

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

Año V

Abril de 1929

Núm. 52

El Notariado en la República oriental del Uruguay ⁽¹⁾

«Solamente la comparación da conocimiento y como de quien conoce únicamente una lengua, puede decirse de quien no conoce mas que un derecho que no conoce ninguno.» — (VENEZIAN: *Opere Giuridiche*, I, pág. 2, 1918.)

- I. LA TRIPLE CONSIDERACIÓN DEL NOTARIADO URUGUAYO.—II. LA PROFESIÓN DE ESCRIBANO PÚBLICO; ESTUDIOS Y PRÁCTICAS EXIGIDOS.—REGLAMENTACIÓN DE LA PROFESIÓN DE ESCRIBANO.—DE LOS PROTOCOLOS Y DE LAS OBLIGACIONES DE LOS ESCRIBANOS QUE LOS LLEVAN, CON RELACIÓN AL MISMO Y A LA PRÁCTICA DE LA PROFESIÓN EN GENERAL.—DE LAS COPIAS.—PROTESTOS DE LETRAS.—RESPONSABILIDAD DE LOS ESCRIBANOS.—REGISTROS RELACIONADOS CON LA PRÁCTICA DE LA PROFESIÓN.—REGISTROS DE HIPOTECAS.—REGISTRO DE VENTA.—REGISTRO GENERAL DE EMBARGOS E INTERDICCIÓNES JUDICIALES.—REGISTRO GENERAL DE LOCACIONES, ANTICIPOS, ANTICRESIS, ENFITEUSIS y CAPELLANÍAS.—REGISTRO DE PODERES.—REGISTRO DE COMERCIO.—III. ESCRIBANOS DE LA ADMINISTRACIÓN Y ESCRITURAS ADMINISTRATIVAS.—IV. ACTUARIOS.—V. FUNCIONARIOS CONSULARES.

(1) «La contratación Notarial», Solano A. Riestra; 3 tomos.—Montevideo. «Legislación Notarial con algunas anotaciones y referencias a puntos de Doctrina y Jurisprudencia», Ulises W. Riestra; 2 tomos.—Montevideo. «Vistas Fiscales», Dr. Sayagües Laso; 2 tomos.—Montevideo. «Revista de la Asociación de Escribanos», «Revista de la Asociación Notarial», «Revista forense», «La Revista de Derecho Jurídico y Administración».

I. *La triple consideración del Notariado uruguayo.*

En esta floreciente República podemos observar una triple reglamentación de la institución Notarial; el Escribano propiamente dicho, el Escribano de la Administración y el Actuario (aparte las funciones notariales de los Cónsules); con ello se sanciona y reviste del carácter de Notarios a funcionarios que nuestro gran Costa no hubiera pasado de incluirlos en lo que él llamaba Notariado consuetudinario.

La subdivisión se impone terminados los estudios y prácticas exigidos para obtener el título de Escribano, comunes a las tres variedades expresadas, con ligeras diferencias.

II. *La profesión de Escribano público: estudios y prácticas exigidos.*

La práctica notarial en los aspirantes se halla perfectamente reglamentada; la ley orgánica de 31 de Diciembre de 1878 establecía que para la comprobación de la práctica se requería un certificado extendido por escribano público en activo que justifique haber practicado el aspirante con él en la confección o redacción de las escrituras públicas y en todo lo demás concerniente al protocolo durante dos años consecutivos, por lo menos, y de la conducta que haya observado; el Reglamento de la práctica se aprobó por el Tribunal Superior de Justicia el 31 de Julio de 1894, tal como lo había propuesto el Colegio de Escribanos.

Se trata en él conjuntamente de la práctica de los aspirantes a Actuarios y a Escribanos públicos.

Se entiende por *practicantes de actuación* en los aspirantes a Escribanos, aquéllos que acreditando haber cursado o cursar actualmente algunas materias de Derecho exigidas por la ley, concurren diariamente a la oficina actuaria y, permaneciendo en ella por más de tres horas, extiendan notas, diligencias y demás actos que les encomienden los Escribanos-actuarios y se ejerciten en el mecanismo del Juzgado y en el juego y tramitación de los expedientes.

Son *practicantes en materia de contratación y protocolo* los aspirantes que concurren diariamente a la oficina del Escribano que

los haya inscrito como tales, y, permaneciendo en ella tres horas, estudien títulos, escrituras e instrumentos que les encomiende el Escribano y extiendan y redacten los documentos y contratos que por éstos se les indiquen.

La inscripción del aspirante se practica por el Escribano en el Registro que se lleva por la Secretaría del Tribunal Superior, donde por orden alfabético se anotan los nombres de los aspirantes, y en los casos de solicitarse examen, se certifica de lo que resulte del Registro, para los efectos de acreditar la constancia de la práctica, para lo cual los Escribanos deben remitir una comunicación por escrito a la Secretaría del Tribunal tan pronto empiece el aspirante su práctica, indicando su nombre, así como cuando la interrumpe o concluye.

La calidad de estudiante matriculado o de haber sufrido un examen por lo menos (que debe acreditarse ante el Escribano, para empezar las prácticas) se justifica por certificación expedida por el Rector de la Universidad.

En los certificados de actuación o de protocolo que expidan los Escribanos a los aspirantes cuando hayan terminado su práctica, deberá establecerse la competencia que, a juicio del Escribano, hayan demostrado aquéllos en su ejercicio.

El plazo de duración de la práctica es de dos años en protocolo y uno en actuaciones: o sea tres años, modificando en esto el Reglamento de la práctica, que exigía cuatro, por el artículo 4.º de la ley de 13 de Julio de 1897, que organizó el plan de estudios y requisitos para optar a la profesión, y de lo que vamos a ocuparnos.

Esta ley última prescribía que todo aspirante a Escribano público que no fuera bachiller en ciencias y letras o maestro diplomado de segundo o tercer grado, deberá prestar un examen que lo habilite a obtener matrícula de los estudios universitarios de la carrera.

Dicho examen previo (versaba sobre gramática y composición castellana, aritmética completa, geografía general, historia nacional, Constitución de la República, dibujo lineal, elementos de cosmografía, historia universal e historia natural) fué suprimido y sustituido por un curso universitario de estudios preparatorios (comprendía las materias siguientes: 1.ª Matemáticas y dibujo. 2.ª Historia universal y americana. 3.ª Literatura y filosofía.

4.^a Francés. 5.^a Inglés o alemán. 6.^a Ejercicios físicos) por el Decreto del P. E. de 13 de Diciembre de 1910, el que a su vez fué suprimido por otro Decreto de 4 de Julio de 1916, en razón de que las materias comprendidas en el año de estudios preparatorios del Notariado no eran sino una mera repetición superficial de los estudios de enseñanza secundaria, por lo cual se autorizó para seguir los estudios del Notariado a aquellos alumnos que hubieren cursado con aprobación los cuatro años de la enseñanza secundaria.

En su consecuencia, o se poseen los estudios de bachiller en ciencias y letras, o de maestro diplomado, o hay que sufrir el examen previo que implantó la ley de 13 de Julio de 1897.

Luego hay que seguir los cursos universitarios de la carrera del Notariado, que comprende tres años, según el plan de 10 de Septiembre de 1897, modificado por resolución del Consejo directivo de la Facultad de Derecho de 19 de Enero de 1921 :

Primer año : Derecho civil, primero y segundo curso ; Derecho comercial.

Segundo año : Derecho civil, tercero y cuarto curso ; Procedimientos judiciales, primer curso.

Tercer año : Derecho comercial, segundo curso ; Derecho internacional privado.

Previa o simultáneamente con los estudios deberá el aspirante practicar por dos años consecutivos con un Escribano que lleve protocolo en la redacción de escrituras, y por otro año continuo con un Escribano-actuuario en la ejecución de las diversas diligencias de actuación.

De uno y otro Escribano recabará el aspirante un certificado que exprese el tiempo de la práctica, la aptitud demostrada y la conducta que haya observado.

Como control de práctica y al iniciarla, los aspirantes al Notariado deberán inscribirse en un Registro especial que llevará la Alta Corte de Justicia o Tribunales que hagan sus veces, a cuya Secretaría enviarán trimestralmente los Escribanos y Actuarios que tengan aspirantes practicando en sus oficinas una relación jurada en que conste si la existencia es asidua o no y la conducta que aquéllos observen.

Terminados los estudios de la carrera Notarial y comprobado haberse completado la práctica, el aspirante debe sufrir un examen

teórico-práctico (el examen teórico primitivo fué suprimido por la ley de 11 de Julio de 1902) de procedimiento y práctica notarial ante una Mesa presidida por el Rector de la Universidad o el Decano de la Facultad de Derecho, y compuesta de dos catedráticos de la Facultad y dos miembros del Colegio de Escribanos designados por la Mesa de éste a requerimiento del Rector de la Universidad.

El procedimiento de este examen se halla regulado por la ley de 15 de Diciembre de 1906.

El Presidente del Tribunal solicitará previamente de uno de los Escribanos designados por el Colegio para integrar la Mesa examinadora, que proyecte tres temas para trabajos escritos que practicará el aspirante.

Dos de estos temas versarán sobre práctica notarial, y el otro sobre práctica de actuación. Serán enviados al Presidente del Tribunal bajo sobre cerrado, para que después de visados o modificados por el Presidente, se comuniquen al aspirante, quien ejecutará los trabajos en el orden señalado en el pliego de temas y en el tiempo que señalará el Presidente en cada caso, según la naturaleza de los temas.

La práctica del trabajo escrito se hará por el aspirante, en presencia de un empleado de Secretaría.

El examen teórico-práctico durará dos horas, consagrándose a la lectura el tiempo necesario, y lo demás a las preguntas orales.

Reunido el Tribunal examinador, se procederá a la lectura y examen del trabajo escrito, y si el Tribunal no lo calificare de bueno, quedará aplazado el aspirante y no se continuará el examen. La resolución del Tribunal se hará pública en la sala del examen y se pondrá por acta en el libro correspondiente. Si el trabajo escrito obtuviese la calificación de bueno, se continuará el examen teórico-práctico, pudiendo cada examinador preguntar durante quince minutos como máximo sobre los temas señalados y sobre cuestiones de procedimientos y práctica notarial; concluido el tiempo del examen, se procederá a votar, según lo establecido en el Reglamento general.

La Universidad expedirá el título de Escribano público al aspirante que sea aprobado en el examen definitivo, previo el pago de veinticinco pesos.

Además de la comprobación de capacidad, se requiere para ser Escribano público: ciudadanía natural o legal, con tres años de ejercicio cuando menos; veinticinco años cumplidos de edad, honradez y buenas costumbres, estar inscrito en Registro de la Alta Corte de Justicia, de que luego se hablará.

Resulta original la manera de acreditar el requisito de honradez y costumbres morales; ello se acredita con el testimonio autorizado de la información sumaria declarada bastante, que deberá producir el interesado ante alguno de los Jueces Letrados de lo Civil. El Juez Letrado de lo Civil, así que reciba la solicitud de información de vida y costumbres, la mandará publicar íntegra por el término de diez días continuados, y una vez acreditada la publicación por el interesado y vencido el plazo, mandará recibir en forma la declaración de los testigos que estén presentes con citación del Ministerio público, quien será oído también en oportunidad sobre el mérito de la justificación producida y aún podrá exponer los motivos particulares de que tenga noticia fidedigna en favor o en contra de la conducta del aspirante.

El Juez, en esta clase de gestiones, puede ordenar de oficio o a solicitud del Ministerio público, que se amplíe la información con la declaración de determinada persona que sepa o que haya tenido ocasión de conocer al pretendiente, expedición o presentación de certificados, reconocimientos u otras pruebas que considere conducentes; y aún podrá estar en su resolución con preferencia a la información producida por el interesado, al resultado de indagaciones que reciba por escrito privado y juzgue fidedignas para denegar por su mérito la declaración que se le pide. En este caso, el aspirante tendrá recurso en relación para ante el respectivo Tribunal de Apelaciones, ante quien el Juez, siendo convocado al efecto, expondrá en método verbal los motivos reservados de su negativa; el fallo del Tribunal, dictado en seguida, causará ejecutoria, aunque revoque el auto del Juez apelado y mande expedir el testimonio.

Reuniendo todos los requisitos anteriores, el aspirante se presentará a la Alta Corte de Justicia o Tribunal que haga sus veces, con los recaudos justificativos, solicitando la investidura de Escribano público. La Alta Corte o Tribunal resolverá lo que corresponda, previa audiencia del Ministerio público.

Producida y aprobada dicha justificación, la Alta Corte señalará día y hora en que el aspirante preste ante ella juramento de ley, disponiendo se inscriba el título en el Registro respectivo, conjuntamente con el signo, firma y seña autógrafos que ha de usar en todos sus actos, comunicándose a todos los Juzgados y oficinas públicas del Estado, sin perjuicio de la publicación de avisos, que se hará por Secretaría, de estar habilitado para ejercer la profesión de Escribano público en todo el territorio de la República; en dichas comunicaciones se pondrá la firma autógrafa del nuevo Escribano, para que, además del Registro, sea conocida de todas las autoridades.

Reglamentación de la profesión de Escribano.—Decreto-ley de 31 de diciembre de 1878, aclarado y modificado por varias disposiciones posteriores.

Se da la definición del cargo de Escribano, diciendo que es la persona habilitada por autoridad competente para redactar, extender y autorizar bajo su fe y firma todos los actos y contratos que deben celebrarse con su intervención entre los particulares o entre éstos y toda clase de personas jurídicas.

Todo Escribano, además del signo y firma, podrá usar alguna seña particular, en precaución de cualquier adulteración o falsificación, lo que comunicará, junto con el signo y firma, al Secretario de la Alta Corte, para que éste lo asiente en un libro registro, como ya se ha dicho antes, el que custodiará personalmente, bajo la más estricta vigilancia y seria responsabilidad, junto con la nota que contenga la revelación; el signo, firma y seña particular no podrán cambiarse sin autorización del Tribunal.

Són incapaces para optar a la profesión de Escribano:

- 1.º Los menores de veinticinco años de edad.
- 2.º Los sordomudos, aunque sepan leer y escribir por sistema especial.
- 3.º Los ciegos.
- 4.º Los que se hallen procesados por crímenes o por simple delito.
- 5.º Los que hubieren sido condenados por crimen o simple delito, aunque hayan purgado su condena.
- 6.º Los que hubieren sido convictos de dar testimonio falso por escrito o de palabra.

El Escribano a quien se pruebe que ha obtenido su habilitación o rehabilitación para el ejercicio del cargo en virtud de justificantes falsos, incurrirá en incapacidad legal perpetua para rehabilitarse. Entra en la misma categoría el Escribano a quien, en virtud de proceso criminal en su contra por delitos de su oficio o de otra naturaleza, se hubiese impuesto la pena de inhabilitación perpetua para el cargo.

Es incompatible el oficio de Escribano con el de miembro del clero o del ejército de línea y con el de Juez o alguacil.

No pueden autorizar ni permitir que se autoricen en su protocolo actos ni contratos algunos relativos a asuntos en que intervengan personas de su familia o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad; este punto fué aclarado por la ley de 24 de Noviembre de 1916 en el sentido de no extenderse la prohibición a los actos o contratos relativos a asuntos en que intervenga una persona casada con el cuñado o con la cuñada del Escribano autorizante.

Los Escribanos serán suspendidos en el ejercicio de su profesión :

1.º Por hallarse procesados por crimen o delito común, mientras no se dicte la sentencia absolutoria.

2.º Desde que, en razón de las faltas cometidas en su oficio, hayan sido condenados a suspensión o prisión temporal, mientras dure una y otra.

La suspensión se decretará de plano por el Juez que conozca de la causa, comunicándolo en el acto al Tribunal, a fin de que éste lo haga saber a los demás Juzgados y oficinas públicas, publicándolo por la prensa, como se hará también en los casos de inhabilitación temporal o perpetua; igual procedimiento se observará en el caso de renuncia o cesación voluntaria del Escribano, sin que pueda volver al ejercicio de la profesión sino con autorización del Tribunal, comunicada y publicada en la forma de la recepción.

De los protocolos y de las obligaciones de los Escribanos que los llevan, con relación al mismo y a la práctica de la profesión en general.—Llámanse protocolo al Registro en que los Escribanos y demás funcionarios autorizados para ello asientan, por el orden de sus respectivas fechas, todas las escrituras públicas que pasan ante ellos.

Los protocolos son propiedad del Escribano; los Actuarios no pueden llevar protocolo particular.

Todo Escribano público, desde el día del otorgamiento de su título, queda facultado para formar Registro, el cual es propiedad exclusivamente suya y transmisible a sus herederos (Acordada de 28 de Junio de 1865). Por contra, los Escribanos que desempeñan el cargo de Acturio de los Juzgados de la República no pueden llevar protocolo particular, siendo de la escribanía que desempeñasen el que formen con los instrumentos que otorguen (Acordada de 18 de Mayo de 1876), por ser de notoria conveniencia pública conservar la unidad de los Registros de contratos particulares, así como que éstos tengan un asiento fijo y permanente, especialmente en los pueblos de la campaña.

Una Acordada de 10 de Junio de 1902 prohibió el que los Escribanos pudieran autorizar escrituras ni realizar protocolizaciones fuera de su protocolo o Registro. Con ello se terminó la práctica abusiva seguida por algunos Escribanos, que, sin preocuparse de obtener protocolo rubricado, autorizaban y extendían las escrituras que se les encomendaban en protocolo extraño, lo cual, aparte de ser una irregularidad, podía ocasionar graves trastornos a los que intervenían o tenían interés en tales escrituras, cuyas matrices no sería fácil encontrar, sobre todo en el futuro, cuando se ignorara el Registro en que fueron extendidas y no se hallaren en los protocolos del Escribano que los hubiere protocolizado, aparte otras razones de orden y de buena organización de los archivos, y aparte también la innecesidad de tal práctica, puesto que todos los Escribanos, cumpliendo a su debido tiempo con las disposiciones vigentes, podían obtener en cualquier momento el protocolo rubricado que necesitarén, solicitándolo incluso de los Jueces Letrados de sus respectivos domicilios.

El protocolo se forma por cuadernos enteros de cinco pliegos cada uno, de la clase de papel sellado que determine la Ley, rubricado en cada una de sus hojas por el Ministro semanero de la Alta Corte de Justicia, guardando los márgenes y demás formalidades que aquélla establezca y metido un pliego dentro de otro, de manera que la primera hoja corresponda y esté ligada a la décima, y así sucesivamente las demás, no pudiendo dejar de una escritura a otra más claro que el que puedan ocupar las firmas, ni pasar de

una hoja a otra sin dejar, cuando menos, asentado en la anterior el membrete que corresponda, el cual deberá contener el número de la escritura, la materia, el instrumento y los nombres de los interesados. Si éstos fueran más de dos por cada parte, se hará así: don N. N. y otros, a don N. N. y otros. Si sucediera que el instrumento termina al final de la vuelta de la hoja, sin que haya suficiente espacio para el membrete de la que deba seguirle, deberá, sin embargo, contener la firma de los contratantes y la de un testigo, pasando el otro, que partirá la palabra testigo a la hoja siguiente, rematándola el Escribano con la suya.

Los protocolos de los Escribanos establecidos en los departamentos de la República, con excepción del de la capital, serán rubricados por los Jueces Letrados de los respectivos departamentos, quienes remitirán al Superior Tribunal de Justicia el oficio con que dichos Escribanos acompañen sus protocolos a la rúbrica; podrán hacer rubricar su protocolo, si así lo prefieren, por el Superior Tribunal de Justicia; en el departamento de la capital es este último el que precisamente rubrica los protocolos de los Escribanos.

El protocolo se acompaña a la rúbrica por el Escribano, con un oficio en el que deberá constar el número y foliatura de los cuadernos remitidos; la numeración impresa en los sellos y la declaración jurada de haber remitido a la Secretaría del Superior Tribunal de Justicia la relación de los instrumentos autorizados por el Escribano durante la última y anteriores quincenas. Al presentar los cuadernos a la rúbrica, deberá el Escribano exhibir completamente lleno de escrituras el penúltimo de los que le hubiesen sido ya entregados.

Antes de extender la primera escritura en el protocolo abierto, el Escribano pondrá en el centro de la primera hoja y a cinco centímetros de la cabecera, el título a quien pertenece, en esta forma: Año ... Protocolo perteneciente a la Escribanía de ... Juzgado ...; o siendo propiedad particular: Protocolo del Escribano N. N., con el signo y firma del que lo lleve.

A todo Escribano que lleve protocolo se le podrá entregar por la primera vez hasta tres cuadernillos rubricados, siendo de la capital, y por la segunda y demás veces, dos cuadernillos, debiendo presentar llenos, con los que nuevamente quiere, los dos ante-

riores. Si sólo recibiera dos por la primera vez y uno en las siguientes, presentará lleno el anterior.

Para los de campaña, seis cuadernillos por la primera vez y cuatro en las siguientes.

En el papel rubricado que resulte sobrante del último cuadernillo al final del primer semestre del año civil (ley de 12 de Diciembre de 1884), podrán los Escribanos continuar extendiendo las escrituras que ante ellos se otorguen, a fin de evitar hojas en blanco y para que los instrumentos queden ligados entre sí, conforme a las disposiciones vigentes. En la primera quincena de Enero presentarán los protocolos del año anterior, para la inutilización del papel sobrante, los de la capital al Sr. Ministro semanero, y los de los demás departamentos a los Jueces Letrados respectivos.

Después de inutilizado, los Escribanos deberán encuadernar los protocolos por el orden correlativo de foliatura, formando el correspondiente índice alfabético al final de cada tomo, cerrando previamente éste con un certificado en que expresarán el número de escrituras que contenga, incluidas las inutilizadas o que hayan quedado sin efecto. La ley anual del Sellado modifica lo anterior en el sentido de que en los cuadernos rubricados al final del primer semestre del año civil, podrán los Escribanos seguir autorizando las escrituras.

Todos los Escribanos públicos están obligados a remitir a la Escribanía de Gobierno y Hacienda, al fin de cada año, un índice general de las escrituras y contratos contenidos en sus respectivos protocolos, cuyo índice será rubricado por el Escribano remitente y por el de Gobierno y Hacienda, a cuyo cargo queda, al solo objeto de facilitar los reconocimientos que la autoridad o las partes necesiten.

Toda escritura pública necesita para su validez, además de las firmas de los contratantes y del Escribano, que sea firmada por dos testigos idóneos, varones, mayores de veintiún años, que no sean socios, dependientes ni parientes, dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, del Escribano autorizante; debiendo, al final de aquéllas y antes de las firmas, hacer expresa referencia a la anterior en esta forma: Esta escritura sigue inmediatamente a la extendida con (tal fecha), bajo el membrete..., por don N. N., a don N. N., al folio (tal). Aunque no se firme

la escritura, o quede ésta sin efecto, contendrá su membrete poniendo la constancia: *Sin efecto*, que rubricará el funcionario autorizante.

No obstante, el estar completamente concluída la redacción de una escritura pública en los Registros respectivos, es lícito a las partes (ley de 17 de Abril de 1902) hacer cualesquiera cláusulas aditivas o interpretativas, así como la fecha en que se firma, si no hubiere sido posible hacerlo en la que expresa el encabezamiento.

En las tomas de razón de las escrituras hipotecarias y títulos de propiedad, se harán por los encargados de esas Oficinas los asientos en aquella forma, estableciendo la referencia que trae la escritura original.

Cualquier alteración en los protocolos, sea en el modo de colocar los pliegos, sea en el número de éstos, sea en el modo de encuadernarlos al fin de cada año, trae consigo la presunción de fraude contra el que lo lleva y la suspensión de oficio por dos, tres o más años, según la gravedad del caso, pero si el fraude presumido por la ley se probase, habrá privación absoluta del oficio, sin perjuicio de las penas correspondientes al delito y de la obligación de indemnizar.

Si sucediera que un instrumento se empezara y no se concluyera, se le pondrá la nota *Errada*, que rubricará el autorizante. En este caso, la referencia del que haya de continuar se hará a la escritura extendida antes de la errada, continuando con la constancia de haber quedado errada parte de otra u otras, empezadas entre la hoja tal o cual... En la primera escritura que se extienda en cada año, o sea al abrirse el protocolo, se pondrá a su final: Esa escritura no tiene referencia por ser la primera que se extiende en el actual protocolo. Lo mismo se hará con el Registro de protocolizaciones.

Cuando no haya al margen de alguna escritura matriz o documento protocolizado espacio suficiente para la conclusión de la anotación de la copia o copias que expidieren, la continuarán en la inmediata o inmediatas siguientes, y así sucesivamente, expresando con claridad de qué instrumento y a quién dan copia. Empezando la anotación en la última escritura o documento protoco-

lizado del año, y no habiendo lugar suficiente, la rematarán y seguirán anotando al margen de la primera hoja de dicho año.

Cuando después de haber firmado las partes interesadas o contratantes, testigos y Escribano, se borraré lo escrito al secarse, o por cualquier otro accidente imprevisto, volverán todos a suscribir aparte de lo borrado, insertándose en la copia que se expidiese, las firmas duplicadas. Lo mismo se hará cuando el firmante del instrumento emplee media firma, debiendo ser entera, omita letras o se equivoque al poner su nombre.

Es indiferente que firmen más testigos del número fijado por la ley en los actos y contratos.

Es obligación de los Escribanos insertar en las segundas copias o testimonios que expidiere las notas marginales que contuvieran y correspondan al instrumento o documento de que se trate. Lo mismo harán los Actuarios de las segundas copias o testimonios que vienen de hijuelas, ya sea que la nota o notas estén en la misma hijuela o al fin del expediente respectivo.

Los Actuarios cuidarán de que la anotación de copias o testimonios de hijuelas se pongan en la misma hijuela matriz, continuando a otra hoja si no hubiese espacio.

Existe lo que se llama el Registro de Protocolizaciones, que es el conjunto de testamentos cerrados que hayan sido abiertos y mandados a agregar al Registro durante el año o cualesquiera otra clase de testamentos menos solemnes que se manden protocolizar o se soliciten por los interesados en las escrituras que otorguen o pidan por separado, verbalmente, debiendo en tal caso suscribir la nota respectiva, y no pudiendo o no sabiendo escribir, lo hará un testigo a su ruego.

Queda a voluntad de los contratantes hacer o no extender escritura en que se pida la protocolización y se extracten los documentos que han de agregarse.

El Registro de Protocolizaciones se cerrará y se foliará lo mismo que el protocolo, al fin de cada año.

Al pie de cada documento que se agregue en el año al Registro de Protocolizaciones, se pondrá al final de la correspondiente nota la referencia de la anterior, en esta forma: «Esta protocolización sigue inmediatamente a la verificada en tal fecha..., con el número ..., a pedido de don N. N..., o en virtud de auto o decre-

to del señor Juez de ... (aquí la fecha del Decreto), de tal documento, que se determinará en extracto al folio tal... o cual...»

Los Escribanos deben llevar el protocolo con limpieza, y las raspaduras, testaduras, entrerrenglonaduras y enmiendas que hubiere para subsanar algún error o llenar las exigencias de las partes en el acto de firmarse la escritura, deberán ser salvadas por el Escribano con toda claridad, antes de que la escritura sea suscrita por las partes y testigos.

La letra que empleen en los instrumentos originales, y muy especialmente en las copias que de ellos se expidan, deberá ser clara y de regular tamaño, para que pueda leerse con facilidad.

Una Acordada de la Alta Corte del 6 de Noviembre de 1914, prohibió el que los Escribanos utilizaran la escritura a máquina en el protocolo, aunque confirmó la facultad de emplear dicho método de escritura en las copias de las escrituras públicas y documentos notariales, como ya lo establecía el artículo 34 de la ley entonces vigente de Timbres y papel sellado.

Tanto los Escribanos que lleven Protocolo, como los Actuarios de los Juzgados, no podrán usar, en actos de su oficio, otra tinta que la negra, y de buena clase; igual tinta se usará en los escritos que se presenten en los juicios, y la letra que en ellos se emplee debe estar en las condiciones que prescribe el artículo anterior para los testimonios, pudiendo el Juez a quien se presenten fuera de aquellas condiciones mandar inutilizar unos u otros y que se hagan de nuevo a costa de la parte o del escribano autorizante.

En la escritura a máquina podrá usarse la tinta indeleble azul o violeta; por regla general, no podrán entrar más de cuarenta y cinco letras en cada línea, sea cual sea la clase o forma de escritura.

En cada Oficina de Juzgado, aun cuando haya más de un Escribano, no podrá llevarse sino un protocolo y un Registro de Protocolizaciones, a excepción de la Escribanía de Gobierno y Hacienda, que podrá llevar dos protocolos, uno de contratos particulares y otro de Gobierno. La ley de 14 de Junio de 1911 autorizó a los Escribanos adjuntos a los Tribunales y Juzgados de la República para llevar protocolos particulares, donde extenderán las escrituras de esa naturaleza, quedándoles prohibido insertar en él las que tengan el carácter de judiciales o de oficio.

Es deber de los Escribanos autorizar todos los actos o contra-

tos a que fuesen llamados, a no ser que tengan legítimo impedimento.

Antes de dar testimonio a las partes, deben extender cumplidamente las escrituras que se les encomienden, sin usar de abreviaturas ni valerse de iniciales para designar el nombre de las personas, pueblos o lugares, ni de números o guarismos para expresar cantidad, empezando por establecer la fecha, lugar y Registro en que aquellas se otorgan.

Los Escribanos deben hacer constar en las escrituras que autoricen (por lo menos refiriéndose a las manifestaciones que recaen de las partes o de los representantes de ellas que concurran al acto), el estado civil de las mismas, indicando los datos que sirvan para identificarlas, y, especialmente, su condición de soltería, casamiento o viudez, y en estos dos casos últimos, el nombre y apellido del respectivo cónyuge. Harán constar también, en cuanto sea posible, el domicilio de las partes, con indicación de localidad, calle y número. Que cuando autoricen escrituras que de algún modo afecten al dominio, pongan nota de ello en los respectivos títulos de propiedad, con lo cual se contribuye eficazmente a evitar que pueda producirse el caso de enajenaciones dobles. Y que al autorizar la escritura que importa la extinción del mandato, por haberse desempeñado el encargo para que fué conferido, debe poner el Escribano nota en la respectiva escritura de mandato donde tal hecho conste, ya que ello no puede acreditarse en el Registro de poderes que luego se citará. (Acordada de la Alta Corte de 20 de Noviembre de 1911.)

Los Escribanos deberán entregar a las partes los testimonios que hayan de darse, dentro del tercer día de haber sido firmadas las escrituras, previniéndoles en ellos muy especialmente los términos dentro de los cuales deben inscribirse en otro Registro los que necesiten inscripción; harán constar, al margen de la escritura matriz, la nota de haber expedido copia de forma idéntica a la usada en España.

Está prohibido a los Escribanos: 1.º Autorizar escritura alguna en que intervengan sus parientes consanguíneos dentro del cuarto grado o los afines dentro del segundo.

2.º Autorizar escrituras que deseen otorgar los representantes

de menores y demás personas incapaces, sin que hayan llenado los requisitos que, para estos casos, exigen las leyes.

3.º Autorizar escrituras simuladas desde que de ello tengan conocimiento, ni documentos privados que se relacionen con dichas escrituras.

4.º Autorizar escrituras sobre bienes hereditarios sin la constancia requerida por la ley de haber pagado o no estar comprendidas entre las que deben pagar derechos fiscales.

5.º Autorizar escrituras de enajenación de bienes raíces que deben pagar contribución directa, sin que se les exhiban las respectivas planillas de haberla satisfecho, debiendo expresar en la escritura el número de aquéllas.

6.º Autorizar escrituras en virtud de instrumentos que hayan sido otorgados fuera del país sin que esté satisfecho el impuesto o impuestos que puedan corresponderles y tomada razón en el Registro de ventas.

7.º Autorizar escrituras en virtud de poder conferido fuera de la República, sin que esté debidamente legalizado, traducido, en su caso, al castellano, y repuestos los sellos correspondientes, debiendo agregarlos con la traducción al Registro de Protocolizaciones, si fuere especial o hubiere sido dado sólo para el acto de que se trata, pues siendo general, o comprendiendo otros cometidos, se devolverá, transcribiéndose sólo la traducción. La misma inserción y agregación se hará cuando el título esté otorgado fuera del país, en idioma castellano. Si estuviese en idioma extranjero, se transcribirá su traducción, procediéndose como en el caso de devolución del poder si comprendiese otras propiedades. La ley de 22 de Julio de 1908 derogó lo anterior, en cuanto a la obligación de transcribir los poderes otorgados fuera de la República en las escrituras que autoricen los Escribanos en virtud de los mismos.

8.º Autorizar escrituras cuando no conozcan a los otorgantes, a menos que dos testigos de su conocimiento manifiesten conocer a aquéllos, en cuyo caso harán constar esta circunstancia en la escritura, así como el nombre y vecindad de los testigos de su conocimiento.

Todos los que lleven protocolo, sea particular o perteneciente a cualquier oficina pública, deberán seguir pasando quincenalmente

al Tribunal de Justicia una relación jurada de todos los instrumentos que ante ellos se otorguen o se protocolicen, con especificación de los nombres de los otorgantes, del folio, fecha y materia del instrumento. Con dichas relaciones se formará un Registro cada año, que se archivará en la Escribanía de Cámara.

La Acordada de 15 de Abril de 1913, para aclarar lo anterior, dispuso que como indispensable complemento de las relaciones juradas que los Escribanos deben pasar a la Alta Corte cada quince días de todos los instrumentos que se otorguen o protocolicen ante ellos, acompañen con dichas relaciones, bajo sobre cerrado dirigido al señor Secretario, una lista, también jurada, de las cubiertas de testamentos cerrados que autoricen, con indicación de la fecha y el lugar del otorgamiento, así como de los nombres y apellidos del otorgante, de los testigos y del Escribano autorizante. El Secretario debe formar con estas listas (en las cuales hará constar la fecha de su recibo) un archivo especial, dividido por años, con dos índices alfabéticos coordinados uno por orden de apellidos de los testadores y el otro por orden de apellidos de los Escribanos autorizantes. Este archivo será de carácter reservado, y, a este efecto, el Secretario lo guardará y no podrá dar datos a particulares, sino una vez que tenga seguridad del fallecimiento del respectivo testador.

Se hallan exoneradas de franqueo postal las remisiones de las listas quincenales.

A más tardar, en la última quincena del mes de Enero de cada año, los Escribanos deberán remitir sus protocolos para la revisión de los mismos acerca de si han sido llevados de acuerdo con la ley y encuadrados con el índice correspondiente a las oficinas siguientes: los de la campaña, a los respectivos Jueces letrados departamentales, juntamente con el Registro de Protocolizaciones, y los de la capital a la Secretaría de la Alta Corte, junto también con el Registro de Protocolizaciones; en el caso de no haberse agregado documento alguno durante el año a ese Registro, deberán presentar un certificado que así lo acredite. (Acordada de 1.º de Febrero de 1902.)

Recibidos por los jefes de las Oficinas indicadas los protocolos y registros de protocolizaciones, formarán con ellos y los que existan en sus respectivas Oficinas un Registro departamental de

protocolos con el correspondiente índice alfabético. Cada uno de esos registros podrá ser examinado por cualquier persona que, a juicio del encargado, tenga interés legítimo en su examen, abonando 40 centésimos por cada uno de los diez primeros años, y 20 centésimos para los demás; si el examinante del Registro departamental es el mismo Escribano autorizante, no abonará emolumento alguno.

De las copias.—Los Escribanos no podrán expedir más que una copia de las escrituras que autoricen a cada uno de los contratantes que lo soliciten; para poder otorgar (sic.) la segunda, por pérdida o extravío de la primera, será necesario mandato judicial.

Una resolución del P. E. de 23 de Agosto de 1912, declaró, a consulta del Director del Registro de ventas (sobre si el Escribano autorizante de una escritura puede expedir una sola copia para varios contratantes o debe expedir una copia para cada uno de ellos), que correspondía la expedición de una sola copia a cada parte contratante, aun cuando esa parte se halle constituida por varias personas.

Igualmente, otra resolución del P. E. de 11 de Marzo de 1912, declaró que de las escrituras de partición no podían darse copias parciales, sino íntegras de las mismas.

Cuando se pida copia al encargado de los registros antes indicados, de escrituras o documentos protocolizados que obren en ellos, no podrán expedirla, sino mediante orden judicial.

Cuando las copias que hayan de expedirse por mandato judicial puedan tener por objeto acreditar la propiedad actual de los bienes a que se refieren o exigir el cumplimiento de una obligación que ha podido ser cumplida, el Juez no autorizará su expedición sin la justificación previa del hecho alegado por las partes.

Protestos de letras.—Los protestos de letras se extenderán en hojas sueltas del papel correspondiente al protocolo, las que, después de evacuadas todas las diligencias, se agregarán al Registro de Protocolizaciones y surtirán los efectos de una escritura pública.

Toda letra que haya de ser protestada deberá exhibirse al Escribano en todo el día hábil en que deba ser aceptada o pagada. Si ese día fuese feriado, la exhibición será en el día inmediato anterior. El Escribano, al recibir la letra, levantará la correspondien-

te acta de protesto, que suscribirá con el interesado y los testigos, haciendo constar la hora. Si el interesado no supiere o no pudiere firmar, lo hará uno de los testigos, a su ruego.

El Escribano en persona, antes de las tres de la tarde del día inmediato siguiente hábil, pasará al domicilio del que debe aceptar o pagar la letra, y le hará, pudiendo ser hábido, el requerimiento de aceptación o pago que se le hubiese pedido, del documento transcrito en su acta, extendiendo al pie de ésta la respectiva diligencia, que contendrá la contestación del requerido y la constancia de haberle hecho el protesto: si hubiese de evacuarse más de una diligencia, las subsiguientes se extenderán a continuación de la primera, quedando cerradas con la sola firma del requerido y la del Escribano; caso de no firmar la diligencia el requerido, se comprobarán los motivos que tenga para no hacerlo, suscribiéndola, en tal caso, dos testigos presentes. Si alguno de estos rehusase ser testigo y firmar, el Escribano hará constar su negativa y su nombre y llamará a otro; en tal caso, el Juez que pueda conocer del juicio que se inicie para el cobro del documento protestado, aplicará la multa de 10 pesos por cada vez y a cada uno de los testigos rehusantes; no es necesario que los testigos que suscriban la primera diligencia hayan de serlo de las demás.

Si la letra a protestar estuviere escrita en idioma extranjero, se traducirá previamente al castellano, por un traductor público, transcribiéndose solamente su traducción en el acta.

Hallándose ausente el que deba aceptar o pagar la letra, o no encontrándose en su domicilio, se entenderá la diligencia con el encargado de la casa, o, en su defecto, con la esposa de aquél o hijo mayor de dieciocho años; en defecto de éstos, con el Presidente, Secretario o cualquier miembro del Consejo de Administración departamental, o con los mismos funcionarios del Consejo auxiliar correspondiente. (Ley de 14 de Diciembre de 1920.)

Del protesto no se entrega ninguna copia simple al requerido.

Caso de haber fallecido el deudor, las diligencias de protesto se entenderán con su viuda, y en defecto de ésta, con uno de sus hijos o hijas, mayores de edad, y a falta de unos u otros, con uno de los herederos, también mayor; hecho el protesto a uno de los notados, se entenderá hecho también con los demás hijos o herederos del deudor.

En defecto de todas las personas citadas, o, aun habiéndolas, si no se hallaren presentes ninguno de ellos en el acto de evacuar-se la diligencia, se entenderá ésta con la autoridad municipal, como se ha dicho antes.

Caso de quiebra, se hará el protesto a uno de los síndicos, y en su defecto, a la Junta económicoadministrativa.

En ningún caso será obligatorio para el Escribano hacer protestos a más distancia que la de una legua (5.154 metros) de su oficina. Si el requerido residiese o estuviere domiciliado a mayor distancia, el protesto podrá hacerse a la Junta económicoadministrativa.

Responsabilidad de los Escribanos.—Los Escribanos responderán en todos los casos a las partes de los daños que les hubieren resultado del mal desempeño en sus funciones, sin perjuicio de las penas a que pueden haberse hecho acreedores.

Si la infracción del Escribano afectare en perjuicio del Fisco por cualquier clase de derechos fiscales, será responsable ante el mismo solidariamente con las partes contratantes.

Registros relacionados con la práctica de la profesión.—Son muy de tener en cuenta la existencia de los siguientes: Registros de hipotecas, Registro de ventas; Registro general de embargos e interdicciones judiciales; Registro general de Locaciones, anticipos, anticresis, enfiteusis y capellanías; el Registro de poderes, y el Registro de comercio.

Registro de hipotecas.—Ley de 18 de Junio de 1856; Decreto-ley de 26 de Mayo de 1865.

El registro o toma de razón de hipotecas convencionales, se hará en la Oficina de hipotecas establecida en Montevideo.

El registro de las hipotecas legales y judiciales se efectuará en una Oficina que, bajo la denominación de Registro de Hipotecas, existe en Montevideo, y cuya propiedad pertenece al Estado.

Esta Oficina está confiada a un Escribano público, de la elección del Poder Ejecutivo, y disfruta de la mitad líquida de los rendimientos del Registro, no pudiendo ser removido de su destino, sino con arreglo al artículo 81 de la Constitución.

En el Registro de hipotecas se practican inscripciones propiamente dichas, anotaciones y cancelaciones.

La forma de efectuar las inscripciones de los contratos hipote-

carios la establece la Resolución del Poder Ejecutivo de 9 de Marzo de 1917.

Los encargados del Registro tienen obligación de dar a quien lo solicite copia de las tomas de razón que existen en su Registro o certificados de que ninguna existe.

Son responsables por el perjuicio que resulte de la falta de mención en sus certificados de una o más tomas de razón existentes, a no ser que el error provenga, en este último caso, de designaciones insuficientes que no les sean imputables. En ningún caso podrán los encargados del oficio de hipotecas rehusar o retardar la toma de razón ni la entrega de los certificados requeridos, so pena de daños y perjuicios, a cuyo efecto se levantarán, a solicitud de los interesados, actas de las negativas o retardos, por un Escribano o Juez de paz, asociado de dos testigos.

Los registros se firmarán y cerrarán diariamente por el encargado, quien también cerrará y firmará al fin de cada año el libro que contenga los registros.

Los contratos hipotecarios celebrados en país extranjero producirán hipoteca sobre bienes situados en la República, con tal que se inscriban en el competente Registro.

La Resolución de la Alta Corte de 27 de Marzo de 1909, estableció que se diera cumplimiento a las disposiciones judiciales telegráficas comunicadas al encargado del Registro de hipotecas.

Registro de ventas.—Lo creó la ley de 1.º de Mayo de 1880.

Se halla establecido en todas las ciudades, villas y pueblos de la República, un Registro para la toma de razón de las escrituras de división de bienes raíces entre condueños o socios, de venta, permuta y donaciones de toda clase de inmuebles, de escrituras o de instrumentos públicos de partición hereditaria, de cesión de derechos hereditarios y de toda otra escritura pública que importe traslación de dominio o cualquier título que sea.

La toma de razón se reducirá a consignar la fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, expresando los bienes sobre que versa, sus designaciones extensión, situación y linderos en la misma forma que expresa el instrumento.

La toma de razón es indispensable para que los instrumentos que deban llevarla puedan surtir en juicio los efectos de derecho,

y los Escribanos autorizantes prevendrán a los mismos la obligación de registrarlo; el término para la toma de razón será de diez días a contar del otorgamiento de la escritura.

La falta de anotación de las escrituras que deban llevarla será penada con el pago de diez veces el valor de la anotación (tres pesos por cada escritura), a más de no surtir efecto hasta después de anotadas.

El Escribano que autorice transferencia de dominio en virtud de las escrituras que se le presenten, y que debiendo estar registrada no lo estuviere, sufrirá la pena de privación absoluta de su oficio.

Registro general de embargos e interdicciones judiciales.—Fué creado por el Decreto de Gobierno provisorio de 22 de Mayo de 1877, que creó en Montevideo dos Oficinas públicas con el nombre de Registro de embargos e interdicciones judiciales, cuyo Decreto fué derogado en su mayor parte por el de 12 de Febrero de 1879, que refundió las dos Oficinas en una sola, con la denominación que indica el epígrafe anterior, constituyendo un solo y único Registro, sin perjuicio de llevarse con la debida separación los libros de embargos y los de interdicciones, y en los cuales es indispensable la toma de razón o inscripción de todo embargo trabado o interdicción decretada, incluso la que pesa sobre los fallidos o concursados, sea civil o comercialmente, para que, tratándose de los bienes o personas a que se refiere este Registro, tengan efecto contra terceros interesados, y en todo caso, su fecha cierta será la de la inscripción. Ningún Juez o Tribunal dará curso a expediente alguno en que exista embargo o interdicción vigente sobre bienes raíces y naves o referente a incapaces o concursados, sin que previamente conste hallarse inscrito en el Registro respectivo.

El Registro se halla a cargo de un Escribano.

En los casos de venta judicial o adjudicación forzada, tratándose de bienes comprendidos en este Registro, no podrá otorgarse la consiguiente escritura sin tener a la vista y protocolizarse un certificado de la Oficina de Registro para constancia de la liberación del bien adjudicado o de que el comprador o adjudicatario que lo presentará conoce y acepta los gravámenes que lo afectan.

Un Decreto del Poder Ejecutivo de 20 de Septiembre de 1912

unió este Registro con el de locaciones de que luego se tratará, pero fué derogado por la Resolución del Poder Ejecutivo de 17 de Diciembre de 1918.

Registro general de locaciones, anticipos, anticresis, enfiteusis y capellanías.—Lo creó la ley de 19 de Diciembre de 1890, a partir de la cual todos los contratos de las calidades dichas debían anotarse en el mencionado Registro, sin cuyo requisito no harían fe en juicio respecto de tercero, en caso de enajenación voluntaria o forzosa de la propiedad. «

La última reglamentación de dicho Registro la hizo la ley de 26 de Noviembre de 1912, que cambió la denominación anterior por la de Registro general de locaciones, anticresis, enfiteusis y capellanías, y en el cual había de inscribirse todos los contratos públicos o privados escritos que recaigan sobre bienes raíces, sitos en la República, y que hagan relación con la naturaleza del Registro.

Los contratos celebrados fuera de la República, sean públicos o privados, no serán admitidos a la inscripción sin estar previamente legalizados.

No se inscribirán los actos y contratos que dependan, sean consecuencia o se relacionen de cualquier manera con algún otro contrato anterior que no estuviese inscrito, como los subarrendamientos, prórrogas, modificaciones y cesiones de rentas y anticresis.

Las rescisiones y cancelaciones de contrato escrito se harán constar por nota al margen de las inscripciones anteriores a que hagan referencia.

El Decreto del P. E. de 28 de Junio de 1914 resolvió que para poder inscribir un contrato de arrendamiento que conste en documento privado, será necesario que se presente, además del ejemplar en papel sellado o repuesto (reintegrado), otro en papel simple, con la firma de los interesados, para ser archivado en el Registro. Sin embargo, otro Decreto del P. E. de 22 de Septiembre de 1920 declaró que cuando se presentara a inscribir un contrato privado de arrendamiento con las firmas de los contratantes, autenticadas por Escribano público, no es necesario que se acompañe la copia simple del mismo contrato.

Registro de Poderes.—Ley de 28 da Marzo de 1900. Se creó en todas las ciudades, villas y pueblos de la República una oficina

pública que se denomina Registro general de Poderes, bajo la dependencia directa del P. E., con el objeto de transcribir los mandatos que confieran para toda clase de asuntos y las revocaciones, sustituciones, ampliaciones, limitaciones, suspensiones y renunciaciones de los mismos, debiéndose practicar la gestión en el lugar del otorgamiento del poder, y contendrá la fecha del instrumento, el protocolo o Registro en que se otorgó, los nombres de los otorgantes o mandatarios, su vecindad, el objeto del mandato, las facultades acordadas y el nombre del Escribano.

En el caso de que el mandato sea revocado, sustituido, ampliado, suspendido, limitado o renunciado en un lugar distinto del que hubiese sido autorizado, dichas modificaciones se harán saber por medio de oficio por el Escribano o funcionario a cargo del respectivo Registro al Escribano o funcionario que inscribió el primitivo mandato.

La inscripción es indispensable para que los poderes puedan surtir efecto legal entre mandante y mandatario y con relación a terceros, y los Escribanos prevendrán a los interesados la obligación de inscribirlos.

La inscripción deberá practicarse dentro del término de diez días, a contar del otorgamiento de la escritura. La inscripción fuera del plazo está penada con la multa del quíntuplo del valor de la inscripción.

Los poderes conferidos en el extranjero y las sustituciones, revocaciones, limitaciones, suspensiones y renunciaciones de los mismos deberán inscribirse también en la República para que surtan los efectos debidos.

Los Escribanos no podrán autorizar escrituras o contratos otorgados por mandatarios o apoderados sustitutos, en su caso, sin el certificado del Registro que acredite que el mandato o la sustitución no ha sido revocado, suspendido o limitado en ninguna de sus facultades; podrá prescindirse del certificado por expresa renuncia de la parte a que interese la certificación, pero ella deberá ser expresamente consignada en la escritura.

Los certificados de referencia serán expedidos gratuitamente por los Escribanos y funcionarios a cargo del Registro, ya sea a instancia de parte interesada o por mandato judicial, y se extenderá en papel común con el sello del Registro respectivo; una resolu-

ción del Consejo Nacional de Administración de 25 de Marzo de 1919 estableció que los certificados del Registro de poderes deben ser extendidos en un sellado \$ 0,50.

El Escribano que autorice cualquier acto o contrato en virtud de poderes, sustituciones o ampliaciones de los mismos, que debiendo estar inscritos, no lo estuviesen, sufrirá por primera vez la pena de tres meses de suspensión de su oficio y de un año en caso de reincidencia.

El Registro de Poderes de la capital se halla a cargo de un Abogado o Escribano de elección del P. E., el cual será el Director del Registro general; los Registros locales están a cargo de los Actuarios de los Juzgados departamentales y de los Jueces de paz.

Registro de Comercio.—Resolución del P. E. de 28 de Julio de 1914, sobre requisitos para la inscripción de los contratos privados de sociedades mercantiles.

Considerando que el artículo 393 del Código de Comercio uruguayo establece que la escritura de propiedad puede ser pública o privada, para asegurar la autenticidad de dichos contratos privados, que también son inscribibles en el Registro, se resolvió que para que dicha inscripción de documento privado pudiera efectuarse, habría de contener los nombres, apellidos, nacionalidades, estado civil y domicilio de los otorgantes, fecha y lugar del otorgamiento del contrato y que se acompañe (además del ejemplar en papel sellado o reintegrado) otro en papel simple con la firma de los interesados, para ser archivado en el Registro público de Comercio.

No se exigirá la presentación de escritos en el Juzgado para solicitar inscripciones de comercio, ya sean prórroga de contratos sociales, tomas de razón de los contratos que se otorgue, inscripción de poderes de comercio, ventas de buques, capitulaciones matrimoniales, contratos marítimos y rubricación de libros, debiendo hacerse esas anotaciones con sólo una exposición verbal de los interesados.

III. *Escribanos de la Administración y escrituras administrativas.*

Decreto reglamentario de la Escribanía de Gobierno y Hacienda de 5 de Octubre de 1908; ley de 12 de Diciembre de 1917, refe-

rente a las funciones de la Escribanía de Gobierno y Hacienda ; Decreto del P. E. de 24 de Mayo de 1909, sobre escrituras administrativas ; resolución de 1.º de Abril de 1910, sobre forma en que deben extenderse las escrituras de propiedades en diferentes reparticiones públicas ; Decreto del P. E., sobre formalidades respecto de la compra y escrituración de los bienes inmuebles que adquiera el Estado ; Reglamento definitivo para la Oficina de Escribanía de la Dirección general de Aduanas, de 2 de Diciembre de 1918.

Es obligatorio el Registro y escrituración en los protocolos de las oficinas actuarias de los Juzgados Letrados departamentales (con excepción del de Montevideo) de los siguientes actos :

a) Toda compra, hipoteca, permuta, expropiación y fianzas a favor del Estado, el municipio o las corporaciones u oficinas públicas departamentales o que puedan estar legalmente representadas en ella.

b) Todo contrato de concesión de ferrocarriles, tranvías, aguas corrientes, cloacas, mercados, servicio de alumbrado y otros semejantes ; la ampliación, rescisión, etc., de dichos contratos que se otorguen en virtud de leyes generales o especiales.

c) Todas las concesiones de privilegios a primas a industriales, o servicios de carácter legal, aprovechamiento de bienes municipales o de uso público y semejantes.

d) Todo contrato de obras públicas del Estado o del municipio.

e) Todo contrato de proveeduría que exceda de doscientos pesos anuales.

f) Toda enajenación de bienes municipales, salvo el caso de oposición del adquirente.

g) Todo contrato, protocolización o acto en que la escrituración en dichos protocolos se determine por la ley, decreto o convenio de las partes.

Fuera del caso de compra por el Estado o el municipio y los de excepción justificada en el respectivo decreto o contrato o en disposición de carácter general, los gastos de escrituración serán pagados totalmente por los particulares. En los casos de permuta, los particulares pagarán la mitad de los honorarios de escrituración y la totalidad de los gastos, quedando en todos los casos exonerado el Estado y las oficinas de su dependencia de toda clase de gas-

tos por concepto de certificados, sellos y timbres; el cobro de toda escritura se hará efectivo antes de la firma.

Los Escribanos que no perciban sueldo del Estado cobrarán como honorarios por las escrituras administrativas que antes se han reseñado, el 30 por 100 del importe, y el resto, o sea el 70 por 100, lo ingresarán mensualmente en las Administraciones departamentales de Rentas, acompañando una relación en la que constarán todas las escrituras firmadas en la semana, con especificación del importe cobrado o de la razón por que no se ha percibido (en los casos de excepción), e igual relación circunstanciada remitirán mensualmente al Ministerio, para ser pagada a la Contaduría general.

Siempre que se trate de adquisición de inmuebles por el Estado o por las municipalidades, antes de procederse a la escrituración respectiva, en la capital, la Escribanía de Gobierno y Hacienda se asesorará del Fiscal de Estado que designe el Ministerio respectivo, y en los departamentos, la autoridad correspondiente requerirá el dictamen del señor Agente Fiscal Letrado departamental, sin perjuicio del estudio que el Escribano autorizante debe hacer por su parte de los títulos correspondientes; el Fiscal requerido expedirá un estudio fundado de los antecedentes; caso de discrepancia entre el Escribano autorizante y el Fiscal de Estado o agente fiscal sobre la bondad del título, se someterá el punto a la decisión del P. E.

La Escribanía de Gobierno y Hacienda llevará contemporáneamente dos protocolos: uno, destinado exclusivamente a los actos del P. E., y otro, para las demás oficinas del Estado.

La Dirección de la Escribanía de Gobierno y Hacienda corresponde al Escribano de Gobierno en el carácter de Jefe de la oficina, o a los demás Escribanos, por orden de jerarquía, en los casos de acefalia (sic) o ausencia.

Los Escribanos de Gobierno y Hacienda concurrirán indistintamente a los actos oficiales del P. E. y autorizarán los contratos de éste y de las oficinas públicas, recibiendo los antecedentes para la redacción y verificación de las escrituras por turno en forma alternada.

Será obligatoria la escrituración en los protocolos de la Escribanía de Gobierno y Hacienda: A) De toda compra, hipoteca,

permuta, expropiación y fianzas a favor del Estado, el municipio o las corporaciones y oficinas públicas de la capital o que puedan estar legalmente representadas en ella. B) De todos los contratos de concesión de ferrocarriles, tranvías, aguas corrientes, cloacas, telégrafos y teléfonos, servicio de alumbrado, ampliación, modificación, etc., de dichos contratos que se otorguen en virtud de leyes generales o especiales. C) De todas las concesiones de primas o privilegios a las industrias. D) De todo contrato de obras públicas del Estado o del municipio. E) De todo contrato de proveeduría que exceda de mil pesos. F) De todo contrato, protocolización o acto en que la escrituración de dicho protocolo se determine por ley, decreto o convención de las partes.

Las funciones de la Escribanía de Gobierno y Hacienda serán dirigidas por el Escribano titular y el adjunto, según la división siguiente:

Los Escribanos de Gobierno y Hacienda concurrirán indistintamente a los actos oficiales del P. E. y autorizarán los contratos de éste y de las oficinas públicas, recibiendo los antecedentes para la redacción y verificación de las escrituras, por turno, en forma alternada.

Al Escribano de Gobierno corresponde especialmente la verificación, recuento y extinción de títulos y valores del Estado, la redacción de informes y la intervención de las licitaciones dispuestas directamente por los Ministerios.

Compétese al Escribano de Hacienda la firma ante el Presidente de la República, Ministros de Estado y Jefes de reparticiones públicas de las escrituras que otorguen y del despacho administrativo, así como los actos de licitaciones que no estén expresamente determinados en el presente Decreto.

Al Escribano adjunto de Gobierno y Hacienda le corresponde autorizar los contratos e intervenir en las licitaciones que se relacionen con las dependencias militares, llevar los libros de proventos y subrogar a los Escribanos titulares.

En el caso de que las exigencias del servicio lo reclamen, los expresados Escribanos se subrogarán indistintamente en el desempeño de sus funciones y en la forma que crea conveniente el jefe de la repartición.

Las funciones de los demás empleados serán distribuídas por

el Escribano titular, el cual podrá utilizar los servicios de algunos de ellos en el Juzgado Nacional de Hacienda, siempre que no se resienta el servicio para ellos principal y preferente de la Escribanía.

Los empleados de la Escribanía de Gobierno y Hacienda quedan sujetos, en lo relativo a la duración del servicio y horario, licencias, disciplina y demás, a las prescripciones del Decreto orgánico de Ministerios, correspondiendo al Escribano titular las facultades que dicho Decreto acuerda al Oficial Mayor para fijar horario, imponer determinadas penas, etc.

Existe también la Escribanía de Aduana, regida por el Reglamento de 2 de Diciembre de 1918, con toda clase de detalles.

Su plantilla la integran el Escribano titular, el Escribano adjunto, el Oficial primero y el Oficial segundo, aparte otros funcionarios sin carácter técnico.

Compete al Escribano titular, a saber: la dirección inmediata de la oficina, cumpliendo y haciendo cumplir las leyes y reglamentos, y tiene a su cargo exclusivo:

a) El protocolo de Aduana y el Registro de protocolizaciones del mismo.

b) El libro de matrícula de despachantes de Aduana, importadores, exportadores y agentes de buques.

c) La vigilancia de la recaudación de las diversas contribuciones propias de la oficina, que recibirá semanalmente y custodiará en su caja, llevando la respectiva contabilidad.

d) La versión en la Tesorería general de la región en las épocas preñjadas y mediante la documentación debida, de las recaudaciones citadas y de las que produzca el protocolo y el Registro de Protocolizaciones.

e) El depósito o el retiro de la Oficina de Crédito público o en cualquiera otra institución nacional o particular de fondos pertenecientes a los asuntos enumerados.

Le compete, además:

a) Autorizar por medio de proveído todas las providencias que el Director general de Aduanas o el Director adjunto, en su caso, dicten en los asuntos sobre infracciones y delitos fiscales en materia aduanera, y refrendar las comunicaciones que por los

mismos sean libradas con su intervención o con la de la Secretaría judicial.

b) Concurrir a las diligencias de inventario, verificación, constatación, inspecciones y otras que en los expresados asuntos se dispongan; a licitaciones, arqueos de caja y a las demás diligencias análogas que en cualquier clase de expedientes disponga la administración de Aduana, citando a las partes o interesados para el acto y redactado y autorizando las respectivas actas o constancias.

Estas últimas diligencias podrán ser delegadas por el Escribano titular en el adjunto, cuando por las tareas de su cargo u otras razones fundadas, le sea imposible practicarlas personalmente.

IV. *Actuarios.*

Sus estudios, práctica actuarial y requisitos para obtener el título, quedan reseñados al principio de este trabajo, así como que el protocolo de que se hallan encargados no es propiedad particular de los mismos, sino del Estado.

El cargo de Actuario, por el contrario, se ha considerado como de propiedad del Escribano, y por ello, sin perjuicio del derecho de rescate que siempre se ha reservado al P. E. al verificar la venta de los oficios públicos, se ha tenido en cuenta que el derecho de propiedad sobre los mismos se halla consagrado como inviolable por la Constitución política del Estado, que no puede ser menoscabado por una disposición de leyes adjetivas, por lo cual, una Acordada del Tribunal Superior de Justicia de 21 de Diciembre de 1883 resolvió que los Jueces, contemplando el sagrado derecho de los propietarios, propusieran a éstos como Actuarios siempre que, siendo Escribanos, reunieran las demás condiciones necesarias para el desempeño de tales cargos, y caso de no avenirse los Actuarios nombrados por los Jueces con los propietarios de los oficios enajenados o ser éstos exonerados del cargo por cualquier causa legal, conserven dichos propietarios el derecho de proponer al Juez sustituto idóneo que, mereciendo su confianza, obtenga la aprobación del Superior Tribunal; caso de discordia entre el dueño de una Escribanía actuarial y el Escribano designado por el Juez respecto al precio del arrendamiento, el valor locativo será

señalado por un Tribunal compuesto de tres peritos, designados uno por cada parte y el tercero por el Tribunal Superior de Justicia, siendo inapelable el fallo pronunciado. (Ley de 26 de Octubre de 1899.)

Los Actuarios empleados en las Actuarias de los Juzgados Letrados no presupuestados, quedan sujetos a las disposiciones vigentes sobre jubilaciones y pensiones civiles, las que pagarán su montepío. (Ley de 29 de Octubre de 1919; Reglamento de 24 de Noviembre de 1919.)

V. *Funcionarios consulares.*

El Decreto de 20 de Octubre de 1906, reglamentando la ley de 21 de Mayo de 1906 (contiene el arancel consular), organizó ampliamente las atribuciones notariales de los agentes consulares en los capítulos siguientes:

Capítulo IV: Cometidos de los agentes consulares (artículos 65 a 67).

Capítulo XIII: Registro del estado civil.

III. Atribuciones relativas a los ciudadanos uruguayos (artículos 103 a 105).

Capítulo XIV: Atribuciones notariales.

I. Poderes, contratos, declaraciones y protestas (artículos 112 a 114).

II. Testamentos (artículos 115 y 116).

III. Obligaciones en materia de sucesiones (artículos 117 a 129).

Capítulo XV: Atribuciones judiciales, legalización de firmas y traducción de documentos (artículos 130 a 134).

Capítulo XXII: Estampillas consulares (artículos 273 a 281, y 298).

II. Redacción y expedición de documentos (artículos 312 a 317).

III. Registros (artículo 235).

Una resolución de 15 de Diciembre de 1914 estableció que los funcionarios diplomáticos, siempre que desempeñen tareas consulares por nombramiento permanente y por encargos accidentales, podrán ejercer todas las funciones inherentes al cargo de cónsul,

incluso las de Oficiales del Registro del Estado civil y las de Notario.

Otra resolución del 10 de Diciembre de 1918 reglamentó el artículo 18 de la ley Consular, relativo a las facultades notariales y judiciales a cargo de los cónsules de la República (se refiere a las facultades del agente consular para nombrar Secretario, o Canciller u Oficial de Cancillería y corregir los abusos observados en los nombramientos).

La resolución de 19 de Marzo de 1920 estableció el procedimiento para obtener las partidas de estado civil del extranjero por intermedio del Cuerpo consular.

Por último, un Decreto del Presidente de la República de 30 de Diciembre de 1921, determinó el procedimiento a seguir en la certificación de firmas o legalización de documentos extendidos en el extranjero por Escribanos públicos, en el sentido de que, sin perjuicio de que se llenen todos los demás requisitos reglamentarios vigentes, para certificar firmas o legalizar documentos extendidos en el exterior por Escribanos públicos, los cónsules de la República deberán exigir que la firma notarial sea reconocida por la respectiva autoridad competente que esté habilitada para poder certificar, además que el Escribano autorizante se encuentra en el ejercicio de sus funciones y así, en el respectivo documento, lo haga debidamente constar, cuya disposición fué modificada por el Decreto de 13 de Octubre de 1922 en el sentido de que no será exigida por los cónsules de la República la posterior intervención a que se refiere el Decreto anterior, cuando en sus respectivas localidades las funciones de Escribanos públicos sean ejercidas por personas designadas como tales por el respectivo Gobierno y tengan, en consecuencia, el carácter de funcionarios públicos; y que los funcionarios consulares llevarán en un Registro especial todas las comunicaciones que solicitaren de las autoridades respectivas acerca del nombramiento, cese o suspensión de los Notarios de su jurisdicción, así como el Registro de sus respectivas firmas autógrafas y sellos correspondientes.

JOSÉ M.^a FONCILLAS.

Notario

El sistema de liquidación de cargas y la ley Hipotecaria

Ensayo sobre la Memoria de este año

Los principios básicos de nuestro sistema hipotecario tienen en la legislación de este nombre un desarrollo lógico de tan apretada contextura, que no sin razón es considerada nuestra ley de terceros como la más científica de todas.

Podrán discutirse dichos principios, pero no su desenvolvimiento o las consecuencias de ellos una vez aceptados, por eso creemos que la novedad introducida por la ley de 1909 reformando la Hipotecaria y a que se refiere la Memoria, es de alabar, toda vez que no hacía más, que recobrando su fuero, atraer hacia sí disposiciones que en la misma tienen su más exacto ajuste, y aun diríamos más: considero que el párrafo último del artículo 131 de la ley Hipotecaria deriva con tal fuerza de todo el espíritu de la misma que parece hasta ocioso, y hubiera sido mayor acierto del legislador la derogación simplemente del artículo 1.516 de la de Enjuiciamiento civil.

Prescribe este último artículo que si la ejecución se hubiere despachado a instancia de un segundo o tercer acreedor hipotecario, el importe de los créditos hipotecarios preferentes, de que responda la finca vendida, se consignará en el establecimiento destinado al efecto, y el resto se entregará sin dilación al ejecutante, si notoriamente fuera inferior a su crédito o lo cubriere.

Lo dispuesto en este artículo supone un total desconocimiento de nuestra técnica hipotecaria.

Resalta esta afirmación tanto más, cuanto que la misma ley de Procedimientos restablece la doctrina que en ningún caso debió olvidar mediante el siguiente artículo 1.519 en palmaria contradicción de criterio respecto al antes citado.

Dice este último que en el caso de haberse adjudicado la finca al ejecutante en pago de su crédito, se entenderá, sin perjuicio de las hipotecas anteriores a la suya y también de las posteriores si el precio de la venta fuere suficiente para cubrirlas.

En grave atasco se vería quien pretendiera, justificando a la ley, explicar las razones que motivan el diferente trato respecto a las hipotecas anteriores, según sea el adquirente de la finca el mismo acreedor ejecutante o un tercero.

La doctrina en consonancia con los principios de nuestra legislación inmobiliaria es la de la subsistencia de todas las cargas y gravámenes anteriores a la hipoteca que determina la ejecución, por tantas razones, que para no alargar demasiado este trabajo, expondré sucintamente las principales.

Porque así se constituyó la segunda o posterior hipoteca causa del procedimiento ejecutivo, estando advertido el acreedor hipotecario de las cargas e hipotecas anteriores.

Porque cuando se constituye una segunda hipoteca, lo que en realidad se grava no es el inmueble en su totalidad, sino el excedente de su valor que no absorben las hipotecas anteriores. ¿Cómo, pues, vender luego ejercitando una acción derivada de segunda hipoteca la totalidad del inmueble?

Porque los titulares de las hipotecas anteriores no son parte en el procedimiento y deben estar, no ya a un lado, sino por encima de él, y, sin embargo, se les obliga a que sufran sus consecuencias.

Porque la venta en pública subasta como consecuencia de un procedimiento ejecutivo, no debe diferenciarse ni se diferencia en nada de la venta extrajudicial realizada voluntariamente por el titular del inmueble o deudor, y tan es así, que por éste o en su nombre se otorga la escritura, en virtud, en este último caso, del poder transferido mediante su consentimiento tácito o expreso al convenir la hipoteca.

Por todo ello, creemos acertada la orientación del artículo 131 de la ley Hipotecaria al disponer en su regla 8.^a que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes—si los hubiere—al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate. Y en la 13, que en el acto de la subasta se hará constar que el rema-

tante acepta las obligaciones consignadas en la regla 8.ª, y si no las acepta, no le será admitida la proposición.

Igualmente, y fundado en las razones anteriores, dice el último párrafo del repetido artículo 131, que lo dispuesto en las reglas precedentes en cuanto a la subsistencia de las hipotecas y demás gravámenes anteriores o preferentes al crédito del ejecutante, será aplicable, no sólo a los casos en que este crédito sea hipotecario, sino también a aquellos otros en que se ejercite cualquier acción real o personal que produzca la venta de bienes inmuebles.

La disposición que acabo de transcribir, aunque excelente en su propósito, merece serios reparos: Porque la frase *serán aplicables* no tiene suficiente energía derogatoria de las de la ley de Enjuiciamiento civil al principio citada; hubiera sido más afortunada diciendo *se aplicarán*, y aun mejor citando los artículos derogados; de este modo no continuarían los Tribunales aplicándolos, ya que en la forma que aparece redactado el párrafo transcrito, más bien parece su contenido permisivo que preceptivo y no quedaría duda en tan importante cuestión. Y, además, porque para que una disposición derogatoria surta plenos efectos, debe hacerse en el mismo cuerpo legal reformado, no en otro, práctica viciosa productiva de funestas inadvertencias unas veces y de laberínticas discordancias otras.

Y en este caso tiene tanta más importancia, cuanto que el asendado procedimiento especial sumario del artículo 131 ha sufrido el mayor de los fracasos.

Como todo producto híbrido nació condenado a la esterilidad. Y así los contratantes le temen, porque a la postre es judicial, y los curiales le tienen declarada su enemiga, porque, como sumario, prescinden de la necesaria intervención de unos y cercena los emolumentos de todos.

Además, árbol que requería en sus primeros años cuidados especiales, fué plantado entre el de extensas y profundas raíces y dilatada copa, como centenario, del procedimiento ejecutivo, y el de rápido desarrollo por su natural rusticidad del de venta extrajudicial o notarial, con lo que su suerte, cumpliendo inexorables leyes biológicas, no podía ser otra que la de la clorosis y el raquitismo.

Todas estas razones explican, aunque no justifican, el hecho de que en contadísimos casos se utilice el procedimiento judicial

sumario, prefiriendo los abogados acudir al ordinario del juicio ejecutivo, no sólo cuando por las restricciones impuestas al extra-judicial no es posible valerse de él, sino aun pudiendo utilizarle, y, sobre todo, que, a pesar del último párrafo del artículo 131 de la ley Hipotecaria, continúen aplicando en los Juzgados las reglas de la ley de Enjuiciamiento civil en toda su integridad respecto a la expurgación de cargas preferentes prescindiendo de la derogación hecha en dicho párrafo.

Por todo lo dicho, sería conveniente, a mi juicio, un robustecimiento de la disposición del último párrafo del artículo 131 de la ley, derogando expresamente y reformando en lo necesario los artículos de la de procedimientos que se le ponen. Y así tendríamos resuelto el problema en perfecta armonía con nuestra técnica hipotecaria, desterrando de una vez los resabios romanistas con su secuela de inestricables complicaciones surgidas en la soledad del gabinete lleno de sombras que semejan fantasmas, porque, en vez de estar alumbrado por la claridad solar de la realidad vivida, lo ilumina la débil, parpadeante y artificial luz del realismo conceptual, tan nefasto en el derecho.

Con tan sencilla, no simplista, solución—la sencillez es la gracia de lo esencial que aflora a la superficie; la simplicidad es el desbordamiento del primer plano en elefantiasis anecdótica: sencillez—superación, simplicidad—primitivismo—saldría ganando la lógica, y alcanzaría la fórmula jurídica su máximo valor, que es el de la eficacia, postulado del moderno derecho.

Y todas las dificultades quedarían salvadas dentro de las limitadas posibilidades de lo humano.

Hablo, claro está, de las dificultades propias de la venta en subasta judicial, no de las del sistema, comunes a éstas y a las que diariamente se otorgan en el despacho del Notario, porque, a nuestro juicio, no existen diferencias esenciales entre unas y otras, según quedó apuntado más arriba. Todo el mecanismo procesal ha de tener en las primeras como único objeto proteger al acreedor, salvaguardando al mismo tiempo los intereses del deudor para que no sea arbitrariamente despojado, pero la voluntad translativa del dominio con sus consecuencias hipotecarias es idéntica, ya la exprese el mismo deudor o el Juez en su nombre, en virtud del imperio de la ley derivado de actas voluntariamente queridos por aquél.

No es correcto imputar a un solo hombre defectos que son inherentes a la naturaleza humana.

La dificultad de densimetrificar la cargas preferentes, lejos de presentarse nada más que en las ventas por subasta judicial, se extiende a todos los actos de disposición inmobiliaria, hasta el punto de constituir el problema más inquietante de nuestro sistema hipotecario. La teoría de las menciones con su régimen absurdo; la de las anotaciones preventivas, que, como la Esfinge, nadie ha podido penetrar su secreto; los derechos condicionados; las prohibiciones de enajenar; las garantías subsidiarias; las hipotecas de seguridad; las legales, y tantas y tantas otras figuras, reflejo de barrocos espiritualismos jurídicos, se ofrecen en desconcertante contradanza de fantástico aquelarre.

Y, sin embargo, el sentido práctico, expresión de la voluntad de vivir, con su maravillosa intuición, actúa cotidianamente de conjuro.

Otro tanto puede decirse de su valoración económica. Bastaría en el procedimiento ejecutivo, ya sumario u ordinario, una primera subasta con sujeción al tipo preestablecido o al fijado por peritos, con deducción en este caso de las cargas notoriamente preferentes y fácilmente valorables, y una segunda sin sujeción a tipo, con la seguridad de que en esta última los presuntos adquirentes harán la valoración con el mismo certero tino que cuando a diario tratan de adquirir un inmueble sin el trámite de la subasta.

Tan es así, que la liquidación y consiguiente deducción de los censos y demás cargas perpetuas del precio del remate, se hace una vez aprobado éste (artículo 1.511 E. C.), es decir, cuando la finca ha sido ya vendida, cuando ya el comprador ha fijado el precio en la subasta, teniendo en cuenta la existencia de tales cargas, que han de quedar vigentes, así como de las hipotecas preferentes, a cuyo pago se ha de destinar el precio.

Enfocado así el problema, las tercerías de dominio caen por su base, no sólo porque, en realidad, más que una incidencia de procedimiento suponen una nueva *litis* que se ha de decidir por el juicio declarativo que corresponda (artículo 1.534 E. C.), de las que nunca la propiedad puede estar a recaudo, sino porque precisamente para evitar estas flaquezas y dar seguridad al dominio se ideó la ley hipotecaria.

Y con más razón aun puede decirse de las de mejor derecho, que únicamente prevalecerán, con todas sus consecuencias, cuando se trate del ejercicio de acciones personales de carácter eminentemente extrarregistral, y se les oponga otra de igual naturaleza y mejor rango, ya que las que tuvieron acceso al Registro quedarán a su amparo con su carácter preferente.

Finalmente, nótese la contradicción que supone el criterio de la purga de cargas cuando precisamente el objeto de la ley Hipotecaria es, dando fijeza al dominio, facilitar su imposición haciéndolas valederas *erga omnes* y garantizarles su existencia. Solución paradójica que recuerda el mito de Saturno devorando a sus propios hijos.

EDUARDO MARTÍNEZ MORA

Registrador de la Propiedad.

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Capital: 50.000.000 de pesetas

Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid

CAJA DE AHORROS

Intereses que se abonan: 4 por 100. Libretas, máximum 10.000 pesetas. Cajas abiertas los días laborables de 10 a 2

Sucursales en España y Marruecos

Corresponsales en las principales ciudades del mundo
Ejecución de toda clase de operaciones de Banca y Bolsa

Cuentas corrientes a la vista con un interés anual de 2 y medio por 100

CONSIGNACIONES A VENCIMIENTO FIJO

Un mes.....	3	por 100
Tres meses.....	3 1/2	por 100
Seis meses.....	4	por 100
Un año.....	4 1/2	por 100

El Banco Español de Crédito pone a disposición del público, para la conservación de valores, documentos, joyas, objetos preciosos, etc., un departamento de **CAJAS DE ALQUILER** con todas las seguridades que la experiencia aconseja. Este departamento está abierto todos los días laborables desde las 8 a las 14 y desde las 16 a las 21 horas. **Horas de Caja:** de 10 a 14.

Para cuentas corrientes de 10 a 14 y de 16 a 17.

Propiedad sobre pisos y habitaciones ⁽¹⁾

IV

EVOLUCIÓN DEL DERECHO FRANCÉS EN ITALIA Y BÉLGICA

Sobre las huellas del Derecho francés, el Código italiano concede tan escaso valor al derecho de superficie, que Borsari, Bianchi, Coviello, Lucci, Gabba y otros escritores niegan que el derecho de superficie romano, tal y como había sido confirmado por la acción del Pretor, haya pasado al ordenamiento civil italiano. El artículo 448 del Código civil admite la posibilidad de una propiedad de la super-estructura (suprasuelo) separada de la del suelo propiamente dicho, y, en su virtud, la imposibilidad romana de que la propiedad de los diversos pisos de una casa perteneciese a distintas personas, se desvanece para dar lugar a un verdadero dominio. No se trata en esta hipótesis de una propiedad desmembrada entre varias personas, como en la enfiteusis, sino de la atribución de un derecho dominical sobre cosa materialmente distinta, llamada suelo, edificación o subterráneo. De este modo se distinguen tres elementos o estratos en el predio urbano, con individualidad jurídica y aun material, que permite la constitución de servidumbres entre ellos, como si se tratara de fincas independientes.

La reglamentación de la figura jurídica que estudiamos se desenvuelve en los artículos 562, 563 y 564 del Código civil, bajo la rúbrica de los muros, edificios y fosos comunes, y aunque parte, como el Código de Napoleón, de la distribución de los gastos de reparación o reconstrucción de las cosas comunes, en proporción del valor de los pisos, amplía la enumeración de las mismas e introduce normas que van complicando la figura. En verdad,

(1) Véase el número anterior.

sus líneas principales son la propiedad exclusiva de algunas partes del edificio y la copropiedad de otras, mas a la dificultad de fijar dónde principia la divisoria entre uno y otro piso, según existan bóvedas, pavimentos, tillados o terrazas, se añade la variada calificación de los tipos de copropiedad sobre las partes comunes. En principio, todos los elementos de la construcción prestan un servicio cierto al edificio, pero como al mismo tiempo son más o menos necesarios para la existencia y aprovechamiento de un piso determinado, la doctrina se ha visto obligada a distinguir partes comunes pro-diviso, afectas en cierto modo a varios pisos, y partes comunes pro-indiviso, que prestan servicio a todos los copropietarios. Así, las paredes maestras se reputan comunes pro-diviso, en atención al especial valor que cada una de sus zonas verticales tiene para las habitaciones correspondientes, y según el parecer de algunos autores, los planos horizontales entre piso y piso han de determinar en los muros líneas precisas e inatacables, que sirvan tanto para fijar el límite de las dos propiedades como para repartir los gastos de conservación. Sólo que estas mismas zonas verticales no son objetos independientes, puesto que se hallan íntimamente ligadas por una especie de servidumbre *oneris ferendi*.

Aun por lo que toca a las partes comunes pro indiviso, es fuerza distinguir las copropiedades perfectas, como la del suelo sobre la que el edificio descansa, y del cual no dice una palabra el Código, de aquellas mismas por el mismo enumeradas, como las entradas, portales, pozos, cisternas, acueductos, a las cuales pueden añadirse los patios, hornos, lavaderos, etc., que pueden servir a dos o varios pisos, como las escaleras, y que no son comunes a todos los interesados en el edificio, sino a los que los necesitan y utilizan.

Es decir, que mientras la determinación de los objetos y elementos sobre que recae la propiedad del dueño de un piso es difícil, si no imposible, la cualificación de las distintas copropiedades existentes sobre las otras partes del edificio, que ha de hacerse valorando la especie y cuantía de los servicios que prestan a todos los copartícipes o a varios de ellos, agrava en desmedidos términos el planteamiento de las cuestiones jurídicas que esta situación provoca con demasiada frecuencia.

El punto más alto de la evolución ha sido alcanzado por la ley belga de 8 de Julio de 1924, que añadió al título segundo del libro segundo del Código de Napoleón, que trata de la propiedad, un capítulo III dedicado a la copropiedad, cuyo contenido es el siguiente :

Artículo 577 bis. § 1.º A falta de convenciones y de disposiciones especiales, la propiedad de una cosa que pertenece indivisamente a varias personas se rige como sigue :

§ 2.º Las partes indivisas se presumen iguales.

§ 3.º El copropietario participa en los derechos y cargas de la propiedad en proporción a su parte.

§ 4.º El copropietario puede disponer de su parte y gravarla con derechos reales.

§ 5.º El copropietario puede usar y gozar de la cosa común conforme a su destino y en la medida compatible con el derecho de sus consortes.

Realiza válidamente los actos puramente conservatorios y los actos de administración provisional.

§ 6.º Los demás actos de administración y los actos de disposición no son válidos mas que mediante el concurso de todos los copropietarios. Sin embargo, uno de los copropietarios puede obligar a los otros a participar en los actos de administración reconocidos como necesarios por el juez.

§ 7.º Cada uno de los copropietarios contribuye a las expensas útiles de conservación y mantenimiento, lo mismo que a los gastos de administración, impuestos y otras cargas de la cosa común.

§ 8.º La partición de la cosa común se rige por las reglas establecidas en el título de las sucesiones.

§ 9.º Sin embargo, los bienes inmuebles indivisos que están afectados a título de accesorios al uso común de dos o varias heredades distintas, pertenecientes a propietarios diferentes, no están sujetos a partición. No pueden ser enajenados, gravados con derechos reales o embargados mas que con la heredad de que son accesorios.

Las cargas de esta copropiedad, y especialmente los gastos de entretenimiento, de reparación y de refacción, se reparten en proporción del valor de las heredades principales.

§ 10. En el caso previsto en el § 9.º, se permite a cada uno

de los copropietarios modificar, a su costa, la cosa común, con tal que no cambie el destino de la misma y que no perjudique al derecho de sus consortes.

§ 11. Cuando los diversos pisos o partes de pisos de una casa pertenezcan a propietarios distintos, las cosas afectadas al uso común de los diversos pisos o partes de pisos, como el suelo, cimientos, paredes maestras, techo, patios, pozos, corredores, escaleras, ascensores, canalizaciones y demás, serán reputadas comunes y regidas por las disposiciones del presente capítulo, especialmente por los §§ 9.º y 10.

Todavía contiene la citada ley tres artículos de gran importancia para el desenvolvimiento de la situación jurídica que estudiamos: el artículo 4.º, que permite la inscripción o, mejor dicho, la transcripción en las Conservadurías de hipotecas de los actos que tengan por objeto la fijación de los derechos que correspondan a los propietarios de pisos o de partes de pisos en un edificio construido o que se va a construir; el artículo 5.º, a cuyo tenor la hipoteca puede ser constituida sobre edificios cuya construcción esté comenzada, o simplemente proyectada, con tal que el hipotecante tenga un derecho actual que le permita construir a su provecho, y, en fin, el artículo 6.º, que autoriza para constituir Sociedades cuyo objeto exclusivo sea la construcción, la venta y la compra de habitaciones, con las formas de las compañías mercantiles y sin perder su carácter civil.

V

LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

Consecuentes con los precedentes jurídicos de la España medieval y moderna, que en otro lugar hemos estudiado rápidamente (1), la Ley Hipotecaria y el Código civil recogen el principio de accesión romano, y unen íntimamente la propiedad del edificio a la propiedad del suelo en que se haya construido, a no ser que por los convenios que pueda haber entre el que es dueño de la superfi-

(1) *El Derecho real de superficie*, páginas 74 y siguientes.

cie y el que lo es del alzado», se hubiera constituido una situación real de régimen diferente. Interpretado de este modo el número primero del artículo 107 de la ley Hipotecaria que permite la hipoteca del edificio construido en suelo ajeno, no presentará dificultades la separación jurídica de solar y construcciones, cuando se haya constituido un derecho enfiteútico o superficiario.

Los artículos 358 y 359 del Código civil, a cuyo tenor lo edificado pertenece al dueño del predio, y todas las obras se presumen hechas a su costa, abandonan las reservas que hace el artículo 553 del Código de Napoleón en favor de los titulares de un subterráneo bajo la construcción ajena o de cualquiera otra parte del edificio y aun la más tímida alusión del artículo 44 del Código civil italiano a los derechos legítimamente adquiridos por los terceros.

Cualquier profano que lea por primera vez el artículo 396 del Cuerpo legal últimamente citado (1), creará que el derecho español relativo a la propiedad de los diferentes pisos de una casa, distribuidos entre distintos propietarios, se ajusta en sus particulares a la legislación francesa, toda vez que nuestro artículo 396 está casi literalmente traducido del artículo 664 del Código de Napoleón, más arriba transcrito, pero entre la orientación de nuestra técnica y la de la nación vecina existe una radical diferencia, provocada por el engranaje de las normas estudiadas, con los principios, rúbricas y artículos fundamentales de los títulos y secciones en que aparecen colocados. Así, mientras la jurisprudencia francesa, atendiendo a la colocación del artículo 664 en la sección relativa a las paredes y fosos medianeros, es llevada desde los primeros momentos a considerar la división de pisos entre diversos

(1) «Art. 396. Cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los términos en que deban contribuir a las obras necesarias y no existe pacto sobre ello, se observarán las reglas siguientes: 1.^a Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso. 2.^a Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios. 3.^a La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajo y primero, y así sucesivamente.


propietarios, como un caso de indivisión forzosa de las partes comunes con propiedad privativa y excluyente de los diferentes pisos, nuestro Tribunal Supremo, ateniéndose a la colocación del artículo 396 en el título correspondiente a la comunidad de bienes, tenderá en tal supuesto a aplicar la doctrina de la copropiedad, en cuanto no sea contradictoria con el texto especial.

Para la jurisprudencia española, al lado del condominio absoluto, o sea el que por pactos o disposiciones especiales no está limitado en el tiempo ni en la extensión de los aprovechamientos de la cosa y excluye el disfrute privativo del todo o parte de la misma, en beneficio singular de uno de los condueños, existe una copropiedad diferenciada por disposición de la ley o por pacto entre los interesados, que les confiere facultades diferentes sobre la cosa para su mejor utilización, siendo compatibles el mantenimiento de la pro-indivisión y el disfrute independiente por los partícipes. Como consecuencia de este criterio, se declara que el mero hecho de estar dividida una casa en pisos, correspondientes a diversas personas, no borra la comunidad real y efectiva, que establecen así la unidad de techumbre, como la de solar, las paredes maestras y medianeras y las demás cosas y obligaciones de carácter necesariamente común, por lo cual procede el retracto de comuneros (Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de Abril de 1896), y se añade que entre los condueños de casas, cuyos diferentes pisos pertenezcan a diversos propietarios, existe la comunidad de bienes a que se refiere el artículo 392, porque, no pertenciendo privativamente a cada condueño, sino a todos ellos pro-indiviso, así el dominio sobre la totalidad de la finca, como sobre aquellas de sus partes que son de interés común, contener dentro de sí todos los pisos o por servir para la conservación y disfrute de cada uno de ellos, concurre en ese estado de la propiedad la indivisión que engendra la comunidad, y con ella la asociación de intereses regulada por el legislador, de suerte que aunque cada partícipe sea dueño de determinado piso, ese derecho, por ser absolutamente inseparable del edificio entero, lejos de destruir, presupone la existencia de la comunidad, y está subordinado a la misma, tan indisolublemente que no puede conservarse sino en tanto la casa permanezca indivisa y cualquiera de los condueños, para enajenar la finca, puede solicitar que se disuelva la comunidad. (Sentencia de 18 de Marzo de 1897.)

Con las mismas líneas aparece la figura en la legislación hipotecaria, que, sin definir o concretar la situación jurídica, considera como una sola finca, para el efecto de su inscripción en el Registro, bajo un solo número, las urbanas y los edificios, aunque pertenezcan en porciones señaladas, habitaciones o pisos a diferentes dueños, en dominio pleno o menos pleno (número 3.º del art. 8.º de la Ley Hipotecaria). La característica de copropiedad se ponía de relieve en el número 2.º del artículo 322 del antiguo Reglamento, que ordenaba la inscripción bajo un solo número de toda finca urbana dentro de poblado, aunque esté pro-indiviso entre varios dueños, y se hallen determinados los pisos, habitaciones o piezas de la misma; y en el artículo 57 del moderno, que en su encabezado emplea la frase «pertenezcan a un solo dueño o a varios pro-indiviso», sin que deba darse mucho valor a las palabras «si los interesados lo solicitaren», porque la formación de una sola entidad hipotecaria no es potestativa, sino obligatoria, y la voluntad de los interesados apenas si tiene valor cuando una finca urbana aparezca inscrita en el Registro por mitad, tomos o folios distintos. (Resolución de la Dirección de Registros, de 30 de Abril de 1897.)

No debe confundirse, sin embargo, la inscripción de una copropiedad por cuotas matemáticas indiferenciadas, con la relativa a una casa, cuyos pisos o habitaciones se hallen distribuidos de un modo *permanente* entre propietarios diversos, pero esta diferencia, que se ha de hacer constar en el fondo mismo del asiento, será estudiada después de precisar las notas específicas del tipo de copropiedad, objeto de este trabajo.

Para terminar este apartado, hemos de aludir a las dificultades que en la práctica ofrece la distinción entre fincas rústicas y urbanas, y las dudas que pueden surgir para precisar, en ciertas hipótesis, si nos hallamos en presencia de varias habitaciones de una sola casa, o si, por el contrario, se trata de edificios que, por tener entrada independiente, estructura especial, pabellones aislados, solar distinto y escasos elementos comunes, han de ser consideradas como verdaderas casas separadas en la realidad e inscribibles bajo número diferente.



VI

CONSTRUCCIONES JURÍDICAS

De las anteriores indicaciones sobre el desenvolvimiento legislativo de la propiedad de pisos, se deduce la posibilidad de distinguir varios tipos o construcciones jurídicas, con que se intenta la solución de los múltiples problemas que la vida social presenta.

A) *Propiedad exclusiva de cada dueño sobre su piso, unida a la comunidad sobre el solar y porciones no divididas, con régimen de indivisión forzosa y servidumbres recíprocas entre las distintas partes que figuran alternativamente como predios dominantes y sirvientes.*—Dentro de este grupo incluimos todas las variantes que surgen : 1.º, cuando se reputa que el propietario del piso bajo es propietario único del suelo, y el dueño del último piso tiene también la propiedad de la terraza o del techo ; 2.º, las que surgen por apreciar que la copropiedad, en las porciones comunes, se halla indiferenciada, o, por el contrario, se resuelve en una serie de copropiedades que se distinguen por el número de titulares y por las facultades correspondientes a los mismos ; 3.º, por la diferente distribución de las cargas, y 4.º, por el establecimiento de servidumbres especiales entre unos y otros pisos.

B) *Derecho de superficie u otro análogo de carácter enfiteútico, que permita la desmembración del dominio.*—Esta solución, eminentemente romana, tiene el encanto de las palabras que parecen responder a conceptos específicos, pero en el fondo encierra todas las dificultades de una deficiente construcción jurídica, porque ni en el derecho del pueblo-rey ni en las legislaciones del mismo derivadas, se encuentra bien definido el derecho de superficie, su constitución y contenido, los derechos y deberes que de él se derivan, ni su extinción y transmisión. Sin entrar, una vez más, en el estudio de las relaciones jurídicas superficiarias, tal y como aparecen en la técnica moderna, nos limitamos a copiar el párrafo con que encabezamos en nuestras conferencias sobre el derecho real de superficie, la parte dedicada al destino final de las construcciones (1): «A través

(1) Opúsculo citado, pág. 118.

de los desenvolvimientos históricos y de las investigaciones doctrinales del derecho de superficie, se percibe una serie de ambiguas facultades correspondientes al superficiario, que, si bien se acercan al dominio de los edificios, se hallan limitadas en grado suficiente para impedir una definición categórica en tal sentido. La situación y calificación jurídica de las construcciones superficiarias, ha sido objeto de viva controversia, y los juristas alemanes se han dividido en tres grupos: uno de los cuales reputa que los edificios y obras realizadas por el superficiario son accesorios de su derecho; otro, que son partes integrantes del mismo, y el último los eleva a la categoría de partes esenciales».

Si esto sucede tratándose de una figura tan sencilla como la engendrada por la separación, en distintas manos, del suelo y del vuelo del solar y del edificio, calcúlese cuál será la confusión y ambigüedad, en el supuesto que la casa-habitación pertenezca a varias personas, con distribución de porciones físicas, y el suelo se considere propiedad de una sola o de todas pro-indiviso, con asignación de cuotas matemáticas, o sin esta precisa determinación.

C) *Carga real*.—Sin necesidad de llegar a una desmembración perpetua de la propiedad, análoga a la enfiteusis y con separación de los dominios directo y útil, puede ser encerrada la superficie dentro del grupo de las cargas o gravámenes impuestos a una finca, a favor de una persona, que, en su virtud, queda facultada para tener sobre o bajo la superficie una construcción. El derecho real así constituido y transmisible por actos *inter-vivos* o *mortis-causa*, autorizaría al titular para utilizar la cosa ajena construyendo, usufructuando y hasta demoliendo los edificios. Sólo que con el cambio de la desmembración en gravamen inmobiliario no se consigue un gran resultado práctico, y las mil cuestiones que la diaria convivencia de los propietarios de pisos o habitaciones provoca y multiplica, apenas si encuentran solución en los fundamentos de estas sutiles distinciones.

D. *Servidumbre oneris ferendi*.—Como excepción al principio de accesión, admitía la doctrina romana la posibilidad de que sobre un solar se proyectara, volara o se extendiera la construcción vecina, sin que el propietario perdiera la propiedad de las partes integrantes de su edificio. Con arreglo a este criterio podrían ser decididos múltiples casos, que, en la realidad, se presentan. Por ejem-

plo: Un propietario de dos casas colindantes, A y B, falto de espacio en la casa A para extender sus negocios, abre en la pared medianera una puerta, y aprovecha una porción del piso bajo de la casa B para establecer un almacén, sin comunicación con las restantes habitaciones y departamentos de esta última casa y con salida al exterior por la primera. Después de haber disfrutado durante muchos años de este almacén, vendió su dueño la casa A, con derecho de seguir utilizándolo, y retuvo la propiedad de la casa B. Como el derecho de utilizar el almacén va íntimamente unido a la posesión de la casa A, con ella ha de ser enajenado, y no constituye carga independiente, resuelve Zaun, en un artículo sobre la unidad del dominio, que nos hallamos en presencia de una servidumbre predial.

Pero las normas que los Códigos y legislaciones dedican a esta clase de servidumbres son tan escasas y deficientes que apenas puede confiarse en su contenido para regular las relaciones entre los propietarios de diversas habitaciones, aparte de que necesitaríamos forzar el concepto de predio dominante, atribuyéndolo a los diversos pisos que no tienen más solar que el gravado como predio sirviente.

Frente a estas teorías y construcciones, que ponen de relieve el elemento dominical o inmobiliario de la situación estudiada, colocaremos los grupos que enfocan el problema como uno de los suscitados por la copropiedad de un edificio, con distribución del uso o aprovechamiento de sus porciones.

E) *Comunidad con cargos reales*.—La propiedad del edificio no varía porque el titular sea una persona, física o jurídica, o varias en pro-indivisión, más la distribución entre éstas del aprovechamiento o goce, crea a favor de cada propietario una especie de derecho de usufructo, real y transmisible, que no necesita de inventario y fianza para su constitución, y que favorecerá y perjudicará a los terceros si aparece inscrito en el Registro de la Propiedad. En este supuesto, será incorrecto hablar de la *propiedad* de pisos o habitaciones, y sólo dando al término una extensión desmedida, análoga a la de la palabra titularidad, podremos enterarnos.

Todavía cabe distinguir otra figura:

F) *Comunidad del edificio con distribución asegurada por medio de obligaciones*.—El derecho de cada copartícipe se apro-

xima en esta construcción al del arrendatario; queda garantizado por obligaciones recíprocas, y no es inscribible en el Registro de la Propiedad más que con arreglo a las normas de la copropiedad, indiferenciada o absoluta, como dice nuestro Tribunal Supremo, con asignación de cuotas matemáticas.

A los profesionales de clara intuición jurídica, acostumbrados a resolver los problemas de este orden con ponderada apreciación de las realidades y verdadera habilidad de artistas, les parecerán estas construcciones oscuras *entelequias*, no en el sentido aristotélico, sino en el burlón con que lo emplea el espiritual Díaz Moreno, pero en la técnica moderna revisten una importancia que no puedo desconocer, si he de dar una idea, por pálida que sea, del estado alcanzado por la jurisprudencia y del criterio fundamental con que han de resolverse los problemas estudiados. Supongamos que aparece un tesoro dentro de uno de los tabiques de mi piso. ¿A quién pertenecerá? Según los partidarios de la primera construcción, al dueño del tabique, por analogía con lo dispuesto en el artículo 351, cuando fuese hecho el descubrimiento por aquél. Si acercamos el derecho de éste al del enfiteuta, la solución será la misma (artículo 1.632), pero si lo calificamos de usufructuario, deberemos considerarlo como extraño (artículo 471) y únicamente le atribuiremos la mitad correspondiente al descubridor, más la parte de la otra mitad proporcional a su cuota.

VII

SISTEMA DEL CÓDIGO CIVIL

Fundados en los precedentes romanos y nacionales, en el lugar que ocupa el artículo 396 dentro del título tercero del libro segundo de nuestro Código civil, bajo la rúbrica de la comunidad de bienes y, sobre todo, en la jurisprudencia del Tribunal Supremo nos atrevemos a afirmar que la propiedad de pisos y habitaciones es uno de los casos de copropiedad de edificios con distribución dominical de sus elementos y aprovechamiento orgánico de sus servicios.

Régese, en primer lugar, esta situación jurídica por los con-

tratos o pactos celebrados entre los copartícipes (artículo 392) y por los términos establecidos en los títulos de propiedad (artículo 396); en segundo lugar, por las prescripciones generales o especiales de la comunidad de bienes; en tercero, por la costumbre del lugar (artículo 6.º) o del pueblo (artículo 1.580, aplicable por analogía), y, en fin, por los principios generales de derecho.

Pero esta prelación de fuentes no debe entenderse de un modo absoluto, cualesquiera que sean los términos empleados por el Código civil, porque si las disposiciones son de orden coactivo o necesario, la voluntad de los interesados nada significa ante el terminante precepto de la ley que, por consideraciones superiores al interés particular, trata de reconstituir el dominio o de concentrar los diversos derechos en manos de una persona física o jurídica. En su virtud, el retracto de comuneros, regulado por los artículos 1.522 y 1.524; el tradicional principio consagrado por el artículo 400: «ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad», y la validez concedida al pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de diez años, así como el artículo 404, relativo a la adjudicación de la cosa indivisible a uno de los copropietarios, indemnizando a los demás, y a la *venta y reparto, en otro caso, de su precio*, son aplicables a las casas distribuidas por pisos entre personas diferentes.

Estas afirmaciones, apenas atenuadas por la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de Mayo de 1926, que no concede la acción *communi dividundo* cuando existe vigente un pacto, anterior al Código, sobre indivisión de la finca, despoja a la figura jurídica examinada de todas sus ventajas y sacrifica el derecho exclusivo de los copartícipes, por razones de orden económico y jurídico, al criterio seguido por el Código civil, de acuerdo con el derecho tradicional, basado en las leyes de Partida, que decían que las cosas se gobiernan mejor cuando son de uno solo que cuando son de varios. (Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de Noviembre de 1924.)

Y, sin embargo, las ventajas de la propiedad examinada merecen en nuestros tiempos especial consideración. Nadie discute que conviene favorecer el acceso de las clases medias y proletarias a la propiedad inmueble para crear una reserva del ejército de orden y aproximar el trabajador al capitalista; para unir la familia al ho-

gar propio; darle ocasión de cuidar, arreglar y decorar según sus gustos y medios la casa que le pertenece; facilitar la colocación de sus economías, que son notoriamente insuficientes si intenta comprar un edificio entero; para dejarle aprovecharse de la plus-valía normal de las fincas urbanas y de las condiciones del crédito territorial; para evitar las dificultades de encontrar habitación, caso de desahucio, y para apaciguar las querellas diarias sobre aumento de alquiler o utilización de locales entre caseros e inquilinos. Por otra parte, las cuestiones recientemente puestas sobre el tapete, con el título de *propiedad comercial*, casa, fondo o hacienda mercantil y acervo del comerciante perderían casi todo su interés en el momento en que se admitiera la propiedad, en el sentido técnico, de los establecimientos y locales necesarios para la explotación de un negocio de tal especie.

La misma concepción jurídica daría un extraordinario impulso a las leyes de Casas baratas, económicas y propias, porque, desde hace algún tiempo, se ha evidenciado que el edificio unifamiliar, elevado en las ciudades modernas o ciudades-jardines, alejado de los centros de tráfico, y en extremo gravoso para los funcionarios y obreros, puede ser substituído por casas de gran número de pisos, correspondientes a diversos propietarios, siempre que reúnan las condiciones de higiene y salubridad tenidas en cuenta por la arquitectura moderna. Un edificio de cuatro pisos, con derecha e izquierda, dos bajos, ático y sótanos, cuyo valor no exceda de 300.000 pesetas, puede ser adquirido o construído por diez personas, con un desembolso medio de 8.000 pesetas, tomando 150.000 en préstamos del Banco Hipotecario y 75.000 de cualquier Sociedad o Cooperativa de construcción, a título de préstamo amortizable, con un interés y prima que no pasarán en total de 15.000 pesetas anuales.

Precisamente, la crisis de los alquileres y la carestía de habitaciones, que hemos estudiado en otro lugar (1), han motivado, con otras razones que la economía de la post-guerra agudiza, el proyecto de ley belga, que obtuvo los honores de la promulgación en 8 de Julio de 1924. «Varias Sociedades financieras importantes—decía el Ministro de Justicia—Masson—, al defenderlo—han

(1) Véase *Arrendamientos Urbanos*, 1.^a parte.—Madrid. Publicaciones Jurídicas, 1926.

pensado que se podía reducir, en una medida apreciable, los gastos de construcción de casas, compuestas de departamentos, procediendo por series. En lugar de edificar un solo hotel, una sola casa, estas Sociedades consideran que se reducirían sensiblemente los gastos generales si se pudiesen emprender al mismo tiempo la construcción de un gran número de hoteles y de casas, cuyas partes esenciales serían idénticas, lo que permitiría trabajar en serie los materiales más importantes para la obra.» Para abrir este camino de la *estandarización* a las Asociaciones y Sociedades de urbanización, que tan lánguida vida llevan en España, el tipo jurídico de las casas por pisos sería indispensable y uniría al laudable afán de colocar los pequeños ahorros la ideal perspectiva de poseer en breve tiempo una casa propia, sin temor a las exigencias de los proveedores o materialistas, a los aumentos de la mano de obra ni a las quiebras de los contratistas

Es necesario, por lo tanto, hacer un intento hermenéutico y colocar dentro de nuestro Código un tipo de copropiedad que, si bien sujeto al retracto de comuneros, pueda conservar el edificio indiviso por tiempo indeterminado, forzando la letra del segundo párrafo del artículo 400, en obsequio de la situación jurídica regulada por el artículo 396. Para ello bastaría conceder naturaleza real a la mención practicada en los asientos del Registro y entender que si los títulos de propiedad y los contratos o las disposiciones especiales que rijan a la comunidad gozan de prelación en la jerarquía de las fuentes o preceptos aplicables, conforme lo declaran los artículos 392 y 396, el principio general que niega la obligación de permanecer en la comunidad por tiempo superior a diez años se halla desvirtuado por las características de una indivisión forzosa de tipo análogo a la servidumbre de medianería. Dicha mención hipotecaria no eleva ciertamente a la categoría de Derechos reales las reglas sobre administración, utilización o indivisión forzosa convenidas por los cotitulares, ni acredita la existencia de una acción *in rem scripta* o de una prohibición de enajenar o disponer, pero limita los respectivos derechos de los copartícipes, favorece a los terceros que traten de apoyarse en el Registro, perjudica a quienes intenten deshacer la situación jurídica y, en general, da la ley a que ha de sujetarse el aprovechamiento del edificio.

Dentro de este molde hemos de conformar la figura de la copropiedad de las casas baratas que se construyan para habitación de sus propios dueños, ya que, según el Real decreto-ley de 20 de Julio de 1926, «cuando se trate de casas con varias viviendas, podrá admitirse que cada una de éstas pertenezca en propiedad a personas distintas, pero no que cada vivienda se posea en condominio por diferentes personas», entendiéndose por vivienda para tales efectos «el conjunto de habitaciones necesarias para que una persona y su familia habiten en ella con completa independencia».

El artículo 2.º del citado Real decreto-ley extiende la facultad de construir casas colectivas cuyos pisos o viviendas sean de diferentes dueños, a las Cooperativas de funcionarios públicos y de escritores y artistas legalmente autorizadas y a los que se acojan al Real decreto de 29 de Julio de 1925, sobre edificación de casas económicas.

JERÓNIMO GONZÁLEZ.

(Continuará.)

El impuesto de Derechos reales

La Dirección general de lo Contencioso del Estado, vista la consulta elevada por el liquidador del impuesto de Derechos reales de Granollers sobre interpretación del párrafo 3.º del artículo 216 del Reglamento de 26 de Marzo de 1927 (texto refundido de 28 de Febrero del mismo año), ha acordado declarar, con carácter general, en Circular de 26 de Febrero último, lo siguiente :

«1.º Que, de conformidad con el párrafo último del artículo 216 del Reglamento de 26 de Marzo de 1927 para la aplicación de la ley de los impuestos de Derechos reales y sobre transmisiones de bienes, texto refundido de 26 de Febrero del mismo año, es improcedente la imposición de las multas que el mismo artículo establece cuando los contribuyentes, espontáneamente o a requerimiento de la administración, aporten alguno de los medios por los que, conforme al artículo 80, puede efectuarse la comprobación de valores, aun cuando el valor base de liquidación del impuesto se fije como resultado de la comprobación llevada a cabo por otro medio a cuya presentación no haya sido requerido el interesado.

2.º Que es suficiente la aportación de uno de los medios de comprobación enumerados en el citado artículo 80 del Reglamento, para que sea improcedente la imposición de responsabilidades ; y

3.º Que los liquidadores del impuesto no pueden exigir la presentación, como medio de comprobación, de las certificaciones de datos con referencia al Registro de la Propiedad que deban o puedan utilizarse como medio de comprobación de valores, sino que se han de expedir de oficio y en interés de la Hacienda pública.»

Con referencia a esta Circular, hemos de recordar que hace

próximamente un año se ha formulado ante el Comité de Consultas de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO la siguiente consulta :

«Es presentada una escritura en la oficina liquidadora, en la que el liquidador tiene el criterio de comprobar (además de por los amillaramientos) por los precios medios de venta resultantes de los datos del Registro de la Propiedad o los precios de venta de bienes de naturaleza y circunstancias análogas a los que son objeto de la transmisión, imponiendo la multa del artículo 216 del Reglamento del impuesto de Derechos reales de 26 de Marzo de 1927, cuando resulta aumento de valor por tal comprobación.

Conviene advertir que el liquidador no requiere a los interesados para que presenten la certificación del párrafo 4.º del artículo 84 de dicho Reglamento, e impone la multa alegando que el aumento de valores se ha obtenido por un elemento comprobatorio no facilitado por el interesado.

El interesado, al propio tiempo que la escritura, presenta una instancia al Registrador solicitando se le expida certificación en relación de los precios medios de venta de las fincas transmitidas o de otros bienes de naturaleza y circunstancias análogas, con objeto de presentarla, a fin de evitar la multa del artículo 216, pues seguramente, de la comprobación por dichos precios medios ha de resultar aumento de valor sobre el declarado y obtenido por el amillaramiento.

Se desea conocer la ilustrada opinión del Comité de Consultas de REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO acerca de los siguientes extremos :

1.º El Registrador, ¿puede negarse a expedir la certificación que se le pide de los precios medios?

2.º Caso de que haya de expedirla, se desea *un modelo de certificación*, para lo cual se mandan aparte los datos necesarios de las fincas.

3.º El liquidador, ¿puede imponer la multa del artículo 216 por resultar aumento de comprobación de la aplicación de los precios medios, si practica la liquidación antes de que se presente la certificación solicitada por los interesados?

4.º El Liquidador, ¿debe requerir antes a los interesados para

que presenten la certificación de precios medios y sólo imponer la multa si no se le presenta?

5.º Caso de expedirse la certificación pedida, ¿qué honorarios deben aplicarse de los señalados en los diversos números del Arancel de Registradores, que se se refieren a las certificaciones y buscas?»

El dictamen del Comité, por lo que se refiere a los puntos tercero y cuarto, directamente enfocados en el acuerdo de la Dirección de lo Contencioso, decía a la letra :

«3.º y 4.º El Liquidador debe requerir a los interesados para que presenten los medios de comprobación y sólo procederá a imponer la multa correspondiente si ellos no los presentasen, y sólo entonces debería pedir los datos de oficio para el expediente de comprobación, verificar éste e imponer la multa si hay exceso punible, multa que es diferente de la de falta de presentación de documentos.

Fundamentos.—Los Liquidadores están facultados, por los artículos 86 y 124 del Reglamento, para reclamar toda clase de documentos a los interesados, y si éstos no los presentan en el plazo que aquéllos dicen, incurren, según el 215, en la multa de 25 a 100 pesetas.

Ahora bien, según el número tercero del artículo 216 del Reglamento, no se estima ocultación punible cuando el interesado facilite los elementos necesarios, según el Reglamento, para que la comprobación *se verifique, o los presente al primer requerimiento de la Administración.* Este párrafo es capital para resolver la consulta formulada. Porque su texto claramente dispone que la Administración no procede desde luego a imponer multas por falta de datos de la comprobación, sino que el primero que ha de hacer es requerir al particular para que los presente, y si éste no lo hace, le impondrá la multa del artículo 215 y procederá después a pedir de oficio esos datos, y aplicará las sanciones a que haya lugar. Por lo tanto, si el particular no se ha negado a facilitar datos para la comprobación, y, lejos de ello, ha procurado obtenerlos previamente para facilitarlos a la Administración misma, no ha lugar a que ésta le imponga multa de ninguna clase, fundada en la no presentación de esos datos que ella se niega a darle. Y, asimismo, es patente que el Liquidador no puede, ni hacer la comprobación

desde luego aplicando por sí los precios medios, ni negarse, al mismo tiempo, a expedir certificación de esos precios medios al particular, que la quiere precisamente para efectos comprobatorios.

Negar la certificación que el particular pide, y al mismo tiempo imponerle una multa utilizando los mismos datos que él pide para presentarlos, y que el propio liquidador no le ha dado, es algo que, como se ha dicho, no debe hacerse. Parece como si quisiera hacerle la forzosa para que necesariamente, y en contra de su voluntad, incurra en una sanción.

Precisamente lo contrario son los procedimientos en que se deben inspirar los funcionarios de la Hacienda, según normas dictadas para la Inspección de la Hacienda de 23 de Septiembre de 1927 (*Gaceta* de 27 ídem).

En efecto, los Inspectores deben explicar al contribuyente lo que debe tributar, e invitarle a que se dé de alta en la clase debida, y sólo ante su negativa es cuando se sigue expediente de ocultación o defraudación. Eso mismo dispone el artículo 216, número tercero del Reglamento del Impuesto.

Pero es más. Como antes hemos dicho, no consta si el contrato de transmisión de las fincas cuyo valor se va a comprobar es *intervivos* o *mortis causa*.

Si es *intervivos*, es precepto terminante del artículo 86 del Reglamento, que han de pedírsele, ante todo, los datos oportunos, que no tenía obligación de presentar con el documento liquidable; luego no se puede liquidar desde luego ni comprobar ni imponer multas, sino que hay que esperar a que presente los pedidos o los que crea necesarios, y uno de ellos puede ser el precio medio de venta. Y si lo hace al primer requerimiento, no hay multa, según el artículo 216.

Aun si se tratase de herencia, y al presentar el documento liquidable manifiesta espontáneamente que hay error en el obtenido por la capitalización del líquido imponible, y pide certificación de precios medios para deshacer ese error y poner el precio o valor verdadero, como la Administración, según el artículo 80, párrafo cuarto, puede valerse de cualquier medio comprobatorio y no por el orden que marca el segundo del mismo, lo lógico será ver si hay modos de comprobar, y como el de los precios medios, que

es el que propone el Liquidador es el que quiere facilitar el interesado, y para eso pide la certificación, tampoco puede estimarse que haya lugar a imposición de multa, si el valor que se acepte como definitivo y verdadero es el fijado por el precio medio, según el criterio que fija el artículo 216.

Es de observar que el valor medio a que se refiere el artículo 80 del Reglamento está fundado en los datos existentes en el Registro de la Propiedad; cuando esos datos se refieren a la misma finca, serán seguros y dignos de aceptación; pero si hacen relación a otras fincas del término municipal, comprendidas en diferentes partidas o pagos, serán muy inseguros, y en modo alguno podrá basarse en ellos una valoración fundada, pues las fincas varían de valor según su situación, linderos, orientación, clase de terreno, cercanía o lejanía del pueblo, de carretera, de ferrocarril, etcétera; habrá, pues, que acudir a otros medios reglamentarios y no deberá basarse la liquidación en ellos, por ser dudosos, acudiendo, si no hubiera otro medio, a la tasación pericial, como extraordinario.»

Recibida la Circular de la Dirección por el Registrador de la Propiedad y Liquidador del impuesto que había obtenido el dictamen de nuestro Comité, nos ha dirigido una carta en la que parece indicar que la interpretación de la Circular es opuesta a la contenida en el mismo dictamen, y nos pide se publique íntegramente este documento en el caso de que se publique la Circular.

En cuanto nos lo permite el espacio libre en este número, accedemos a su deseo, haciendo dos rectificaciones: la consulta no es la misma: la Dirección, en lo fundamental, no es opuesta a nuestro dictamen. La consulta a este Comité comprendía los cinco puntos expresados; la Dirección no se ocupa de los números primero, segundo, tercero y quinto, porque no se le había consultado acerca de ellos ni eran propios de su competencia, ya que se refieren al Registrador y no al Liquidador.

El caso no es el mismo, ni sus modalidades y accidentes tampoco, por cuanto el fin notorio de la consulta a este Comité era determinar si el Liquidador podía negarse o mostrar resistencia pasiva a expedir la certificación de precios solicitada expresamente por el particular, obtenerla él de oficio e imponer multa, si había diferencia de valor entre el declarado y el determinado por ese

medio, consultándose si podía imponer multa si pedida la aludida certificación por el contribuyente se liquidaba antes de que se presentara. Contra este criterio se pronunció el Comité en su dictamen.

Dada, además, la disyuntiva del párrafo último del artículo 216, de que es improcedente la multa si el contribuyente presenta espontáneamente o a *requerimiento de la Administración* el medio comprobatorio, entendió este Comité que procedía ese requerimiento, porque si nunca se ha de requerir a los interesados, holgaría del todo el segundo término de la disyuntiva.

En ese mismo sentido se inspira la Circular, como lo evidencian los razonamientos de sus tres primeros considerandos y los números primero y segundo de su parte dispositiva. La Circular, por otra parte, se refiere concretamente al caso de que se haya requerido al interesado para la presentación del medio comprobatorio que haya servido de base a la comprobación, y ese caso no era el sometido a consulta de este Comité.

Cierto es que el número tercero de la Circular dice que no se han de exigir a los interesados los medios de comprobación, sino expedirlos de oficio, y que este Comité, en el número cuarto de su dictamen, dijo que debía requerirse a los interesados para que presentasen los medios de comprobación, y si no lo hicieran, procederá imponer multa. La contradicción es más aparente que real. En primer término, lo que en el fondo se trataba en el dictamen del Comité es si procedía o no multa si no se expedían los documentos pedidos por los interesados; esa obligación de requerir era un mero accidente. En segundo, *requerir*, que es lo que decía el Comité, inspirándose en el último párrafo del artículo 216 y 124 del Reglamento, no es *exigir*, que es lo que dice la Circular: requerir es invitar, recordar, y si el Liquidador ha de cumplir el último párrafo del artículo 216 citado, ha de hacer el *primer requerimiento*: si los interesados lo atienden, no hay multa; si no lo atienden, la habrá. Eso es lo mismo que sostiene la Circular.

Las certificaciones no se han de *exigir*, como dice la Circular, cierto es, pero eso no quiere decir *que no se hayan de admitir si el particular las presenta*, ni que *no se hayan de expedir si él las pide* al Registrador por su cuenta, y ese era el caso consultado a este Comité.

La Circular se refiere, indudablemente, al caso en que los datos radiquen en el mismo Registro, cuyo titular sea el Liquidador encargado de la liquidación de que se trate; si se trata de otro Registro, o de un Abogado del Estado, estos tienen derecho y obligación de *exigir* las certificaciones de precios medios, si procediera, *sin perjuicio de admitirlas si el particular las presenta* espontáneamente, para lo cual éste ha de *poder pedir*las. No hay, pues, tampoco esa supuesta contradicción, aparte de que sería en un punto secundario, porque el sentido del dictamen, bien claro es idéntico al de la Circular, que no procede imposición de una multa *ab-irato* por una omisión involuntaria o inconsciente, sino por la resistencia pasiva o negativa abierta a cumplir los deberes tributarios.

LA REDACCIÓN.

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

OBLIGACIONES HIPOTECARIAS. ES DEFECTO, EN SU EMISIÓN, NO EXPRESARSE LA FECHA EN QUE HAN DE ENTENDERSE EXPEDIDOS LOS TÍTULOS. NO LO SON LA FALTA DE EXPRESIÓN DE LA SERIE Y NO ACOMPAÑARSE LAS MATRICES.

Resolución de 22 de Enero de 1929. (Gaceta de 11 de Marzo de 1929.)

Las Sociedades Eléctrica de los Almadenes y Real Compañía de Riegos de Levante otorgaron, el 16 de Mayo de 1928, en la Corte, escritura en la que acuerdan la creación y emisión de 72.000 obligaciones, de un valor nominal cada una de 500 pesetas, de las que 52.000 se ponen en inmediata circulación, constituyendo a favor de los tenedores, en la parte proporcional, hipoteca sobre los bienes sociales.

Presentada la escritura en el Registro mercantil de Alicante, el Registrador puso la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del documento que precede, porque no se expresa cuál es la serie de las obligaciones que se emiten; porque no se expresa con la claridad suficiente cuál es la fecha de la emisión, y porque no se acompañan las matrices de los títulos que deben archivarse en este Registro mercantil, y que se consideran necesarias e indispensables para hacer la inscripción que se pretende.» Defectos subsanables, no se toma anotación por no haberse pedido.

Interpuesto por dichas Sociedades recurso, la Dirección general confirma la nota del Registrador en cuanto al primer extremo de

su calificación, o sea no expresarse con claridad la fecha de la emisión, y la revoca en cuanto a los otros dos, todo ello por las siguientes razones :

La palabra y el concepto de emisión hace referencia a una serie de actos y de requisitos que se extienden desde el acuerdo de creación de los títulos a la constitución de garantías, formación de Sindicatos, cumplimiento de los requisitos legales, expedición material de las obligaciones, hasta su lanzamiento al mercado, de suerte que para evitar toda duda sobre la llamada fecha de emisión, es preciso que en la escritura de creación de los títulos se fije el día, mes y año en que han de entenderse expedidos los mismos títulos.

Este criterio es tanto más aplicable al caso presente, porque en la escritura de 16 de Mayo de 1928, no solamente se autoriza la emisión de 52.000 obligaciones, que han de ser canjeadas inmediatamente por otras antiguas, sino que se crean otras 20.000, que han de quedar en cartera para atender a la consolidación de deudas a corto plazo que, representadas por créditos bancarios, tienen actualmente las Compañías emisoras, o a recoger bonos de los que tienen admitidos, etc., y lo que es más grave, se prevé la ampliación de esta emisión en dos supuestos especiales, sin limitación de tiempo, y confiriendo a las obligaciones que en lo futuro se emitan iguales derechos y garantías que a las anteriormente indicadas.

Como los títulos creados y cuya emisión se autoriza son de igual cantidad, vencimiento, interés y demás circunstancias, con la sola variante de estar numerados correlativamente, resulta inútil indicar que pertenecen a una primera serie o a una serie única, y el tercero adquirente no puede ser inducido a error desde el momento que el primero y el último de los números de emisión gozan de iguales garantías y privilegios.

Si los títulos han de contener (artículo 154) la fecha y Notario autorizante de la escritura y el número, folio, libro y fecha de su inscripción en los respectivos Registros de la Propiedad y en el Registro mercantil, cuando así proceda, con arreglo a lo prevenido en el artículo 21, número 10, del Código de Comercio, es natural que no pueden darse por perfectamente extendidos hasta que se haya verificado la inscripción en los Registros de la Propiedad y Mercantil, y en su virtud, el momento de archivo a que se refiere

el artículo 207 del Reglamento hipotecario, ha de ser posterior a la fecha de las referidas inscripciones, y tan sólo queda sancionado por los preceptos jurídicos que regulan el alcance de las obligaciones y las consecuencias de su incumplimiento.

CANCELACIÓN DE ANOTACIONES PREVENTIVAS. PROCEDE PRACTICAR LAS ORDENADAS EN SENTENCIA DICTADA POR UN JUZGADO DISTINTO DEL QUE MANDÓ EXTENDERLAS, EN LOS CASOS DE IMPOSIBLE CUMPLIMIENTO DE LA LEY, TALES COMO EL EXTRAVÍO DE LOS AUTOS ORIGINALES, Y SIEMPRE QUE TITULARES Y TERCEROS TENGAN LA TUTELA DEL PROCEDIMIENTO Y LA PROTECCIÓN DE SUS DERECHOS.

Resolución de 1.º de Febrero de 1929. (Gaceta de 18 de Marzo de 1929.)

En juicio declarativo de mayor cuantía seguido en el Juzgado de primera instancia del distrito de la Lonja, de Palma de Mallorca, sobre extinción de gravámenes, se dictó sentencia por la que se declaró extinguidas tres anotaciones preventivas, una de prohibición de enajenar y dos de embargo que pesaban sobre una casa, establecidas a favor de los demandados, y que se habían tomado en virtud de autos que no han podido encontrarse.

Presentado en el Registro de la Propiedad de Inca el mandamiento expedido en cumplimiento de exhorto por el Juzgado de dicho partido, el Registrador no admitió la cancelación «por no estar decretada por los respectivos Juzgados que ordenaron las anotaciones».

Interpuesto recurso, el Presidente de la Audiencia declara sin efecto la nota del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado, entendiendo que la disposición contenida en el artículo 84 de la ley Hipotecaria, a cuyo tenor será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva el Juez o Tribunal que la haya mandado hacer, tiende, en primer lugar, a mantener el prestigio de las autoridades judiciales; en segundo término, a llevar ante el Juez o Tribunal a quien competan las reclamaciones y tercerías de mejor derecho y de dominio que pudieran suscitarse, y, en fin, a evitar que los Tribunales ante quien se

planteen las demandas de cancelación tengan que ordenar, como consecuencia de la rogación del procedimiento, la caducidad de anotaciones cuyo fundamento y trascendencia desconocen.

Esta doctrina, defendida por el Registrador, como consecuencia del respeto que merecen los asientos practicados en virtud del mandamiento judicial, no se opone a que en los casos extraordinarios, en que el cumplimiento de la ley es imposible por haberse extraviado los autos originales, pueda hacerse uso de las facultades que conceden los artículos 24 y 41 de la ley Hipotecaria, impugnando el contenido de las anotaciones preventivas, con audiencia de todos los interesados en las mismas y por los trámites del juicio declarativo correspondiente a la cuantía de los asientos, siempre que se conceda a los titulares la tutela de los medios procesales, y a los terceros, la protección característica de nuestro sistema hipotecario.

Desde este último punto de vista, ha de reconocerse que la sentencia dictada por el Juez de primera instancia de la Lonja, de Palma, en autos cuyo conocimiento le fué atribuido por virtud del repartimiento reglamentario, y que adquirió el carácter de firme por no haberse interpuesto contra ella ningún recurso, es el natural resultado de un procedimiento en que se ha ejercitado una acción contradictoria de los derechos correspondientes a personas determinadas que se hallan tutelados por la anotación, y se halla dotada de energía suficiente para rectificar los términos del Registro en cuanto no coinciden con la realidad jurídica.

DEMANDA DE RESCISIÓN DE CONTRATO. PROCEDE TOMAR DE ELLA ANOTACIÓN PREVENTIVA, AUNQUE LITERALMENTE NO FIGURE ENTRE LAS QUE ENUMERAN LOS ARTÍCULOS 42 Y 24 DE LA LEY HIPOTECARIA; PERO DEBE SUSPENDERSE EL ASIENTO EN EL ÍTERIN NO RESULTE CON TODA CLARIDAD DEL MANDAMIENTO QUE LA DEMANDA HA SIDO ACEPTADA.

Resolución de 13 de Febrero de 1929. (Gaceta de 3 de Abril de 1929.)

A nombre de la entidad mercantil «Requena e Hijos» se presentó, en el Juzgado de primera instancia de Albaida, demanda

sobre rescisión de una escritura de préstamo hipotecario otorgada por doña María Soler y Vidal a favor de su hermano D. Santiago, y en la providencia dictada se dice: «Suspéndase el curso de la demanda por término de quince días, que se conceden de plazo al actor para que presente el certificado de haber celebrado el acto conciliatorio»; y decretada anotación preventiva de rescisión sobre fincas, se ordenó se librase el oportuno mandamiento.

Presentado éste en el Registro de la Propiedad de Albaida, el Registrador puso la nota siguiente: «No admitida la anotación de demanda de rescisión de contrato que se ordena en el precedente mandamiento, por observar los siguientes defectos: 1.º No hallarse comprendida en ninguno de los casos del artículo 42 de la ley Hipotecaria, ni en el artículo 24 de la misma; 2.º No haberse cumplido con la disposición del párrafo final del artículo 102 del Reglamento hipotecario; 3.º Porque, al no consignarse en el particular de la providencia ordenando la anotación los nombres de los demandados, hay que acudir a la demanda, que se inserta entera en el mandamiento, para conocerlos, resultando de ella que se dirige la acción contra D. Santiago Soler Vidal y doña María Soler Vidal, y del Registro aparece haber sido también contratante por derecho propio D. José Monzó Albert, el que no ha sido demandado; 4.º Porque la demanda se interpone a nombre de la entidad mercantil «Requena e Hijos», y la anotación se decreta a favor de doña Milagros Requena Peñalva, según parece deducirse de la providencia en que se manda tener por parte al Procurador don Eduardo Serrano, en la representación de dicha señora, y aun cuando, a continuación del expresado nombre, se agrega la frase «entidad mercantil Requena e Hijos», no hay méritos bastantes en la providencia ni en el escrito de demanda para poder determinar si se trata de una sola persona o de dos diferentes; todo lo que induce a confusión respecto del nombre del anotante; y 5.º Porque ni en el mandamiento, ni en la demanda se indican siquiera los números de las inscripciones producidas por el contrato cuya rescisión se pretende, ni se consignan los linderos de las respectivas fincas. Y estimando insubsanables los tres primeros defectos, no procedería la anotación de suspensión, aunque se hubiera solicitado.»

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia confir-

mó la nota del Registrador en cuanto a los motivos 1.º y 5.º de la misma, estimando el primero insubsanable y sin virtualidad alguna hipotecaria la demanda, y la Dirección general confirma la calificación de aquél en cuanto a los defectos 2.º y 5.º, revocando en lo demás el auto apelado, con vista de las Resoluciones de 14 de Febrero de 1917, 9 de Junio de 1922 y 7 de Mayo de 1926 y de las siguientes consideraciones :

Sin necesidad de plantear el problema relativo a la naturaleza de la acción pauliana o de rescisión de los actos otorgados por el deudor en fraude de sus acreedores, basta, para desechar el número 1.º de la nota, atender a que, según la doctrina de este Centro, en el número 1.º del artículo 42 de la ley Hipotecaria se hallan comprendidas tanto las demandas fundadas sobre una acción real, como las que se apoyen en un título que se refiera directamente a las fincas o derechos inscritos e implique una verdadera e inmediata vocación de los mismos ; y si la finalidad de la acción pauliana es modificar la situación jurídica de los bienes adquiridos por un tercero del deudor, en fraude de los acreedores de este último, y colocar los mismos bienes y derechos en el patrimonio del deudor para que sus acreedores puedan cobrar con ello lo que se les deba, es innegable que esta trascendental modificación altera el estado jurídico acreditado por el Registro y puede ser objeto de una anotación preventiva que tienda a garantizar las resultas del procedimiento.

A tenor del párrafo final del artículo 102 del Reglamento hipotecario, los Jueces mandarán hacer la anotación preventiva si fuera procedente admitir la demanda, y como en el documento presentado en el Registro se dice textualmente : «... suspéndase el curso de la demanda por término de quince días, que se conceden de plazo al actor para que presente el certificado de haber celebrado el acto conciliatorio», sin que se inserte ninguna aclaración ni proveído de que se deduzca con claridad que la demanda ha sido admitida y que procede la toma de la anotación preventiva ordenada, no obstante la primitiva suspensión, por haber sido levantado el obstáculo, es indudable que el Registrador puede suspender el asiento por ambigüedad o falta de claridad en el mandamiento judicial que le sirva de título.

Dirigida, en primer término, la acción pauliana por el acreedor

no satisfecho contra el adquirente que ha sido cómplice en el fraude, al efecto de que los bienes enajenados se reputen existentes en el patrimonio del deudor, corresponde al Juzgado o Tribunal la apreciación de las circunstancias que concurren en el demandante y demandado y la legitimación activa y pasiva en el proceso, por lo cual carece el Registrador de facultades para entrar en el examen de los motivos que el demandante, D. Eduardo Serrano, ha tenido para dirigir la acción contra D. Santiago y doña María Soler Vidal.

Por lo que toca al cuarto defecto, en el encabezamiento del escrito de demanda, literalmente copiado en el mandamiento origen de este recurso, se hace constar : Que D. Eduardo Serrano Sastre, Procurador, comparece en nombre de la entidad mercantil «Requena e Hijos», según copia de escritura de poder que acompaña, y que en la providencia del mismo mandamiento se consigna que se tiene por parte al Procurador D. Eduardo Serrano en la representación de doña Milagros Requena, entidad mercantil «Requena e Hijos», declaraciones todas que ponen de relieve la personalidad contra quien se dirige la demanda, aunque la interpolación del nombre de doña Milagros Requena en la providencia final pueda aparecer algo incorrecta.

Para que los bienes inscritos a nombre de los terceros adquirentes puedan estimarse como incluidos de nuevo en el patrimonio del deudor, es necesario que las inscripciones correspondientes sean en su día canceladas o modificadas con arreglo a los pronunciamientos de la sentencia definitiva, y a tales efectos, es necesario fijar, con sujeción estricta a las normas hipotecarias, los asientos cuya modificación se pretende ; y no consignándose en el presente caso los números de las inscripciones producidas por el contrato cuya rescisión se pide, ni los linderos de las respectivas fincas, existe el defecto a que se refiere el Registrador en el final de la calificación.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. LA FALTA DE PREVIA INSCRIPCIÓN ES, POR REGLA GENERAL, «INSUBSANABLE», Y NO PROCEDE CONSIDERAR TAL DEFECTO COMO SUBSANABLE CUANDO SE IGNORA SI SERÁ INSCRITO EL TÍTULO A FAVOR DEL DEMANDADO, SI SE PRESENTARÁ A INSCRIPCIÓN Y SI SE REFERIRÁ A LAS FINCAS QUE COMPRENDE EL MANDAMIENTO.

Resolución de 14 de Febrero de 1929. (Gaceta de 7 de Abril de 1929.)

Por el Juzgado de primera instancia del distrito del Oeste, de Barcelona, se trabó embargo sobre fincas que habían sido rematadas a favor del ejecutado D. Francisco Freixas Pla, y cuya propiedad había sido adjudicada al mismo en otro Juzgado de dicha ciudad en autos de juicio ejecutivo sumario; y solicitada anotación preventiva de embargo, se exhortó al de igual clase de San Feliu de Llobregat para que expidiese mandamiento ordenando se llevase a efecto la acordada anotación.

Expedido que fué dicho documento, y presentado en el Registro de la Propiedad, por el Registrador se puso nota de denegación, por constar las fincas embargadas inscritas a favor de persona distinta del demandado, no procediendo la de suspensión, que se solicitaba en instancia, por tener hipotecariamente el carácter de insubsanable el obstáculo expuesto.

En representación del ejecutante, se presentó nueva instancia al Registrador solicitando se tomase la anotación de suspensión del citado mandamiento, fundándose en que el título de adjudicación de las fincas al demandado se había presentado en el Diario, si bien se había retirado para satisfacer el impuesto. Y en dicha instancia puso nota aquél de no admisión por el defecto que se expresaba en la inserta en el mandamiento.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota, auto que confirma también la Dirección general por estimar que por mucha elasticidad que quiera concederse al llamado tracto sucesivo, es necesario reconocer que el párrafo 1.º del artículo 20 de la ley Hipotecaria exige, por lo menos, que en el momento de inscribir o anotar los documentos en virtud de los que se transfiera o grave

el dominio o la posesión de bienes inmuebles o derechos reales ya inscritos en el Registro, aparezca como titular la persona que otorgue o en cuyo nombre se haga la transmisión o gravamen.

La falta de previa inscripción es, por regla general *insubsanable*, en cuanto no permite que se constituyan derechos reales o se engendren situaciones jurídicas sobre meras expectativas o sobre documentos cuya entrada en el Registro no es segura, o pueda realizarse con posterioridad a otros títulos de transferencia o gravamen contradictorios de los inscritos o anotados.

Solamente en atención a circunstancias especiales, como la de favorecer el ingreso de expedientes posesorios, informaciones de dominio, títulos anteriores a 1922, etc., permite la ley que se reputé subsanable el defecto de documentos relativos a fincas o derechos no inscritos a favor de la persona que otorga la transferencia o gravamen, ni de ninguna otra, así como en otras ocasiones admite que los procedimientos se sigan contra personas distintas de los propietarios, por ser, en cierto modo, continuadoras de su personalidad, pero de ningún modo se pueden transformar estas excepciones y permisos en regla general que multiplique los derechos condicionados, consolide las expectativas o aumente indefinidamente los titulares.

Si bien el Sr. Freixas Pla ha presentado en el Registro de San Felú de Llobregat el título de adquisición de las diez fincas propiedad de D. Juan de Guinot Margarit, que le habían sido adjudicadas en autos de juicio ejecutivo sumario seguidos por D. Emilio Romeu contra el propietario inscrito, es lo cierto que este título fué retirado inmediatamente para pagar el impuesto de Derechos reales; y como no volvió al Registro y ha caducado el asiento de presentación, no puede ser tenido en cuenta a los efectos hipotecarios, ni servir de base a nuevos asientos, y procede la aplicación, por analogía del párrafo 5.º del artículo 20 de la ley Hipotecaria, a cuyo tenor, en el caso de resultar inscrito el derecho a favor de persona distinta de la que otorga la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

A mayor abundamiento, no es posible apreciar como subsanable el defecto de previa inscripción cuando se ignora si será inscribible el título de adjudicación del Sr. Freixas, si se presentará nuevamente o si se refiere a las fincas cuya anotación se pretende.

CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD. ES DEFECTO SUBSANABLE NO PRESENTARLA O NO RELACIONAR SU CONTENIDO EN LA ESCRITURA O AUTO DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS.

Resolución de 19 Febrero de 1929. (Gaceta de 10 de Abril de 1929.)

En el Registro de la Propiedad de Tudela se presentó escritura otorgada ante el Notario de dicha villa D. Felipe Flórez, en 20 de Enero de 1928, por la que doña Dolores Zapata Pérez de la Borda vendía a doña María Gaztambide Zapata fincas que la primera había adquirido por herencia de sus padres, y le fueron adjudicadas en el testamento otorgado por aquéllos en 14 de Mayo de 1883.

El Registrador de la Propiedad puso en dicha escritura la nota que sigue: «Suspendida la inscripción del precedente título con los complementarios, que son: testamento otorgado en Tudela el 14 de Mayo de 1883, ante el Notario D. Tomás Morales, por los cónyuges D. José Tomás Zapata y doña Luisa Pérez de la Borda, y los certificados de defunción de los mismos, por observarse el defecto de no acompañarse el certificado del Registro general de Actos de Última Voluntad, sin el cual no puede asegurarse si la causante, doña Luisa Pérez de la Borda, fallecida el 17 de Septiembre de 1890, otorgó o no testamento que invalide o modifique el de 14 de Mayo de 1883, que presentan como título anterior a 1.º de Enero de 1922 para que sirva de base con objeto de inscribir la venta, con arreglo al párrafo 3.º del artículo 20 de la ley Hipotecaria, debiendo advertir que, examinado el Registro en el tomo y folio que expresa la primer nota de inscripción de aquel testamento, se observa que dicha señora otorgó cuatro codicilos con posterioridad al referido testamento, los cuales tampoco se han presentado; y aunque es subsanable dicho defecto, no se ha tomado anotación preventiva por no haberse solicitado; extendiéndose esta nota con arreglo a lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento.»

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, y la Dirección general la confirma, revocando el auto apelado, fundándose en los siguientes razonamientos:

A tenor del artículo 13 del Real decreto de 27 de Septiembre de 1899, casi literalmente transcrito en el artículo 360 del Reglamento notarial, «Los Registradores de la Propiedad harán constar brevemente, en la inscripción de los bienes adquiridos por herencia testada o intestada, el contenido de la certificación, y la suspenderán por defecto subsanable sólo en el caso de que ésta no se inserte en la escritura o en el auto de declaración o aprobación judicial.

El artículo 71 del Reglamento hipotecario exige, para inscribir bienes adquiridos por herencia testada, que se haga constar el contenido del certificado del Registro general de Actos de Última Voluntad, cuando el causante hubiese fallecido con anterioridad al año 1885, y reputa defecto que impide la inscripción el no presentar dicho certificado o no relacionarlo en el título, o resultar contradictorio con éste.

Ninguna de las dos disposiciones legales admiten excepciones fundadas sobre la irrevocabilidad de un testamento que no sea el último otorgado por el «cujus», y tanto este supuesto, como el de ser nulo, írrito o ineficaz el acto de última voluntad, han de ser discutidos o resueltos en el procedimiento adecuado o en la titulación presentada en el Registro, sin que pueda concederse a los particulares, interesados en la validez o revocación, la facultad de resolver cuestiones complejas o trascendentales que afectan a terceras personas y de sustraer al conocimiento del Registrador los verdaderos términos del problema.

Este criterio, en que se halla inspirada la nota recurrida, y que constituye una garantía del cumplimiento de la voluntad del testador y una salvaguardia de los derechos correspondientes a los llamados por el testamento o por la ley, en el caso de ahora discutido debe sostenerse con mayor energía desde el momento que, según el informe de la Sección correspondiente, reclamado para mejor proveer, aparece que doña Luisa Pérez de la Borda e Irrutia ha otorgado cuatro testamentos en Tudela ante D. Ramón de Miguel, con fecha 5 de Diciembre de 1886, 9 de Febrero de 1888, 13 de Marzo de 1890 y 1.º de Septiembre del mismo año.

LUIS R. LUESO.

Registrador de la Propiedad.

Jurisprudencia administrativa del impuesto de Derechos reales

XXIV

Procedimiento. Es indispensable que los interesados prueben sus derechos presentando los documentos convenientes o designando el archivo en que se encuentren.

Así lo disponen los párrafos 2.º y 3.º del Reglamento de Procedimiento de 29 de Julio de 1924; y si el interesado en vez de hacerlo así se limita a impugnar la liquidación alegando hechos cuya realidad no se ha acreditado, haciendo caso omiso del requerimiento que al efecto de presentar los documentos le dirigió el Tribunal de oficio, es inexcusable desestimar el recurso por faltar las bases firmes de hecho en que basar la improcedencia de la liquidación. (Acuerdo del Tribunal Central de 5 Febrero 1929.) 171-28.

XXV

Comprobación de valores. Honorarios de los peritos. Competencia.

1.º *Es competente el Tribunal central para conocer del fallo de uno provincial y proponer la declaración de lesivo en el plazo de cuatro años, cuando se formula voto particular por algún Vocal del último.* 2.º *Decidido por el Central en otro fallo anterior que se acudiese a la tasación pericial para una comprobación, no lesiona los intereses del Tesoro el Provincial, que así lo hace, y no debe acudir a otro medio de comprobación.* 3.º *Los honorarios del tercer perito tasador, no excediendo la diferencia del 10 por 100 de lo declarado, deben ser pagados, por mitad, entre la Administración y el particular, y los de los peritos propios, cada uno debe pagar el suyo.*

Caso. Un liquidador fijó como valor de la transmisión de unos bienes el precio de fincas análogas, vendidas anteriormente. Ape-

lado este acuerdo, fué confirmado por el Tribunal provincial y revocado por el Central, *por acuerdo de 5 de julio de 1927* que declaró nulo el acuerdo y ordenó se procediese a la tasación pericial, fundándose en que no estaba distribuído el de la venta última entre los diversos bienes ni en la que se acepta como precedente, y falta, por ello, término de comparación y término comparable, no pudiendo perjudicar al comprador posterior la aceptación del anterior, y en que deducida del precio entregado una pensión, computándola en el precio, no queda gravando ninguna carga sobre finca. Hecha la tasación por el perito de la Administración y por el del propietario hubo una diferencia de más del 10 por 100 entre ambas, y se nombró perito tercero, que hizo la suya comprendida entre aquéllas. La Abogacía pidió nuevos datos al Registro, referentes a fijación de precio, a los efectos del artículo 131 de la ley Hipotecaria, y liquidó sobre la base de estos datos, condenando al interesado al pago de todos los gastos. El Tribunal provincial aceptó la tasación del perito tercero y *esto mismo resuelve el Central* al conocer del asunto, por haber formulado voto particular el Abogado del Estado, fijando la doctrina del epígrafe.

1.º La competencia del Tribunal central está basada en lo dispuesto en el artículo 78 del Reglamento de Procedimiento de 19 de Julio de 1924, que así lo dispone, al efecto de que se someta el fallo del provincial a revisión contenciosa si procediese.

2.º Resuelto por el fallo del central de 5 de Julio de 1927 que se acudiese a la tasación pericial, y dispuesto por el Reglamento (artículo 93 del de 1911) que la Oficina liquidadora, o sea la Administración, fijara la base liquidable, apreciando en conjunto lo alegado por el contribuyente y todas las pruebas practicadas, quedó bien fijado por el Tribunal provincial, ateniéndose a la peritación del tercer perito, sin que pueda sustentarse la tesis de que al hacerlo lesionase los intereses del Tesoro, tanto más cuanto que el artículo 99 del vigente Reglamento restringe la facultad discrecional que el 93 del antiguo otorgaba a la Administración para fijar la base en el caso de tasación: no es estimable el que en transacción posterior a la de que se trata de liquidar, el propietario fije, a los efectos del artículo 130 de la ley Hipotecaria, mayor valor del declarado a la Administración o del que resulte por otros medios comprobatorios, porque ello sólo puede determinar o la tasación peri-

cial, si ésta no se hubiera hecho, o que se revisase la comprobación si no ha prescrito el plazo comprobatorio mediante, incluso, nueva tasación, pero en ningún modo justifica que se tome como base de comprobación un hecho posterior a la venta que se liquida, por oponerse a ello el artículo 59 del Reglamento de 1911.

3.º Los honorarios deben distribuirse, según el artículo 92 del Reglamento de 1911, pagando la Administración su perito, el particular, el suyo, y el tercero, por mitad, ya que no excede la diferencia entre lo declarado y la tasación del perito tercero en el 10 por 100. (Acuerdo del Tribunal Central de 5 de Marzo de 1929.) 144-28.

XXVI

Condonaciones. Pertenecen éstas a la facultad discrecional de la Administración y no pueden, por ello, ser objeto de reclamación contenciosoadministrativa los acuerdos en que se nieguen.

Los artículos 4, número 1, y 46 de la ley de lo Contencioso excluyen de la revisión las resoluciones administrativas que dimanen de la facultad discrecional, porque adoptadas sin otras reglas que las que exige el interés público no pueden lesionar derecho alguno administrativo preexistente de carácter particular; a esa categoría de derechos corresponden las condonaciones de multas por penalidad de impuestos, las cuales otorga o niega el poder público, apreciando las circunstancias de cada caso, sin que la negativa origine agravio de ningún derecho establecido previamente a favor del que lo pretenda.

Además, el artículo 115 del Reglamento de procedimiento de 29 de Julio de 1924 impone como requisito para el perdón la renuncia previa del recurso contenciosoadministrativo, renuncia que al pedir la condonación hizo el interesado, y ello le imposibilita de acudir al Tribunal Supremo (Hemos de permitirnos hacer una observación a esta última doctrina: la renuncia exigida en el Reglamento de procedimiento es la de entablar recurso contenciosoadministrativo en cuanto al fondo del asunto que se debate, es decir, en cuanto a la liquidación, a la comprobación, etc., girada o aprobada por la Administración; en cambio, en el recurso contenciosoadministrativo contra la negativa de una condonación no se

trata del fondo del asunto, sino sólo de la condonación ; no parece, pues, aplicable la doctrina referente a la renuncia de dicho recurso, establecida para efectos completamente distintos).

Por último, el Tribunal Supremo admite la doctrina fijada, por el Tribunal provincial de que la Administración puede y debe, conforme a las sentencias de 11 de Junio de 1899, 27 de Diciembre de 1909 y 13 de Abril de 1917, rectificar por si los errores materiales en que pueda haber incurrido cuando éstas son causa eficiente de la resolución citada, por lo cual demostrado que se estimó, erróneamente, extemporánea una instancia pidiendo una condonación debe tenerse por presentada en tiempo, pero denegarla si las declaraciones fueron persistentemente inexactas durante ocho trimestres y contrarias al Tesoro. (Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de Enero de 1928. *Gaceta* 9 de Marzo de 1929.)

XXVII

Herencia condicional y a término : 1.º La institución de heredero a favor de una persona con la condición de que procure conservar las fincas íntegramente y no venderlas sino en caso de necesidad (hecho constar y justificado ante el Obispo) es una institución, no en usufructo, sino a término y en pleno dominio ; y se halla sujeta a la condición resolutoria de que no se vendan los bienes ; y por ello la institución subsiguiente de que a la muerte del instituido pasen los bienes al Seminario para becas se ha de liquidar en plena propiedad. 2.º El Seminario es establecimiento oficial de la Instrucción pública, y debe liquidarse su adquisición al 0,20 por 100. 3.º Debe computarse la cuota desde que pasan los seis meses de presentación voluntaria, y no desde la muerte del heredero primitivo.

El causante murió en 1882, y se liquidó su herencia sin exigir nada al Seminario ni poner nota de aplazamiento al título. Muerto el primer heredero en 1921, el Seminario solicitó se declarase prescrita la acción administrativa para exigir el impuesto por la nuda propiedad de los bienes adquiridos por haber transcurrido cuarenta años desde su adquisición. El liquidador sostuvo que el Seminario no fué heredero en nuda propiedad, sino en pleno domi-

nio, con la condición resolutoria de que, al fallecer el primer heredero, quedasen bienes no enajenados, por no haber tenido éste necesidad de hacer uso de la facultad de venta que le dió el testador, y que la cuota abonable por el Seminario era la de 23 por 100, número 37 de la tarifa, como herencia, multa, demora y honorarios. El Seminario reclamó; se admitió su reclamación en primera instancia, y el Tribunal Supremo, vistos los artículos 787, 790, 799, 805 y 1.969 del Código civil, 7.º de la Ley de 31 de Diciembre de 1881, 29 de la de 1.º de Julio de 1911, 128 del Reglamento de 23 de Abril de 1911, las tarifas del impuesto de 2 de Abril de 1900, 31 de Diciembre de 1905, 29 de Diciembre de 1910, 29 de Abril de 1920, concepto 8, y el Reglamento de 20 de Abril de 1911, artículos 2.º y 3.º del Real decreto-ley de 29 de Julio de 1874 y las *Sentencias del Tribunal Supremo* de 9 de Marzo de 1899 y 29 de Octubre de 1904, revoca la Sentencia del Provincial y fija la doctrina del epígrafe.

Fundamentos.—1.º El testamento de A. contiene dos llamamientos sucesivos: el primero, a favor de B., lo fué puramente de todos los bienes relictos al fallecimiento del causante, pero con la limitación de que durante su vida no pudiera vender finca alguna de la capellanía sin llenar todas las formalidades impuestas por el testador; y el segundo, al hacer la institución expresada a favor del Seminario conciliar a término, desde cierto día, determinado por la muerte de B y con la condición suspensiva de que éste no hubiera dispuesto en vida de aquellos bienes, de lo que se sigue que el día cede, pues no viene ni puede hacerse efectivo el derecho hereditario hasta que, con la muerte del heredero primeramente instituido, se cumpla la condición impuesta por el testador: la voluntad del testador es la ley primordial en las sucesiones testadas, y no empleadas por él las palabras usufructo y nuda propiedad, ni dispuesto expresamente la separación del dominio en ambos conceptos, sería infringir aquélla suponer que en esa sucesión había tal institución de derechos separadamente; las *Sentencias del Tribunal Supremo*—de lo Civil—de 9 de Marzo de 1879 y 29 de Octubre de 1904 han declarado que instituciones semejantes deben calificarse como de herederos a término con condición suspensiva; dada esta premisa y lo dispuesto en el artículo 52 del Reglamento de 1.º de Septiembre de 1896 y 1.969 del Código Ci-

vil, se deduce la conclusión de que no ha prescrito la acción administrativa para exigir el impuesto por la adquisición de la nuda propiedad por el Seminario (tesis sostenida por éste), porque el tiempo para la prescripción de toda clase de acciones se cuenta desde el día en que pudieron ejercitarse, y tal exacción hubo de aplazarse hasta que la condición se cumpliera, y sólo desde la muerte de B., en que dicha condición se cumplió, empezó el tiempo para liquidar y el de prescripción, sin que la omisión del Liquidador de no hacer constar el aplazamiento ni en los libros de la oficina ni por nota en el documento produzca efectos en cuanto a la prescripción, porque, según dicho artículo 52, tal precepto se limita a la inscripción de los bienes; es decir, en cuanto tercero.

2.º Los Seminarios conciliares tienen, según los artículos 2 y 3 del Real decreto-ley de 29 de Julio de 1874, carácter de establecimientos públicos, por lo cual debe aplicarse el artículo 27 del Reglamento y su correspondiente tarifa, a pesar del adverbio exclusivamente que emplea al referirse a los fondos con que se sostienen los establecimientos docentes, pues no puede negarse ese carácter al Seminario conciliar, que tiene su dotación consignada en los presupuestos del Estado, aun cuando tenga además otros fondos propios para la enseñanza.

3.º No procede multa alguna por demora en la presentación si al fallecer el primer heredero, B., se había obtenido prórroga de seis meses y la petición de liquidación, con sus documentos a favor del primer heredero, o sea el Seminario, se presentó un mes antes de que cumpliera el año desde el fallecimiento de B., o sea a los once meses, y, por lo tanto, tal presentación se verificó dentro del año de dicho fallecimiento; y

4.º Por la misma razón procede reducir los intereses de demora a cinco meses; es decir, desde que se cumplió el plazo ordinario de seis, contado desde el fallecimiento del heredero B. hasta que se pidió la liquidación por el Seminario, y no exigirlos por once meses, como hizo el liquidador. (Sentencia de 5 de Enero de 1928, *Gaceta* de 25 de Febrero de 1929.)

GABRIEL MAÑUECO

Abogado del Estado.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS Y REVISTAS

THIEME (Paul).—*La Ordenanza inmobiliaria alemana con notas y apéndices*.—Berlín. Stilke, 1928.

OBERNECK.—*El Derecho Notarial de los países alemanes, especialmente de Prusia*.—8.^a-10.^a edición. Berlín, 1929.

RICKS HEYMANN.—*La práctica del Registro inmobiliario*.—8.^a edición. Berlín, Gruyter, 1929.

STERNBERG (Leo).—*Jurisprudencia: en materias de Derecho hipotecario*.—(Zeitschr. d. deut. Notarvereins. 28-5 250/4.)

1.^a Para cancelar la inscripción de participaciones en una hipoteca que garantiza el crédito de un conjunto de acreedores, cuyas porciones se encuentren expresadas clara y distintamente, no se necesita el consentimiento de los otros acreedores.

2.^a El precepto del artículo 1.115, párr. 2 del C. c., en los casos de hipoteca, se extiende sólo a los objetos mencionados en la inscripción vigente al constituirse la hipoteca, no a las incluidas en inscripciones posteriores.

3.^a El artículo 40 de la Ordenanza registral (Grundbuchordnung) tiene aplicación también para los casos de pretendérsese inscribir una oposición a la inscripción.

4.^a Los efectos retroactivos de una solicitud de inscripción, con defectos luego salvados, no pueden combatirse invocando el principio «quod ab initio vitiosum est...», por más que éste lo consagre el Código, para las declaraciones de voluntad en Derecho privado.

MÜNZEL.—*Prohibiciones judiciales de adquirir, dictadas a petición de una parte*.—(Ibiden, 6-p. 282/292.)

Una jurisprudencia bastante copiosa, y más aún que del Tribunal del Imperio, de los de segunda instancia, viene inclinándose a construir estas prohibiciones, no como limitaciones de la capa-

ciudad de obrar, y, por tanto, de llegar válidamente a la ultimación del negocio jurídico que ha de hacer posible la solicitud de inscripción por parte del adquirente solo, sino como verdaderos obstáculos a esta facultad de acceso al Registro.

El autor se muestra contrario a esta tendencia, examinando, al efecto, el conocido mecanismo de las adquisiciones de inmuebles o Derechos reales sobre los mismos en Derecho alemán constituidos.

JOSEPH EUGEN.—*El deber de reparación de los Notarios en los casos de invalidez de los documentos autorizados por ellos.*—(Ib., p. 292-298.)

SCHLICHTING.—*Legalización de firmas por personas incompetentes.*—(Ib. 7, p. 346-352.)

Una protesta documentada contra las intrusiones en la profesión notarial o en las atribuciones judiciales. Los casos más frecuentes citados son de funcionarios municipales.

Congreso extraordinario de la Unión Notarial Alemana.

Fué reunido en Octubre de 1928, asistiendo representantes de todos los Estados. Las cuestiones más importantes que se estudiaron fueron: la unificación de los preceptos legales por que se rige el Notariado, y que son variadísimos, y la necesidad de limitar el acceso a la profesión para evitar el número excesivo de juristas que unen a otros títulos y ocupaciones el ejercicio de la fe pública extrajudicial.

La *Zeits. des Deutschen Notarverveins* dedica un buen número de páginas a este asunto y a la reseña de los discursos pronunciados e iniciativas aportadas al Congreso. (Véase el número de Diciembre de 1928.)

Legalización de documentos públicos.—La misma revista citada (1929, Enero, pág. 3) anuncia que en Septiembre de este año, y con ocasión del Congreso que la *International Law Association* celebrará en Madrid, se ha de estudiar la cuestión indicada, aludiendo a los trabajos que el Decano del Colegio Notarial de Madrid tiene emprendidos sobre Derecho Notarial en diferentes partes.

ROMÁN RIAZA.

Catedrático.

Continental


Orbis. S.A.

MADRID. Pi y Margall, 18

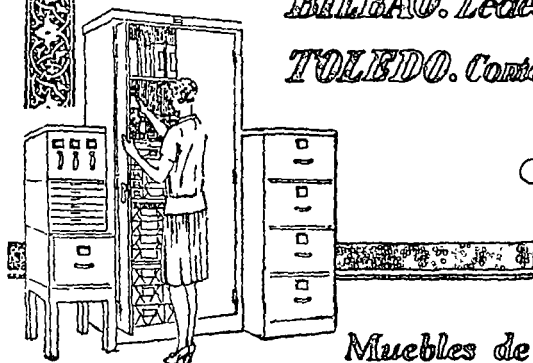
LA MEJOR
 MAQUINA
 DE
 ESCRIBIR

BARCELONA. Claris, 5

SEVILLA. Pi y Margall, 25

BILBAO. Ledesma, 18

TOLEDO. Comercio, 14



Muebles de Acero
 para Oficinas



BERLOY

Taller de reparaciones de máquinas
 de escribir de todas las marcas