

suficiente para responder del triplo de la parte del capital que se señale (1).

No pueden, pues, quejarse los deudores á quienes se deja libre una parte de la propiedad gravada, ni el acreedor, pues, si su garantía queda ménos ámplia, gana en eficacia, y siempre es superior á lo que en todo caso es necesario para cubrir su crédito. Lo que se concede al deudor y al censatario no podía con justicia negarse al acreedor y al censalista; de aquí dimana que se haya ordenado que éstos puedan también exigir la división y reducción del gravámen en el caso que acabamos de exponer, si aquéllos no lo hicieron (2).

802. Puede suceder que los bienes acensuados ó hipotecados no basten para cubrir con su valor el triplo del capital del censo ó de la deuda. Ya que en este caso no puede quedar libre de gravámen ninguna finca, establece la Ley que sólo se podrá exigir la división de dicho capital entre los mismos bienes, en proporción á lo que respectivamente valieren, pero no la liberación de ninguno de ellos (3).

803. La división y reducción de los censos é hipotecas, de que hemos hablado en los dos números anteriores, se verificarán, como es natural, por acuerdo mútuo de los que pueden tener interés en la subsistencia de unos ú otras (4), que son los que mejor pueden calcular lo que les es conveniente. Si no hubiere conformidad entre los interesados, ó si alguno de ellos fuere persona incierta, se decretarán dichas división y reducción por el tribunal en juicio ordinario, y con audiencia del fiscal del partido, si hubiere interesados inciertos ó desconocidos (5), para que éstos no carezcan de representación. Verificándose la división y reducción del censo é hipoteca de conformidad entre los interesados, se

(1) Artículo 383. «Los arts. 383 y siguientes de la Ley hipotecaria, al autorizar la división y reducción de censos é hipotecas voluntarias, se refieren clara y expresamente al caso en que estos gravámenes afecten á diferentes fincas determinadas y concretas, constituyendo ya verdaderas hipotecas especiales. (Sentencias de 30 de Mayo de 1871 y 11 de Julio de 1879.)

(2) Artículo 384 de la Ley.

(3) Artículo 385.

(4) Artículo 386.

(5) El mismo art. 386.

hará constar por medio de escritura pública; mas cuando haya precedido juicio y recaído sentencia, el tribunal expedirá el correspondiente mandamiento; y se considerarán comprendidos en esta disposición, así como en las contenidas en los artículos precedentes desde el 383, los censos y censuales no impuestos sobre fincas determinadas, pero asegurados con hipoteca general de todos los bienes de los que los constituyeron. Igualmente se han de considerar comprendidos en las expresadas disposiciones los foros de Galicia, cuando se esté pagando la renta sin poder determinar los interesados las fincas gravadas (1). Mediante la presentación de la escritura ó del mandamiento judicial en su caso, se inscribirá en el registro la nueva hipoteca ó gravámen en la forma que quede constituido, y se cancelarán los anteriores que deban reemplazar, si estuvieren inscriptos (2).

§ II.

De la inscripción de las obligaciones contraídas y no inscriptas ántes de la publicación de la Ley hipotecaria.

804. En el título que antecede hemos hablado de las disposiciones más interesantes que, bajo el epígrafe que lleva esta sección, comprende la Ley hipotecaria, porque tienen un carácter permanente. Réstanos sólo tratar aquí de las que pueden considerarse como meramente transitorias.

805. Deseando la Ley reformada acelerar la ejecución del nuevo sistema, procuró, así como la anterior, inclinar á los particulares á entrar desde luego en él, ofreciéndoles alicientes que á ello los estimularan (3).

(1) Artículo 387. Lo dispuesto en este artículo se entenderá igualmente aplicable á los foros de Asturias, Leon y cualesquiera provincias en donde exista aquella clase de contratos. Lo mismo se entenderá en cuanto á las demás prescripciones de la ley y del reglamento que hagan referencia á los mencionados foros. (Artículo 317 del Reglamento.)

(2) Artículo 388 de la Ley.

(3) Hay que estimar el valor legal de los documentos anteriores á la promulgación de la LEY HIPOTECARIA en que se constituyen hipotecas, con arreglo á la legislación del tiempo en que se otorgaron. (Sentencia de 16 de Marzo de 1869.)

806. A este efecto dió el derecho de poder inscribir en el término de ciento ochenta días, contados desde el día en que la Ley empezara á regir, á los que ántes de su publicacion hubiesen adquirido y no inscripto bienes ó derechos que segun ella deben inscribirse, y esto libertándoles del impuesto de hipotecas, y de las multas en que hubiera podido incurrir el propietario, y pagando solamente al registrador la mitad de los honorarios señalados á la inscripcion respectiva. Este beneficio correspondia á los que hubieran hecho estas adquisiciones en los noventa días ántes ó más del 1.º de Enero de 1863; y áun tambien respecto de las que se hubiesen verificado dentro de dicho período, siempre que no fueren de las que debian inscribirse segun las leyes y disposiciones anteriores; mas si eran de las que anteriormente se hallaban sujetas á inscripcion, se habia de verificar ésta con arreglo á lo que estas disposiciones determinaran, en cuanto á los derechos, multas y honorarios del registrador (1). Todavía, sin embargo, á pesar de la concesion sucesiva de diferentes plazos (2), se creyó conveniente conceder una nueva próroga, y así se hizo en efecto por la ley de 3 de Julio de 1871. Esta ley, en su artículo 1.º, estableció que *las constituciones y adquisiciones de censos, foros, subforos, servidumbres y demás derechos de naturaleza real, verificadas ántes del 1.º de Enero de 1863, y no*

(1) Artículos 389 y 390 de la Ley. Por un error material se leia sesenta días en la edicion novena de esta obra, plazo fijado en el proyecto que el Gobierno presentó á las Córtes. «Estos artículos deben interpretarse en el sentido de ser extensivas sus disposiciones y beneficios á los interesados en los expedientes que pendian al publicarse la LEY HIPOTECARIA reformada, ó se incoaron durante los ciento ochenta días siguientes al 1.º de Enero de 1871 en que empezó á regir, aun cuando aparezcan resueltos con posterioridad al referido plazo.» (Real orden de 22 de Junio de 1872.)

(2) El término que daba la ley anterior, se habia prorogado primeramente por Real decreto de 29 de Diciembre de 1863, y despues por el de 19 del mismo mes de 1865 hasta que se dictara la correspondiente disposicion legislativa. Mas luego se juzgó conveniente fijar un plazo definitivo, á fin de que no se fuera eludiendo indefinidamente el cumplimiento de las disposiciones de la Ley, y en su consecuencia, guiada ésta por un principio de equidad, señaló el de ciento ochenta días para inscribir y anotar los derechos anteriores á su publicacion, en los términos que exponemos en el texto.

*registradas todavia, podrian inscribirse en los correspondientes registros de la propiedad hasta fin de Diciembre de 1872, con los beneficios especiales consignados en los artículos 390, 391 y 393 de la LEY HIPOTECARIA que ya hemos expresado, ó que hemos de expresar en este mismo párrafo. En el decreto dado para la ejecucion de esta ley (1) se declaró tambien, que en el mismo plazo y con los mismos beneficios, se podrian registrar los bienes inmuebles, que por estar afectos á los expresados derechos reales, debian inscribirse para que éstos pudieran serlo tambien y quedaran asegurados contra tercero (2). Para evitar todo género de dudas respecto á los títulos admisibles á inscripcion, y dispensar los beneficios de ésta á toda clase de propiedad y á los diferentes medios de trasmitirla y comunicarla, se declaró además, que no solamente se admitirian los títulos y documentos individualmente mencionados como tales en la Ley hipotecaria y en el reglamento, sino tambien los apeos, prorateos, deslindes, cabrevaciones y cualesquiera otros juicios, diligencias ó convenios anteriores al día 1.º de Enero de 1863, en que se hayan declarado, reconocido ó trasmitido en debida forma los expresados derechos reales ó inmuebles á ellos afectos. Cuando consten solamente por documento privado, se procederá con arreglo á lo dispuesto en los artículos 405 y 407 de la Ley, á que nos hemos referido en los números 678 y 679 de este libro (3).*

(1) Real decreto de 21 de Julio de 1871.

(2) Párrafo II del art. 1.º

(3) Artículo 3.º En este mismo decreto se determina además el modo con que han de hacerse estas inscripciones, documentos que para este efecto se han de presentar, circunstancias que en ellos han de concurrir y manera de suplir las que faltan. Dicta minuciosamente las disposiciones que se han de observar para el registro de la enfitéusis y de los foros y subforos de Galicia, Astúrias y demás puntos donde existen estos contratos; establece el modo de llevar á cabo la inscripcion de los censos, servidumbres y demás derechos reales, impuestos sobre fincas cuyos dueños ó poseedores fueren desconocidos ó pasaren de cuatro; y la forma en que se ha de inscribir la posesion en defecto de los medios señalados en los artículos de la Ley hipotecaria. Los honorarios que los registradores han de poder exigir son objeto del art. 15. El último de todos confirma lo dispuesto por el Real decreto de 11 de Noviembre de 1864 sobre inscrip-

807. Dejando aparte estas reglas, en realidad muy transitorias, pues trascurrido el término concedido no podían ya tener aplicación el beneficio y exención en ellas dispensados, fijémosnos en lo que del tránsito del antiguo al nuevo sistema ha de tener mayor estabilidad respecto al punto de que tratamos.

808. Antes de todo conviene advertir, que *las inscripciones contenidas en los registros anteriores al 1.º de Enero de 1863, surtirán en cuanto á los derechos que de ellas consten, todos los efectos de las inscripciones posteriores á la expresada fecha, aunque carezcan aquéllas de alguno de los requisitos que bajo pena de nulidad exigen los artículos 9.º y 13 de la Ley, y no se lleguen á trasladar á los registros modernos (1);* pues de otro modo se daría á la ley fuerza retroactiva.

809. Respecto á los efectos de las inscripciones hechas en el término de ciento ochenta días, por los que se han aprovechado del beneficio de la Ley, dice ésta, que *no surtirán efecto en cuanto á tercero, sino desde su fecha, cualquiera que sea la de las adquisiciones ó gravámenes á que se refieran, si el derecho inscripto no constare de los títulos de propiedad al tiempo de su última adquisición; pero si constare, se retrotraerán los efectos de la inscripción á la fecha en que se haya adquirido por el dueño (2).* Trascurrido el término de los ciento ochenta días, *se podrán inscribir también los inmuebles ó derechos adquiridos antes del 1.º de Enero de 1863; pero tales inscripciones, aunque se refieran á derechos cuya existencia se acredite por los títulos de propiedad al tiempo de su adquisición, no perjudicarán ni favorecerán á tercero, sino desde su fecha, y devengarán los derechos y honorarios que les estuvieren respectivamente señalados (3).* Compréndese muy bien que no se hiciera extensivo un beneficio al que lo renunciaba implícitamente en el hecho de no querer aprovecharse de él dentro del término señalado al efecto, y que del mismo modo que por exenciones pecuniarias procuró la Ley que su obra produ-

ción de los derechos reales enajenados por el Estado, á cuyo decreto han de ser aplicables las disposiciones del actual, considerándolas como complementarias.

- (1) Artículo 307 del Reglamento.
- (2) Artículo 391 de la Ley.
- (3) Artículo 392.

jera inmediatamente sus benéficas consecuencias, así con el pago completo de los derechos por los omisos, se haya propuesto contribuir al mismo resultado.

810. No había motivo alguno para que no se concediera el derecho de hacer la anotación preventiva, á los que á la publicación de la Ley tuvieran adquirido algún derecho de los que con arreglo á ella se pueden anotar: al contrario, era conveniente que todos entraran en las condiciones del nuevo sistema. Por eso se estableció que aquel que *á la publicación de la Ley tuviere adquirido algún derecho de los que se pueden anotar preventivamente, según lo dispuesto en los números 1.º, 3.º, 4.º, 5.º y 7.º del artículo 42 de la Ley, de que tratamos en el título anterior y párrafo correspondiente á las anotaciones preventivas, podría pedir su anotación en el plazo de ciento ochenta días, y que la que obtuviere, surtiría efecto desde la fecha en que debería tenerlo el acto anotado con arreglo á la legislación anterior (1);* conservándose así todos los derechos adquiridos, y facilitando que los interesados se aprovecharan de todos los que de nuevo se creaban. Se dispuso también, que podría *hacerse la anotación después de dicho plazo, pero que en ningún caso surtiría efecto sino desde su fecha;* porque nada hay que justifique que no entren ya de lleno dentro del sistema de la Ley.

811. Mas como no todos los casos en que se concede la anotación preventiva por la *Ley hipotecaria* están comprendidos en las disposiciones que dejamos expuestas, conviene que fijemos la atención en los exceptuados, para que conozcamos la prudencia con que el legislador ha caminado en toda esta materia.

812. El primer caso de los aquí omitidos es el segundo del artículo 42 de la Ley. Refiérese éste al que en juicio ejecutivo obtuviere á su favor mandamiento de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes raíces del deudor. Como desde la *Ley de Enjuiciamiento civil* ha debido tomarse razón de estos embargos en las contadurías antiguas de hipotecas, están en un caso especial, y no sería justo que al que no reclamó el derecho que la ley le concedía, se otorgara un beneficio perjudicial á tercero que, en el hecho de no ver inscripto el embargo en el registro, adquirió el convencimiento de que no lo había, pues que no debía presumir que el

- (1) Artículo 393.

precepto legal estaba sin cumplimiento. Por esto dice la Ley, que *los mandamientos de embargo, de que aún no se haya tomado razon en los registros, no surtirán efecto en cuanto á tercero sino desde la fecha de su anotacion, sin perjuicio de lo dispuesto sobre enajenaciones hechas en fraude de acreedores* (1). Si no hubo omision en la toma de razon, por ser los embargos de fecha tan reciente que no habia alcanzado el tiempo para ello, entónces debian entrar desde luego con todos sus efectos en las condiciones de esta ley.

813. El segundo caso omitido es el sexto del mismo artículo 42. Este se refiere á la anotacion que puede hacer el legatario que no tiene derecho á promover el juicio de testamentaria. Con sólo observar que el término que á éste se le concedia en la Ley para hacer la anotacion, era el de ciento ochenta dias, se comprenderá que de él no debia exceder el que se concediera al legatario, cuyo derecho estuviese adquirido ántes de la Ley. Así la *Ley hipotecaria*, partiendo del supuesto de que sólo debia tener para pedir la anotacion del legado ciento ochenta dias, ordenó que este término empezara á correr desde la fecha en que habia de comenzar á regir esta ley (2).

814. Los demás casos en que há lugar á las anotaciones preventivas, son por defectos subsanables de los títulos presentados á inscripcion, ó por imposibilidad del registrador, ó por motivos expresados en la Ley, y es claro que ningun derecho puede haberse creado ántes de ella, que requiera conciliarse con sus prescripciones.

815. El Reglamento (3) desciende á algunos pormenores, aclarando y completando las prescripciones de la Ley.

### § III.

#### De los libros de registro anteriores al nuevo sistema hipotecario, y de su relacion con los nuevos.

816. La Ley establece la relacion de los antiguos libros con los nuevos, fijando el modo de cerrar aquéllos, y prescribiendo al

(1) Artículo 395.

(2) Artículo 394.

(3) Título XIII del Reglamento.

efecto precauciones y solemnidades que alejen todo temor de que puedan cometerse falsificaciones. Prescindiendo de estos pormenores, que no son propios de esta obra, además de tener un carácter muy transitorio, diremos solamente: que en *toda inscripcion, anotacion preventiva, ó cancelacion, que se haga en los nuevos libros, de finca ó derecho inscripto bajo cualquier concepto en los antiguos, se citará el número, fóllo y nombre del libro en que se halle dicho asiento* (1); que *las inscripciones extendidas en los libros antiguos que no hayan sido trasladadas á los nuevos, podrán cancelarse por medio de notas marginales puestas en ellos; y si se han trasladado, se verificará la cancelacion con arreglo á lo prescripto en la presente ley, y en el asiento del antiguo libro se pondrá una nota, expresando la cancelacion y el libro y fóllo en que se halle* (2); y por último, 'que *los asientos que se hagan en los nuevos libros, relativos á fincas ó derechos inscriptos en los libros antiguos, contendrán la cita del número, fóllo y nombre del libro antiguo en que se hallen, además de la correspondiente á los libros nuevos* (3).

817. El Reglamento termina con una disposicion transitoria (y en nuestro concepto aún ha de pasar bastante tiempo ántes que deje de tener aplicacion), cuyo objeto es declarar quiénes han de desempeñar las funciones que en la *Ley hipotecaria* y en el mismo reglamento se encomiendan á los tribunales, fiscales y secretarios de partido, mientras llega el caso de su creacion, á fin de obviar las dificultades y dudas que, si no se aclarase este punto, podrian surgir en la aplicacion de la Ley. Así, pues, se ha ordenado que *mientras no se establezcan los tribunales de partido con arreglo á la ley orgánica del poder judicial, los jueces de primera instancia desempeñarán en el territorio de su juzgado respectivo, todas las funciones, deberes y atribuciones que se confieren á dichos tribunales y á sus presidentes por la Ley hipotecaria y este reglamento; y que los promotores fiscales y los secretarios de gobierno de los juzgados, sustituirán del mismo modo á los fiscales y secretarios del tribunal de partido en las actuaciones y diligencias que les correspondan.*

(1) Artículo 416 de la Ley.

(2) Artículo 414 de la misma.

(3) Artículo 416.