

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

REGISTRO MERCANTIL. EN ÉSTE SE INSCRIBEN A VECES DECLARACIONES DE HABERSE REALIZADO HECHOS, PERO EN EL CASO DE INSCRIBIRSE DOCUMENTOS, LA CALIFICACIÓN RARA VEZ COMPRENDE LOS EXTREMOS QUE PARA EL DE LA PROPIEDAD EXIGE EL ARTÍCULO 18 DE LA LEY HIPOTECARIA.

*Resolución de 8 de Julio de 1933. (Gaceta de 18 de Septiembre.)*

El Notario de Macotera, D. Julio Romero Ferrazón, autorizó en 28 de Julio de 1931 y 25 de Junio de 1932, dos escrituras. En la primera comparecieron D. Francisco Blázquez Bueno y D. Jesús Blázquez Giménez, en representación voluntaria el primero de doña Petra Lajas Carrasco, D. Evaristo Lajas Berrio y D. Baldomero Lajas Lajas, y el segundo en la de D. Pedro Gundín Simón, D. Mateo González Obregón y D. Anselmo Cordero Vázquez, después de exponer que en el término municipal de Valverde del Fresno existen unos terrenos conocidos con el nombre de «Valles», de que parece ser dueña legalmente doña Petra Lajas Carrasco, y otros conocidos por el nombre de «Egidos», de los que aparecen ser igualmente dueños los Sres. Lajas Berrio y Lajas Lajas, por lo que aquélla y éstos manifiestan: que tanto unos terrenos como otros han estado poseídos sin oposición por parte de nadie desde hace mucho tiempo, y aun hoy lo están, por una buena parte de los vecinos de la expresada villa de Valverde del Fresno, habiendo así creado de hecho una copropiedad consuetudinaria, más que legal, que ha encontrado en el desenvolvimiento de su vida

una infinidad de dificultades de todos los órdenes, ya naturales, debidas al antieconómico estado de indivisión, ya debidas al enorme número de poseedores, presuntos dueños en aumento constante por las transmisiones sucesivas y por la defectuosísima titulación o carencia en absoluto de ella; que a este estado de confusión quiéresele dar fin con la escritura que se otorga y lleva a cabo por iniciativa de la mayoría de los comuneros, de acuerdo con los señores Lajas, quienes, al reconocer las acciones nominativas y completamente liberadas a favor de los comuneros que se relacionan en la escritura, dan por bueno el derecho de ellos a cuantos se avengan a aceptar las acciones que se les asignan; que consecuencia de cuanto antecede, y en la representación que ostentan, crean una sociedad civil particular en forma anónima. Por la segunda escritura se aclaran los términos de la primera.

El Registrador mercantil de Cáceres, puso en ambas notas de no admisión «por observarse el defecto de falta de capacidad en los otorgantes para transformar la Comunidad de propietarios de los inmuebles rústicos, cuya explotación constituye el fin social, en Sociedad anónima, ni transferir el dominio de los mismos de una a otra entidad, pues no consta acreditado que se hallen legalmente autorizados para ello por los demás socios o comuneros. Y pareciendo insubsanable el indicado defecto, no procede tomar anotación preventiva».

En el recurso interpuesto por el Notario, la Dirección general declara hallarse bien extendidas las escrituras en cuanto se refiere al defecto que lo motiva, con las consiguientes consideraciones:

Para resolver este recurso sería conveniente determinar si existía o no una copropiedad sobre las fincas aportadas para constituir la Sociedad civil en forma anónima «Valles y Egidos», finalidad a que se aspira al otorgar la escritura de 28 de Julio de 1931 y su adicional de 25 de Junio de 1932 en Macotera, ante el Notario D. Julio Romero Ferrazón.

La técnica civil moderna ha puntualizado la existencia de dos tipos definidos para los casos en que la titularidad de derechos sobre las cosas viene atribuida simultáneamente a dos o más sujetos: comunidad de tipo romano—*condominium iuris romani*—, en que parece inspirarse nuestro Código civil, y según el cual la cosa corresponde por cuotas ideales a cada uno de los condóminos, quie-

nes, además, pueden ejercitar en todo momento la acción de división ; y la copropiedad de tipo germánico—*condominium iuris germanici*—, según la que los condueños forman una colectividad a la que pertenece la cosa o derecho, sin que corresponda a ninguno de los que integran aquélla la propiedad de cuota real o ideal, ni la facultad de ejercitar la *actio comuni dividundo*.

No obstante la ambigüedad terminológica que se advierte en la escritura de 28 de Julio de 1931, reconocida por el propio fedatario—al hablar de una copropiedad consuetudinaria más que legal, de que las fincas aportadas han estado poseídas y lo están en la actualidad por buena parte de los vecinos de Valverde del Fresno, y al declarar en la escritura adicional que sólo se reconoce el hecho de haber poseído y el de poseer, pero nada más—, se pone de relieve la dificultad de encajar la situación real en que se encuentran los derechos sobre las fincas «Valles» y «Egidos» en los dos tipos de comunidad antes señalados, ya que ni la circunstancia de que la copropiedad de tipo germánico sea reconocida en nuestro Derecho en los casos de propiedad comunal, entre otros, ni tampoco el carácter de subsidiarias que reconoce el Código civil a las normas del título 3.º del libro 2.º puede estimarse bastante para establecer la figura de la comunidad, básica en la discusión, mientras los Tribunales no hayan fijado con claridad el alcance de las expectativas o derechos que existan a favor de los vecinos interesados.

De lo expuesto se deduce que el derecho de prohibición contenido a cualquier condueño, bastante para paralizar la voluntad de aquellos que representen los intereses predominantes de la comunidad, para innovar la cosa, y mucho más para los actos de disposición sobre la misma, idea sobre la que centra el Registrador su calificación en las escrituras objeto de este recurso, no puede ser admitida con carácter decisivo para la resolución del mismo, porque exigiría declarar la existencia de una comunidad, todo ello sin que se afirme el derecho que pueda corresponder a los Sres. Lajas sobre las fincas aportadas, y cuya justificación a los efectos civiles se ha realizado tan sólo por la afirmación de ser causahabientes de los titulares, según el Registro, insuficiente a los efectos del tracto.

La manifestación de que en el Registro mercantil sólo se inscriben hechos, ha de estimarse poco precisa, como certeramente observa el Registrador, e inarmónica con la declaración contenida

en la exposición de motivos del Código de Comercio, según la cual el Registro mercantil se eleva a la categoría de institución esencialmente jurídica.

Por último, no obstante la coincidencia del artículo 59 del Reglamento del Registro mercantil con el 18 de la vigente ley Hipotecaria, es necesario tener en cuenta la distinta finalidad de los Registros de la Propiedad y mercantil, dado que en éste a veces se inscriben declaraciones de haberse realizado un hecho, y aun en el supuesto de inscribirse documentos, rara vez la calificación comprenderá todos los extremos del expresado artículo 18, y no podrá nunca llegar a calificarse la veracidad de las declaraciones de los interesados contenidas en documentos notariales, como el contrato de sociedad en este caso.

REGISTRO MERCANTIL. CAPACIDAD DEL SOCIO PARA VENDER LA PORCIÓN DE DERECHOS QUE LE PUEDEN CORRESPONDER EN UNA SOCIEDAD MERCANTIL LIMITADA. AUNQUE FALTA UNA REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA QUE SIRVIERA PARA RESOLVER LOS MUCHOS PROBLEMAS JURÍDICOS QUE SUSCITA EL NÚMERO, CADA DÍA MAYOR, DE SOCIEDADES DE ESTA ÍNDOLE, EN EL CASO DE QUE SE TRATA PARECE QUE HA DEBIDO LLEVARSE A EFECTO LA VENTA CON EL CONSENTIMIENTO DE TODOS O DE LA MAYORÍA DE LOS SOCIOS, TODA VEZ QUE EN LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN, SI BIEN SE ESTABLECE QUE LAS RESPONSABILIDADES DE CADA SOCIO QUEDEN LIMITADAS AL CAPITAL APORTADO, SE DETERMINA TAMBIÉN QUE PARA VENDER, COMO PARA TODO LO QUE SIGNIFIQUE AUMENTO O DISMINUCIÓN DE CAPITAL, SE NECESITA QUE EL ACUERDO SE TOME POR UNANIMIDAD O MAYORÍA.

*Resolución de 14 de Julio de 1933. (Gaceta de 28 de Septiembre.)*

El Notario de Barcelona, D. Rafael López de Haro, autorizó escritura por la que una persona vendió a otra la universalidad de los derechos, acciones y obligaciones que le correspondían o pudieran corresponderle como socio de una Compañía, Sociedad Limitada.

El Registrador mercantil de Barcelona no admitió la inscrip-

ción por no constar el consentimiento de todos los socios que forman la Compañía.

En el recurso interpuesto por el Notario, la Dirección general confirma la nota del Registrador, fundamentándolo así:

Las dificultades que se presentan en el moderno Derecho mercantil para precisar la naturaleza jurídica de las Sociedades de responsabilidad limitada—que coinciden en sus principios con las Sociedades por acciones, en cuanto en ellas se limita la responsabilidad de los asociados a una cantidad previamente determinada, y de otra parte con las Sociedades de tipo personal, en cuanto fueron creadas para satisfacer necesidades de la pequeña industria, sin subordinarse a la rigurosa fiscalización de la Sociedad anónima—se agudizan en nuestro Derecho por la falta de una reglamentación específica de las mismas entidades, que sirviera de criterio para resolver los problemas que plantea el gran desenvolvimiento logrado por esa nueva categoría social.

La única cuestión que ha de decidirse en este recurso es la de si la transferencia de los derechos, acciones y obligaciones que correspondían al señor Bogdany en la Compañía «Autesco», Sociedad Limitada, debió haber requerido el consentimiento de todos los socios que formaban la Compañía, y si, como consecuencia, la escritura otorgada en 7 de Julio de 1932 ante el Notario de Barcelona D. Rafael López de Haro, sin aquel requisito, se halla o no extendida con arreglo a las formalidades y prescripciones legales.

En la escritura de constitución de la Compañía «Autesco», formalizada en 1 de Febrero de 1932, ante el Notario de Barcelona don Antonio Sasot, figuran como pactos sociales, entre otros, según aparece de la certificación del Registro mercantil que se acompaña a este recurso, el de «que la responsabilidad de los socios quede limitada al capital aportado» y que para «conceder exclusivas de patente o compraventa de inmuebles, transformar o fusionar la Sociedad, y en general asuntos que afecten al aumento o disminución del capital, se necesitará que los socios se reúnan para deliberar lo conveniente, tomándose los acuerdos por unanimidad o por mayoría», estipulaciones de las que puede deducirse que si bien por la primera no parece existir dificultad a la operación concertada, quizás pudiera de la siguiente, por medio de una interpretación analógica y por la trascendencia de la operación, concluirse

que debía haberse llevado a cabo con el consentimiento de todos o de la mayor parte de los socios.

Por último, el derecho de los socios en las Compañías de responsabilidad limitada, para ceder su participación social, ha de reglamentarse, no como un derecho absoluto y cuya circulación en el mercado deba favorecerse, sino como una facultad limitada por la Ley o por el pacto social, pues se trata de una característica privativa de estas Sociedades frente a las anónimas, en razón de la mutua confianza y de la relación familiar que muchas veces une a los elementos que las forman; por lo que, mientras subsista la actual ausencia de normas en nuestra legislación sobre este respecto, y en defecto de pacto expreso entre las partes, parece justo estimar precisa la aprobación de todos o de la mayor parte de los socios para estas enajenaciones de cuota social, por ser criterio vigente en nuestro derecho común estar admitido por la generalidad de los escritores de Derecho mercantil y sancionado, además, de manera unánime por la legislación extranjera.

PARTICIÓN DE HERENCIA. ADJUDICACIÓN DE BIENES. ES PRECISO DIFERENCIAR LAS QUE SE HACEN EN PAGO Y PARA PAGO DE DEUDAS, DISTINGUIR EN CUANTO A ÉSTAS QUIÉN LAS CONTRAJO Y SI ESTÁN O NO ACREDITADAS, Y DETERMINAR, ADEMÁS, LA PERSONA A QUIEN LA ADJUDICACIÓN SE HACE, SEGÚN QUE SEAN HEREDEROS, ACREEDORES O EXTRAÑOS. ASÍ LA ADJUDICACIÓN HECHA POR SÓLO EL ALBACEA CONTADOR A PERSONAS EXTRAÑAS EN PAGO Y PARA PAGO DE DEUDAS ES ACTO QUE ENTRAÑA UNA ENAJENACIÓN A TÍTULO ONEROSO QUE REQUIERE EL CONSENTIMIENTO, QUE EN ESTE CASO NO SE DA, DE TODOS LOS INTERESADOS EN LA HERENCIA.

*Resolución de 20 de Septiembre de 1933. (Gaceta de 28 de Septiembre.)*

En el Registro de la Propiedad de Don Benito se presentó escritura otorgada por el Notario de Guareña, D. Antonio Briones, de protocolización de operaciones testamentarias, en las que comparece, además del Albacea contador, un acreedor de la testamentaria y otro que se compromete a pagar los gastos de ésta y deudas, adjudicándose a ambos fincas.

El Registrador de la Propiedad denegó la inscripción, porque estando la partición hecha por contador-partidor, se hacen adjudicaciones a personas extrañas en pago y para pago de deudas que precisa la concurrencia de todos los interesados en la herencia, sin que baste la del contador y adjudicatarios; y considerándose insubsanable dicho defecto, no es admisible la anotación preventiva.

En el recurso interpuesto por el Notario, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado, con los siguientes considerandos:

En las adjudicaciones de bienes hechas en las operaciones particionales de una herencia, no sólo se pueden diferenciar las que se hacen en pago y para pago de deudas, sino que cabe distinguir, mirando a los elementos personales de la relación, si las deudas han sido contraídas por el causante o por los herederos, así como si la adjudicación se hace a éstos, a los acreedores o a terceras personas con requisitos civiles y efectos hipotecarios diversos.

Tampoco es igual que las deudas estén acreditadas y vencidas, o no estén ni siquiera determinadas, como sucede en el caso actual, en el que se adjudicaron fincas para pagar los gastos de la testamentaría y las deudas *que contra la misma puedan resultar*, ya que no se puede olvidar que las adjudicaciones envuelven una modalidad de pago por transferencia de propiedad.

Es principio fundamental para que las adjudicaciones se estimen como actos particionales que las fincas adjudicadas no salgan del poder de los inmediatamente llamados al patrimonio relicto, porque al hacerse a extraños se realiza una enajenación a título oneroso, por precio debido y compensado, que requiere el consentimiento de todos los interesados en la herencia como requisito esencial para la validez del contrato.

ADJUDICACIÓN DE FINCAS EN PROINDIVISO. CAPACIDAD PARA ENAJENAR EL GERENTE DE UNA SOCIEDAD. ADJUDICADA UNA FINCA EN PORCIONES QUE LA AGOTAN COMPLETAMENTE, AUNQUE CON Poca CLARIDAD EN LA EXPRESIÓN, DE LA QUE RESULTA TENER LA FINCA MÁS PARTES QUE LAS ADJUDICADAS, DEBE INSCRIBIRSE EL CONTRATO SIN NECESIDAD DE INSTANCIA ACLARATORIA. PACTADO EN UNA ESCRITURA DE SOCIEDAD QUE UNA PERSONA TUVIERA LA REPRESENTACIÓN.

SENTACIÓN DE AQUÉLLA, PUDIENDO EN NOMBRE DE LA MISMA CELEBRAR TODA CLASE DE ACTOS Y CONTRATOS, NO PARECE ADECUADO RECHAZAR UNA VENTA HECHA POR EL APODERADO, MÁXIME TENIENDO EN CUENTA LA MAYOR AMPLITUD QUE EL DERECHO MERCANTIL CONCEDE AL MANDATARIO.

*Resolución de 27 de Septiembre de 1933. (Gaceta de 14 de Octubre.)*

En escritura otorgada en 4 de Julio de 1924 ante el Notario de Málaga don Gonzalo Moris, se adjudicó una finca: la mitad a la viuda, en pago de gananciales; una cuarta parte a la misma, como heredera de su hijo Francisco, y otra cuarta parte a cada uno de los otros tres hijos. Todos estos, como dueños de la totalidad de la finca, la venden a don Antonio Fernández Hita, y éste, por escritura de 22 de Junio de 1925, la vende a la Sociedad «Carciente y Chacrón», en unión de cuatro fincas más. A su vez un apoderado de esta Sociedad vendió, por escritura otorgada en la misma última fecha, ante el Notario de Melilla don Antonio Gual Ubach, las cinco fincas a don José Amigó Barberá.

En las escrituras presentadas, el Registrador de la Propiedad de Melilla consignó como faltas subsanables las siguientes: en la escritura de 4 de Julio de 1924: Primera. Haberse adjudicado mayor número de porciones indivisas de las que integran la totalidad del inmueble. Segunda. No ser admisible la subsanación del defecto por documento privado, según se pretende; en la de 22 de Junio de 1925: «falta de previa inscripción a favor del transferente»; y en la de 14 de Noviembre de 1929: «Carecer el Gerente de la Sociedad «Carciente y Chacrón» de facultades para enajenar inmuebles», además de dichas faltas de previa inscripción.

En el recurso interpuesto por el último comprador, el Presidente de la Audiencia confirmó las notas del Registrador, y la Dirección general revoca el auto apelado, con los siguientes fundamentos:

Dependiendo la falta de previa inscripción de la escritura de 22 de Junio de 1925 del defecto atribuido a la de 4 de Julio de 1924, y siendo el segundo de los señalados por el Registrador en esta última escritura sólo relativo al modo formal de la subsanación del defecto de haberse adjudicado mayor número de porciones indivi-



sas de las que integran la totalidad del inmueble, al fondo del problema que ello plantea y al examen de las facultades del representante de la Sociedad, que por la escritura de 14 de Noviembre de 1929 últimamente vende, deben limitarse las cuestiones a examinar en este recurso.

Habiéndose formalizado la adjudicación de las participaciones indivisas de la finca, de acuerdo con antecedentes tan claros y precisos como los consignados en el título calificado, lo que se plantea es una cuestión de interpretación en la que, teniendo en cuenta que las cláusulas tienen el mismo ámbito y que se agota el condominio en que se encuentran los herederos respecto a las participaciones adjudicadas, no empleándose palabra alguna de donde se desprenda una adjudicación distinta a la lógicamente establecida, deben tomarse las hechas en el sentido más conforme a la intención, naturaleza y objeto que se proponían los otorgantes; sin necesidad de estimar precisa a tal respecto la instancia aclaratoria que pretendía subsanar el defecto.

Los Administradores o Gerentes de las Compañías mercantiles, como órganos activos de ellas, al exteriorizar la capacidad de las mismas como personas jurídicas, deben atenerse a las facultades que determinaron las leyes interiores de su vida, establecidas en las reglas de su constitución, alteradas o no en el decurso de su funcionamiento, ya que todo acto que rebase la esfera de los poderes concedidos necesita el previo consentimiento de los asociados, árbitros en definitiva de los fines sociales.

Pactado que don Mimón Carciente llevaría exclusivamente la gerencia y administración de la Compañía, así como el uso de la firma social y la absoluta representación de aquélla, pudiendo en nombre de la misma celebrar toda clase de actos y contratos, por muy sévera que sea la regla de capacidad que para actos de disposición es establezca, no parece pueda quedar excluida la venta realizada, teniendo en cuenta que en Derecho mercantil tiene amplitud mayor la teoría del mandatario general, que muchas veces tiene facultad de hacer, sin poder especial, lo que excedería de la capacidad de un mandatario ordinario.

SUCESIÓN HEREDITARIA. LAS DIFICULTADES QUE PUEDAN SURGIR EN LA PARTICIÓN DEL ACERVO COMÚN QUE SE FORMA, POR LAS DIFERENCIAS CONSIGUIENTES ENTRE LOS TÍTULOS DE ADQUISICIÓN, ASÍ COMO LAS OSCURIDADES QUE ELLO PUEDA PROVOCAR, SE SALVAN CONSIGNANDO EN LAS INSCRIPCIONES TODAS LAS PARTICULARIDADES QUE GARANTICEN LOS INTERESES DE TODOS. EL PADRE QUE REPRESENTA A HIJOS MENORES DE EDAD NO TIENE FACULTAD PARA CONSENTIR LA DISMINUCIÓN DEL HABER DEL REPRESENTADO.

*Resolución de 16 de Octubre de 1933. (Gaceta de 3 de Noviembre.)*

Don Manuel Guerrero Gómez falleció bajo testamento por el que mejoró a su nieta, menor de edad, Emilia Nieto Guerrero, en la cantidad de 1.000 pesetas, instituyéndola heredera—en unión de sus hijos, y sin perjuicio de los derechos de su viuda—, con la condición de que en todo lo que excediera de la legítima estricta no adquiriría su dicha nieta el pleno dominio mientras no se casase o llegase a la mayor edad; formalizándose las operaciones particionales por escritura autorizada por el Notario de Guareña, don Antonio Briones, en la que renunciando la viuda a su cuota legal usufructuaria, y compareciendo, en representación de la menor, su padre, don Ignacio Nieto, se hizo constar: que el caudal inventariado ascendía a 17.760 pesetas, del que deducidas 1.250 pesetas, importe de una finca propiedad del causante, quedaban como gananciales 16.510 pesetas, siendo la mitad 8.255 pesetas, que sumadas a las 1.250 pesetas daban un total de 9.505 pesetas; que deducidas de esta cantidad las 1.000 pesetas, importe de la mejora, y 560 pesetas para gastos de testamentaría, quedaba un caudal partible de 7.945 pesetas, que dividido en cuatro partes, correspondía a cada heredero 1.986,25 pesetas; que convenían en adjudicar a la viuda el usufructo vitalicio de todas las fincas inventariadas—excepto las correspondientes a la mejora y a los gastos de testamentaría—en pago de sus gananciales, adjudicándose la nuda propiedad de todas ellas a los herederos, distribuidas en cuatro partes iguales, y a la menor, en pago de su legítima estricta, 500 pesetas en la nuda propiedad de una finca.

El Registrador de la Propiedad de Don Benito denegó la ins-

cripción por adolecer la escritura: primero, de falta de claridad y no poderse conocer la extensión del derecho que se pretende inscribir, porque en ella no se precisa el capital herencia del causante, pues si bien se da como caudal partible de éste 9.505 pesetas, después de hecha una baja para gastos de testamentaria de 560 pesetas, queda reducido a 8.945, y se adjudica por valor de 12.960, sin que se exprese cuál es el título o concepto de adquisición, si herencia o donación; segundo, bajo el supuesto de que sea cierta la cuantía del caudal-herencia de 8.945 pesetas, corresponde a la menor de legítima estricta, 745 pesetas 41 céntimos, y se la paga con la nuda propiedad de una finca, valorado dicho derecho en 500 pesetas, con olvido de las prescripciones del Código civil en cuanto a la legítima y manera de determinarla, sin que tenga el padre representante facultades para disminuirla, y tercero, existir error en la designación de los herederos en el testamento, pues los comparecientes en la escritura particional lo hacen con un segundo apellido diferente; y siendo insubsanables los dos primeros defectos, no es admisible la anotación que no se ha solicitado.

Confirmó el Presidente de la Audiencia la nota recurrida, y la Dirección general, confirmando en parte la decisión apelada, declara adolecer la escritura del segundo de los defectos consignados, razonándolo así:

Dada la súplica del Registrador en su informe, sosteniendo sólo los dos primeros defectos de la nota, quedan condensados los problemas que en este recurso se plantean a la determinación, tanto del título de adquisición, conforme a la procedencia de los bienes, como de la legítima estricta que corresponde a la menor Emilia Nieto Guerrero, aunque las distinciones legales que aquéllos implican y la necesidad de concretarse a la norma que trazan, obliguen a la separación debida en su examen.

En cuanto al primer defecto, que, como tiene declarado este Centro, entre las distintas personas llamadas a la sucesión de otra fallecida, se establece por el hecho de la muerte del causante y aceptación pura, una comunidad forzosa de caracteres específicos que liga a los interesados en forma mucho más enérgica que la proindivisión ordinaria, tanto por las consecuencias derivadas de la representación del *de cujus* y de la solidaridad con que responden de

sus obligaciones, como por la indeterminación de los derechos que a cada heredero pertenecen en las cosas hereditarias.

Por tal razón es posible la formación de un acervo común perteneciente a todos los llamados a la sucesión, no sólo con los bienes que se hallaban en el patrimonio del difunto, sino también con los que figurando en el inventario, debieran, según el juicio y declaración de los interesados a quienes correspondería disponer de ellos, ser incluidos en la masa hereditaria; salvándose las dificultades que pueden surgir por las diferencias consiguientes entre los títulos de adquisición, así como la oscuridad que ello puede provocar mediante la consignación en las inscripciones de todas las circunstancias que garantizan los derechos de los adquirentes y de los terceros.

Respecto al segundo defecto, que, aunque no pueda decirse que la adjudicación a la viuda del usufructo de todos los bienes —con las excepciones dichas— implique un acto de enajenación realizado por el padre representante de la menor, tampoco puede dudarse que habiendo impuesto el testador a su nieta una condición limitativa en cuanto a la libre disposición de los bienes, salvando la legítima estricta, al hacerse el pago de ésta con la adjudicación de la cantidad de 500 pesetas, inferior a la que le correspondía percibir por tal concepto, se sujetó el exceso a la referida condición, con privación del derecho que sobre la legítima corresponde a la menor, lo cual no pudo hacer su padre aun considerando como extraño a la comunidad hereditaria.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.