

d. Todo el que tenga en su favor un derecho real constituido antes del 1.º de Enero de 1863, no resultando inscrita la propiedad del inmueble á que afecte, podrá obligar al dueño á que la inscriba dentro del término de treinta días (1).

e. Cuando la propiedad de los bienes inmuebles afectos al derecho real cuya inscripción se solicite no resulte registrada á favor de su dueño, se practicará lo dispuesto en el art. 318 del Reglamento (2).

f. Los bienes inmuebles ó derechos reales no inscritos á nombre del difunto, para que se inscriban á favor de los herederos ó legatarios, deberán serlo previamente á favor del causante y á costa de la testamentaria ó abintestato, en virtud de petición de cualquiera de los interesados ó del representante del ministerio fiscal, si la herencia estuviere vacante, y siempre, por supuesto, que el causante los hubiere adquirido antes del 1.º de Enero de 1863 y se haga así constar por los medios expresados en el art. 20 de la ley Hipotecaria (3).

2.º *Privilegio de la ley en favor de ciertas personas y entidades.* En virtud de esta causa se declara *obligatoria* la inscripción:

a. De los bienes inmuebles y derechos reales del Estado y de las corporaciones civiles exceptuados de la venta, conforme á las leyes de desamortización de 1.º de Mayo de 1855 y 11 de Julio de 1856 (4).

b. De las hipotecas legales (5), fuera de aquellas que, por excepción, surten su efecto sin necesidad de convertirlas en especiales y expresas (6).

c. Cuando en los actos ó contratos no sujetos á inscripción se reserve cualquier derecho real sobre bienes inmuebles á personas que no hubieran sido parte en ellos, el Notario que autorice el título, ó la Autoridad que lo expida si no mediare aquel funcionario, deberá exigir la inscripción 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 expedición (7).

(1) Pár. 2.º, art. 318, Reg.

(2) Art. 7.º del Decreto de 21 de Julio de 1871, dictando reglas para la inscripción de los censos, foros y demás derechos reales, constituidos ó adquiridos antes del 1.º de Enero de 1863.

(3) Art. 34, Reg.

(4) Real decreto de 11 de Noviembre de 1864.

(5) Atendido el concepto que la ley Hipotecaria los atribuye, estudiado en el Capítulo anterior.

(6) Arts. 169, 173, 174, 182, 183, 184, 195, 197, 204 y 205, L. Hip.

(7) Art. 7.º, L. Hip.—Si los actos ó contratos estuvieren sujetos á inscripción, deberá hacerse en ésta expresa mención del derecho real reservado y de las personas á cuyo favor se hubiere hecho la reserva.—Ídem íd.

Para asegurar la inscripción en el caso del art. 7.º de la ley, el Notario ó la autoridad ó funcionario que expida ó autorice el título en que se reserve el derecho de tercero, remi-

d. Los casos de constitución de dotes, en los cuales el marido viene obligado á la inscripción en el Registro de los bienes inmuebles y derechos reales en ellos constituidos que reciba en calidad de dote, ya á nombre propio, ya al de la mujer, según que aquélla sea estimada ó inestimada (1).

15. ELEMENTOS PERSONALES DE LA INSCRIPCIÓN.—*Personas que pueden solicitar la inscripción.* La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

Por el que transmita el derecho.

Por el que lo adquiera.

Por quien tenga la representación legítima de cualquiera de ellos.

Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir (2).

El Notario autorizante de la escritura ó funcionario que expida un título ó documento no sujeto á inscripción en el cual se reserve un derecho real sobre bienes inmuebles á favor de tercero, deberá solicitar la inscripción del referido derecho real, según con otro motivo dijimos antes (3).

tirá directamente al Registrador los documentos necesarios para hacer dicha inscripción. Los gastos que ocasione la remesa de los referidos documentos serán de cuenta de los otorgantes del acto ó contrato, en que se haya consignado la reserva del derecho del tercero. Cuando el acto ó contrato que contuviere dicha reserva se autorizare en el extranjero, el Agente español, diplomático ó consular remitirá el documento ó documentos al Ministerio de Estado, el cual los pasará al de Gracia y Justicia para el curso correspondiente. El Registrador, en su vista, hará la inscripción si el acto ó contrato no estuviere sujeto á impuesto, procediendo, respecto al cobro de sus honorarios, según lo prevenido en el art. 336 de la ley. Si debiere pagarse el impuesto, el Registrador extenderá el asiento de presentación y no verificará la inscripción hasta haberse efectuado el pago de aquél. (Art. 13, Reg.)

Los Registradores cuidarán, bajo su responsabilidad, de que al anotar ó inscribir, en su caso, los actos ó contratos indicados anteriormente, se haga en el asiento expresa mención del derecho real reservado y de las personas á cuyo favor conste la reserva. (Art. 12, Reg.)

(1) Arts. 1.349 y 1.358, Cód.º civ.

(2) Art. 6.º, L. Hip.—Los Registradores incurrirán en responsabilidad negando ó deteniendo la inscripción que se les pida por personas autorizadas para ello, según el art. 6.º de la ley. (Art. 10, Reg.)

Se entiende por representante legítimo del interesado en una inscripción, para el efecto de pedirla, según lo dispuesto en el art. 6.º de la ley, aquel que deba representarle con arreglo á Derecho en todos los actos legales, como el padre ó la madre por el hijo que esté bajo su potestad, el marido por la mujer, el tutor ó curador, y el mandatario, aunque el mandato sea verbal ó tácito.

Se tendrá por mandatario para los efectos de presentar documentos en el Registro y solicitar la inscripción, cualquiera persona á quien el interesado confiera este encargo. (Artículo 11, Reg.)

Los oficiales, auxiliares y dependientes del Registro de la propiedad no podrán presentar ningún documento para su inscripción en concepto de mandatarios de los interesados. (Artículo 1.º, Real orden de 29 de Julio de 1875.)

(3) Arts. 7.º, L. Hip., y 12 y 13, Reg.—Para transigir, enajenar, hipotecar ó ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio, se necesita mandato expreso. (Art. 1.713, Cód. civ.)

16. ELEMENTOS REALES DE LA INSCRIPCIÓN.—Encierra este epígrafe la doctrina legal acerca de lo que es materia ú objeto de la inscripción en el Registro de la Propiedad, ya en orden á los actos sujetos á inscripción, ya en cuanto á la naturaleza de los documentos ó títulos que han de inscribirse.

a. Actos sujetos á inscripción.

1.º Los títulos traslativos del dominio de los inmuebles ó de los derechos reales impuestos sobre los mismos (1).

2.º Los títulos en que se constituyan; reconozcan, modifiquen ó extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censo, servidumbre ú otros cualesquiera reales (2).

3.º Los actos ó contratos en cuya virtud se adjudiquen á alguno

(1) Núm. 1.º, art. 2.º, L. Hip.—La obligación de transmitir á otro el dominio de cualquier inmueble ó derecho real, ó de constituir sobre uno ú otro algún derecho de la misma índole, no está sujeta á inscripción. (Art. 3.º, Reg.) No contradice esta doctrina la resolución de la Dirección general de 20 de Noviembre de 1875, pues si bien se declara en ella inscribible una promesa de venta, es porque se considera que no es tal, sino *venta perfecta*, aunque los contratantes la calificaren de simple promesa.

(2) Núm. 2.º, art. 2.º, L. Hip.—El art. 1.º del Reglamento comprende bajo esta denominación cualesquiera títulos relativos á derechos de la misma índole, como adquisiciones de fincas pertenecientes á la mitad reservable de los mayorazgos, concesiones definitivas de minas, caminos de hierro, aguas, pastos y otros semejantes, ó bien otro cualquier acto ó contrato legítimo, que sin tener nombre propio en Derecho, modifique desde luego, ó en lo futuro, alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles ó derechos reales.—Están también sujetos á inscripción, dice el art. 2.º del Reg., los actos y contratos que con diferentes nombres se conocen en las provincias regidas por fueros especiales, y producen, respecto á los bienes inmuebles ó derechos reales, cualesquiera de los efectos indicados. Tales son, entre otros, el usufructo conocido en Aragón con el nombre de *Vindedad*, el contrato denominado en Cataluña *Hereditamiento universal* y otros semejantes.

La Dirección general, en resolución de 19 de Marzo de 1879, declaró que era inscribible cierta ejecutoria, porque constituyendo un *título declarativo* del dominio, estaba comprendida en los arts. 2.º y 3.º de la L. Hip.—En las de Cuba, Puerto Rico y Filipinas se ha adicionado, con buen acuerdo, al art. 2.º la palabra *declarativos*.

También son inscribibles, según resolución de 10 de Octubre de 1879, los títulos que tienen por objeto declarar insubsistentes las obligaciones que, afectando al valor de los inmuebles, se hayan hecho constar en la inscripción de éstos, por más que el derecho correlativo á la obligación no reúna los caracteres necesarios para reputarle de naturaleza real.

Si bien la escritura de manifestación de obras realizadas en una finca por su dueño no se encuentra comprendida entre los títulos que, según los arts. 2.º de la ley Hipotecaria y 1.º y 2.º del Reg., están sujetos á inscripción, es lo cierto que tampoco existe precepto alguno que directa ó indirectamente prohíba que se haga constar en los libros del Registro. (Res. Dir. Gen. Reg. de 22 de Diciembre de 1898, publicada el 29.)

La cesión sin reserva alguna de todos los derechos correspondientes al cedente sobre un inmueble implica necesariamente una verdadera transmisión de derechos reales, y bajo este concepto no ofrece duda que la escritura de cesión es un título inscribible, con arreglo á lo dispuesto en los núms. 1.º y 2.º del art. 2.º de la ley Hipotecaria y 1.º de su Reglamento, produciéndose, además, con arreglo al art. 77 de la citada ley, una vez practicada en el Registro la inscripción del expresado documento, la cancelación de la que exista á favor del cedente. (Res. Dir. Gen. Reg. de 8 de Febrero de 1899, publicada el 1.º de Marzo.)

bienes inmuebles ó derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos á otro, ó de invertir su importe en objetos determinados (1).

4.º Las ejecutorias, en que se declare la incapacidad legal para administrar, ó la presunción de muerte de personas ausentes, se imponga la pena de interdicción ó cualquiera otra por la que se modifique la capacidad civil de las personas, en cuanto á la libre disposición de sus bienes (2).

Para adquirir con seguridad bienes inmuebles ó derechos reales, no basta que el vendedor ó imponente sea dueño de ellos; tampoco es suficiente que no estén los bienes sujetos á otras cargas; es además necesario que el que enajena, el que transmite, tenga capacidad civil para hacerlo. (*Exp. de mot.*)

5.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período que exceda de seis años, ó los en que se hayan anticipado las rentas de tres ó más años, ó cuando, sin tener ninguna de estas condiciones, hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriban (3).

El marido no podrá dar en arrendamiento por más de seis años, sin el consentimiento de la mujer, bienes inmuebles de la dote inestimada. En todo caso se tendrá por nula la anticipación de rentas ó alquileres hecha al marido por más de tres años; ni tampoco podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años el padre y el tutor respecto á los bienes del hijo ó menor, ni el administrador que no tenga poder especial (4).

Las circunstancias particulares que concurren en estos arrendamientos, los gastos á que suelen comprometer á los arrendatarios, y la protección debida á la buena fe, clave del crédito, exigen que acerca de este punto se haya modificado el antiguo Derecho. Ya se había encargado la práctica de ir allanando el camino para la reforma, convirtiendo contra los cánones recibidos en una especie de derecho real los arrendamientos de que se tomaba razón en los Registros de hipotecas. (*Exp. de mot.*)

(1) Núm. 3.º, art. 2.º, L. Hip.

(2) Núm. 4.º, art. 2.º, L. Hip.—Las sentencias ejecutorias que deben inscribirse conforme á lo dispuesto en el pár. 4.º del art. 2.º de la ley, no son tan sólo las que expresamente declaren la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes, ó modifiquen con igual expresión su capacidad civil en cuanto á la libre disposición de su caudal sino también todas aquellas que produzcan legalmente una ú otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante. (Art. 4.º, Reg.)

(3) Núm. 5.º, art. 2.º, L. Hip.—Lo dispuesto en el pár. 5.º del art. 2.º de la ley, respecto á la inscripción de los contratos de arrendamiento, es también aplicable á los de subarriendo, subrogaciones, cesiones y retrocesiones de arrendamientos, siempre que tengan las circunstancias expresadas en dicho párrafo; pero debiendo hacerse en tales casos, no una inscripción nueva, sino un asiento de nota marginal á la inscripción que ya estuviere hecha del arrendamiento primitivo. (Art. 5.º, Reg.)

(4) Arts. 1.363 y 1.548, Cód. civ.

El arrendamiento, cuando deba inscribirse, está sujeto á las reglas establecidas para la constitución, reconocimiento, modificación ó extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, habiendo dejado de pertenecer á los actos de mera administración (1).

6.º Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que poseen ó administran el Estado ó las corporaciones civiles ó eclesiásticas, con sujeción á lo establecido en las leyes ó reglamentos (2).

7.º La sentencia firme en que se declare la separación de bienes de los cónyuges deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad que corresponda, si recayese sobre bienes inmuebles (3).

8.º Igualmente se inscribirán en el Registro las capitulaciones matrimoniales y las alteraciones que se hicieren en ellas (4).

También se inscribirán en el Registro los documentos ó títulos que acabamos de enumerar, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo á las leyes, y las ejecutorias de la clase indicada en el núm. 4.º, pronunciadas por tribunales extranjeros, á que debe darse cumplimiento en el reino, con arreglo á la ley de Enjuiciamiento civil (5).

No puede en nuestros días el legislador desentenderse del Derecho internacional privado, que menos importante en otros tiempos, hoy, gracias al aumento de las comunicaciones siempre crecientes entre todos los pueblos civilizados, á los enlaces de familias extranjeras con nacionales, á la multiplicación de las empresas industriales y agrícolas, y al cosmopolitismo, si así puede decirse, de la edad presente, no debe pasar en olvido, como tampoco quedar en incierto los

(1) Art. 1.549, Cód. civ.—Con relación á terceros no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

(2) Núm. 6.º, art. 2.º, L. Hip.—El art. 2.º de la ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1861 no comprendía estos títulos. El Real decreto de 11 de Noviembre de 1864 da reglas para la inscripción de los bienes del Estado, provincias, Municipios, clero y establecimientos públicos cuando hubieren de continuar amortizados, determina los requisitos necesarios para la inscripción de los enajenados después de 1.º de Enero de 1863, ó que se enajenaren en lo sucesivo, y señala los que están exceptuados de la inscripción.

(3) Art. 1.437, Cód. civ.

(4) Arts. 1.322 y 1.324, Cód. civ.

(5) Art. 5.º, L. Hip.—Los documentos otorgados en el extranjero sólo podrán inscribirse después de ser oficialmente traducidos por la oficina de la Interpretación de Lenguas, ó por cualquier otro funcionario que para ello esté competentemente autorizado. No podrán inscribirse las sentencias dictadas por tribunales extranjeros hasta que el Tribunal Supremo disponga su ejecución, conforme á lo determinado en la ley de Enjuiciamiento civil. (Art. 9.º, Reg.)

Dispone la Real orden de 2 de Julio de 1863 que las traducciones que hagan en España los agentes consulares de Francia tendrán la misma fuerza y valor que las que hubieren verificado los traductores ó intérpretes jurados españoles; debiendo en sus respectivos casos adoptarse las oportunas medidas para asegurar la autenticidad de la traducción presentada por los interesados.

intereses que protege. La soberanía del legislador está, en verdad, limitada por las fronteras: este principio que no obsta á que los extranjeros entren, pasen y se establezcan en el territorio de una nación que no es la suya, á que ejerzan en ella su industria y su comercio, á que adquieran bienes, y á que sucedan, ya en virtud de disposición testamentaria, ya por llamamientos de la ley, con subordinación siempre á las restricciones que en cada caso se hallen establecidas por las legislaciones especiales de cada pueblo, está limitado por razones de conveniencia universal de todas las naciones. El Derecho escrito es, en verdad, escaso, por doquiera, en disposiciones referentes á las personas, á los bienes y á los actos de los regnícolas en el extranjero, y de los extranjeros en el reino; pero motivos de utilidad, que ninguna nación ha desconocido, han hecho que en cada Estado se dé á las leyes extranjeras efectos más ó menos extensos, efectos que, escritos pocas veces en las leyes, han venido á formar, con la repetición de actos, la jurisprudencia de los Tribunales. (*Exp. de mot.*)

Los que á la publicación de la ley Hipotecaria habían adquirido y no inscrito bienes ó derechos que, según ella, debían registrarse, pudieron inscribirlos con los beneficios expresados (1) á continuación, en el término de ciento ochenta días (2), contados desde la fecha en que la misma empezó á regir (3).

Si las adquisiciones de inmuebles ó derechos expresados se hubieren verificado noventa días antes ó más del 1.º de Enero de 1863, podían inscribirse libres del derecho de hipotecas, y de la multa y con el beneficio de la mitad de los honorarios del Registrador; lo mismo que las adquisiciones hechas dentro de ese período, si no fueren de las que debían inscribirse según la legislación anterior. Siéndolo, debía verificarse la inscripción con arreglo á lo que ésta determinara en cuanto á los derechos, multas y honorarios del Registrador (4).

No se consideran bienes inmuebles para los efectos de la ley, los oficios públicos enajenados de la Corona, las inscripciones de la Deuda pública, ni las acciones de Bancos y Compañías mercantiles, aunque sean nominativas (5).

Sabido es que los oficios públicos enajenados de la Corona se equiparaban en la práctica á los bienes raíces, que sobre ellos se imponían censos, y que se les gravaba con hipotecas á ciencia y paciencia del legislador. Esto, que en los tiempos en que dominaban otras ideas no parecía extraño, en la actualidad sería un anacronismo. Menor dificultad se presenta respecto de las inscripciones de la Deuda pública, acciones de Bancos y de Compañías mercantiles. Desde luego aparece que, cuando estos títulos ó acciones son al portador, no pueden ser ob-

(1) En los arts. 390 y 391, L. Hip.

(2) Que se prorrogaron hasta fin de Diciembre de 1872 por la ley de 3 de Julio de 1871.

(3) Art. 339, L. Hip.

(4) Art. 390, L. Hip.

(5) Art. 4.º, L. Hip.

jeto de inscripción, porque tampoco lo son de endoso: en el terreno del Derecho constituyente parece que debe reputarse como dueño el que las posee y presenta, si las ha adquirido en forma legal, y su carácter distintivo está en que inmediatamente que se adquieran, su propiedad quede prescrita de Derecho, impidiendo que sobre ella pueda reclamarse. Los títulos ó acciones nominativas no están, á la verdad, en el mismo caso; sólo el que legitimamente las adquiere del que es su dueño, tiene verdadero dominio de ellas; y como á veces son la representación de derechos en bienes inmuebles, podría dudarse si realmente les correspondía esta clasificación. La ley creyó que la índole de las sociedades por acciones se opone á darles semejante carácter; cualesquiera que sean los objetos de las asociaciones, el carácter comercial prevalece en ellas; aglomerar las formalidades para su transmisión, es desnaturalizarlas. Podrán poseer bienes inmuebles; pero aunque por ser éstos de la sociedad son de todos los socios en común, no puede en rigor decirse que están representados por las acciones: las acciones sólo representan una parte alícuota de todo el capital social, sin determinación de los bienes en que consiste, ya sean raíces, ya muebles, ya cosas corporales. (*Exp. de mot.*)

b. *Naturaleza y requisitos de los documentos ó títulos que han de inscribirse.* Para que puedan ser inscritos los títulos expresados anteriormente, deberán estar consignados en escritura pública ejecutoria ó documento auténtico, expedido por autoridad judicial, ó por el Gobierno ó sus agentes en la forma que prescriben los reglamentos (1).

Sólo habían sido, hasta la promulgación de la ley Hipotecaria, objeto de inscripción los títulos cuya autenticidad aparecía desde luego: los documentos privados no solían admitirse en los Registros. Cambiar en este punto, y por regla general, lo existente, hubiera sido empeorar en vez de mejorar la condición de

(1) Art. 3.º, L. Hip.—Se entenderá por *título* para todos los efectos de la inscripción 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 inscripción misma. (Pár. 1.º, art. 6.º, Reg.) Concuerda con el art. 1.280 del Código civil en sus núms. 1.º al 6.º, relativos á la forma necesaria de documento público para los contratos que menciona, inserto y explicado en los núms. 43 y 47, cap. X, Tom. IV.

Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la ley los que, sirviendo de títulos al dominio ó derecho real, estén expedidos por el Gobierno, ó por autoridad ó funcionario competentes para darles y deban hacer fe por sí solos. (Art. 8.º, Reg.)

Serán, pues, documentos públicos y auténticos:

1.º Las actas expedidas por los respectivos diocesanos ó de su orden que acrediten haberse realizado la comutación de los bienes de las capellanías colativas declaradas subsistentes, con arreglo al convenio de 24 de Julio de 1867 é Instrucción de 25 del propio mes. (Art. 2.º párr. 2.º, Reg.)

2.º Las certificaciones de posesión de los bienes amortizados expedidas por el Jefe de la dependencia á cuyo cargo corra la administración ó custodia de las fincas del Estado que deban inscribirse. (Art. 8.º, R. D. 11 Noviembre 1864.)

3.º Los testamentos otorgados en Aragón ante el párroco y dos testigos y adverbados con arreglo á fuero. (R. O. 4 Febrero 1867.)

la propiedad y del crédito territorial: no debe recibir el sello de un archivo público más que lo que no deje dudas de su legitimidad. (*Exp. de mot.*)

Los documentos privados, sin embargo, también pueden surtir efectos en el Registro.

El acreedor refaccionario podrá exigir anotación sobre la finca refaccionada por las cantidades que de una vez sucesivamente anticipare, presentando el contrato por escrito que *en cualquier forma legal* haya celebrado con el deudor (1).

Si se hubiere hecho la anotación *sin escritura pública* y se tratase de cancelarla sin convertirla en inscripción definitiva, podrá hacerse también la cancelación, mediante documentos *de la misma especie* que los que se hubieren presentado para hacer la anotación (2).

La anotación preventiva de los legados podrá hacerse por convenio entre las partes ó por mandato judicial (3).

Las adquisiciones de dominio de bienes inmuebles ó derechos reales verificadas, declaradas ó reconocidas por *contratos privados*, apeos ó prorrates de la misma especie, antes de la publicación de la ley Hipotecaria, podrán inscribirse en el Registro con sujeción á ciertas reglas (4).

Las escrituras públicas de actos ó contratos que deban inscribirse,

(1) Art. 59, L. Hip.—Según lo dispuesto en el art. 59 de la ley, la anotación preventiva á favor de los acreedores refaccionarios podrá exigirse en virtud de *contrato privado* que conste por escrito. A este fin deberá procurarse:

1.º Que dichos contratos expresen claramente todas las circunstancias necesarias para evitar dudas y cuestiones sobre su cumplimiento, denegando la anotación de los que no estén redactados con la claridad indispensable.

2.º Que concurren personalmente al Registro todos los interesados en la anotación, asegurándose el Registrador de la identidad de sus personas y de la autenticidad de las firmas puestas al pie de dicho contrato.

3.º Que si la finca que ha de ser refaccionada no estuviere inscrita en el Registro como propia del deudor, se inscriba con las formalidades oportunas, denegando en caso contrario toda anotación. (Art. 51, Reg.) Ténganse también en cuenta los arts. 1.923, núms. 3.º y 5.º y 1.927, en sus reglas 2.ª y 3.ª del Cód. civ., insertos y explicados en los núms. 29 y 35 y 30 y 36 Cap. XXXIX, Tom. IV.

(2) Pár. 2.º, art. 85, L. Hip.

(3) Art. 56, L. Hip.—Para hacer la anotación preventiva de los legados por convenio entre las partes, según lo prevenido en el art. 56 de la ley, se presentará en el Registro un testimonio de la cabeza, pie y cláusula respectiva del testamento, con una solicitud al Registrador, firmada por el legatario y por el heredero, pidiendo dicha anotación y señalando de común acuerdo los bienes en que haya de verificarse. (Pár. 1.º, art. 46., Reg.)

Si se tratase de cancelar una anotación constituida por solicitud dirigida al Registrador por los interesados ó sus representantes legítimos, bastará que éstos le presenten otra consignando en ella la renuncia y pidiendo en ella la cancelación. En tal caso dispondrá el Registrador que el renunciante se ratifique en su presencia y se asegurará de la identidad de su persona y de su capacidad para ejercer el derecho de que se trate. (Pár. 2.º, art. 75, Reg.)

(4) Art. 405, L. Hip., que las detalla, completado por los 406 á 410, ambos inclusive.

expresarán, por lo menos, 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 inscritos.

Los dueños de bienes inmuebles ó derechos reales por título de mayorazgo, testamento ú otro universal ó singular, que no les 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 (1).

17. ELEMENTOS FORMALES DE LA INSCRIPCIÓN. (*Forma de la inscripción.*)—Como en ésta, por su naturaleza, lo que prepondera es el aspecto *formal*, la doctrina de la *forma* y requisitos de la inscripción, es la más compleja de todas las que venimos tratando en este lugar. Procede determinar dentro de este epígrafe: si la inscripción es una mera transcripción; cuáles sean los requisitos de las inscripciones extensas; cuáles los de las concisas; las causas de nulidad de las inscripciones; las fuentes porque se rigen algunas inscripciones especiales; las reglas para la numeración de las fincas é inscripciones de todas clases; las relativas al asiento de presentación; la doctrina referente á las notas continuadas en los títulos presentados en el Registro, al pago del impuesto y á los asientos en los nuevos libros que tengan precedentes en los antiguos, y, por último, las reglas especiales establecidas para la inscripción de documentos antiguos y documentos privados.

a. *La inscripción, ¿es una mera transcripción?*

Dos sistemas se ofrecían al legislador para conseguir el fin de que constaren públicamente en el Registro los actos jurídicos que, afectando á la propiedad

(1) Art. 21, L. Hip., como le deja adicionado con sus dos últimos párrafos el 1.º de la ley 17 de Julio de 1877.—El Notario que cometiere alguna omisión que impida inscribir el acto ó contrato, 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 ocasione su falta. (Art. 22, L. Hip.)

inmueble ó á sus modificaciones, debían ser de todos conocidos, á saber: el de la *transcripción* y el de la *inscripción*. Nuestro antiguo Derecho había preferido la *inscripción*. Las legislaciones modernas no están acordes sobre este punto: unas *transcriben*, otras *inscriben*. La *transcripción* tiene las ventajas de representar con toda fidelidad el documento, de construir dobles archivos que mutuamente se fiscalicen, de evitar los errores á que pueda dar lugar un extracto mal hecho y de necesitar menos capacidad en los Registradores. Al lado de estas ventajas tiene graves inconvenientes nacidos de la complicación y abultado volumen de las titulaciones, de la poca sencillez y precisión de los formularios de las escrituras, que, aun dado caso que se reformaran desde luego, no podría remediarse el mal respecto de los títulos anteriores, y sobre todo, el de que en las enajenaciones y constitución de derechos reales de poco valor difícilmente compensaría los gastos que requiere. La ley ha desechado el sistema de la *transcripción*, adoptando una *inscripción* minuciosa, rodeada de fórmulas concretas, y comprensiva de todas las circunstancias que se han de hacer constar en el Registro, con lo cual se compensan cumplidamente las ventajas de la *transcripción* salvando sus inconvenientes. (*Exp. de mot.*)

b. *Inscripciones extensas.* Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

Primera. 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 (1).

Segunda. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba, y su valor si constare del título (2).

(1) Núm. 1.º, art. 9.º, L. Hip.—La *naturaleza* de la finca se expresará manifestando si es rústica ó urbana y el nombre con que las de su clase sean conocidas en la provincia ó lugar.—La *situación* de las fincas rústicas se determinará expresando el término, pago, partido ó cualquier otro nombre con que sea conocido en el lugar en que se hallaren, sus *linderos*, por los cuatro puntos cardinales, la naturaleza de la finca colindante y cualquiera otra circunstancia que impida confundirlas con otras.—La *situación* de las fincas urbanas se determinará expresando el pueblo en que se hallen; el nombre de la calle ó lugar; el número, si lo tuvieren, y si éste fuere de fecha reciente, se añadirá el que hayan tenido antes; el número de la manzana ó cuartelada; el nombre del edificio, si fuere conocido con alguno determinado; los linderos y cualquiera otra circunstancia que sirva para distinguir la finca inscrita de otra.—La *medida superficial* se expresará en la forma que constare del título y con las mismas denominaciones que en él se empleen; pero si del título no resultare dicha medida, se expresará en la inscripción esta circunstancia. (Reglas 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª del art. 25, Reg.)

No es bastante la omisión de los linderos para negar la inscripción de la escritura, por que este defecto puede suplirse presentando otros documentos; y si éstos no fueren suficientes, con la nota adicional prevenida en los arts. 21 y 314 del Reglamento. (Res. Dirección Gen., 10 Sept. 1875.)

(2) Núm. 2.º, art. 9.º, L. Hip.—La *naturaleza* del derecho que se inscriba se expresará con el nombre que se le dé en el título, y si no se le diere ninguno, no se designará tampoco en la inscripción.—El *valor* de la finca ó derecho inscrito se expresará, si constare