

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS EXTRANJEROS. EL REGISTRADOR PUEDE CALIFICAR, EN VIRTUD DEL CONOCIMIENTO QUE TENGA DE LA LEGISLACIÓN DEL PAÍS DE QUE SE TRATE, O EXIGIR, EN OTRO CASO, LA PRESENTACIÓN DEL CERTIFICADO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 47 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, QUE LE ACREDITE LA APTITUD Y CAPACIDAD LEGAL DE LOS OTORGANTES Y QUE SE HA OBSERVADO EN EL OTORGAMIENTO LAS FORMAS Y SOLEMNIDADES ESTABLECIDAS EN LA NACIÓN DONDE SE HA VERIFICADO EL ACTO O CONTRATO.

*Resolución de 11 de Febrero de 1931. (Gaceta de 2 de Abril de 1931.)*

En juicio sucesorio abintestato seguido en el Juzgado de primera instancia de lo civil, de Buenos Aires, por fallecimiento de doña Francisca Pérez Durán, casada con D. Manuel Durán, se dictó declaratoria de herederos en favor de su hija y nietos, sin perjuicio de los derechos concedidos por la Ley al cónyuge viudo, según testimonio en cuyo apartado d) se afirma que se han distribuido los bienes de la sucesión, habiéndose abonado el impuesto sucesorio, y que fué adjudicado al cónyuge una casa en Sevilla por compra que efectuó a la sucesión. El mismo Juzgado acordó adjudicar al dicho cónyuge supérstite dicha casa, de conformidad con lo pedido por todos los interesados en la sucesión, el representante del Consejo Nacional y lo dictaminado por el asesor de menores, según se justifica con testimonio expedido por el secretario de Juzgado, del que aparece igualmente que en los autos

sucesorios se había presentado un escrito por los interesados solicitando se adjudicase en compra al señor Durán la casa indicada, y que el Juzgado había dictado el auto aprobatorio ya expuesto.

Presentados dichos documentos, con instancia del mandatario del señor Durán, en el Registro de la Propiedad del Mediodía, de Sevilla, el Registrador no admitió la inscripción: «1.º Porque la liquidación de la Sociedad conyugal, y la partición de herencia que en primer lugar comprende esta instancia, y la que en la misma se refiere, no puede hacerse mediante un documento privado para que éste surta efecto en el Registro de la Propiedad. 2.º Porque para la validez de este contrato se necesita el consentimiento de todos los interesados y la instancia se formula sólo en nombre de D. Manuel Durán Rodríguez y no consta la conformidad de los otros partícipes de la herencia. 3.º Porque la manifestación que se hace en el párrafo letra b), del testimonio del auto de declaración de herederos, que se acompaña, de haberse hecho la distribución de los bienes de la sucesión, no resulta justificada de manera alguna, ni puede ser considerada hecha la partición por esa simple manifestación, ni en ella se determina la forma en que se ha hecho, ni la participación de finca que a cada cual se adjudica, ni consta la extensión del derecho de cada uno de los interesados. 4.º Porque en cuanto a la compraventa que en segundo lugar se pretende inscribir, mediante la presentación del certificado fecha 1 de Julio de 1923, se ha de tener en cuenta que se trata de un bien inmueble individual y concretamente determinado, sito en España, y que en transmisión se rige por el Estatuto real, por lo que, su venta, en la forma que aparece realizada, no puede ser inscrita, siendo necesario, para ello, una escritura pública hecha con todos los requisitos que nuestra legislación exige para la venta de bienes de menores. 5.º Porque los documentos extranjeros que se acompañan tienen que acreditar que reúnen los requisitos necesarios establecidos en los números segundo y tercero del artículo 47 del Reglamento de la ley Hipotecaria, mediante el certificado que requiere el párrafo segundo del mismo artículo. Y siendo insubsanables los cuatro primeros defectos, no puede tomarse tampoco anotación preventiva.»

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador de la Propiedad, y la Dirección ge-

neral confirma el auto apelado tan sólo por el último de los defectos que contiene la nota, con las siguientes razones :

Para la transmisión de los inmuebles sitios en España exige, en primer término, nuestro sistema hipotecario, una causa jurídica, acreditada en documentos públicos, que hagan fe, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite, y, en segundo lugar, la inscripción, en el Registro de la Propiedad, sobre la base de anteriores asientos a favor del transferente, principios que, por formar parte del llamado orden público internacional, son de aplicación ineludible al caso discutido en este expediente.

En cuanto al primer defecto de la nota recurrida, los documentos presentados en el Registro de la Propiedad con las solicitudes de inscripción, son dos certificaciones auténticas, expedidas por el don M. Echegaray, Secretario del Juez de Primera instancia en lo civil de la capital de Buenos Aires, cuya firma ha sido legalizada en forma y justifican el derecho de las personas llamadas a la herencia de doña Francisca Pérez, según lo reconoce el Registrador en su informe, así como la particularidad de haberse adjudicado al cónyuge supérstite, en autos sucesorios, una casa situada en Sevilla, calle de los Tintes, número 13, perteneciente a la sociedad conyugal, por la suma de 5.827,50 pesos, y con tales antecedentes, no puede afirmarse que se trata ahora de inscribir la liquidación de la sociedad conyugal y la partición de herencia por medio de un documento privado, sino más bien que se pretende la inscripción del dominio de la referida finca a nombre del mismo D. Manuel Durán, por el título relacionado.

Este título, lejos de poder ser equiparado por sus antecedentes y estructura a un instrumento público otorgado notarialmente por todos los interesados en la herencia, guarda un estrecho paralelismo con los documentos judiciales autorizados con sujeción a los artículos 1.081 y siguientes de nuestra ley de Enjuiciamiento civil, pero con la doble divergencia de que, aprobadas definitivamente las particiones en la capital de Buenos Aires, se procede a ejecutarlas entregando a cada interesado lo que haya sido adjudicado en los títulos de propiedad, después de poner su constancia en ellos por el escribano ; y, en segundo lugar, la jurisprudencia concede a la adjudicación de derechos inmobiliarios en una cuenta

particionaria, bien el carácter de acto traslativo de dominio en forma, cualquiera que sea la causa de la adjudicación, de modo que el título esté constituido por la resolución judicial, bien la naturaleza de acto declarativo que no requiere escrituración.

La manifestación que se hace en el primero de los autos acompañados, relativa a la distribución de los bienes relictos, es de una sobriedad tan extrema, que si sobre ella hubiera de hacerse la inscripción, faltarían muchos datos exigidos por el artículo noveno, y concordantes de la ley Hipotecaria; pero como el objeto de este recurso es la inscripción de una finca que el Juez ha adjudicado dentro del procedimiento incoado con motivo de la sucesión de doña Francisca Pérez Durán, carece de valor el defecto desenvuelto bajo el número tercero de la nota recurrida, y queda centrado el problema en si se reconocen, o no, facultades al Juzgado en cuestión para resolver sobre aquel extremo, y la forma es adecuada.

Según el artículo 3.º de la ley Hipotecaria, la calificación de títulos inscribibles, por razón de autenticidad, corresponde tanto a las escrituras públicas como a las ejecutorias y documentos expedidos por la autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, y si bien este precepto no puede entenderse, dentro de España, en el sentido de que un acto jurídico pueda ser legitimado indistintamente en cualquiera de las tres formas, tampoco cabe afirmar que la distribución de funciones autenticadoras deba ser la misma en los países extranjeros que en nuestra patria, de suerte que haya de otorgarse en aquéllos escritura pública ante un funcionario de orden notarial, cuando nuestra reglamentación interna así lo exija, no cabe alegar, para robustecer el cuarto motivo de la nota recurrida, el orden público y las buenas costumbres, dado el parecido o hermandad de ambos Códigos procesales y las ligeras divergencias señaladas.

No es posible imponer a los Registradores de la Propiedad el conocimiento detallado de las legislaciones extranjeras y la apreciación de matices como los aludidos, ni puede en todo caso este Centro directivo asegurar la veracidad y exactitud de sus razonamientos, sin temor de incurrir en errores, y que si bien la exposición de motivos de la primitiva ley Hipotecaria abrió anchos cauces a la inscripción de los documentos extranjeros y algunos

comentaristas encomendaron al encargado del Registro la tarea de estudiarlos y calificarlos directamente, el artículo 47 del Reglamento hipotecario ha tratado de aliviar esta tarea introduciendo el certificado a que se refiere su párrafo segundo, con el que se puede acreditar la capacidad de los otorgantes y la formalización de los actos o contratos.

Al emplear el texto reglamentario la frase *podrán acreditarse* no niega la posibilidad de otros medios probatorios que el Registrador estime suficientes, ni reprueba la decisión que éste adopte por sólo el conocimiento que de las legislaciones extranjeras haya adquirido, e indirectamente concede al presentante la facultad de corroborar con facilidad sus peticiones, y al Registrador la de exigir, en analogía con el artículo séptimo del Reglamento del Registro mercantil y el 244 del Notarial, el certificado del Cónsul español de carrera, cuando lo hubiere en el referido territorio, para desvanecer las dudas que tuviere sobre la capacidad de los otorgantes y la forma del acto.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.