

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

PROHIBICIÓN DE ENAJENAR. EN UN RECURSO GUBERNATIVO NI ES POSIBLE HACER DECLARACIONES RESPECTO AL ALCANCE DE LA VOLUNTAD DEL TESTADOR, NI HA DEBIDO EXAMINARSE LA CUESTIÓN DE LA VALIDEZ O NULIDAD DE LA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR SOBRE LA BASE DE LA HIPOTÉTICA FINALIDAD PERSEGUIDA POR EL TESTADOR. LAS ADJUDICACIONES QUE HAGAN LOS HEREDEROS EN PLENO DOMINIO, SIN TENER EN CUENTA LAS LIMITACIONES QUE PARA ÉSTE SE CONSIGNEN EN EL TESTAMENTO, NO PUEDEN SER INSCRITAS, SIN PERJUICIO DEL DERECHO DE ACUDIR A LOS TRIBUNALES.

Resolución de 14 de Octubre de 1932. (Gaceta de 15 de Noviembre de 1932.)

En el testamento otorgado por D. Miguel Fontanilles Domingo, vecino de Reus, después de varios legados, dispuso del resto de su herencia y de la de su esposa, nombrando por «sus herederos universales a sus albaceas Pablo Prats Miquel y María Gil Escoda, en partes y proporciones iguales entre ellos y a sus libres voluntades, pero impone a sus dichos herederos la condición de que durante treinta años, a contar del fallecimiento del testador, no podrán vender las fincas que integran dicha herencia, y durante dicho término solamente podrán sus dichos herederos percibir los frutos y rentas que produzcan dichos bienes y derechos; y hace esta institución de herederos en agradecimiento a los buenos cuidados y delicados servicios que prestaron a su dicha esposa y con la condición de que dichos consortes han de continuar al servicio del testador hasta el día de su fallecimiento».

También el testador, y para el caso de que un su hermano continúe en el estado de imbecilidad en que se halla, le da por tutor al dicho albacea y heredero Pablo Prats Miquel.

Los mencionados herederos otorgaron ante el Notario D. José Faura Bordas, en 4 de Febrero de 1930, escritura de manifestación de herencia, en la cual, después de describir los bienes hereditarios y de aceptar la herencia, manifestaron: que prometen cumplir el deseo del testador y conservar las fincas de la herencia, y al hacer efectivos los créditos inventariados, los invertirán en adquisición de fincas que acrecienten el patrimonio familiar, en el que conservarán la memoria del bienhechor, pero de acuerdo con el Derecho romano, vigente en Cataluña, y por no haber persona por cuya consideración se dispuso, no califican la prohibición de vender contenida en la cláusula hereditaria sino como una recomendación del testador, sin alcance ni trascendencia jurídica, por lo que suplican se inscriban los bienes por mitad y pro indiviso, libres de tal prohibición, a favor de los otorgantes.

El Registrador de la Propiedad de Reus denegó la inscripción, según nota que dice: «No admitida la inscripción de la precedente escritura de manifestación de herencia en los términos solicitados en el número segundo de su otorgamiento por los herederos D. Pablo Prats Miquel y D.^a María Gil Escoda, porque resultando de la institución de herederos universales hecha a su favor por D. Miguel Fontanilles y Domingo, en su testamento de 6 de Abril de 1926, otorgado ante el Notario de Reus D. Francisco Sostres y Gil—y bajo el cual muriera—, impuesta a los mismos «la condición de que durante treinta años, a contar del fallecimiento del testador, no podrán vender las fincas y derechos que integran dicha herencia, y durante dicho término solamente podrán sus dichos herederos percibir los frutos y rentas que produzcan dichos bienes y derechos», carecen en absoluto de facultad dichos herederos voluntarios, siempre, y a mayor abundamiento una vez aceptada la herencia, número primero del otorgamiento de la escritura, para cambiar la naturaleza de la condición, que textualmente es preceptiva en el orden prohibitivo, y que la pretenden alterar los herederos, convirtiéndola en una simple recomendación. Y, estimándose como defecto insubsanable esta declaración de los otorgantes como contraria a lo ordenado por el testador—que es la única ley

en esta sucesión y con indudable fuerza de obligar—no procede por dicho título practicar operación alguna ni aun extender anotación, aunque se hubiera solicitado.—Reus, 26 de Enero de 1931.»

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

El recurso de que se trata ha sido mal planteado y fundamentado, puesto que si, como afirma el auto, no es posible en este procedimiento gubernativo hacer declaraciones respecto al alcance de la voluntad del testador y, como acertadamente advierte el Notario apelante, el problema es realmente de límites entre la jurisdicción contenciosa y la voluntaria a que pertenece el procedimiento hipotecario, no debió en modo alguno examinarse en aquél la cuestión de la validez o nulidad de la prohibición de enajenar, discutida sobre la base de la hipotética finalidad perseguida por el testador al establecerla o de la existencia de persona favorecida por ella.

Así como los Registradores, a tenor de lo dispuesto en el artículo 18 de la ley, no tienen facultad para discutir la validez del contenido de los asientos del Registro y, por tanto, de las limitaciones que en ellos se consignan respecto al derecho inscripto, puesto que los asientos ya practicados quedan al amparo de los Tribunales y surten todos sus efectos en cuanto a tercero mientras aquéllos no declaren su nulidad ; razón por la que, en tanto esto no ocurra, los Registradores han de reputarlos válidos y subsistentes, sin poder prescindir de su contenido al calificar nuevos títulos de transferencia o gravamen del derecho a que se refieran, para transcribir en los nuevos asientos que motiven los derechos o las limitaciones que concreta y determinadamente resulten de aquéllos—doctrina reiteradísima de este Centro directivo en multitud de resoluciones, ya que desde la de 18 de Noviembre de 1876, en que se discutía, como ahora, la validez de una prohibición de enajenar por aplicación, al caso del recurso, de la ley 114, párrafo 14 del libro XXX del Digesto Justiniano— ; del mismo modo, los Registradores no pueden prescindir del contenido jurídico de los títulos de transferencia no inscritos que se presenten a registro, ni determinar su alcance, aun en la hipótesis de que ese contenido pudiera, al ser discutible, significar una limitación nula, por con-

traria a las leyes, con tal que, en uso de su facultad calificadora, y siempre bajo su responsabilidad, estimen lo contrario.

En efecto : obligados los Registradores en nuestro sistema, como consecuencia del principio de legalidad que le inspira, a examinar ampliamente tanto la forma de lo que algún ilustre hipotecarista ha denominado la prueba documental, esto es, la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras, como su contenido jurídico, en acatamiento a lo dispuesto en los artículos 9.º de la ley y de su concordante el 61 del Reglamento, han de dar a conocer suficientemente en la inscripción, y bajo pena de nulidad, la «extensión» del derecho cuya inscripción se pida, haciendo mención circunstanciada y fiel de todo lo que, según el título, determine al mismo derecho o limite la facultad de disponer del adquirente, cual las prohibiciones de enajenar, sean legales, judiciales o convencionales, bien consten ya en el Registro o bien solamente en el título traslativo de dominio o en otros documentos complementarios de éste.

Por último, y a este respecto, si bien las escrituras particionales o de manifestación de herencia, acompañadas del testamento correspondiente, constituyen un título inscribible con arreglo al artículo 3.º de la ley, por crear un estado de derecho nacido del cumplimiento dado a la voluntad del testador, no es menos cierto que, según la doctrina del Tribunal Supremo y de esta misma Dirección, no es lícito apartarse en ellas del sentido *literal* de las disposiciones testamentarias, ya que, en efecto, así deben entenderse éstas, si no aparece que fué otra la voluntad del testador ; que aun en el supuesto de que alguna cláusula adolezca de falta de claridad, en tanto las partes interesadas no la impugnen en el correspondiente juicio declarativo y en méritos de éste sea revisada, ha de surtir efectos legales, no pudiendo, mientras tanto, inscribirse en el Registro derechos que aparecen confusos y oscuros ; que las adjudicaciones hechas en pleno dominio, sin las limitaciones consignadas en el testamento, no pueden ser inscritas, sin perjuicio del derecho que compete a los adjudicatarios para acudir ante los Tribunales, si así les conviniese, a fin de obtener una declaración que, con mayores elementos de juicio, pueda fijar el alcance de las mismas, y que para prevenir el caso de que pudiera promoverse dicho juicio, es indispensable que en la inscripción se consignen las circunstancias de la transmisión hereditaria de que se trata, insertándose literalmente

la cláusula que la origina, tanto más cuanto que, por lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 23 de la ley, dicha inscripción no puede perjudicar a tercero hasta que transcurran dos años desde la fecha de la misma.

VENTA COMO LIBRES DE BIENES GRAVADOS CON CONDICIÓN RESOLUTORIA PARA EL CASO DE SUSTITUCIÓN EN CATALUÑA. PUEDE HACERLA EL HEREDERO GRAVADO PARA CUBRIR SU LEGÍTIMA, PERO PRECISANDO ANTES, MEDIANTE LA NECESARIA LIQUIDACIÓN CON GARANTÍA E INTERVENCIÓN DE TODOS LOS INTERESADOS, LA CANTIDAD QUE A CADA CONCEPTO HA DE ATRIBUIRSE, SIN LO CUAL NO ES POSIBLE INSCRIBIR LA VENTA, COMO LIBRE DE TAL CONDICIÓN, DE FINCA POR ELLA AFECTADA EN EL REGISTRO, A PRETEXTO DE APLICAR EL PRECIO AL PAGO A CUENTA DE LA LEGÍTIMA DE DICHO HEREDERO.

Resolución de 19 de Octubre de 1932. (Gaceta de 17 de Noviembre de 1932.)

El Notario de Villafranca del Panadés, D. José Ignacio Melo Tormo, autorizó escritura por la cual D. Juan Figueras Beltrán vendía una finca que había adquirido por herencia de su padre con condición resolutoria para el caso de fallecer sin algún hijo que llegase a la edad de testar, venta que efectuaba como libre de dicha condición para aplicar el precio al pago a cuenta de su legítima paterna, y que si bien se mencionaban en el Registro unos derechos legitimarios, los declaraba pagados, y que aportaría los documentos necesarios para que la mención se cancelase.

El Registrador de la Propiedad de dicho Villafranca del Panadés «inscribió el documento citado dejando a salvo el derecho de los legitimarios y subsistente la condición resolutoria que se relaciona en el documento, por no ser éste bastante para extinguirla, falta subsanable».

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 las siguientes consideraciones y vista de las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de Diciembre de 1903 y 1.º de Marzo de 1904 y las resoluciones de la Dirección

general de 10 de Diciembre de 1906, 13 de Octubre de 1909, 5 de Diciembre de 1910 y 17 de Julio de 1911 :

Tal como se plantea, y con los elementos de juicio aportados, la cuestión a resolver en el presente recurso, sobre la base de que es aplicable al caso la legislación especial que sobre la materia rige en Cataluña, consiste en determinar si el vendedor pudo o no aplicar el precio de la finca vendida al pago a cuenta de su legítima paterna, transmitiéndola, en caso afirmativo, como libre de la condición resolutoria impuesta en el testamento.

Es indudable el derecho del heredero gravado de restitución para vender como libres los bienes de la herencia bastantes a hacerse pago de su legítima, sin perjuicio del derecho de sus colegitimarios a promover el juicio de testamentaria o de reclamar en el declarativo correspondiente el suplemento de su legítima, si con las enajenaciones se considerasen perjudicados ; no siendo obstáculo para ello las condiciones que el testador haya podido imponer al heredero, en cuanto se refieran a los bienes necesarios para constituir aquella su cuota legitimaria, sobre la cual no puede establecerse limitación alguna.

No obstante lo expuesto, desde el momento que el heredero recibe como libre por su legítima una porción del caudal, quedando sujeto lo restante a una condición, importa precisar, a los efectos del Registro al menos, la cantidad que a cada concepto atribuye, y faltando en este caso esa determinación—puesto que no se dice ni aproximadamente a lo que asciende o puede ascender la legítima—, no es procedente la inscripción en la forma que se pretende, ya que ello implicaría la absoluta libertad en el heredero para vender cuantos bienes estimase conveniente, a lo que no puede llegar aquella limitada facultad de detracción de una porción de la masa hereditaria.

En su consecuencia, tanto la sentencia como las resoluciones citadas (e igualmente las resoluciones que han tenido por motivación el pago de deudas, de 30 de Abril de 1904, 20 de Noviembre de 1906 y 30 de Diciembre de 1910) han partido siempre de la base de la fijación de las cantidades a que se pretendía hacer el pago con el producto de la venta de los bienes, cumpliendo con ello la institución del Registro su fin primordial y básico de procurar el

cumplimiento normal del Derecho, inspirándose en el principio de legalidad.

ALBACEA. SUS FACULTADES. DEL CONTENIDO DE LA CLÁUSULA TESTAMENTARIA EN LA QUE SE FACULTA AL ALBACEA PARA EL PAGO DE LEGADOS, PARTE PIADOSA, LA REALIZACIÓN DE TODA CLASE DE COBROS Y PAGOS, LA CONSTITUCIÓN DE LOS USUFRUCTOS EN VALORES PÚBLICOS O EN INMUEBLES, A SU VOLUNTAD, AUTORIZÁNDOLE PARA DISPONER DE LOS BIENES DE LA HERENCIA DE CUALQUIER CLASE, RESULTA EVIDENTE LA INTENCIÓN DE LA TESTADORA DE FACULTARLE TAMBIÉN PARA CONSENTIR EN LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA.

Resolución de 25 de Octubre de 1932. (Gaceta de 19 de Noviembre de 1932.)

El Registrador de la Propiedad de Arcos de la Frontera denegó la cancelación de hipoteca que se solicitaba en escritura otorgada en 19 de Mayo de 1930, ante el Notario de Sevilla D. Francisco Monedero Ruiz, por la cual D. José Monge Bernal, como albacea testamentario y administrador de los bienes de D.^a Dolores Moreno Romano, con la amplitud de facultades arriba consignadas, otorgaba carta de pago y cancelaba la constituida sobre una finca, «porque el señor albacea compareciente no está facultado para consentirla, defecto, al parecer, insubsanable».

El Presidente de la Audiencia, en el recurso interpuesto por el Notario, confirmó la nota del Registrador, sin hacer expresa declaración de que la escritura se hallaba o no bien extendida, y la Dirección general, teniendo en cuenta, entre otras disposiciones legales, el artículo 121 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 3 de Mayo de 1902 y 27 de Septiembre de 1924, revoca el auto presidencial y declara bien extendida la escritura, fundamentándolo así:

La cuestión formal que el recurrente plantea, derivada de la confirmación por el auto presidencial de la nota del Registrador no admitiendo la cancelación que se solicitaba, sin hacer declaración alguna respecto a la escritura, en consonancia con la súplica de su escrito inicial, no puede tener en manera alguna el alcance que

se pretende, ya que la declaración de que la escritura no se hallaba extendida con arreglo a las formalidades y prescripciones legales se deduce necesariamente de la no admisión, confirmada por el auto de la cancelación pedida, por interpretación racional, a contrario *sensu*, del último párrafo del artículo 121 del Reglamento citado.

Respecto al fondo del asunto, que la representación provisional de la herencia o de la personalidad del causante de la misma puede refundirse, y de hecho se refunde, en el testamento origen de este recurso en la persona del albacea, en amplia concepción del albaceazgo, que, en general, debe sujetar su mayor o menor extensión a las facultades concedidas por el testador—nervio de la cuestión a examinar—, puesto que no se puede tener en cuenta la naturaleza especial de estos mandatos, con miras al contrato singularísimo del mismo nombre ni a las disposiciones para el mismo establecidas, sólo congruentes con la índole y naturaleza de las convenciones a que dicho contrato se refiere.

Sin desconocer que la cancelación es un acto de desprendimiento de derechos que equivale a la enajenación, y que son muchas las ocasiones en que una persona autorizada para recibir pagos no puede extinguir hipotecariamente la garantía de la deuda correspondiente; teniendo en cuenta que la testadora doña Dolores Moreno Romano encomienda a su albacea D. José Monge Bernal el cumplimiento de la parte piadosa y el pago de los legados, la realización de toda clase de cobros y pagos y la constitución de los usufructos en valores públicos o en inmuebles, a su voluntad, autorizándole para disponer de los bienes de la herencia de cualquier clase, es evidente que la de la testadora ha sido facultar a su albacea para consentir en la cancelación discutida, si lo creía preciso para cumplir la gestión que le encomendaba, que debía llevar a cabo como si la realizase su propia personalidad.

Por último, sin disponer de metálico suficiente no sería posible el cumplimiento de la voluntad de la testadora; que al estar autorizado el albacea para realizar toda clase de cobros, es indudable que lo está implícitamente para expedir recibos y cartas de pago de aquellas cantidades que recibiese; que al uso de las facultades del albacea no puede ponerse otro límite que el que se haya puesto en el testamento, y que de haber sido precisa la de-

terminación del empleo de la cantidad cobrada, en relación con los fines expresados por la causante, aun habiéndole relevado ésta de la obligación de rendir cuentas a personas o Autoridades de clase alguna, no sería pertinente hacerlo en una escritura cancelatoria.»

VENTA COMO LIBRES DE BIENES GRAVADOS CON CONDICIÓN RESOLUTORIA PARA EL CASO DE SUSTITUCIÓN EN CATALUÑA. PUEDE HACERLA EL HEREDERO GRAVADO PARA CUBRIR SU LEGÍTIMA CUANDO, COMO EN EL CASO PRESENTE, TIENE FIJADA POR EL TESTADOR COMO DERECHOS LEGITIMARIOS LA SUMA DE 35.000 PESETAS, SE ALEGA HABER DETRAÍDO PARA SU PAGO SÓLO LA CANTIDAD DE 8.027 PESETAS Y VENDE POR VALOR DE 4.837,50 PESETAS, CON LO QUE NO SE CUBRE, NI CON MUCHO, AQUELLA PRIMERA CANTIDAD. ESTIMACIÓN DEL AUTOCONTRATO.

Resolución de 3 de Noviembre de 1932. (Gaceta de 20 de Noviembre de 1932 (1)).

El Notario de Villafranca del Panadés, D. Sebastián Parés y Goncer, autorizó una escritura en la que D. Juan Figueras y Bertrán expuso que al fallecer su padre, D. Magín Figueras, había legado en su testamento a sus hijos, D. Ambrosio y doña Elvira, la cantidad de 20.000 pesetas a cada uno de ellos por sus derechos legitimarios paternos, y ordenó la cláusula hereditaria de sustitución para el caso de fallecer su hijo, el citado D. Juan, y para el caso de que no fuese heredero, «o siéndolo, falleciese sin hijos, uno o más, o con tales, ninguno de los cuales al tiempo de su muerte o después alcanzase la edad de la pubertad, únicamente podrá disponer de la cantidad de 35.000 pesetas, que le servirán en completo pago de todos sus derechos legitimarios paternos, prohibiéndole la detracción de la cuarta trebeliánica; y en lo restante de la herencia le sustituyo y herederos míos nombro e instituyo a todos mis demás hijos, varones y hembras, nacidos y póstumos, no a todos juntos, sino al uno después del otro, prefiriendo los varones

(1) Véase la Resolución de 19 de Octubre que antecede.

a las hembras, y entre sí la preferencia de edad, imponiendo a todos la misma sustitución fideicomisaria o condición resolutoria de *sine liberis* impuesta al heredero primeramente nombrado, pudiendo empero disponer libremente de la herencia el último de mis hijos, tanto si fallece con descendientes como sin ellos».

Este legado fué aumentado por codicilo en 10.000 pesetas más, y entendiendo el exponente que tenía, por tanto, derecho a percibir por su cuota legitimaria paterna, es decir, por legítima y suplemento, pesetas 45.000, y declarando que a cuenta tan sólo había cobrado la cantidad de 8.027 pesetas, precio de la venta de dos fincas que reseñaba, entendía «que en buen uso del derecho que le concedía el capítulo primero de la Novela 41 de Justiniano, recogida en la auténtica *Res quae* y por la Resolución de 15 de Abril de 1930, en pago a cuenta de su legítima paterna y por el indicado valor pericial de 4.837,50 pesetas, tomaba para sí y se adjudicaba la expresada finca, que así apartada o detraída del fideicomiso y eliminada de ella la condición resolutoria impuesta al fiduciario para el caso de fallecer éste sin hijos o con tales que no lleguen a la edad de testar, como elemento de su peculiar patrimonio de libre disposición, la vendía a D. Félix Rovira y Clarasó, que comparecería y aceptaba por el precio de la tasación, que recibía a presencia del Notario».

El Registrador de la Propiedad de Villafranca del Panadés denegó la inscripción «porque el señalamiento de la cantidad que constituye la legítima de D. Juan Figueras y Bertrán modificando lo que sobre este particular se halla consignado en el testamento de su padre, D. Magín Figueras Galofré, y la adjudicación que en pago de parte de la misma se hace de la finca descrita sin la intervención de las personas eventualmente llamadas al fideicomiso, constituyen dos actos de autocontratación no admitidos en Derecho; y como consecuencia, denegada también la inscripción de la compraventa por transmitirse la finca vendida libre del fideicomiso instituido por aquel causante. Y siendo insubsanables estos defectos, no es admisible tampoco la anotación preventiva».

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección general, con revocación del auto apelado, declara bien extendida la escritura, con vista de la Novela 39 (capítulo primero de la Novela 41 de Justiniano); la auténtica *Res*

quae (2-3-VI-XLIII del Código); la Ley 32, título XXVIII, *De inofficioso testamento*, del Código *Repetitae praelectiones* (libro III); la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de Junio de 1881, y las Resoluciones de este Centro de 16 de Diciembre de 1899, 15 de Abril de 1930 y 19 del mes de Octubre último, y en virtud de las siguientes consideraciones:

Aunque realmente no tenga gran importancia en este recurso la determinación—rompiendo la unidad orgánica de la escritura—de si el acto de adjudicarse D. Juan Figueras, previamente a la venta y como libre de la condición resolutoria, la finca que enajena, constituye o no un autocontrato, puesto que causaría a ese fin igual resultado la transmisión como libre sin tal adjudicación, es conveniente no perder de vista que el contrato consigo mismo *Selbstcontrahiren*, si bien está generalmente admitido en el campo de la representación directa, con concurrencia de voluntades, es necesario obrar con cautela en la estimación de tal figura jurídica cuando se presenta en forma extracontractual propiamente dicha y como un acto unilateral, aunque al mismo se anuden caracteres y especiales efectos.

Habiendo fijado D. Magín Figueras en su testamento en la cantidad de 35.000 pesetas los derechos legitimarios paternos de su hijo D. Juan, y apareciendo que éste, en la fecha del otorgamiento de la escritura, sólo había detráido a cuenta de su legítima 8.027 pesetas, no es tampoco de esencia resolver sobre el suplemento de legítima que convino con sus hermanos y su alcance al mismo, puesto que la cantidad obtenida como precio de la venta de la finca que se pretende inscribir, objeto primordial de la escritura calificada y del recurso, no cubre, ni con mucho, aquella primera cantidad.

No debe confundirse la venta de los bienes sujetos al fideicomiso con consentimiento de los llamados al mismo, en cuyo caso no se puede en ningún modo invalidar la autoridad del contrato—*contractus auctoritas convelli nequaquam potest*, como decía la Ley 11, título XLII, del libro VI del Código de Justiniano—con la enajenación o gravamen de los mismos sin aquel consentimiento, quedando a salvo el derecho de los interesados en la condición (Ley 3.ª, párrafos 2 y 3, título XLIII, libro VI del Código, y artículo 109 de la ley Hipotecaria); ni con la venta como libres de

la condición resolutoria, que es el caso producido en la escritura calificada.

Así limitada la cuestión sólo resta examinar si, según el Derecho romano aplicable en Cataluña, puede el fiduciario detraer por sí solo de la masa hereditaria el importe de su legítima, vendiendo como libres los bienes precisos para su pago; en cuyo punto no puede existir la menor duda, puesto que a ello le autorizan expresamente los preceptos legales y jurisprudencia citados, aun sin tener en cuenta que sobre la legítima no se puede establecer limitación alguna, conforme a la Ley, que también quedó citada, del Código *Repetitae praelectiones*.

Por último, aunque la detración verificada no estuviese amoldada a las normas establecidas, adoleciendo de defectos que hiciesen posible su impugnación; ni fuese bastante la apreciación del aumento de valor de la finca desde la fecha de la adquisición por el causante al momento de la venta (1899-1930), ni la tasación pericial, ni el juramento del fiduciario, ni la entrega del precio, en fin, a presencia del Notario, sin contar con las formales declaraciones de D. Ambrosio Figueras, es necesario tener en cuenta que las cuestiones que surgieran serían posteriores e independientes de los efectos reales de la venta de la finca que se pretende inscribir, y que, aunque pudieran engendrarse acciones rescisorias que trascendiesen a tercero, mientras éste no se coloque al amparo del artículo 34 de la ley Hipotecaria, es indudable que la causa jurídica de adquirir aparece con base suficiente para provocar la inscripción.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.