

SECCIÓN OCTAVA.

DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

CAPÍTULO XXI.

SUMARIO.—Del Registro de la propiedad inmueble.

ART. I. DERECHO ANTERIOR Y POSTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.—PRINCIPIOS, PRECEDENTES Y DOCTRINA LEGAL ACERCA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

§ 1.º *Del Registro de la propiedad inmueble, en general, en España.*—1. Razón de plan.—2. Precedentes.

§ 2.º *Indicación de algunos sistemas adoptados en el extranjero para la organización del Registro de la propiedad inmueble.*—3. Sistema del Acta Torrens (*Registration of title The Real Property Act.*); su concepto y caracteres.—4. Práctica del sistema Torrens (modelos).—5. Principales observaciones de impugnación.—6. Precedentes y afinidades de este sistema con otros análogos, y tendencias iniciadas en diversos países.—7. Precedente parlamentario español.

§ 3.º *El Registro de la propiedad inmueble en España.*—8. Su concepto.—9. Puntos de residencia.—10. Registro en el que debe inscribirse la propiedad inmueble.

§ 4.º *De la inscripción en el Registro de la propiedad.*—11. Razón de plan.—12. Concepto de la inscripción.—13. Clases de la inscripción (definitivas y provisionales, extensas y concisas, voluntarias y forzosas).—14. ¿Es obligatoria la inscripción?—15. Elementos personales de la inscripción (personas que pueden solicitar la inscripción).—16. Elementos reales de la inscripción (actos sujetos a inscripción; naturaleza y requisitos de los documentos o títulos que han de inscribirse).—17. Elementos formales de la inscripción (forma de la inscripción: a. ¿Es una mera transcripción? b, c, y d. Inscripciones extensas, concisas, nulas y especiales. e. Reglas para la numeración de fincas e inscripciones de todas clases. f. Asientos de presentación y reglas de Derecho, y sus efectos. g. Notas continuadas en los títulos presentados en el Registro. h. Pago del impuesto. i. Asientos en los nuevos libros que tengan precedentes en los antiguos. j. Inscripción de documentos antiguos. k. Idem de documentos privados).—18. Suspensión y denegación de la inscripción (competencia de los Registradores para calificar los títulos sujetos a Registro; recursos contra la negativa de los Registradores a inscribir; faltas de legalidad extrínseca de los títulos; faltas subsanables e insubsanables de los mismos).—19. Efectos de la inscripción: a. Efectos generales de la inscripción. b. Efectos especiales de la inscripción. (1.º Respecto de los actos o contratos nulos con arreglo a las leyes. 2.º Respecto de las acciones rescisorias y resolutorias.) c. Efectos de las inscripciones antiguas. d. Efectos de las inscripciones en los nuevos libros de obligaciones contraídas y no inscritas antes del 1.º de Enero de 1863.

§ 5.º *De las anotaciones preventivas.*—20. Su concepto.—21. Casos legales de anotación preventiva.—22. Forma de las anotaciones preventivas.—23. Nulidades de las anotaciones preventivas.—24. Efectos generales de las anotaciones preventivas.—25. Efectos especiales de las anotaciones preventivas.

§ 6.º *De la extinción y de la rectificación de las inscripciones y de las anotaciones preventivas.*—26. Extinción de las inscripciones y de las anotaciones preventivas.

(a. Principio general. b. Cancelación, su concepto y clases; reglas especiales de cancelación en cuanto a las anotaciones preventivas. c. y d. Forma y medio de cancelación. e. Cancelación de inscripciones extendidas en los libros antiguos. f. y g. Efectos y nulidad de la cancelación.)—27. De la rectificación de los asientos en el Registro (reglas de Derecho; errores materiales y de concepto).

§ 7.º *Medios supletorios de crear titulación a las fincas que carecen de ella.*—28. Informaciones posesorias (reglas de Derecho).—29. Informaciones de dominio (reglas de Derecho).—30. Reglas comunes a las informaciones posesorias y de dominio.

§ 8.º *De los Registros de la propiedad.*—31. Razón de plan.—32. Dirección e inspección de los Registros.—33. Modo de llevar los Registros (libros del Registro; días y horas hábiles para hacer los asientos; derechos concedidos a los interesados para evitar dilaciones, omisiones o errores en las inscripciones que soliciten; documentos que deben conservarse en la oficina del Registro).—34. Publicidad de los Registros (exhibición y examen de los libros; certificaciones).

§ 9.º *De los Registradores de la propiedad.*—35. Razón de plan.—36. Nombramiento y cualidades.—37. Deberes.—38. Responsabilidad (administrativa, civil y penal).—39. Honorarios.

§ 10.º *Jurisprudencia anterior y posterior al Código civil.*—40. Inscripción.—41. Suspensión y denegación de la inscripción.—42. Efectos generales de la inscripción.—43. Efectos especiales de la inscripción en cuanto a los actos y contratos nulos con arreglo a las leyes.—44. Efectos especiales de la inscripción en cuanto a las acciones rescisorias y resolutorias.—45. Tercero, según la ley hipotecaria.—46. Inscripción de obligaciones contraídas y no inscritas o inscritas antes de 1.º de Enero de 1863.—47. Casos legales de anotación preventiva.—48. Efectos generales de las anotaciones preventivas.—49. Efectos especiales de las anotaciones preventivas.—50. Informaciones posesorias y de dominio.—51. Publicidad de los Registros.—52. Rectificación de los asientos del Registro.—53. Cancelación de los asientos del Registro.—54. Nulidad de las inscripciones.—55. Responsabilidad del Registrador.

ART. II. CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º *Texto.*—56. Del Registro de la propiedad inmueble.

§ 3.º *Explicación.*—57. Del Registro de la propiedad inmueble.

ART. III. RÉGIMEN VIGENTE.

§ 1.º *Criterio de transición.*—58. Reglas de Derecho.

§ 2.º *Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil común.*—59. Enumeración de las aplicables a las materias de este Capítulo.

ART. I.

DERECHO ANTERIOR Y POSTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.—PRINCIPIOS, PRECEDENTES Y DOCTRINA LEGAL ACERCA DEL Registro de la propiedad inmueble.

§ 1.º

Del REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, en general, en España.

1. Formando armónico paralelo con el Registro civil mediante el cual se dotó de caracteres de *autenticidad, permanencia y publicidad* al estado de las personas, aparece el *Registro de la propiedad inmueble* y de sus modificaciones o gravámenes para análogos fines, siendo aquél complemento de la *personalidad*, así como éste lo es de dicha

propiedad inmueble, y debe, por tanto, figurar al final del tratado de los *derechos reales*.

2. PRECEDENTES.—Los *precedentes* de esta institución no se remontan á lejanos tiempos: su historia es relativamente *moderna*. Es verdad que no faltan escritores que han querido encontrar en el Derecho romano los primeros gérmenes del Registro de la Propiedad. Mas las *Tabulæ* eran tan sólo registros privados, verdaderos libros de cuenta y razón en los que se desenvolvía, á lo sumo, el estado económico de la familia; pero nunca llegaron á adquirir carácter público, ni á ser el fiel reflejo de las modificaciones de la propiedad inmueble.

En la legislación castellana no encontramos hasta el siglo xv precepto legal alguno que pueda referirse á esta institución. Mas desde esta época vemos ya que se encaminan las leyes á procurar la creación de Registros, más ó menos privativos, pero tendiendo todas ellas á rendir tributo al principio de *publicidad*, por más que éste no aliente sino en el estrecho círculo del privilegio. La primera de estas leyes es la pragmática de 21 de Diciembre de 1423, en la que se ordena que los Contadores mayores lleven libros especiales para inscribir las mercedes de juros, sancionando, con la declaración de nulidad, la infracción de sus prescripciones.

Este feliz atisbo de la institución de un Registro público se concreta, es verdad, á una propiedad pública también y privilegiada pero es el primer paso en el camino de la reforma. Y del mismo modo que el sistema pignoraticio é hipotecario iba adquiriendo nuevo y progresivo desarrollo, así la idea de su complemento necesario, del Registro de la Propiedad, iba paulatinamente encarnándose en las costumbres y en la legislación. Bien se revela esta tendencia en la petición de las Cortes de Madrid de 1528. Los mandatarios de las ciudades deseaban que, á fin de impedir las ocultaciones de gravámenes sobre inmuebles, se inscribieran en el Registro del Escribano del Concejo, en donde constaran todas las enajenaciones de aquéllos. Mas esta petición no se transformó en prescripción legislativa, y la pragmática del mismo año 1528 (1) dispuso tan sólo que los que en lo sucesivo constituyeran censos ó tributos, hicieran declaración del gravamen anterior bajo ciertas penas.

No fué eficaz, ni bastante esta disposición, y las Cortes de Toledo en 1539 consiguieron la pragmática de igual año estableciendo un Registro para todos los censos, tributos é hipotecas en cada ciudad, villa ó lugar cabeza de jurisdicción. Esta pragmática se refería únicamente á los pueblos de la corona de Castilla, lo cual, unido al plazo exiguo de seis días, que se dió para hacer la inscripción, y no haberse incluido

(1) L. 2.^a, tít. 15, lib. x, Nov. Rec.

el concepto general de gravámenes, que las Cortes expresaron bajo la palabra *imposiciones*, hizo estéril la reforma, si bien con ella aparecieron las palabras *Hipoteca*, *Registro* y *Registrador*, inaugurándose un sistema de naciente publicidad para los gravámenes de la propiedad inmueble. Por eso las Cortes de Valladolid de 1548 hicieron nueva petición para que se exigiera responsabilidad criminal á los ocultadores de las cargas sobre bienes raíces, que fué desatendida por el Rey; y reproducida en 1558, también por las Cortes de Valladolid, se dictó nueva pragmática confirmando la de 1539 y encareciendo su cumplimiento. Por distintos motivos, entre ellos la resistencia de la nobleza al planteamiento de aquellos preceptos y su influencia con los Tribunales, la reforma fué tibia y lentamente desenvuelta. Nada se hizo de nuevo durante mucho tiempo, hasta que por Auto acordado de 8 de Julio de 1617 (1) se dispuso que los Escribanos tomaran razón de todos los censos que se otorgasen desde el día de la data del título, y no de los que se hubieran acordado antes.

El Consejo de Castilla en 1715 elevó consulta á Felipe V, que publicó una pragmática (2), confirmando la observancia de la de 1539, ampliando los Registros á todos los pueblos donde hubiera Escribanos de Ayuntamiento, y estableciendo penas para los funcionarios infractores. Á propuesta del Consejo de Castilla se dió una instrucción por pragmática de 5 de Febrero de 1768 (3), restringiendo los Registros á las cabezas de partido, estableciendo reglas para llevarlos y ordenando se inscribieran en ellos «todos los instrumentos de imposiciones, ventas y redenciones de censos ó tributos, ventas de bienes raíces ó considerados tales, que constaran gravados con alguna carga, fianzas en que se hipotecaran especialmente tales bienes, escrituras de mayorazgos ú obras pías, y en general, todos los que tuvieran hipoteca especial y expresa ó gravamen, con expresión de ellos y su liberación ó redención».

En 31 de Diciembre de 1829 se creó el llamado *impuesto de hipotecas*, que fué altamente perjudicial, pues lo que hasta entonces se tomó por una garantía de carácter civil se convirtió en un origen de renta pública, desnaturalizándose la institución, entre otras causas, por la variedad con que fué influida, en virtud de ese doble carácter fiscal y civil, por los ministerios de Hacienda y de Gracia y Justicia.

Desde esa fecha no merecen mención especial varias disposiciones de que fué objeto el Registro, Contaduría ú Oficio de hipotecas, siendo las que más influyeron en esta doctrina, bajo su punto de vista res-

(1) Nota 1.^a de la ley 1.^a, tít. 16, lib. x, Nov. Rec.

(2) L. 2.^a, idem id.

(3) L. 3.^a, idem id.

pectivo, el plan tributario de Mon, de 23 de Mayo de 1845, y el Real decreto de 26 de Noviembre de 1852; cuyas disposiciones eran de mayor trascendencia para el sistema hipotecario y la propiedad inmueble en general, y fueron en gran parte suspendidas por el de 19 de Agosto de 1853, hasta que se examinara y revisare, con la detención precisa, la importante legislación hipotecaria.

Esta revisión llegó por fin á verificarse, y la ley de 8 de Febrero de 1861, al reformar el sistema hipotecario, vino á estatuir el Registro público y general de la propiedad inmueble. Esta ley, con su reglamento y sus reformas, ha sido ya detenidamente historizada, al determinar en el Capítulo anterior la legislación vigente acerca del derecho real de *hipoteca*.

§ 2.º

Indicación de algunos SISTEMAS adoptados en el extranjero para la organización del Registro de la propiedad inmueble.

3. SISTEMA DEL ACTA TORRENS (*Registration of title The Real Property Act.*), SU CONCEPTO Y CARACTERES.—Comparando los antiguos sistemas de organización de la propiedad inmueble con el de *Registro de títulos*, dice sir Roberto Torrens, fundador del que lleva su nombre, resultan universalmente condenados aquéllos por aumentar los gastos y las dilaciones, sin que compensen estos inconvenientes la mayor seguridad ni otra ventaja cualquiera de primera magnitud. La característica fundamental que preside el organismo y régimen de este sistema en el cual estriba toda su bondad, es á saber: «que no es aceptable un sistema constitutivo de la propiedad inmueble y de los derechos reales que no esté basado en el principio de que los *documentos registrados han de tener no sólo prioridad sobre los no registrados, sino la inatacabilidad del título inscrito.*»

Partiendo de esta idea matriz, concibió el colonista inglés su sistema, que tan rápidamente se extendió en las posesiones australianas (1) y en algunos de los Estados Unidos del Norte de América (2), pudiendo condensarse sus principales notas en ciertos caracteres derivados de aquella máxima fundamental.

Son estos *caracteres* los siguientes:

1.º Es *potestativo*; ó lo que es lo mismo, los propietarios son libres de someter sus inmuebles á este sistema ó de mantenerlos regidos por

(1) Vigente desde 1858 en la Australia del Sur (Adelaida), y adoptado después en Queensland, Nueva Gales del Sur, Victoria, Tasmania, Australia Occidental, Nueva Zelanda, la Colombia británica, Fiji (todas las colonias inglesas de la Oceania).

(2) El de Iowa.

la antigua legislación, que coexiste con la de la *Registration of title*. Sin embargo, los terrenos baldíos concedidos con posterioridad al establecimiento de este sistema se han de sujetar á él, y los que al mismo se someten por voluntad de los propietarios no podrán volver al sistema antiguo.

2.º El Registro puede ser *único* ó *metropolitano*; ó lo que es lo mismo, puede no existir más que *uno* en la capital, en el cual estén centralizadas todas las operaciones relativas á la *matricula* ó inscripción de los inmuebles. Torrens otorga á esta circunstancia un gran valor, en cuanto que esta concentración de las operaciones permite confiarlas á hombres de superior capacidad é independencia; consignando por ello la ventaja de ver realizadas aquéllas con más seguridad y unidad de criterio, lo que compensaba los pequeños gastos y dilaciones de correo y telégrafo, necesarios por la distancia.

3.º La inscripción no es de los actos, sino del *título* mismo, y más que *inscripción es reproducción* de títulos; toda vez que la originalidad del sistema consiste en que solicitado por el propietario el someter sus bienes al mismo, á cuyo fin acompaña á la solicitud un plano de aquéllos, se expide *por duplicado* el título de propiedad correspondiente, con su plano respectivo, entregándose uno de los duplicados al interesado y quedando el otro en el Registro, en donde, encuadrado con los demás de igual clase, constituye la matriz del título y un folio especial del Registro, que viene de esta suerte á representar de una manera exacta la propiedad inmueble, en el que constan los gravámenes impuestos ó que se impongan en la finca.

4.º El libramiento de un nuevo título ó certificado que reemplace al antiguo, anulándole, tiene lugar: bien en cada una de las traslaciones de dominio que se verifiquen, si no se hace constar en el mismo título antiguo el acta de transmisión con arreglo á cierta breve fórmula de transferencia, ó bien cuando se divida la finca en dos ó más, en cuyo caso se expiden tantos títulos cuantas sean las partes en que se haya dividido aquélla.

5.º La *inatacabilidad* del título, si el poseedor no ha procedido con dolo, á cuyo fin percibe el Gobierno en el acto del registro una pequeña prima que no excede de 2 por 1.000, indemnizando al tercero que resulte perjudicado, pero sin que éste pueda reivindicar la finca.

6.º La mayor economía de gastos en la titulación y la brevedad en las operaciones.

Busca, en resumen, el sistema como ventajas de gran importancia: el establecer la seguridad en vez de la inseguridad; el reducir los gastos de libras á chelines y los plazos de años y meses á días, según la frase de Torrens; el sustituir la brevedad y la claridad al formularismo obs-

curo y á la palabrería; el simplificar en un grado tal las transacciones que cualquiera puede ser agente de sus propios negocios; el poner un obstáculo á toda categoría de fraudes; el devolver su verdadero valor, y colocar en condiciones de movilidad y utilidad, á multitud de fincas y terrenos despreciados á consecuencia de títulos defectuosos y, por último, reducir en una proporción grandísima, hasta hacerlos casi imposibles, los litigios y procesos por el dominio de la propiedad territorial, haciendo desaparecer las causas perennes que los engendran.

4. PRÁCTICA DEL SISTEMA TORRENS (*Modelos*).—Ya indicamos que la implantación de este sistema ofrece el doble carácter de voluntario y forzoso, según que se trate de las tierras concedidas antes ó después de la época fijada para el planteamiento del Registro de títulos. Las tierras coloniales concedidas con anterioridad pueden continuar rigiéndose por los antiguos sistemas, pero á virtud de solicitudes voluntarias de los propietarios pueden quedar sometidas al régimen del Acta, sin que, una vez hecha esta sumisión, sea permitido volver al primitivo sistema; mientras que las tierras coloniales enajenadas por la Corona con posterioridad á la época del planteamiento del Registro de títulos, deben forzosamente someterse al referido régimen del Acta.

Á la solicitud de inscripción en el Registro de títulos deben acompañarse los documentos justificativos del derecho del solicitante, los planos de las tierras y las certificaciones correspondientes expedidas por funcionarios públicos, para su examen por un abogado y un *convenyancer*, llamados *examiners of titles*. Este examen de la solicitud y documentos, ó sean los títulos, tiene por objeto informar al *Registrar general* acerca de los siguientes extremos: 1.º Si es clara y precisa la descripción de las parcelas, punto sobre el cual el informe ha de someterse á la pericia de un ingeniero agrónomo ó de un agrimensor. 2.º Si, en efecto, el que solicita la inscripción está en posesión de la finca, según las leyes de la justicia y de la equidad. Y 3.º Si, en consecuencia, son tales los documentos y justificaciones de su derecho aducidas por el que solicita la inscripción, que sea posible asegurar que nadie podrá ejercitar fundadamente la acción reivindicatoria. Si no fuera satisfactorio el resultado del examen y del informe de los examinadores respecto de cada uno de estos extremos, se deniega la solicitud de inscripción sin necesidad de nuevos gastos; pero si el informe fuera favorable y se considerasen justificados y bastantes los títulos presentados para obtener la inscripción, se dirigen comunicaciones especiales á los propietarios colindantes, y se procede á publicar anuncios en los diarios y boletines de la colonia por un plazo fijo dentro del cual podrá formalizarse la oposición á la inscripción del título que cualquiera creyera

tener derecho á deducir, y en caso de que no se presente reclamación alguna, se accederá á la inscripción colocando el dominio bajo el amparo del régimen del Acta, y quedando la propiedad inscrita á favor del solicitante con un carácter definitivo; pero si se formalizara oposición dentro de aquel plazo, el Registrador suspenderá la inscripción hasta que se resuelva la dificultad por arreglo de las partes ó decisión de los Tribunales.

Llegado el momento de verificar la inscripción, ésta tiene lugar en la siguiente forma: el Director del Registro procede á extender *dos certificados idénticos*, en cada uno de los cuales se consignan todos los particulares relativos á la descripción de la finca, reproduciendo el plano, cargas ó gravámenes que sobre la misma pesen, capacidad de las personas, etc., etc. Uno de los dos certificados queda en el Registro, y otro se entrega al solicitante de la inscripción.

El libro del Registro se forma encuadernando juntos y sucesivamente los duplicados de todos los certificados de títulos que en él consten, representativos de la propiedad y absolutamente iguales á los entregados á cada uno de los propietarios. Estos certificados de títulos encuadernados constituyen una distinta matriz y folio del Registro, si bien es de advertir que cada uno de los folios puede comprender una ó más páginas ú hojas agregadas, á fin de hacer constar las hipotecas ú otras modificaciones que la propiedad inscrita experimente; ya sean las que existían en la fecha de expedirse los certificados, ya las que con posterioridad á dicho tiempo hayan sobrevenido.

Para enajenar la propiedad sometida al régimen del Acta el propietario poseedor del certificado, basta que redacte el contrato de enajenación en una fórmula impresa, y después de legalizarse ó autenticarse las firmas, enviar la fórmula expresiva del contrato de enajenación al Director del Registro, acompañando el certificado de propiedad; también puede utilizarse el medio más expedito de extender en el reverso del mismo certificado de propiedad una especie de endoso, transferencia ó fórmula de transmisión, mediante la cual la enajenación se verifica. Recibida en una ú otra forma la documentación por el Registrador, en el primer caso hace éste constar en la hoja duplicada correspondiente del Registro, ó sea en el certificado duplicado que allí quedó, la enajenación verificada, y después procede á anular el certificado remitido por el vendedor extendiendo otro nuevo á nombre del adquirente ó nuevo propietario; y en el segundo, le stampa el sello correspondiente y se devuelve por el mismo conducto, si no consta en los libros del Registro ninguna reclamación.

Si se tratara de la enajenación tan sólo de parte de la propiedad de la tierra comprendida en cualquier certificado de título, la fórmula de

transmisión ó enajenación puede figurar en el certificado existente de toda la finca, ó sacar el transmitente un nuevo certificado, en cuyo supuesto también lo necesitará el adquirente ó comprador, constituyéndose con el duplicado correspondiente una nueva matriz de títulos que figurará en distinto folio del Registro.

El título de propiedad puede aplicarse á operaciones de crédito, garantizadas con hipoteca ó prenda. En la constitución de hipoteca se procede de igual modo que en la enajenación, con la diferencia de que para los casos de hipoteca no procede nunca la expedición de nuevo certificado de título, como puede verificarse, según hemos dicho, en algún caso de los de venta; pero si se quiere utilizar el título como garantía *pignoratitia* de un préstamo sin gravar la finca con una hipoteca, basta la entrega del título en calidad de *prenda*, y claro es que el acreedor no corre otro riesgo que el de que por supuesto extravío se pida la expedición de un nuevo título por el propietario deudor del préstamo, lo cual puede evitarse dirigiéndose el acreedor del título pignoraticio al Registrador para que no registre ninguna operación relativa á la finca, cuyo título tiene en su poder, sin ponerlo en su noticia, y haber transcurrido cierto plazo después de haberle dado conocimiento de la solicitud de expedición del nuevo título.

La constitución de dotes y fundaciones benéficas tiene lugar por la cancelación del registro del título, anulación del folio correspondiente y apertura de otro á favor de la persona dotada ó de la fundación establecida, á los cuales se les expide su correspondiente certificado de título, quedando el duplicado en el Registro que forma la nueva matriz y folio del mismo, según la práctica general del sistema.

Lo indicado basta á comprender que la principal ventaja del sistema Torrens consiste en la *doble* existencia de los títulos de propiedad por virtud de los dos certificados del mismo, entregados el uno al propietario y conservado el otro, exactamente igual, como matriz del Registro; y como todos los actos de transmisión, gravamen, modificación, etc., de la propiedad á que el título se refiere han de constar en el mismo título, resulta una perfecta identidad entre ambos certificados, y cada propietario es poseedor y lleva consigo el mismo Registro de la Propiedad. Aunque en otro sistema de organización del Registro de la propiedad inmueble sea igualmente posible y hacedero para el propietario disponer de un título adornado de todas las circunstancias precisas para la eficacia del derecho que el mismo representa, Torrens, por medio de una comparación, demuestra las ventajas de su sistema en las siguientes palabras:

«El título de propiedad más excelente se asemeja á un lingote de oro, que cada vez que se transmite hay que pesarlo y contrastarlo, y

para ello separarle un pedazo; pero una vez que este lingote se transforma en moneda legal, puede pasar de mano en mano sin deterioro ni pérdida de tiempo. El Registro y la expedición del título es el equivalente á la acuñación de la moneda (1).»

(1) Hé aquí los modelos para la práctica del sistema de *Registro de títulos* tomados del folleto de propaganda *An Essai on the transfer of land by registration*, páginas 62 y 73:

MODELO DE UNA SOLICITUD DEL REGISTRO DE TÍTULO.

Yo, Tomás Atkin, declaro que me encuentro en posesión, en cualidad de comprador de Eduardo Martín, de la totalidad de una tierra, de capacidad de veinte acres, con situación al Norte, que forma parte de la sección núm. 250 en el Hundred de Adelaida, cuya porción de terreno se encuentra representada en el adjunto plano; la dicha sección núm. 250 había sido originariamente concedida á Eduardo Martín por un Land Grant, bajo la firma y con el sello de Sir H. Young, subgobernador de la mencionada provincia, y se encuentra representada en el plano ó carta general de la provincia depositado en la oficina del ingeniero ó agrimensor general.

Declaro asimismo no tener noticia de hallarse afecta dicha tierra á hipoteca, carga ó gravamen alguno, ni de que persona alguna pueda ejercer acción ó reivindicación alguna ni en derecho ni por equidad, ni por lo presente ni en lo por venir, y hago esta declaración solemne, creyendo de toda conciencia que es conforme á la verdad.

Adelaida, á 12 de Marzo de 1859.

(Firmado.) *Tomás Atkin.*

Fechado y firmado por el antedicho Tomás Atkin, á 12 de Marzo de 1859, en mi presencia.

El Registrador general (ó Juez municipal).

Yo, Tomás Atkin, el antedicho declarante, pido que la tierra designada en la anterior declaración sea sometida al régimen de la Real Property Act. Adelaida, 12 de Marzo de 1859.

(Firmado.) *Tomás Atkin.*

AL REVERSO DE LA INSTANCIA.

Declaro que la tierra que queda demarcada anteriormente no es de más valor que el de 30 libras esterlinas, y hago esta declaración creyendo en toda conciencia decir la verdad.

(Firmado.) *Tomás Atkin.*

Fechado y rubricado por el antedicho Tomás Atkin, en 12 de Marzo de 1859, en mi presencia.

El Registrador general (ó el Juez municipal).

MODELO DE UN CERTIFICADO DE TÍTULO.

AUSTRALIA (Armas reales) DEL SUR.

En conformidad con el acta de venta núm. 260, fecha 15 de Enero de 1859, firmada por Juan Adam y Guillermo Smith.—Juan Adam, comerciante, investido de pleno derecho de propiedad (sujeto, sin embargo, á cuantos derechos reales y cargas se indiquen en el dorso de este título), sobre una tierra sita en Hundred de Clarc, condado de Clarc, constituyendo la porción SO. de la sección señalada con el núm. 136 en el antedicho pueblo de Hundred, formada en línea de dirección del ángulo N. E. al SO. de la dicha sección; la cual tierra contiene una superficie de quinientos acres, poco más ó menos, cuyos linderos son los que aparecen en el plano, dibujado al pie (ó al margen) de este título con líneas gruesas; hallándose la antedicha sección núm. 136 representada en el plano ó