

no inmueble, que pueda quedar total ó parcialmente cancelado por consecuencia de la nueva inscripción, y que si hallaren algún asiento de adquisición de dominio no cancelado, que esté en contradicción con el hecho de la posesión justificada, suspendan la inscripción, haciendo una anotación preventiva si se solicita, y remitiendo copia de dicho asiento al juez ó tribunal que haya aprobado la información. El juez ó el tribunal, en su vista, comunicará el expediente á la persona que por dicho asiento pueda tener derecho sobre el inmueble, y con su audiencia, confirmará ó revocará el auto de aprobación, dando conocimiento en todo caso de la providencia que recayere al registrador, á fin de que, en su vista, lleve á efecto la inscripción, ó cancele la anotación preventiva. Si el registrador hallare algún asiento no cancelado de censo, hipoteca, ó cualquier derecho real impuesto sobre la finca que ha de ser inscrita, deberá hacer en la inscripción mención de dicho asiento (1).

685. Los defectos de titulación son más generales en las fincas pequeñas que en las de gran valor, y también más difíciles de vencer las dificultades y hasta los antiguos hábitos de no inscribirlas en los registros. Para excitar á los interesados á que entren más desembarazadamente en el nuevo sistema, que tantas ventajas les ha de reportar, se ha establecido una tarifa muy módica para los expedientes de posesión, cuando las fincas sean de corto valor (2); tarifa que se ha de aplicar á solicitud de aquéllos. Y se ha resuelto también que se han de pagar por quien corresponda las costas producidas por el incidente de posesión, cuando un tercero se hubiese opuesto á ella; al por menor de cuyas disposiciones no debemos descender aquí, manifestando únicamente que la Ley ha tenido por objeto demostrar el gran respeto que la merecen el derecho de propiedad y sus desmembraciones.

686. Nada de lo aquí dicho acerca de las inscripciones de posesión es aplicable al derecho hipotecario, el cual no podrá ins-

(1) Artículo 402 de la Ley. El párrafo IV de este artículo, de que no hacemos mención arriba, ha sido derogado por el art. 6.º de la ley de 17 de Julio de 1877.

(2) Artículos 329, 330 y 331 del Reglamento.

cribirse sino mediante la presentación de título escrito (1); porque á diferencia de los demás títulos en que hay posesión ó casi posesión, y ésta es el hecho que por medio de la información se justifica, en la hipoteca, el acreedor hipotecario no posee, consistiendo su derecho en ser reintegrado con el valor de la finca sobre que prestó.

687. Las informaciones de posesión de que hemos hablado en este párrafo, y las inscripciones que son su consecuencia no alteran la naturaleza de los derechos; limitadas á fijar los hechos, no atribuyen al con ellas favorecido, más ventajas que las del que posee con pruebas de la importancia de las que quedan expuestas: no pueden perjudicar al dueño aunque no tenga inscrito su derecho, mientras el poseedor no complete el tiempo necesario para la prescripción, según el caso en que se halle. Por esto dice la Ley, que *la inscripción de posesión no perjudicará en ningún caso al que tenga mejor derecho á la propiedad del inmueble, aunque su título no haya sido inscrito; y que entre las partes surtirá efecto la posesión, desde que deba producirlo conforme al derecho común* (2).

688. Por último, consecuencia de los principios generales que rigen en esta materia y de lo que queda dicho en este párrafo es, que *las inscripciones de posesión perjudicarán ó favorecerán á tercero desde su fecha; pero solamente en cuanto á los efectos que atribuyen las leyes á la mera posesión* (3).

§ X.

**Personas que pueden ó deben pedir la inscripción.**

689. Es regla general que sólo los que tienen un derecho son los que pueden ejercitarlo. La *Ley hipotecaria*, aplicando á su propósito esta regla, establece que *la inscripción de los títulos en el registro podrá pedirse indistintamente:*

*Por el que trasmite el derecho.*

*Por el que lo adquiriera.*

(1) Párrafo V del art. 403 de la Ley.

(2) Párrafo IV del mismo artículo. En la Ley no reformada era el 409.

(3) Párrafo III del mismo. En la ley anterior era el art. 408.

*Por quien tenga la representacion legitima de cualquiera de ellos (1); es decir, por aquel que debe representarle con arreglo á derecho en todos los actos legales, como el padre ó la madre por el hijo que está bajo su potestad, el marido por la mujer, el tutor ó curador, y el mandatario, aunque el mandato sea verbal ó tácito (2).*

*Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir (3).*

690. Pero para asegurar en lo posible los derechos de terceros que sin intervenir en los negocios están interesados en ellos, y por ignorarlos no pueden mirar por lo que les conviene, se ha establecido que *cuando en los actos ó contratos no sujetos á inscripcion se reserve cualquier derecho real sobre bienes inmuebles á personas que no hubieren sido parte en ellos, el notario que autorice el título, ó la autoridad que lo expida, si no mediare aquel funcionario, deberá exigir la inscripcion del referido derecho real, siempre que el interés de dichas personas resulte del título mismo, ó de los documentos ó diligencias que se hayan tenido á la vista para su expedicion. Si los actos ó contratos estuvieren sujetos á inscripcion, deberá hacerse en ésta, expresa mencion del derecho real reservado y de las personas á cuyo favor se hubiere hecho la reserva (4).* La obligacion impuesta á los notarios y autoridades alcanza al *agente español diplomático ó consular que en el extranjero autorizare alguno de los actos ó contratos que acabamos de mencionar (5).*

691. Además de las personas que, segun lo que aquí decimos, tienen derecho á pedir la inscripcion, hay algunas que especialmente pueden pedirla en casos determinados, y otras que tienen

(1) Artículo 6.º de la Ley. Los oficiales, auxiliares y dependientes del Registro de la propiedad no podrán presentar ningun documento para su inscripcion en el registro, en concepto de mandatario de los interesados. (Artículo 1.º de la Real orden de 29 de Julio de 1875.)

(2) Artículo 11 del Reglamento.

(3) Artículo 6.º de la Ley.

(4) Artículo 7.º de la Ley. El Reglamento, en su art. 12 señala el modo de asegurar esta obligacion de los notarios y de las autoridades.

(5) El mismo art. 12 del Reglamento.

la obligacion de solicitarla. Debe tenerse presente aquí lo que hemos expuesto acerca de esta materia al tratar de las hipotecas legales.

## § XI.

### Forma de la inscripcion.

692. Entre los dos sistemas de transcripcion ó inscripcion de documentos en el registro, nuestra ley ha adoptado el de la inscripcion. No tiene el sistema elegido las ventajas de representar con toda fidelidad los documentos, ni de constituir, al ménos de un modo completo, dobles archivos de fiscalizacion mútua; pero tampoco participa de sus inconvenientes, que nacen de la complicacion y volúmen de las titulaciones, y de los gastos á que da lugar la transcripcion, insoportables en las enajenaciones y constituciones de derechos reales de poco valor. Mas si bien se ha desechado la transcripcion, en cambio se ha adoptado una inscripcion minuciosa, rodeada de fórmulas concretas y comprensivas de todas las circunstancias importantes, que muy bien puede decirse que compensa cumplidamente las ventajas de la transcripcion, salvando sus inconvenientes.

693. La Ley, con detencion y escrupulosidad, señala las circunstancias que deben tener las inscripciones, entre las cuales hay algunas cuya omision da lugar á nulidad; lo cual será causa de que nos detengamos en estos pormenores, de los que, á no ser así prescindiríamos, en parte por lo ménos (1).

(1) Y conviene advertir en este lugar, que las inscripciones que deban verificarse para acreditar el dominio ó la posesion que se haya justificado por los medios establecidos en el art. 397 y siguientes de la ley, se acomodarán á las reglas que para las inscripciones en general determinan la ley y el Reglamento, y además expresarán las circunstancias particulares que convengan á cada caso, segun resulten de los documentos presentados al registro para obtener la inscripcion. (Art. 333 del Reglamento.)

Por Real orden de 7 de Octubre de 1867, se determinó en su primera disposicion, que los documentos antiguos, ó sea los otorgados ántes del dia 25 de Diciembre de 1862, cuyas formas extrínsecas fueren las exigidas por las leyes al tiempo de su otorgamiento, pudieran inscribirse en el registro

694. Toda inscripción que se haga en el registro, expresará las circunstancias siguientes:

1.<sup>a</sup> La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, ó á los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número si constaren del título.

2.<sup>a</sup> La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba, y su valor si del título constare.

3.<sup>a</sup> La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

4.<sup>a</sup> La naturaleza del título que deba inscribirse, y su fecha.

5.<sup>a</sup> El nombre y apellido de la persona, si fuere determinada, y no siéndolo, el nombre de la corporación ó el colectivo de los interesados á cuyo favor se hace la inscripción.

6.<sup>a</sup> El nombre y apellido de la persona, ó el nombre de la corporación ó persona jurídica de quien procedan inmediatamente los bienes ó derechos que deban inscribirse.

7.<sup>a</sup> El nombre y residencia del tribunal, notario ó funcionario que autorice el título que se haya de inscribir.

8.<sup>a</sup> La fecha de la presentación del título en el registro, con expresión de la hora.

9.<sup>a</sup> La conformidad de la inscripción con la copia del título de donde se hubiere tomado, y si fuere éste de los que deben conservarse en el oficio del registro, indicación del legajo donde se encuentre (1).

695. Además de esto:

En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio ó entrega de metálico, se hará mención del que resulte del ti-

de la propiedad, aunque no expresaran todas las circunstancias que exige la Ley hipotecaria; pero debiendo expresarse en la inscripción todas las necesarias para la validez de las mismas, según dicha ley.

(1) Artículo 9.º de la Ley, para cuya ejecución se dictan reglas en el 25 del Reglamento. Hay casos en que varias fincas se consideran como una sola para los efectos de la inscripción, con arreglo al art. 8.º de la Ley.

tulo, así como de la forma en que se hubiere hecho ó convenido el pago (1).

Si la inscripción fuere de traslación de dominio (2), expresará si ésta se ha verificado pagando el precio al contado ó á plazos: en el primer caso, si se ha pagado todo el precio ó qué parte de él; y en el segundo, la forma y plazos en que se haya estipulado el pago (3). Iguales circunstancias se expresarán también si la traslación de dominio se verificare por permuta ó adjudicación en pago, y cualquiera de los adquirentes quedare obligado á abonar al otro alguna diferencia en metálico ó efectos (4).

Las inscripciones hipotecarias de créditos expresarán en todo caso el importe de la obligación garantida y el de los intereses, si se hubieren estipulado, sin cuya circunstancia no se considerarán asegurados por la hipoteca dichos intereses (5).

696. Las inscripciones de servidumbres se harán constar:

1.º En la inscripción de propiedad del predio sirviente.

2.º En la inscripción de propiedad del predio dominante (6).

697. La inscripción de los fideicomisos se hará á favor del heredero fiduciario, si oportunamente no declarare con las formalidades debidas el nombre de la persona á quien hayan de pasar los bienes ó derechos sujetos á inscripción; mas si hiciere aquella declaración, se verificará la inscripción desde luego á nombre del fideicomisario (7).

Las inscripciones de las ejecutorias mencionadas en el número 4.º del artículo 2.º y en el artículo 5.º de esta ley, y las anotaciones preventivas de las demandas á que se refiere el número 5.º del artículo 42, expresarán claramente en ellas la especie de incapacidad que de dichas ejecutorias ó demandas resulte (8).

El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias ó rescisorias de los actos ó contratos inscriptos se hará constar en

(1) Artículo 10 de la Ley.

(2) Párrafo I del art. 11.

(3) Párrafo II del mismo artículo.

(4) El mismo art. 11.

(5) Artículo 12.

(6) Artículo 13.

(7) Artículo 14.

(8) Artículo 15.

el registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, ó bien por una nueva inscripción á favor de quien corresponda, si la resolución ó rescisión llega á verificarse (1).

El pago de cualquier cantidad que haga el adquirente, después de la inscripción, por cuenta ó saldo de precio en la venta, ó de abono de diferencias en la permuta ó adjudicación en pago, se hará constar por medio de una nota marginal, siempre que los interesados lo reclamen ó el juez ó el tribunal lo mande (2).

No nos detenemos en la explicación de los diferentes pormenores que comprenden, tanto este número como el que antecede, ni en la de los motivos de la Ley, porque sobre ser claro su texto, nadie puede desconocer las causas de todas y de cada una de sus disposiciones.

698. Lo que se dice en este párrafo de las inscripciones en general es aplicable á las de hipotecas, sin perjuicio de las disposiciones especiales que en su lugar quedan expuestas (3).

699. Las inscripciones de los títulos sujetos á registro serán nulas cuando carezcan de las circunstancias 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup>, 6.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup> expresadas en este párrafo en el número 694, ó no conste la inscripción de servidumbre en la propiedad del prédio sirviente. Lo mismo sucederá con las inscripciones de hipotecas que no reúnan las circunstancias 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup> (4). Pero estas nulidades no perjudicarán al derecho anteriormente adquirido por un tercero, que no haya sido parte en el contrato inscripto (5).

700. Igualando la ley en los efectos la falta de exactitud que pueda inducir á apreciaciones equivocadas, con la omisión de las circunstancias que, como queda dicho, deben expresarse en la inscripción para que sea válida, establece que se entenderá que la inscripción carece de alguna de las circunstancias referidas, cuando se expresen con tal inexactitud ó falta de claridad, que pueda ser por ello el tercero inducido á error sobre el objeto de la circunstancia misma, y perjudicado además en su consecuencia.

(1) Artículo 16.

(2) Artículo 16.

(3) Artículo 136.

(4) Artículo 30.

(5) Artículo 31.

Mas cuando la inexactitud no fuere sustancial, ó la omisión no fuere de todas las circunstancias referidas, no se declarará la nulidad, sino en el caso de que lleguen á producir el error y el perjuicio (1).

701. Con el objeto de prevenir que la falta de expresión de las escrituras dé lugar á alguno de los defectos que, como dejamos dicho, producen la nulidad de las inscripciones, se ha ordenado que las escrituras públicas de actos ó contratos que deban inscribirse, expresarán por lo ménos todas las circunstancias que bajo pena de nulidad debe contener la inscripción y sean relativas á las personas de los otorgantes, á las fincas y á los derechos inscriptos. Los dueños de bienes inmuebles ó derechos reales por título de mayorazgo, testamento ú otro universal ó singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción presentando dicho título con el documento en su caso, que pruebe haberle sido aquél transmitido, y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir. Los herederos abintestato que sucedan en concepto de parientes colaterales del cuarto grado, podrán obtener la declaración de su derecho sin necesidad de la publicación de anuncios, y sólo en virtud de información judicial practicada con audiencia del ministerio público, cuando no exceda de 2.000 pesetas el valor de los bienes inmuebles ó derechos reales que correspondan al mayor interesado en dicha herencia. Los herederos abintestato, descendientes ó ascendientes legítimos, podrán obtener en igual forma la declaración de sus derechos, cualquiera que sea el valor de los bienes inmuebles ó derechos reales en que cada uno haya de suceder (2).

(1) Artículo 32 de la Ley y art. 37 del Reglamento.

(2) Artículo 21, adicionado de conformidad con la ley de 17 de Julio de 1877.

Fuera de estos casos, taxativamente exceptuados por la expresada ley de 17 de Julio de 1877, será necesario, con arreglo al art. 1.<sup>o</sup> de la misma, para inscribir la adquisición de bienes raíces ó derechos reales por título de herencia intestada, presentar en el correspondiente registro de la propiedad el testimonio de la sentencia ejecutoria de declaración de heredero, dictada previos los trámites señalados en los arts. 368 al 375 de la ley de Enjuiciamiento civil de 1855. (Real decreto de 20 de Mayo de 1878.) La vigente ley de 1881 los comprende en la sección 2.<sup>a</sup>, tít. IX, libro II.

Para que esto tenga cumplida ejecucion y facilitar el tránsito del sistema antiguo al nuevo, se publicó desde luego por el Gobierno una *Instrucción sobre la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos á registro* (1), en la que con órden, claridad y precision se prevenia lo conducente á que no incurrieran los notarios en errores ú omisiones. Esta *Instrucción* ha sido despues reemplazada por otra, que es la vigente en el dia, y por cuyo artículo final queda derogada la anterior (2). Así queda bien justificada la Ley, al establecer que *el notario que cometiere alguna omision que impida inscribir el acto ó contrato, en los casos que acabamos de manifestar, la subsanará extendiendo á su costa una nueva escritura, si fuere posible, é indemnizando en todo caso á los interesados de los perjuicios que les ocasionare su falta* (3).

702. De todo lo dicho se infiere, que los registradores han de tener cierta prudente latitud para la apreciacion de los documentos que se presenten en sus oficinas, y tambien que esta latitud sólo debe referirse á la parte externa, ó lo que es lo mismo, á lo que más que en el fondo consiste en la forma. Por esto *calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras en cuya virtud se solicite la inscripcion, y la capacidad de los otorgantes por lo que resulte de las mismas escrituras* (4); y considerarán como faltas de legalidad en este sentido, *todas las que afecten á la validez de los documentos ó escrituras, segun las leyes que determinan las formas de los instrumentos, siempre que resulten de su texto, ó puedan conocerse por la simple inspeccion de ellos. Los que no expresen, ó expresen sin la claridad suficiente, cualquiera de las circunstancias que segun la ley debe contener la inscripcion bajo pena de nulidad, se considerarán comprendidos en el artículo 18 de aquella* (5). Esta facultad de los registradores se extiende á calificar, tambien bajo su responsabilidad, todos los documentos expedidos por la autoridad judicial, para el único efecto de admitir, suspender ó negar la ins-

(1) En 12 de Junio de 1861.

(2) En 9 de Noviembre de 1874, cuyas disposiciones ya hemos citado varias veces.

(3) Artículo 22 de la Ley.

(4) Artículo 18.

(5) Artículo 37 del Reglamento.

cripcion ó anotacion de los mismos en el registro ó la cancelacion de algun asiento. Contra la suspension ó denegacion de inscripcion ó cancelacion no se conceden más recursos que los señalados en la misma *Ley hipotecaria* (1).

703. *Cuando el registrador notare alguna falta en las formas extrínsecas de las escrituras, ó de capacidad en los otorgantes, la manifestará á los que pretendan la inscripcion, para que si quieren recojan la escritura y subsanen la falta en el término que duran los efectos del asiento de presentacion; y si no recogen la escritura ó no subsanan la falta á satisfaccion del registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de la anotacion preventiva, de que hablaremos oportunamente. En el caso de no hacerse la anotacion preventiva, el asiento de presentacion del titulo continuará produciendo sus efectos durante treinta dias* (2). *La calificacion que hagan los registradores, ó en su caso los presidentes de las Audiencias, se entenderá limitada para el efecto de negar ó admitir la inscripcion, y no impedirá ni prejuzgará el juicio que pueda seguirse en los tribunales, sobre la nulidad de la misma escritura. Si de la ejecutoria resultare que fué mal hecha la calificacion, el registrador hará la inscripcion, ó cancelará la que hubiere hecho, segun el caso, tomando el nuevo asiento la fecha del de presentacion del titulo que hubiere dado lugar al incidente* (3).

704. *El no hallarse inscripto el dominio de un bien inmueble ó derecho real á favor de la persona que lo transfiera ó grave, sin estar tampoco inscripto á favor de otra, no será motivo suficiente para suspender la inscripcion ó anotacion preventiva, si del titulo presentado ó de otro documento fehaciente resulta probado que aquella persona adquirió el referido dominio ántes del dia 1.º de Enero de 1863; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de tal adquisicion, tomándolas de los documentos necesarios al efecto* (4). Disposicion que reforma lo prescripto en el artículo 20 de la *Ley hipotecaria* de 1861, segun el

(1) Artículo 1.º del decreto de 3 de Enero de 1876.

(2) Artículo 19 de la Ley.

(3) Artículo 36 del Reglamento.

(4) Artículo 20 de la Ley.

cual, era causa bastante para suspender ó denegar la inscripción, la de no hallarse anteriormente inscripto el dominio ó derecho de que se trataba, á favor del que lo transfería ó gravaba. Es verdad que ya aún antes de la reforma, se declaró que esta disposición sólo debía aplicarse respecto de los títulos traslativos de dominio otorgados con posterioridad al planteamiento de la *Ley hipotecaria*; y por consiguiente, que los anteriores al 1.º de Enero de 1863, que se presentaran al registro para ser inscriptos con arreglo al artículo 389, debían serlo sin necesidad de que se hallase inscripto el anterior (1). El artículo reformado, admitiendo, como hemos visto, la distinción entre las adquisiciones de dominio verificadas ántes del día 1.º de Enero de 1863 ó después, ha modificado notablemente lo dispuesto en la *Ley hipotecaria* ántes de la reforma. Y al mismo tiempo, para no dejar duda alguna respecto á esta importante materia, ha establecido que, en el caso de no resultar la fecha de la adquisición, ó de ser posterior al expresado día 1.º de Enero de 1863, se suspenderá la inscripción solicitada, sacándose anotación preventiva si lo pidiere el que presente el título, cuya anotación subsistirá el tiempo designado en el artículo 96 (sesenta días, que se podrán prorogar hasta ciento ochenta, por justa causa y en virtud de providencia judicial). En el caso de no tomarse dicha anotación, producirá el asiento de presentación el efecto designado en el artículo 17, es decir, que no podrá inscribirse ni anotarse ningún otro título traslativo de dominio, durante el término de treinta días, contados desde la fecha del mismo asiento (2).

## § XII.

### Rectificación de los asientos del registro.

705. Facilitar inconsideradamente las rectificaciones en los registros, sería una ligereza indisculpable que daría lugar á fal-

(1) Real orden de 20 de Febrero de 1863.

(2) Artículo 20 de la Ley. Por este artículo no se prohíbe ni coarta la libre enajenación de los bienes inmuebles y derechos reales, ni la facultad de los ulteriores adquirentes para subsanar las faltas que no hubieran sido subsanadas por sus causantes. (Sentencia de 5 de Enero de 1876.)

sificaciones; prohibir toda rectificación daría lugar á que se sacrificaran derechos legítimos, á un error ó á una inexactitud. La ley evita estos dos escollos permitiendo las rectificaciones, pero con medidas de precaución que alejen toda clase de peligros.

706. Desde luego puede comprenderse que los errores sólo pueden ser ó materiales ó de concepto, y que debe ser más fácil y ménos solemne la rectificación de los primeros que la de los segundos. Pero como las palabras *materiales y de concepto*, por lo vagas é indeterminadas darían lugar frecuentemente á dudas, se ha creído conveniente fijar su sentido verdadero.

707. *Se entenderá que se comete error material, cuando sin intencion conocida, se escriban unas palabras por otras, se omita la expresion de alguna circunstancia cuya falta no sea causa de nulidad, ó se equivoquen los nombres propios ó las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción, ni el de ninguno de sus conceptos* (1). *Se entenderá que se comete error de concepto, cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título, se altere ó varíe su sentido, sin que esta falta produzca necesariamente nulidad* (2). Estas explicaciones bastan para que se comprenda lo que son unos y otros errores en la materia de que tratamos.

708. Entre los errores materiales, hay unos que pueden ser rectificadas en vista de los antecedentes que obran en el registro, y otros de que en él no existen medios de exámen y de comprobación. Necesario es, pues, establecer reglas diferentes respecto á unos y á otros: la Ley determina que los primeros puedan ser rectificadas por los mismos registradores bajo su responsabilidad, al mismo tiempo que para que lo sean los segundos, exige la conformidad del interesado en cuyo poder esté el título, ó una providencia judicial. Veamos cómo desenvuelve su pensamiento.

709. Respecto á las rectificaciones de errores materiales en vista de antecedentes.—*Los registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos:*

(1) Artículo 259 de la Ley.

(2) Artículo 260.

1.º *En los asientos principales de inscripción, anotación preventiva ó cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el registro* (1).

2.º *En los asientos de presentación, notas marginales é indicaciones de referencia, aunque los títulos no obren en las oficinas del registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar á conocer el error y sea posible rectificarlo por ella* (2).

710. Cuando la Ley dice que los registradores *podrán* hacer las rectificaciones que acabamos de mencionar, debe entenderse el verbo *poder* en este caso, en el sentido de que es de sus atribuciones el hacerlo, y no como por regla general suele tomarse la palabra *poder*, es decir, que está en el libre arbitrio de la persona á quien se refiere, hacer ó no una cosa. En prueba de ello, el Reglamento, imponiendo al registrador la obligación de rectificar el error, ordena que, *en cualquier tiempo en que el registrador advierta que se ha cometido error material en alguna de las inscripciones ó asientos que pueda rectificar por sí, procederá á hacerlo, ejecutando por su cuenta y bajo su responsabilidad, un nuevo asiento en el mismo libro y con el número correspondiente; añadiendo que esta rectificación deberá hacerse aunque el asiento que deba rectificarse esté ya cancelado* (3).

711. Respecto á las rectificaciones de errores materiales para las que no haya antecedentes en el registro.—*Los registradores no podrán rectificar, sin la conformidad del interesado que posea el título inscripto, ó sin una providencia judicial en su defecto, los errores materiales cometidos:*

1.º *En inscripciones, anotaciones preventivas ó cancelaciones, cuyos títulos no existan en el registro.*

2.º *En los asientos de presentación y notas, cuando dichos errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas, y no existan tampoco los títulos en la oficina del registro* (4). De este modo se da una garantía de que no procederá con ligereza el registrador.

712. Pasemos á los errores de concepto. *Los cometidos en ins-*

(1) Número 1.º del art. 254.

(2) Número 2.º

(3) Artículo 195 del Reglamento.

(4) Artículo 255 de la Ley.

*cripciones, anotaciones ó cancelaciones, ó en otros asientos referentes á ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, ó una providencia judicial que lo ordene* (1). El modo de llamar, tanto en este caso como en el expresado ántes, á las personas que deban concurrir, lo que debe hacerse cuando no comparezcan, y la forma de proceder el juez en este negocio, expuesto con precisión en el Reglamento, no corresponde á este Tratado. *El registrador ó cualquiera de los interesados en una inscripción podrá oponerse á la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que á su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título á que la inscripción se refiera* (2). La justicia de esto es evidente, como lo es también su consecuencia de que *la cuestión que se suscite con este motivo, se decida en juicio ordinario* (3).

713. Mas *los mismos errores de concepto cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos á conocer, podrá rectificarlos por sí el registrador* (4).

714. Todo lo que queda dicho respecto á la rectificación de los errores materiales y de concepto, es cuando de ellos no nazca la nulidad de la inscripción *conforme al artículo 30*; porque si la producen, *no habrá entónces lugar á rectificación, sino que se pedirá y declarará por quien corresponda dicha nulidad* (5).

715. Pero no podía sin peligro permitirse que aparecieran enmiendas en la escritura de los libros. Esto los haría desmerecer, porque les daría un carácter, aunque fuera sólo exterior, de poca autenticidad, lo que cedería en perjuicio del crédito territorial, que con tanta diligencia ha procurado elevar la Ley. Por esto ha establecido que el error quede siempre escrito, para que en todo tiempo pueda conocerse y justificarse el motivo y la

(1) Párrafo I del art. 256.

(2) Párrafo I del art. 257.

(3) Párrafo II del art. 257.

(4) Párrafo II del art. 256.

(5) Artículo 258 de la Ley.