

de la finca, el cual no debe suponer que la Administracion es negligente, ni cargar con las omisiones de los recaudadores. *Para tener igual preferencia por mayor suma que la correspondiente á dicha anualidad, podrá exigir el Estado una hipoteca especial, en la forma que determinen los reglamentos administrativos (1); en cuyo caso, para los efectos del derecho civil, está por completo dentro de las condiciones de la ley.*

609. Una hipoteca legal nueva se ha introducido: la constituida á favor del premio del seguro; hipoteca justa que suele estipularse en las aseguraciones. En su virtud, *el asegurador de bienes inmuebles tendrá derecho á exigir una hipoteca especial sobre los bienes asegurados, cuyo dueño no haya satisfecho los premios del seguro de dos ó más años, ó de dos ó más dividendos si el seguro fuere mútuo (2). Mientras no se devenguen los premios de los dos años ó los dos últimos dividendos en su caso, tendrá el crédito del asegurador preferencia sobre los demás créditos (3).* La semejanza que tiene esta obligacion del asegurado con las cargas reales, aunque no lo es, y los riesgos que en este contrato corre el asegurador, justifican que esta hipoteca tenga el carácter de legal. Pero *devengados y no satisfechos los dos dividendos ó las dos anualidades, deberá constituirse la hipoteca por toda la cantidad que se debiere, y la inscripcion no surtirá efecto sino desde su fecha (4), para que no dañe al tercer adquirente de la misma finca ó de un derecho real sobre ella.*

(1) El mismo art. 218.

(2) Artículo 219.

(3) Artículo 220. En la escritura que se extienda, el notario deberá hacer expresa reserva de esta hipoteca que la ley establece en favor del asegurador. (Párrafo II del art. 18 de la Instruccion de 9 de Noviembre de 1874.)

(4) Artículo 221 de la Ley.

TÍTULO XX.

Del registro.

§ I.

Disposiciones generales.

610. Los principios de publicidad y especialidad que, segun queda suficientemente expuesto, son las bases cardinales del sistema hipotecario, no producirian los efectos apetecidos, si no se establecieran oficinas en que, llevándose libros redactados con método, precision, claridad y uniformidad en todas las divisiones del territorio, pudiera conocerse la verdadera situacion de la propiedad inmueble, las cargas con que está gravada, y por lo tanto, el crédito territorial que en realidad tiene cada uno de los que en él figuran, ó como propietarios ó por pertenecerles algun otro derecho real. De aquí la necesidad de los registros, reconocida entre nosotros desde el siglo XVI en que por primera vez se establecieron estos officios.

611. De lo dicho se infiere que este registro, no sólo debe comprender las hipotecas, sino todo cuanto se refiera á la propiedad territorial, á su adquisicion ó su traslacion, y á todas sus desmembraciones y modificaciones; y esto aun considerado el punto sólo con relacion á las hipotecas, porque como dice la Comision de Codificacion, la condicion más esencial de todo sistema hipotecario, cualesquiera que sean las bases en que descanse, es la fijeza, es la seguridad de la propiedad: si ésta no se registra; si las mutaciones que ocurren en el dominio de los bienes inmuebles no se transcriben ó no se inscriben, desaparecen todas las garantías que puede tener el acreedor hipotecario.

612. Estas consideraciones; el íntimo enlace que tiene con las hipotecas cuanto al registro se refiere; el haber sido comprendido todo lo concerniente á él en la *Ley hipotecaria*; el ejemplo de muchos códigos extranjeros, y especialmente el de los redactores de nuestro proyecto de Código civil, nos han movido á dar aquí lugar á este título, interrumpiendo, como con sinceridad lo reco-

nocemos, la materia de obligaciones, si bien despues de terminar todo cuanto respecto á los contratos con denominacion propia nos propusimos escribir.

613. Adoptando, pues, la Ley lo que venia rigiendo en el derecho escrito, aunque no estuviera siempre igualmente bien ejecutado, ordenó que *en todas las cabezas de partido judicial se estableciera un registro á cargo de funcionarios que se llamarian registradores* (1). En este registro deben inscribirse todos los títulos sujetos á esta formalidad, en los términos que manifestaremos, para que surtan efecto contra tercero. Este artículo ha sido sustituido en la ley reformada por otro, en que se dice que *subsistirán los registros de la propiedad inmueble en todos los pueblos en que se hallen establecidos; y á fin de evitar cambios y alteraciones arbitrarias que siempre producen graves inconvenientes, se determina tambien que no podrán suprimirse ni crearse registros sino por una ley: aun para alterarse la circunscripcion territorial que en la actualidad corresponde á cada registro no se ha querido dejar una facultad ilimitada al Gobierno, ántes bien se ha dispuesto que deberá existir motivo de necesidad ó conveniencia pública, que se hará constar en expediente, y será oido el Consejo de Estado* (2). Sin embargo, el Gobierno podrá establecer un nuevo registro en las poblaciones donde haya más de un partido judicial, cuando así convenga al servicio público, debiendo ser oido el Consejo de Estado en pleno (3).

614. No tendria el registro la importancia y crédito que necesita para producir los efectos que se buscan al establecerlo, si admitiera títulos cuya autenticidad no apareciera al primer golpe de vista. Así, *para que puedan ser incriptos en él los títulos, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria ó docu-*

(1) Artículo 1.º de la Ley anterior.

(2) Artículo 1.º de la LEY HIPOTECARIA reformada. Con fecha de 28 de Marzo de 1874, se publicó un decreto estableciendo reglas para la traslacion de los registros de la propiedad, en el supuesto de que la Ley no prohibe el cambio de capitalidad, aunque, en nuestro concepto, sólo permite la alteracion de las circunscripciones correspondientes á cada uno, en los términos que manifestamos en el texto.

(3) Artículo 297, nuevamente redactado de conformidad con lo dispuesto en el art. 1.º de la ley de 21 de Julio de 1876.

mento auténtico, expedido por autoridad judicial ó por el Gobierno ó sus agentes, en la forma que prescriben los reglamentos (1).

615. Del mismo modo que, como en otro lugar hemos dicho, se ha fijado la significacion de la palabra *inmueble* para que no pueda haber dudas acerca de los efectos de la *Ley hipotecaria*, así para evitarlas acerca de la de *título*, se ha declarado que *se entenderá por tal para todos los efectos de la inscripcion, el documento público y fehaciente, entre vivos ó por causa de muerte, en que funde su derecho sobre el inmueble ó derecho real la persona á cuyo favor deba hacerse la inscripcion. Cuando dicha persona tuviere más de un título, deberán inscribirse todos ellos, comprendiéndolos, siendo posible, en una misma inscripcion* (2).

616. Otra declaracion semejante ha habido sobre la frase *documentos auténticos*, diciendo que *se considerarán como tales para los efectos de la Ley hipotecaria, los que sirviendo de títulos al dominio ó derecho real, estén expedidos por el Gobierno ó por autoridad ó funcionario competente para darlos, y deban hacer fe por sí solos* (3).

617. Con el fin de que los actos de traslacion de la propiedad ó de la constitucion de un derecho real, verificados en el extranjero por extranjeros ó por regnícolas, que se refieran á bienes sitos en España y que á celebrarse en ella serian válidos, puedan inscribirse, y que aparezcan tambien con publicidad en el registro las incapacidades para enajenar que los tribunales extranjeros dentro de sus atribuciones impongan á personas que tengan bienes inmuebles ó derechos reales sobre ellos en nuestro territorio, ordena la Ley que *tambien se inscriban en el registro los documentos ó títulos otorgados en país extranjero, que á serlo en el nuestro se inscribieran, con tal que tengan fuerza en España con arreglo á las leyes, y las ejecutorias de la misma clase pronunciadas por tribunales extranjeros á que deba darse cumplimiento en el reino, con arreglo á la Ley de Enjuiciamiento civil* (4). Pero para la inscripcion, es indispensable que *los documentos otor-*

(1) Artículo 3.º de la misma Ley.

(2) Artículo 6.º del Reglamento.

(3) Artículo 8.º

(4) Artículo 5.º de la Ley.

gados en el extranjero hayan sido oficialmente traducidos por la oficina de la interpretacion de lenguas, ó por cualquier otro funcionario que para ello esté competentemente autorizado; y respecto à las sentencias, será tambien preciso que el Tribunal Supremo de Justicia, conforme à lo determinado en la misma Ley de Enjuiciamiento civil, haya dispuesto su ejecucion (1). De este modo se resuelve tan importante punto de derecho internacional privado en beneficio general, y sin menoscabar en lo más mínimo el principio de la soberanía é independencia del país.

§ II.

Direccion é inspeccion de los registros.

618. Una de las ventajas principales de la Ley hipotecaria es la de haber hecho que el interés exclusivamente civil se sobreponga al fiscal en todo lo que concierne al registro de la propiedad, si bien conciliando este gran interés social con el del erario, el cual, por los impuestos sobre la trasmision de la propiedad inmueble, está interesado en conocer su movimiento. Consecuencia de esto es que los registros dependan *exclusivamente del Ministerio de Gracia y Justicia* (2), habiendo cesado la intervencion que en ellos tenian el de Hacienda y otras direcciones y empleados.

619. Bajo la dependencia inmediata de aquel ministerio, se restableció la *Direccion general de la Propiedad* (3), convenientemente organizada (4), con atribuciones propias que la Ley y Reglamento expresamente le señalan (5), y que por corresponder

(1) Artículo 9.º del Reglamento.

(2) Artículo 265 de la Ley.

(3) Artículo 266. Por Real decreto de 3 de Agosto de 1866, se refundió la Direccion general del Registro de la Propiedad en la secretaria del Ministerio de Gracia y Justicia; pero ha vuelto à establecerse por la Ley hipotecaria reformada, con el nombre de Direccion general del Registro de la Propiedad y del Notariado.

(4) Título X del Reglamento.

(5) Estas atribuciones se designan en los arts. 267 y 270 de la Ley, y en el 243 del Reglamento.

al derecho administrativo, sólo comprendemos en la parte que más se rozan con el civil. Una de estas atribuciones es *ejercer la alta inspeccion y vigilancia en todos los registros del reino, entendiéndose para ello con los presidentes de las Audiencias, y aun con los de los tribunales de partido ó jueces municipales delegados para la inspeccion de los registros y con los mismos registradores, cuando lo crea conveniente para el mejor servicio* (1).

620. La inspeccion de los registros en el territorio de cada Audiencia está encargada à los presidentes, que ejercen *inmediatamente las facultades que en tal concepto les corresponden, por medio de los presidentes de los tribunales de los partidos respectivos, ó en su defecto, de los jueces municipales, quienes serán para este efecto sus delegados. En los pueblos donde haya más de un tribunal de partido, ejercerá la delegacion el presidente que el de la Audiencia designe: si en el pueblo del registro no hubiere tribunal de partido, el presidente de la Audiencia podrá conferir la delegacion al juez municipal del mismo ó à otro de alguno de los pueblos inmediatos, si lo considera conveniente* (2). Este último período ha sido añadido en la ley reformada.

621. En el concepto de inspectores de los registros, deben los presidentes ó sus delegados visitarlos en las épocas que la Ley señala (3), y además los primeros pueden hacerles visitas extraordinarias, teniendo derecho de delegar sus facultades, si lo creyeren necesario, *en un magistrado de la Audiencia, ó en un presidente de tribunal de partido cuando el delegado ordinario sea un juez municipal* (4). La Ley marca sus atribuciones y deberes generales en esta materia, y el Reglamento los desenvuelve (5). Aquéllas llegan hasta la facultad de imponer multas (6), de suspender à los registradores (7) y de nombrar quien interinamente los reemplace, si bien dando cuenta justificada al Gobierno (8),

(1) Atribucion 5.ª del citado art. 267.

(2) Artículo 268 de la Ley.

(3) Artículo 269.

(4) Artículo 270.

(5) Artículos del 270 al 275 de la Ley, y tít. VIII del Reglamento.

(6) Artículo 322 de la Ley.

(7) Artículo 274.

(8) Artículo 265.

como expondremos al tratar de la responsabilidad de los registradores.

622. Como consecuencia de esta inspeccion, *los registradores consultarán directamente con el presidente de la Audiencia ó con el del tribunal de partido cualquiera duda que se les ofrezca sobre la inteligencia y ejecucion de la ley ó de los reglamentos que se dicten para aplicarla. Si consultado el segundo dudare sobre la resolucion que se debe adoptar, elevará la consulta con su informe al presidente de la Audiencia. Si consultado éste por el presidente del tribunal de partido ó por el registrador tuviere la misma duda, elevará la consulta al Gobierno* (1). Así ha quedado establecido un sistema de dependencia gradual, que vendrá á producir la unidad de jurisprudencia en esta parte interesante del derecho.

623. Pero las consultas no deben perjudicar á los interesados que con este motivo no puedan obtener *algún asiento principal en el registro de la propiedad*. Para salir al encuentro de esta dificultad, se ha ordenado que se haga una *anotacion preventiva* (2), con lo que se evitará al interesado toda clase de perjuicios, como expondremos al tratar de las anotaciones preventivas.

§ III.

Del nombramiento, cualidades y deberes de los registradores.

624. La Ley quiere que los cargos de registradores recaigan en personas que reúnan la edad y la ciencia necesarias para el desempeño de las importantes funciones que se les confían. Al efecto ordena que sean mayores *de veinte y cinco años y abogados*, y que den prueba de su capacidad por medio de una oposicion (3). Con sólo considerar los conocimientos jurídicos que necesita el registrador, y las responsabilidades en que la falta de pericia puede comprometerle, queda justificado el precepto de la Ley, la cual prescribe el modo de ingresar en la carrera de re-

(1) Artículo 276.

(2) Artículo 277.

(3) Artículo 298. Para ser nombrado registrador, exigia este artículo ántes de su reforma, *haber desempeñado funciones judiciales ó fiscales, ó haber ejercido la abogacía cuatro años por lo ménos.*

gistradores y las reglas que se han de seguir en la provision de los registros (1). El nombramiento se hace *por el Ministerio de Gracia y Justicia* (2), bajo cuya dependencia exclusiva, como queda dicho, se hallan los registros.

625. Al lado de las circunstancias indispensables para ser registrador, pone la Ley las que inhabilitan para este cargo.

626. No estaria el cargo de registrador á la altura que requiere, si personas no reputadas generalmente por capaces para desempeñar funciones públicas pudieran obtenerlo. De aquí dimana que no puedan *ser nombrados registradores: 1.º Los fallidos ó concursados que no hayan obtenido rehabilitacion. 2.º Los deudores al Estado ó á fondos públicos, como segundos contribuyentes ó por alcance de cuentas. 3.º Los procesados criminalmente, mientras lo estuvieren. 4.º Los condenados á penas aflictivas, mientras no obtengan rehabilitacion* (3).

627. *El cargo de registrador será incompatible con el de juez municipal, alcalde, notario y con cualquier empleo dotado de fondos del Estado, de las provincias ó de los pueblos* (4); incompatibilidades que se fundan en la conveniencia de no distraerle de sus tareas, que han de ser diarias, á horas determinadas y de asistencia precisa. En la incompatibilidad con el cargo de notario, hay tambien la razon especial de que la ley se ha propuesto que los registros de la propiedad y los protocolos de los notarios

(1) *Para el ingreso en la carrera de registradores de la propiedad se crea un cuerpo de aspirantes á registros, del que se entrará á formar parte, previa oposicion, verificada en los términos que establecerá un reglamento especial.* (Artículo 303 de la LEY HIPOTECARIA, nuevamente redactado de conformidad con lo dispuesto por la ley de 21 de Julio de 1876.) En el mismo artículo se establecen, como decimos arriba, las reglas que se han de seguir en las oposiciones de los registros vacantes ó que en lo sucesivo vacaren, en cuyo exámen no nos ocupamos por no ser materia propia de esta obra.

(2) Artículo 302 de la Ley.

(3) Artículo 299 de la misma.

(4) Artículo 300. El cargo de registrador es tambien incompatible con los de diputado provincial ó á Córtes, de oficial letrado de Hacienda y demás empleos públicos que por su especial naturaleza no permitan desempeñar el de registrador en la forma que determinan las disposiciones vigentes. (Reales órdenes de 12 de Julio de 1871, de 9 de Abril de 1878 y resolucion del Congreso de los diputados en 1876.)

sean una comprobacion y una fiscalizacion reciproca. Sin embargo, la Ley determina que, *en el caso de que anunciada la vacante del registro no hubiere aspirante alguno, el Gobierno podrá dispensar estas incompatibilidades, excepto las de juez municipal y notario* (1).

628. *Cada registro de la propiedad estará á cargo de un registrador* (2); y para el efecto del nombramiento de los registradores, *los registros se dividen en cuatro clases*, segun sus rendimientos. La clase y fianza que corresponden á cada registro, es la señalada en el estado adjunto al Real decreto de 2 de Mayo de 1881 (3).

629. Para cubrir las responsabilidades en que pueden incurrir los registradores por razon de sus cargos, y para que sin necesidad de estar á las consecuencias del estado de su fortuna, á las dilaciones y molestias de un juicio ejecutivo y á las inciertas vicisitudes de un concurso de acreedores, tengan los perjudicados por ellos el medio de obtener la indemnizacion de los daños que les hayan causado, se ha establecido que *los registradores nombrados no podrán ser puestos en posesion de su cargo sin que presenten previamente una fianza* (4), cuyo importe se fija en el estado á que hemos hecho referencia. Para el caso en que el nombrado registrador no prestare la fianza, se ha escogitado el modo de suplirla por medio del depósito de parte de los honorarios hasta completar la suma de la garantía (5). El Reglamento establece todo lo que se refiere á las fianzas (6) y depósitos, de cuyos pormenores no debemos tratar aquí.

630. *La fianza, y el depósito en su caso, quedan afectos mientras no se devuelvan, á las responsabilidades en que los registradores incurran por razon de su cargo, con preferencia á cuales-*

(1) Artículo 300.

(2) Artículo 297.

(3) Artículo sustituido por el decreto citado en el texto al 260 del Reglamento; en él se determina además que la expresada clasificacion sólo podrá reformarse pasados diez años desde dicha fecha.

(4) Artículo 304 de la Ley.

(5) Artículo 305 de la Ley.

(6) Artículo 271 y siguientes del Reglamento.

quiera otras obligaciones de los mismos registradores (1). Ni aquélla ni éste se devuelven *hasta tres años despues de haber cesado el registrador en su cargo* (2), y *no desde que cese en un registro para pasar á otro* (3), durante cuyo tiempo se hacen en los periódicos oficiales las publicaciones que están expresamente prevenidas (4). *Al registrador que pase de un registro de mayor fianza á otro que la exija menor, no se devolverá la diferencia, sino en el plazo y con las condiciones ántes expuestas* (5).

631. Es tambien obligacion de los registradores, tan luego como entran en posesion, proponer al presidente de la Audiencia persona de su confianza que los reemplace en ausencias y enfermedades: si el presidente se conforma, expide el nombramiento al sustituto; si por algun motivo grave no se conforma, manda al registrador que le proponga otro. El sustituto desempeña sus funciones bajo la responsabilidad del registrador, y es removido siempre que éste lo solicite (6). *Puede ser nombrado sustituto del registrador cualquier español de estado seglar, mayor de veinticinco años, exceptuando los notarios y escribanos de actuaciones* (7). *Los oficiales y auxiliares que el registrador necesite son nombrados y retribuidos por él, y desempeñan los trabajos que les encomiende, pero bajo su única y exclusiva responsabilidad* (8).

632. No seria ni conveniente ni justo que personas á quienes tantas condiciones se exigen y tantas obligaciones se imponen, tuvieran igual amovilidad que algunos funcionarios del orden administrativo. Esto, sobre rebajar la importancia de sus cargos, alejaria de ellos á los más aptos para desempeñarlos. Por esta razon, *los registradores no pueden ser removidos ni trasladados á otros registros contra su voluntad, sino por sentencia judicial, ó por el Gobierno en virtud de expediente instruido por el presidente de la Audiencia con audiencia del interesado é informe del*

(1) Artículo 307 de la Ley.

(2) Artículo 306 de la misma.

(3) Artículo 380.

(4) Artículo 306 citado de la Ley, y 277 del Reglamento reformado.

(5) Artículo 331 de la Ley.

(6) Artículo 309.

(7) Artículo 284, tít. XI reformado del Reglamento.

(8) Artículo 301 de la Ley.

presidente del tribunal del partido. Para que la remocion ó traslacion pueda decretarse por el Gobierno, se deberá acreditar en el expediente alguna falta cometida por el registrador en el ejercicio de su cargo ó que le haga desmerecer en el concepto público, y será oida la seccion de Gracia y Justicia del Consejo de Estado (1).

633. Entre las obligaciones de los registradores se cuenta la de costear los gastos necesarios para conservar y llevar los registros (2), puesto que á ellos corresponde tambien la percepcion de los honorarios que al efecto señala el arancel.

634. Por último, deben los registradores formar la estadística de sus respectivos registros, remitiendo despues al presidente de la Audiencia, para que éste á su vez lo haga al Gobierno, los estados que la Ley determina (3), y en la forma que señala el Reglamento (4).

§ IV.

De la responsabilidad de los registradores.

635. No se trata aquí de la responsabilidad criminal á que puede dar lugar la conducta de los registradores, perpetrando ac-

(1) Artículo 308. La prohibicion de trasladar arbitrariamente á los registradores, así como la necesidad de oír á la Seccion de Gracia y Justicia del Consejo de Estado cuando la remocion ó traslacion se haya de verificar por el Gobierno en virtud de expediente, son garantías establecidas que no se hallaban en la Ley ántes de la reforma. El art. 287 del Reglamento reformado en los títulos XI y XII señala las causas de remocion; el 289, las de traslacion. El 290 establece cuándo y de qué manera se ha de proceder á la formacion del expediente, así como tambien los casos en que la remocion proceda de derecho, ó sea por sentencia judicial, y viene á ser el complemento del 308 de la Ley.

(2) Artículo 312 de la Ley.

(3) Artículos 310 y 311.

(4) Título XII reformado del Reglamento. Además de los cuatro estados anuales que deben formar los registradores, segun dispone la Ley, y de los que les exija la Direccion general, deberán formar otros dos, de los cuales el primero ha de expresar las fincas registradas por primera vez durante cada año, con su valor y extension, y el segundo los honorarios devengados en igual período. (Art. 302 del expresado título.)

tos que el Código penal castiga, lo cual no se impide ni detiene nunca por correcciones disciplinarias, ni por demandas de responsabilidad civil (1); sólo se trata de ésta, para cuya más fácil exaccion se han exigido la fianza ó el depósito de que ántes hemos hablado. Pero no sólo se puede hacer efectiva la responsabilidad con la fianza ó con el depósito de los registradores, sino tambien con sus demás bienes, por todos los daños y perjuicios que ocasionen (2). Esto es conforme con el principio general del derecho, segun el cual, todos están obligados á resarcir con sus bienes los daños y perjuicios que provengan de la omision, descuido ó negligencia que les sean imputables. La responsabilidad alcanza á las indemnizaciones y multas á que pueden dar lugar los actos ó las omisiones de su suplente, mientras esté á su cargo el registro (3), sin perjuicio de la accion que contra éste pueda en su caso corresponder al registrador.

636. Para no dejar este grave punto de la responsabilidad civil al libre arbitrio judicial, fija la Ley los casos concretos y únicos que dan lugar á ella. Estos son:

1.º Por no asentar en el diario, no inscribir ó no anotar preventivamente en el término señalado en la ley, los títulos que se presenten al registro.

2.º Por error ó inexactitud cometidos en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas ó notas marginales (4).

3.º Por no cancelar sin fundado motivo alguna inscripcion ó anotacion, ú omitir el asiento ó nota marginal en el término correspondiente.

4.º Por cancelar alguna inscripcion, anotacion preventiva ó nota marginal, sin el título y requisitos que exige esta ley.

5.º Por error ú omision en las certificaciones de inscripcion ó de libertad de los inmuebles ó derechos reales, ó por no expedir dichas certificaciones en el término señalado en esta ley (5).

(1) Artículo 320 de la Ley.

(2) Artículo 313.

(3) Artículo 316.

(4) Por Real orden de 23 de Setiembre de 1874 se declara «que es evidente que se hallan comprendidos en este artículo cualquier error ó inexactitud que perjudique á tercero, y por consiguiente, lo que consiste en devengar y percibir honorarios indebidos.»

(5) Artículo 313 de la Ley.