

## Dirección general de los Registros y del Notariado

*Resolución de 14 de Julio de 1925.—Gaceta de 28 de Agosto.*—Declaro que a pesar de que el artículo 41 de la Ley Hipotecaria establece la enérgica presunción de que los derechos reales inscritos existen en la realidad jurídica, admite nuestro sistema hipotecario, como los de las naciones más adelantadas, que, por razón de hechos o actos consumados fuera del Registro, se rompa el paralelismo entre sus declaraciones y la situación verdadera, y en estos supuestos de inexactitudes de la inscripción los titulares aparentes del derecho se ven constreñidos por ministerio de la Ley a prestar su consentimiento para que los asientos de una finca se pongan en consonancia con la justicia.

Que uno de los casos típicos de inexactitud dentro de nuestro ordenamiento inmobiliario es el de extinción de la obligación garantizada hipotecariamente, con liberación fehaciente de toda responsabilidad, otorgada por quien tiene facultades para ello, pero sin cancelación formal en el Registro; porque no sólo autoriza a los interesados en el dominio para compelir al titular o su representante a llenar las formas exigidas por la Ley para la efectividad del acto otorgado, sino que destruye la presunción legitimadora del artículo 41, impide que el derecho real forme parte del patrimonio del acreedor quebrado o sea transmitido a sus herederos, y aun coloca en situación de mala fe al tercero que, con pleno conocimiento de lo sucedido, tratará de adquirir el crédito hipotecario al amparo del artículo 34 de la citada Ley.

Que existiendo un documento privado escrito todo él y firmado por el titular de la hipoteca cuya cancelación ha dado origen al recurso que se resuelve, del que nadie ha puesto en duda la auten-

ticidad, que acredita el pago del préstamo y la liberación de los derechos y cuya fecha frente a terceros ha de computarse desde la muerte del firmante, no negándose tampoco que los causahabientes de este último se hallan obligados a prestar su consentimiento para que se verifique la cancelación de la hipoteca constituida, y como este deber ha de ser cumplido por los herederos, de igual modo que tendrían que eliminar del inventario los libros prestados al «de cuius» o devolver los objetos depositados en sus locales, no cabe asimilar el caso actual al de renuncia o enajenación de bienes inmuebles sobre los que el padre o madre tuviesen el usufructo o la administración, ni aplicar el artículo 164 del Código civil.

Y que la Resolución de este Centro de 30 de Abril de 1908 acepta la doctrina sentada en la de 11 de Julio de 1905, con motivo de una enajenación otorgada por el padre en nombre de sus hijos menores y sin autorización judicial, porque «se había justificado plenamente que la compraventa había quedado perfeccionada y consumada con anterioridad en virtud de expediente de expropiación forzosa» y esta orientación ha recibido sanción indirecta en el artículo 17 de la Ley de 21 de Abril de 1909 (20 de la vigente Ley Hipotecaria), a cuyo tenor tampoco es precisa la inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos cuando ratificasen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste.

*Resolución de 23 de Julio de 1925.—Gaceta del 29 de Agosto.*—Declara: Que las facultades concedidas en testamento al albacea contador partidor para que practique las operaciones particionales, para incautarse de los bienes del causante, levantar depósitos, cobrar créditos, cancelar hipotecas y representar la testamentaría, son tanto ejecutivas y periciales como declarativas, dentro de los límites por la Ley admitidos, por lo que las manifestaciones hechas en el ejercicio de tales funciones crean un estado de derecho, según repetida doctrina de este Centro directivo, contra el cual sólo se puede ir por vía judicial, y que en principio es suficiente para legitimar los asientos hipotecarios.

Que la adjudicación hecha de un caserío vasco, a uno de los herederos, a quien se mejora en el tercio del caudal, siempre que dicho hijo se encargue—como se encargó desde la muerte del padre—del caserío cuya labranza y dirección debe continuar sin salir

definitivamente de él, y la disposición del albacea de que se abone a los demás coherederos en metálico sus cuotas, responde a la disposición testamentaria y, en cierta manera, queda garantizada por el terminante precepto del primer párrafo del artículo 1.056 del Código civil, a cuyo tenor, cuando el padre hiciere la partición de sus bienes, se pasará por ella en cuanto no perjudique a la legítima de los herederos forzosos.

Que también robustecen la afirmación anterior, en primer lugar, las circunstancias del caserío vasco, que, según la Resolución de este Centro de 3 de Octubre de 1924, es una explotación agrícola familiar, de régimen foral antiguo, cuya constante indivisión, transmisión íntegra y perpetuidad de arrendamiento la aproximan a un patrimonio indivisible; y en segundo término, la autorización concedida por el último párrafo del citado artículo 1.056 al padre que en interés de su familia quiera conservar indivisa una explotación agrícola, para disponer que se satisfaga en metálico a los demás hijos.

Y que aunque es improcedente la aprobación judicial de las particiones hechas por comisario, ya que la aplicación del artículo 1.057 del Código civil hace inútil la del 1.049 de la Ley de Enjuiciamiento civil, puede prescindirse, en la calificación, de la tramitación superflua, e inscribir las operaciones particionales practicadas por el Comisario cuando se hallan extendidas en forma auténtica y protocoladas debidamente.

*Resolución de 31 de Julio de 1925.—Gaceta del 31 de Agosto.*— Declara mal tramitado un recurso gubernativo interpuesto contra una nota del Registrador, por la que se deniega la anotación preventiva de embargo decretado por la Autoridad judicial, concreta por lo que se refiere a un llamado defecto insubsanable e indeterminada en cuanto «a otros que se observan con el carácter de subsanables», reiterando la doctrina sentada en anteriores resoluciones, que condena el abandono de las reglas establecidas en los artículos 132, 137 y 138 del Reglamento, el cual lleva consigo tantos perjuicios, dificultades y discusiones, que ha de exigirse la aplicación más rigurosa y la menos tolerante interpretación de las normas establecidas.

G. GIL SOCII,