOBRE EL VALOR DE CONTRAPRESTACIÓN

Resolución de 22 de febrero de 1926 (Gaceta de 21 de abril de 1926).

La Compañía Coto Minero de Huéneja, representada por don Ladislao de Amézola, D. Germán Hengstuber y D. Conrado Kropnick, en representación de la Compañía Momberger y Compañía, celebraron ante el Notario de Bilbao D. Francisco de Santiago y Marín un contrato de arrendamiento de minas de hierro, propiedad de la primera, por plazo de cinco años, prorrogables por períodos de cinco años, sin limitación del número de éstos a menos de anunciar una de las Sociedades a la otra su intención de dar por terminado el contrato antes de los últimos tres meses de cada período. Por otra escritura, ante el Notario de Madrid D. José Valiente Soriano, comparecen los dos únicos Socios de la Compañía regular colectiva, citada en segundo lugar, arrendataria de dichas minas, manifestando que la Compañía arrendadora había aceptado las proposiciones que la hicieron sobre modificación del plazo de duración del contrato, extremo que justificaban tan sólo

con la exhibición de una certificación expedida por el Secretario de la Compañía arrendadora en la que consta el acuerdo de acceder a dicha petición de ampliación como condición que ponen los arrendatarios para el pago que éstos se comprometen a hacer a la Compañía de los Ferrocarriles Andaluces, por cuenta de los arrendadores, del crédito que dicha entidad ferroviaria tiene contra la Sociedad arrendadora, abonando de momento 10.000 pesetas, y el resto, hasta 14.445,72 pesetas, por medio de letras avaladas.

De la nota calificadora, en la parte correspondiente a este recurso, resulta que el Registrador de la propiedad de Guadix hizo constar que no se practicaba inscripción porque no se acreditaba, por manifestación solemne de la Compañía arrendadora el cumplimiento de la oferta hecha por la arrendataria para que el arrendamiento dure los diez años, y además, en cuanto a ciertas minas por no hallarse previamente inscritas.

Fundaron los arrendatarios el recurso en que el Registrador, al calificar el documento, no puede ni debe abrogarse funciones propias de los Tribunales; que tratándose sólo de la validez de una de las obligaciones establecidas en la escritura es ésta válida y eficaz y produce obligación y acción en juicio exigible por aquél a cuyo favor se establece, y que en la escritura se hace constar, además, haber quedado cumplida, por lo que el Registrador no es quien para exigir su cumplimiento ni para negar su validez y eficacia entre los contratantes.

Alegó el Registrador que no es suficiente la manifestación del obligado a cumplir una prestación de que la ha realizado, sino que es preciso probarlo, y esta justificación, y no la declaración del deudor, es la sola base de la extinción de la obligación; que falta en el documento la conformidad de la parte arrendadora de estar saldadas las 10.000 pesetas a la Compañía de los Ferrocarriles Andaluces y de haber cumplido también la parte arrendataria su oferta de pago por medio de letras, obligación que trasciende también al aspecto público del Derecho, porque no habiendo pago no hay contrato inscribible, ni siquiera contrato en el sentido de que éste depende absolutamente del pago.

Evacuado por los Notarios el correspondiente informe, pedido por el presidente de la Audiencia, en el sentido de que la obligación de pago nace después de modificado el contrato, no

pudiendo exigirse que dicha obligación, condición de la concesión que se interesa, haya de cumplirse previamente para la inscripción en el Registro, porque ello llevaría a la conclusión de no ser inscribibles los contratos sujetos a condición, dicho Presidente confirma la nota, y la Dirección confirma el auto apelado considerando que para hacer constar en el Registro que la Compañía Coto Minero de Huéneja ha otorgado a favor de la Sociedad A. H. Momberger y Compañía un arrendamiento de minas, cuya duración será de diez años, con el carácter de inmediatamente inscribible, a pesar de que en la propuesta hecha por la última a la primera con objeto de modificar el primitivo contrato se consigna que se han de abonar de momento 10.000 pesetas, y el resto, hasta 14.445,72 pesetas, por medio de letras avaladas, es necesario demostrar de una manera auténtica que ambas partes se han manifestado recíprocamente su voluntad y están de acuerdo sobre los particulares del contrato, y en especial sobre el valor de contraprestación, condición o modalidad jurídica que a la entrega de dichas cantidades y efectos ha de atribuirse.

El segundo de los documentos otorgados no es un contrato entre presentes, puesto que en él han comparecido únicamente los representantes de la Sociedad regular colectiva A. H. Momberger y Compañía, con el objeto de consentir la modificación de una escritura anterior, ni tampoco reúne las complejas características que habría de tener un contrato entre ausentes si nuestra técnica notarial se prestase fácilmente a esta figura, puesto que en el citado instrumento público tan sólo se refleja la manifestación unilateral de los arrendatarios con referencia a una certificación del acuerdo adoptado por la otra Compañía.

Los acuerdos adoptados por una persona jurídica, como la determinación de contratar tomada por una física, son, en cierto modo, momentos preparatorios del contrato, sometidos a las normas estatutarias en cuanto a su ejecución, revocables con arreglo a las mismas, que no autorizan a la otra parte interesada para ejercitar una acción civil *ex stipulatu*, mientras no se hayan condensado las relaciones jurídicas en forma contractual.

Son momentos esenciales del contrato no sólo la intención de comprometerse civilmente, sino la concurrencia de voluntades con ánimo de contraer una obligación, la validez del consenti-

miento y la reciprocidad de las manifestaciones. Y en el caso discutido falta la prueba auténtica de que los representantes de la Compañía Coto Minero de Huéneja hayan concurrido al cierre del contrato modificativo del anterior arrendamiento; se ignora el valor ejecutivo que ha de concederse a la certificación expedida por el secretario del Consejo de Administración de la misma; no se halla garantizada la capacidad de este órgano para tomar el acuerdo transcrito, y no aparece de un modo incontrovertible la mutua declaración generadora de la parte civil.

Que ni aun en el supuesto de que una Compañía mercantil hubiese facultado en documento público a una persona para celebrar en su nombre determinado convenio podría cerrarse solemnemente el contrato sin la concurrencia de aquella persona jurídica o de su apoderado, no obstante los acuerdos adoptados y la autenticidad del apoderamiento otorgado para llevarlos a efecto.

COMPRAVENTA DE FINCA GRAVADA CON PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Resolución de 23 de marzo de 1926 (Gaceta de 23 de abril de 1926).

Ante el Notario que fué de San Cristóbal de La Laguna, D. Hipólito González Rebollar se otorgó escritura de compraventa por la que D. Isidro Domingo Machado por sí, con poder, cuya cláusula esencial se inserta, de su hijo D. Juan Antonio; en representación verbal de su otro hijo D. Zacarías, representando también a otros hijos menores en virtud de autorización judicial, agrupa dos fincas, inscrita una en favor del vendedor, que la adquirió por legado con prohibición de vender durante la vida del legatario, no inscrita la otra y descrita sin linderos, vende el derecho o derechos que a él y a sus representados pertenezca en las fincas mencionadas, manifestando que habría de ser objeto de inscripción el derecho que en la finca inscrita ostente cada uno de los vendedores, a excepción del de D. Zacarías, que necesitaría ratificar o verificar la venta.

El Registrador de la Propiedad del distrito indicado denegó la inscripción en cuanto a ambas fincas y a la agrupación que se solicitaba por cuatro defectos:

- 1.º No insertarse literalmente el poder.
- 2.º No justificarse el mandato de D. Zacarías a favor de su padre.
- 3.º Carecer de capacidad los enajenantes de la finca registrada, ya que ésta aparece inscrita en su totalidad a favor de D. Isidro Domingo Machado, con la condición de no poder venderla durante su vida, no teniendo ningún derecho inscrito en la misma los demás vendedores y desconocerse actualmente quiénes podrán ser en su día los verdaderos dueños de la misma; y

4.º No describirse la finca segunda por sus cuatro linderos y ser imposible por ese motivo la busca para verificar la inscripción, considerando insubsanables los defectos tercero y cuarto.

En el recurso sostenido, cuyo extracto es punto menos que imposible de no querer rebasar los límites necesariamente limitados de esta sección, ya que Notario, Registrador y Presidente de la Audiencia han dado una extensión desusada al debate, merecedor, por otra parte, de estudio especial por la importancia, en el terreno jurídico, de las teorías desarrolladas, declaró el Presidente que la escritura no se hallaba extendida con arreglo a las formalidades y prescripciones legales, acordando también no haber lugar a tener por designado el domicilio en Corcubión del Notario recurrente a los efectos de notificar, y ordenando se le requiriese para designar persona vecindada en la ciudad de Las Palmas, contra cuyo acuerdo recurrió en queja.

La Dirección acordó declarar, confirmando en parte los acuerdos apelados:

1.º Que el Notario debió en su día designar persona vecindada en Las Palmas a quien pudieran haberse hecho las notificaciones reglamentarias.

2.º Que la escritura adolece del defecto señalado en el número 3, de la nota del Registrador; y

3.º Que no ha lugar a manifestar que el Registrador ha rebasado los límites de la calificación al consignar los defectos segundo y cuarto de su nota por las siguientes razones:

En este recurso se discuten como cuestiones de fondo y forma, que deben separarse escrupulosamente para la mayor claridad de la resolución: Primera, si el Notario recurrente pudo

señalar, a los efectos del final del párrafo primero del artículo 122 del Reglamento Hipotecario, su domicilio de Corcubión; segunda, si el Registrador ha rebasado al consignar los defectos segundo y cuarto de la nota calificadora los límites marcados para tal función por los artículos 18 y 65 de la Ley Hipotecaria; y tercera, si la escritura adolece de los defectos fundamentales señalados con los números primero y tercero de la misma calificación.

Con objeto de facilitar a los Notarios e interesados en los recursos gubernativos la deducción de sus pretensiones ante la Presidencia de la Audiencia territorial sin intervención de Procuradores, permite el artículo 122 del Reglamento dicho, con exigencia de formalidades mínimas para justificar la comparecencia y estancia de los recurrentes en el procedimiento, que se indique la persona a quien deban notificarse las providencias que recaigan, y con ello se acerca a la legislación moderna, que, según palabras de dos notables comentaristas del Derecho judicial, en tales casos obliga a las partes a designar un domicilio dentro del lugar del juicio para el efecto de oír las notificaciones, citaciones, emplazamientos y requerimientos que ocurran en el procedimiento que incoen.

Este criterio, observado en el artículo 5.º del Reglamento de 23 de septiembre de 1904 para la ejecución de la Ley de Responsabilidad de los funcionarios civiles de los artículos 14 y 15 del Código de procedimiento civil en la zona del Protectorado español en Marruecos, que imponen al litigante que se defienda por sí mismo la designación de casa o domicilio, propio o ajeno, así como en el artículo 251 del Reglamento Contencioso-administrativo se exige el domicilio en Madrid cual requisito indispensable para que el actor compareciente pueda defenderse en asuntos propios, justifica plenamente la resolución del problema planteado por el Notario recurrente al fijar su nuevo domicilio en Corcubión a los efectos reglamentarios en el sentido negativo desenvuelto por la providencia del presidente, contra la que se ha formulado la queja.

En cuanto a los defectos segundo y cuarto, desde el momento en que la escritura fué presentada sin aportar los documentos indispensables para justificar el mandato otorgado por D. Zacarías a favor de su padre, y sin exigir del Registrador que limitase su

calificación a la transferencia de la finca inscrita, era natural que dicho funcionario desempeñase su peculiar cometido con la amplitud y extensión requeridas y determinadas por el título inscribible, para evitar confusiones y dudas a los terceros que, por la simple referencia de la nota de inscripción en el título, tratasen de inducir el contenido de los asientos del Registro; aparte de que las faltas originadas por este motivo son independientes de la redacción o formalización del instrumento público y no afectan al prestigio del notario cuando éste, como sucede en el caso actual, ha previsto e indicado las consecuencias que de su actuación y del incumplimiento de los requisitos necesarios para inscribir se derivan.

En lo relativo al primer defecto, si el notario ha consignado íntegramente la cláusula que acredita las facultades del otorgante para actuar en nombre de su hijo, la escritura calificada se halla extendida en forma y no puede el Registrador rechazarla fundado en que no se ha insertado literalmente el poder de que el padre hace uso; en primer lugar, porque el artículo 247 del Reglamento Notarial no ordena que el Notario transcriba en toda su extensión los documentos que acrediten la representación voluntaria; en segundo término, porque la primera copia del mandato puede ser presentada al Registrador en los casos excepcionales de dudar este funcionario de la veracidad o fidelidad de los insertos; en tercer lugar, porque los documentos notariales se deforman con la práctica de transcribir literalmente poderes, acuerdos, certificados y justificantes, repetir particularidades sin importancia que entorpezcan la ilación, y colocar las cláusulas contractuales en los repliegues de una monstruosa acumulación de datos o antecedentes; y, en fin, porque es necesario interpretar los reglamentos con criterio que aleje cualquier sospecha de exacción injustificada o de formalidad impuesta con fines bastardos, y al mismo tiempo coloque la dignidad profesional en el elevado puesto que, para el Sr. González Rebollar, ocupa.

Por lo tocante el tercer defecto y en adecuada correspondencia, se dice, con la extensión y profundidad de la argumentación empleada por cuantos han intervenido en este recurso, es necesario estudiar la naturaleza de las prohibiciones de enajenar, su ad-

misibilidad en el Derecho español, la posibilidad de inscribirlas en el Registro y los efectos que provocan.

La prohibición de enajenar impide el ejercicio de las facultades que normalmente corresponden al titular, sin atribuir a terceras personas un derecho subjetivo de contenido concreto y conjugado con aquélla, de suerte que, sin implicar propiamente una falta de capacidad jurídica, opone un veto al desenvolvimiento de las atribuciones conferidas al propietario, y, en cierto modo, afecta, como lo indica el auto recurrido, al consentimiento, que encuentra un obstáculo legal, al objeto que parece quedar fuera del comercio y a la causa de la transferencia, que adquiere un tinte ilegal, por ir directamente contra un precepto legítimamente estatuido.

Entre la reserva a favor de los hijos de un legatario y la simple prohibición de vender durante su vida, impuesta por el testador al vendedor en este recurso, existen innegables diferencias, por razón de la concesión de facultades o expectativas a personas o grupos familiares en la primera figura, y del carácter negativo de la última que puede proteger intereses del mismo legatario, de los parientes o deudos que a su amparo vivan, de sus presuntos sucesores o de la familia del propio testador, sin que se halle autorizado el notario para concretar la tutela de la situación creada en determinadas personas, cuando ni la ley ni el testamento les confieren atribuciones con tal finalidad.

Sean cualesquiera las dudas originadas por los textos romanos, algunos de los cuales admitían la validez de los pactos unidos a la tradición y de las cláusulas testamentarias prohibitivas, mientras otros declaraban ineficaces las prohibiciones de disponer, y por mucha importancia que se conceda al rescripto de los emperadores Severo y Antonino sobre la necesidad de designar las personas a quienes favorece una prohibición, que ha encontrado eco en la ley 44ª, título 5.º, de la partida quinta, a cuyo tenor no valdría la enajenación prohibida si el testador no manifestase *razón, persona alguna o cosa cierta porque lo facia*, y en jurisprudencia del Tribunal Supremo, es innegable que el número segundo del artículo 785 del Código civil, solamente declara nulas las disposiciones que contengan prohibición perpetua de enajenar o la temporal, fuera del límite señalado en el artícu-

lo 781 y de un modo implícito admite las que se refieren a la vida del heredero o legatario, sin otorgar a la expresión de la causa el valor decisivo que en la doctrina anterior tenía.

Si bien las prescripciones fundamentales del régimen hipotecario son refractarias a las prohibiciones de enajenar que gravan la propiedad, entorpecen el comercio de inmuebles, imposibilitan temporalmente el crédito territorial, desnaturalizan los derechos reales, merman las facultades del titular sin que se sepa a quien van las correlativas y engendran situaciones jurídicas cuya defensa más parece conferida al Registrador que a los interesados, corresponden, por otra parte, las limitaciones impuestas en testamento de un modo tan íntimo a la intuición popular, a las necesidades familiares y a la previsión de los testadores, que han sido admitidas por nuestra legislación y reconocidas sin vacilación por las resoluciones de este centro desde 15 de junio de 1884 hasta 23 de julio de 1924.

Considerando, en fin, que las oscilaciones y dudas de la doctrina jurídica, al regular los efectos de las prohibiciones examinadas, en ocasiones, como si fueran verdaderas condiciones revocatorias, en otras, anulando el acto realizado contra ellas; a veces, separando los efectos reales de las obligaciones, y teniéndolas, en algún caso, por no existentes, apenas si influyen en la decisión del problema hipotecario planteado en este recurso, porque para su resolución basta mantener el carácter *impediente* de la prohibición impuesta al legatario; es decir, basta reconocer que el derecho inscrito a nombre del vendedor no le autoriza, con arreglo al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para otorgar la transmisión ni aun con la concurrencia de las personas a quienes pueda beneficiar de un modo reflejo o indirecto la disposición prohibitiva.

LUIS R. LUESO.

*A todos los Registradores de la Propiedad, Notarios,
:- Procuradores, Abogados, ES INDISPENSABLE :-*



Con su tapa de metal y su tablero.

LA ORGA-PRIVAT

POR SU PRECIO ECONÓMICO :- POR SU HERMOSA APARIENCIA

:- :- :- POR SU GRAN SOLIDIEZ :- :- :-

Es una máquina de oficina de 12 kilogramos de peso.
Cabe el papel de barba.

PRECIO 700 PESETAS AL CONTADO

A plazos de	Medio año.....	750 pesetas.
	Un año.....	800 —
	Dos y medio años.....	900 =

DIRIGIRSE AL REPRESENTANTE GENERAL

ROBERTO WIRTH

Lealtad, 8. = MADRID