

## TITULO VIII.

## DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD \*

## CAPITULO UNICO.

Art. 605. El Registro de la propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles (1).

Art. 606. Los títulos de dominio ó de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos ó anotados en el Registro de la propiedad, no perjudican á tercero (2).

(1) El primer apartado equivale al art. 2266 Port.

(2) Conc. con el art. 2 de la L. Hipot., 1 á 5 y 17 de su Regl. V. el 334 de este Cód.

1826 á 1831 Proy. 1851.—949 Port.; 3333 Méx.; 2065 Guat.

(\*) El Registro de la propiedad, cuyo origen se remonta á los tiempos de Solón, desapareció en sus primeros albores, renaciendo en los tiempos modernos con organización más perfecta á la manera de una nueva y ejemplar institución.

En la antigua Grecia, los sillares de ángulo ó las columnas de los edificios y los mojones en los campos eran á modo de registro público en que constaban con breve inscripción las circunstancias de las obligaciones que gravitaban sobre las fincas, pudiendo asegurarse que la especialidad y la publicidad, requisitos fundamentales con las leyes contemporáneas han procurado precisar y garantizar por medio del Registro el valor relativo de las hipotecas y demás *jura in re*, fueron ya conocidos por sus ventajas y aplicados por los helenos.

Roma, cuya predestinación fué la del Derecho, no aceptó siquiera para esta institución las rudimentarias formas con que la estableció el pueblo de la filosofía y de las artes. El *Codex expensi*, cuyas inscripciones hechas por el *pater familias*, constituían prueba fehaciente para justificar las obligaciones verbales, no tiene como algunos tratadistas suponen, semejanza alguna esencial con el moderno R. de la propiedad ni por el funcionario encargado del mismo, que era el propio acreedor, ni por el objeto de la institución. (V. nuestro *Trat. del Der. Rom.*, lib. III tit. XX.) Mayor analogía, si la tiene, se halla en los Registros del *Officium del Gobernador*, ó de las *Curias municipales*, institución que amaneció con la del *Tabelión*, pare revestir de fé pública las relaciones jurídicas, cuando llegaba á su término la monumental elaboración de Derecho romano. No era, pues, aquellos Registros, como lo es ahora el de la Propiedad, un medio de completar, si así puede decirse

Art. 607. El Registro de la propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles ó derechos reales anotados ó inscritos (1).

(1) Es una reproducción del 23 de la L. Hip., del que son consecuencia los 24 y 25 de la misma.

Concuerda con el 1858 Proy. 1851.—951 Port.; 3352, 3353 Méx.; 2104 Guat.

La eficacia de la escritura pública relativamente á los *jura in re* que por su carácter absoluto de obligar requieren especial publicidad, sino un libro en que se autenticaban ciertos hechos y determinadas relaciones jurídicas, sin considerar su carácter real ó personal. Con frecuencia, dice Savigny, escogían los interesados esta forma para solemnizar el acto ó asegurar la prueba; y en ciertos actos, como las donaciones y la confección y apertura de los testamentos, era obligatoria la inscripción. (Sist. del Der. Rom., lib. 2º § CXXX, 3; y Mainz, lib. 1º pár. 34, 50 y 53 y su Introd. número 219.)

La transcripción en los Registros *gesta et acta*, y la autoridad del *Tabelion* se establecieron con el mismo fin; pero las legislaciones modernas han deslindado ambas instituciones por sus respectivos objetos, dándoles al par un utilísimo desenvolvimiento. El Reg. Civil, para hacer constar pública y perpetuamente importantísimos hechos de la vida de la personalidad humana que interesando al mismo individuo en quien se verifican, y al par á la comunidad civil, demandan su forzosa inscripción. El Reg. de la propiedad, para hacer públicos los *jura in re*, y por su efecto precisar su valor jurídico en beneficio de las personas, que, no concurriendo al acto de su constitución, modificación ó extinción, no pueden tener de otro modo conocimiento de los mismos, ni, por tanto, deben resultar perjudicados sin la inscripción. Finalmente, la institución del Notariado, institución eminentemente jurídica, depositaria de la fé pública para autenticar los actos y contratos que generalmente por su voluntad verifican las partes.

Los primeros lineamientos del Registro de la propiedad en nuestra Patria hallanse en la Prag. de D. Pedro III, dada en Cataluña en 1239, ordenando que los bienes de los criminales se *anoten* por mandato de la autoridad judicial para que no pudieran ser ocultados ó enajenados. Las palabras *annotatio* y *annotare* expresan, claramente la inscripción, semejante, tal vez, á la actual anotación preventiva, pero dúdase de su alcance, y de si se hacía en los mismos autos la anotación, ó en un registro especial al efecto. Precedió á esta Prag. una disposición análoga relativamente á los muebles embargados, cuyo objeto fué evitar que los ejecutores y depositarios los hicieran perdidos ó dispusieran de ellos con perjuicio de los deudores.

En los Fueros de Aragón se halla inserta una disposición, dada en 1442 por la reina Doña Maria, para que las compras de bienes se *registrasen* en los libros de los Jueces ordinarios.

El rey D. Jaime I dió á Valencia el Código de *costumes els stablements del reyne é de la ciudad de Valencia*, en el que se estableció un Registro para hacer constar las responsabilidades de los bienes del marido respecto á los de la mujer, cuya institución fué confirmada y ampliada por el rey D. Martin en las Cortes de Valencia celebradas en 1403.

Pero todas estas disposiciones fueron meros preliminares de la institución del Registro de la propiedad. Su establecimiento, como institución general y encaminada á proteger los derechos de la propiedad, se debe á D. Carlos I, que la estableció en Flandes en 10 Feb. de 1538, convencido de la eficacia

Art. 608. Para determinar los títulos sujetos á inscripción ó anotación; la forma, efectos y extinción de las mismas; la ma-

Equivale al 279 de la L. Hip., el cual tiene su complemento en el 280 de la propia L. y en los 225 á 227 de su Regl., cuyas disposiciones están inspiradas en el sistema alemán. El 1885 del Proy. de 1851, por el contrario, adoptó la doctrina francesa (art. 2196), según la cual el Registrador debe

de las leyes penales para reprimir el estelionato. En una Prag. de la expresada fecha precisó los contratos que debían ser inscritos so pena de no surtir efectos civiles ni siquiera entre los mismos otorgantes; pero es de notar que omitió varias enajenaciones *inter vivos* y todas las de última voluntad.

La excesiva sanción para los actos no inscritos que debían serlo según la Prag. de 1538, dió lugar á que cayeran en inobservancia sus disposiciones, y á que Felipe V. confirmara para sostenerla la institución del Registro.

En 5 de Feb. de 1768 Carlos III dió una Prag. estableciendo reglas sobre el modo de llevar el Reg. de hip. en todas las cabezas de partido; aumentó el número de instrumentos que debían ser objeto de inscripción, entre ellos la redención ó liberación de gravámenes, y entendiéndose que la institución de Registro no debe tener otro fin que acreditar las cargas de la propiedad, ordenó, en contraposición á la Prag. de Carlos I que no fuese forzosa la inscripción de aquella, pero dejó sin valor, para los efectos de perseguir las hipotecas y de reputarse gravadas las fincas, los documentos cuya inscripción se omitiera debiendo cumplirse según la ley.

Sentadas por la referida Prag. las bases cardinales de la institución del Registro, se extendieron en 1768 á todos los pueblos de las coronas de Aragón y de Castilla, pudiendo decirse que no fué aceptada en Cataluña hasta el año 1774 en que se removieron las dificultades de su ejecución; en las posesiones españolas de América y Asia en 1778; y en el antiguo Reino de Navarra en 1817.

Cuando Fernando VII, creóse el impuesto llamado derecho de hipotecas que propendía á desnaturalizar la institución del Registro; y á la vuelta de varios ensayos y modificaciones, se ordenó por el Gobierno en 1855 la formación del proyecto de la Ley Hipotecaria, cuya publicación oficial tuvo lugar en 10 de Febrero de 1861, comenzando á regir en 1º de Enero de 1863, habiendo sido reformada en 3 de Diciembre de 1869 y nuevamente modificada en 17 de Julio de 1877, la cual, con el Reglamento reformado de 1876, constituye la legislación actual hipotecaria vigente en todo el Reino.

Este importantísimo ramo del Derecho civil no se inició en el extranjero con mejor suerte que en nuestra Península. Hace tres siglos que viene siendo objeto de empeñadas controversias por los jurisconsultos de todas las naciones muy interesantes problemas del sistema hipotecario, preocupando señaladamente la atención de los Gobiernos el principio de la inscripción y de la transcripción y el de la publicidad y especialidad de las hipotecas, en que aquéllos están profundamente divididos. Respecto á este último extremo, en tanto que algunos Estados siguen el sistema germánico, admitiendo la especialidad y la publicidad de una manera absoluta y rigurosa, otros han adoptado el sistema mixto que, iniciado, en el Cód. Napoleón, admite las hipotecas privilegiadas y ocultas con igual eficacia que las especiales y públicas. Otra cosa debe decirse en cuanto á la publicidad del Registro, pues la adoptada en los Estados alemanes, que es la seguida por nuestra L. Hip., circunscribe la publicidad á las personas que tienen interés legítimo en los

nera de llevar el Registro y valor de los asientos de sus libros se estará á lo dispuesto en la ley Hipotecaria (1).

permitir á cualquiera persona el examen de los registros. Siguen este principio de publicidad absoluta los 2066 Ital. y el 985 Port.

(1) L. Hip. de 8 Feb. 1861, modificada por las de 21 Dic. 1869 y 17 Jul. 1877.—Regl. gen. para la ejecución de la L. Hip. 29 Oct. 1870.—Instrucción sobre la manera de redactar los instrumentos sujetos á registro de 9 Nov. 1874.—R. D. 20 Mayo 1878 para el cumpl. de la L. de 17 Jul. de 1877 y otros extremos.—R. D. 20 Mayo 1880 sobre cancelación de inscrip., subhipotecas, etc.—R. O. 17 Mayo 1882 sobre cancelación de oficio de anot. preventivas.

asientos que desean examinar, en tanto que el Cód. francés declara que deben exhibirse á cualquiera persona.

Los Estados que en materia de hipotecas adoptaron el principio francés, son los siguientes: Baden, Baviera, Bolivia, Brunswick, Cerdeña, Dos Sicilias, Estados Romanos, Grecia, Haití, Hesse del Rhin, Holanda, Islas Jónicas, Luisiana, Parma y Guastalla, Portugal, Prusia, Tessino, Toscana, Vaud.

Pero desistieron más tarde del sistema francés; los Estados Romanos, Cerdeña, Grecia, Holanda, Parma, Plasencia y Guastalla, Portugal, Tessino, Toscana, Vaud.

Adoptaron el principio alemán: Austria, Baviera, Berna, Brème, Friburgo, Ginebra, Hesse, Hungría, Luxemburgo, Lombardo Véneto, Meklemburgo, Oldemburgo, Polonia, Prusia, Sajonia, Sajonia-Weimar, Soleure, Weimar, Wurtemberg.

Hay, de otra parte, algunos Estados que se han separado más ó menos radicalmente de los sistemas francés y germánico, tales son: Appenzell, Argovia, Basilea, Dinamarca, Estados Unidos, Gran Bretaña, Hamburgo, Lubek, Lucerna, Malta, Nassau, Noruega, Rusia, Sanit-Gall, Suecia, Turgovia, Turquía.

Nótase además señalada divergencia en las legislaciones respecto á los funcionarios encargados del Registro, pues al par que unas, siguiendo el Cód. francés, establecen funcionarios públicos que, con el nombre de "Registradores" ó de "Conservadores," están especialmente encargados del Registro, algunas naciones, entre ellas los Estados de Alemania, los confían á los Tribunales; otras, como Noruega, encomiendan los Registros de las Ciudades á los Notarios, y son en número importante las que los ponen al cuidado de los Secretarios de las corporaciones municipales.

Tanta divergencia ha de haber contribuido al retraimiento en que, respecto del sistema hipotecario, se hallan algunas naciones, y ha que la República Argentina lo haya desechado por completo. El doctor Vélez Sarsfield, autor del Código de dicha república, observa, para justificar, con otras razones, la no admisión del sistema hipotecario, que la prolijidad de las disposiciones que sobre el mismo se han establecido, particularmente en España, constituyen un verdadero Código, que ha de promover más cuestiones que las que por las leyes y reglamentos se han querido evitar.

Aquellos unitaristas que con injustificado agravio de las instituciones regionales entienden que debe imponerse la unidad legal en todas las manifestaciones de la vida civil, y sueñan á menudo en un Código universal, tienen, en la variada historia del moderno Registro de la propiedad, una elocuentísima prueba de cuán descaminados andan con su arbitrario uniformismo.