

*Tercera.* La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción (1).

*Cuarta.* La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha (2).

*Quinta.* El nombre y apellido de la persona si fuere determinado; y no siéndolo, el nombre de la corporación ó el colectivo de los interesados á cuyo favor se hace la inscripción (3).

*Sexta.* 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 (4).

*Séptima.* El nombre y residencia del Tribunal, Notario ó funcionario que autorice el título que se haya de inscribir (5).

*Octava.* La fecha de la presentación del título en el Registro, con expresión de la hora (6).

*Novena.* La conformidad de la inscripción con la copia del título

en el título, en la misma forma que apareciere en él, bien en dinero, bien en especie, de cualquiera clase que sea. También se expresará dicho valor si se hubiere hecho constar para el pago del impuesto, por medio de tasación, ó si, tratándose de un usufructo ó pensión, se hubiere capitalizado también para el pago de dicho impuesto. — Para dar á conocer la extensión y cargas del derecho que deba inscribirse se hará mención circunstanciada y literal de todo lo que, según el título, limite el mismo derecho y las facultades del adquirente en provecho de otro, ya sea persona cierta, ó ya indeterminada, así como los plazos en que venzan las obligaciones contraídas, si fueren de esta naturaleza las inscritas. (Reglas 5.<sup>a</sup>, 6.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup>, art. 25, Reg.)

La omisión de las cargas en los documentos presentados, ó el que en éstos se diga que no tiene ninguna la finca ó derecho de que se trata de registrar, no es defecto para inscribir, siquiera el Registrador deba hacer mérito de las cargas que aparezcan del Registro, aunque el documento exprese que la finca está libre de ellas. (Res. Dir. Gen. 5 Enero 1872)

La omisión del precio ó valor de una finca no es una circunstancia bastante para suspender la inscripción. (Res. Dir. Gen. 1.<sup>o</sup> Febrero 1875.)

(1) Núm. 3.<sup>o</sup>, art. 9.<sup>o</sup>, L. Hip. — Las cargas de las fincas ó derecho á que afecte la inscripción inmediata ó mediata, podrán resultar, bien de alguna inscripción anterior, ó bien solamente del título presentado. En el primer caso se indicarán brevemente su naturaleza y número, citando el que tuviere cada una y el folio y libro del Registro en que se hallaren: en el segundo caso se referirán literalmente, advirtiendo que carecen de inscripción. Si aparecieren dichas cargas del título y Registro, pero con alguna diferencia entre ambos, se notará la que resulte. (Regla 8.<sup>a</sup>, art. 25, Reg.)

(2) Núm. 4.<sup>o</sup>, art. 9.<sup>o</sup>, L. Hip.

(3) Núm. 5.<sup>o</sup>, art. 9.<sup>o</sup>, L. Hip. — Los nombres que deban consignarse en la inscripción se expresarán según consten del título, sin que sea permitido al Registrador, ni aun con acuerdo de las partes, añadir ni quitar ninguno. Al nombre se añadirán, si también resultaren del título, la edad, el estado, la profesión y el domicilio. Las sociedades y establecimientos públicos se designarán con el nombre con que fueren conocidos, expresándose al mismo tiempo su domicilio y además el de la persona que en su representación pida la inscripción, si no fuere una sociedad conocida únicamente por su razón. (Regla 9.<sup>a</sup>, art. 25, Reg.)

(4) Núm. 6.<sup>o</sup>, art. 9.<sup>o</sup>, L. Hip. — Concuerda también con este número la disposición de la regla transcrita en la nota anterior.

(5) Núm. 7.<sup>o</sup>, art. 9.<sup>o</sup>, L. Hip.

(6) Núm. 8.<sup>o</sup>, art. 9.<sup>o</sup>, L. Hip.

de donde se hubiere tomado; y si fuere éste de los que deben conservarse en el oficio del Registro, indicación del legajo en que se encuentre (1).

Además de las circunstancias que quedan consignadas y que son comunes á toda inscripción, atendida la naturaleza del acto jurídico que se trate de inscribir, exige la ley que se hagan constar otras especiales.

Así, pues, en la inscripción de los contratos en que haya mediado precio ó entrega de metálico se hará mención del que resulte del título, así como de la forma en que se hubiere hecho ó convenido el pago (2).

Si la inscripción fuere de traslación de dominio, 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. 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 (3).

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 en los términos prescritos en la ley (4).

Las inscripciones de servidumbre se harán constar: 1.<sup>o</sup>, en la inscripción de propiedad del predio sirviente; 2.<sup>o</sup>, en la inscripción de propiedad del predio dominante (5).

(1) Núm. 9.<sup>o</sup>, art. 9.<sup>o</sup>, L. Hip. — Según las resoluciones de la Dirección general de 9 de Noviembre de 1877, 8 de Julio de 1878 y 7 de Septiembre de 1880, la diferencia de cabida en las fincas de una herencia entre los datos del Registro y los del testimonio de adjudicación de las mismas, no impide la inscripción de éste cuando aquélla es de escasa entidad; pero sí cuando es considerable, según la resolución de 22 de Noviembre de 1893. (Reg. Dir. Gen. Reg. de 8 de Marzo de 1898, *Gaceta* del 27.)

Ni el art. 25 del Reglamento general para la ejecución de la ley Hipotecaria, ni la resolución de la Dirección general de 9 de Julio de 1893, exigen una forma especial y determinada para la expresión de los linderos de las fincas. (Res. Dir. Gen. Reg. de 10 de Marzo de 1898, *Gaceta* del 27.)

Tratándose de títulos de propiedades mineras, es suficiente la expresión de los cuatro puntos cardinales, en la forma y el tecnicismo propio para esta clase de fincas, según la Real orden de 25 de Febrero de 1863, que es la legislación vigente en la materia. (Res. Dir. Gen., Reg. de 10 de Marzo de 1898, *Gaceta* del 27.)

(2) Art. 10, L. Hip.

(3) Art. 11, L. Hip.

(4) Art. 12, L. Hip.

(5) Art. 13, L. Hip.

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. Si hiciere el fiduciario aquella declaración, se verificará la inscripción desde luego á nombre del fideicomisario (1).

Las inscripciones de las ejecutorias que modifican la capacidad civil de la persona y las anotaciones preventivas de las demandas en que se solicita se declare la existencia de dichas modificaciones, expresarán claramente la especie de incapacidad que de dichas ejecutorias ó demandas resulte (2).

En la inscripción que se haga en el Registro de los bienes inmuebles que acrezcan á los coherederos, se expresará la circunstancia de quedar sujetos á lo que dispone el art. 197 del Código civil (3).

El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias ó rescisorias de los actos ó contratos inscritos, se hará constar en 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. También se hará constar por medio de una nota marginal (4), siempre que los interesados lo reclamen ó el Juez ó Tribunal lo mande, el pago de cualquiera cantidad que haga el adquirente, después de la inscripción, por cuenta ó saldo del precio en la venta ó de abono de diferencias en la permuta ó adjudicación en pago (5).

La ampliación de cualquier derecho inscrito será objeto de una

(1) Art. 14, L. Hip.

(2) Art. 15, L. Hip.

(3) Último párrafo del mismo, cuyos pasajes anteriores dicen: Art. 197, Cod. civ. «Lo dispuesto en el artículo anterior—que es el reconocimiento del derecho de acrecer de la parte á que estuviere llamado un ausente en cualquiera sucesión abierta en favor de sus coherederos en ella—se entiende sin perjuicio de las acciones de petición de herencia ú otros derechos que competan al ausente, sus representantes ó causahabientes. Estos derechos no se extinguirán sino por el lapso del tiempo fijado para la prescripción.»

(4) *Notas marginales* son los asientos que deben hacerse al margen de la inscripción, bien para adicionar un dato necesario á la misma, bien para los distintos fines expresos en la ley.

(5) Art. 16, L. Hip.—Toda inscripción de actos ó contratos que hayan devengado derechos á favor del Estado, expresará el importe de éstos y la fecha y número de la carta de pago. (Regla 10.<sup>a</sup>, art. 25, Reg.)—En las inscripciones de arrendamiento se expresarán su precio y la duración del contrato. (Regla 11.<sup>a</sup>, art. 25 cit.)—Al final de toda inscripción ó anotación, expresará el Registrador los honorarios que devengare por ella. (Regla 12, artículo cit.)

Todas las cantidades y números que se mencionen en las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y asientos de presentación, se expresarán en letra. (Párrafo final, art. 26, Reg.)

nueva inscripción, en la cual se hará referencia de la del derecho ampliado (1).

c. *Inscripciones concisas*. Cuando un título comprenda varios bienes inmuebles ó derechos reales que radiquen en un término municipal, la primera inscripción que se verifique contendrá todas las circunstancias que se acaban de enumerar, y en las otras sólo se describirá la finca, si fuere necesario, ó se determinará el derecho real objeto de cada una de ellas, y se expresarán la naturaleza del acto ó contrato, los nombres del transferente y adquirente, la fecha y pueblo en que se expidió el título, y el nombre del Notario autorizante, refiriéndose en todo lo demás á aquella primera inscripción y citándose el libro y folio en que se encuentre (2).

Si el título á que nos referimos fuere de constitución de hipoteca, deberá expresarse además de lo expuesto la parte del crédito de que responde cada una de las fincas ó derechos (3).

Si los bienes ó derechos contenidos en un mismo título estuvieren situados en dos ó más términos municipales, se aplicarán las reglas expresadas á cada uno de dichos términos. Si alguno ó algunos de éstos

(1) Art. 81, L. Hip.

(2) Art. 234, L. Hip.—Las inscripciones que deberán hacerse en cumplimiento de lo que ordena el art. 234 de la ley, sólo contendrán las circunstancias siguientes:

1.<sup>a</sup> Naturaleza y nombre de la finca, si lo tiene expresado, su descripción, ó en su caso la del derecho real.

2.<sup>a</sup> Indicación de las cargas.

3.<sup>a</sup> Nombre, apellido y vecindad del transferente y adquirente de la finca ó derecho real, naturaleza del acto ó contrato, fecha y población en que se otorgó ó expidió el título, y nombre del Notario autorizante ó de la autoridad ó funcionario que lo hubiere expedido.

4.<sup>a</sup> Referencia al número de la finca y de la inscripción, libro y folio donde ésta conste.

5.<sup>a</sup> Expresión de haberse pagado los derechos al Estado, si el acto ó contrato los devengare ó de que no los devengare.

6.<sup>a</sup> Fecha, media firma y honorarios.

7.<sup>a</sup> Al margen se pondrá una nota en los términos dispuestos en el art. 18 del Reg.

Quando el título no sea traslativo del dominio y se refiera á más de una finca, se inscribirá primero el dominio, y después sólo se hará la inscripción extensa en la finca de más valor, ó en cualquiera de ellas, si el valor fuere igual; todas las demás se harán con sujeción á las reglas que preceden.

Los Registradores observarán puntualmente las reglas expresadas, para hacer asientos extensos y concisos, según proceda, siempre que con un mismo documento se les pida la inscripción ó anotación de dos ó más fincas ó derechos. (Art. 26, Reg.)

(3) Art. 235, L. Hip.—Cuando en un mismo título se hipotequen varios bienes inmuebles ó derechos reales, sólo se hará la inscripción extensa en el registro especial de la finca que más se grave por el mismo título, ó de cualquiera de ellas si se gravaren con igualdad. Las demás inscripciones se harán con la concisión que ordena el art. 234 de la ley, expresándose al efecto las circunstancias especiales determinadas en el art. 26 de este Reglamento. (Párr. 1.<sup>o</sup> y 2.<sup>o</sup>, art. 98, Reg.)

se hubieren dividido en secciones, cada sección se considerará como si fuera un término municipal (1).

d. *Inscripciones nulas.*—Las inscripciones de los títulos á esta formalidad sujetos, á excepción del de hipoteca, serán nulas cuando carezcan de las circunstancias comprendidas en los números primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto y octavo del art. 9.º, y en el número primero del art. 13.

Las inscripciones de hipotecas serán nulas cuando carezcan de las circunstancias expresadas en los números primero, segundo, tercero, cuarto, quinto y octavo del mismo art. 9.º (2).

La nulidad de las inscripciones de que se trata en los párrafos precedentes no perjudicará el derecho anteriormente adquirido por un tercero que no haya sido parte en el contrato inscrito (3).

Se entenderá que carece la inscripción de alguna de las circunstancias comprendidas en los números y artículos citados, no solamente cuando se omita hacer mención en ella de todos los requisitos expresados en cada uno de los mismos artículos y números, sino también cuando se expresen con tal inexactitud que pueda ser por ello el tercero inducido á error sobre el objeto de la circunstancia misma y perjudicado además en su consecuencia.

Cuando la inexactitud no fuere sustancial, conforme á lo prevenido en el párrafo anterior, ó la omisión no fuere de todas las circunstancias comprendidas en alguno de los referidos números ó artículos, no se declarará la nulidad, sino en el caso de que llegue á producir el error y el perjuicio (4).

(1) Art. 236, L. Hip.

(2) Art. 30, L. Hip.—Todas estas disposiciones legales á que se hace referencia, han sido transcritas al estudiar las *inscripciones extensas*.

(3) Art. 31, L. Hip.

(4) Art. 32, L. Hip.—Los Jueces y Tribunales ante quienes se reclame sobre la nulidad de una anotación ó inscripción, lo pondrán en conocimiento del Registrador respectivo.

El Registrador, el mismo día que reciba el oficio del Juez ó Tribunal, pondrá una nota marginal á la anotación ó á la inscripción. (Art. 38, Reg.)

Si se desechare la reclamación de nulidad, también pondrá el Juez ó Tribunal en conocimiento del Registrador la ejecutoria que así lo declare, á fin de que cancele la nota marginal que queda referida, por otra inmediata. (Art. 39, Reg.)

Existen algunos casos de inscripción que, por la especialidad del derecho que ha de inscribirse ó de la naturaleza de la cosa á que se refiere, han exigido reglas especiales que se han ido estableciendo mediante disposiciones del Gobierno ó resoluciones de la Dirección general. Tal sucede con la inscripción de los *foros y subforos*, á la cual son aplicables varias disposiciones de la ley Hipotecaria y de su Reglamento, y particularmente los Reales decretos de 21 de Julio de 1871 y 8 de Noviembre de 1875; la de los *heredamientos preventivos* en Cataluña, que se rige por la Real orden de 24 de Octubre de 1871, y disposiciones de la ley Hipotecaria y su Reglamento, con las reformas que en aquélla establecen los arts. 1.º y 5.º de la ley de 17 de Julio de 1877; la de los *usufructos forales*, cuyas reglas, además de las generales de la ley Hipotecaria y su Reglamento que le sean

e. *Reglas para la numeración de las fincas é inscripciones de todas clases.* Cada una de las fincas que se inscriban por primera vez se señalará con número diferente y correlativo (1). Las inscripciones correspondientes á cada finca se señalarán con otra numeración correlativa y especial (2). Se considerarán como una sola finca para el efecto de su inscripción en el Registro bajo un solo número:

*Primero.* El territorio, término redondo ó lugar de cada foral en Galicia ó Asturias, siempre que reconozca un solo dueño directo, ó varios *pro indiviso*, aunque esté dividido en suertes ó porciones dadas en dominio útil ó foro á diferentes colonos, si en conjunto se halla comprendido dentro de los linderos de dicho término (3).

*Segundo.* Toda finca rural dividida y dada del mismo modo en enfiteusis, siempre que concurren en ella las demás circunstancias expresadas en el párrafo anterior. Se estimará único el señorío directo para los efectos de la inscripción, aunque sean varios los que, á título de señores directos, cobren rentas ó pensiones de un foral ó lugar, siem-

aplicables, y especialmente el art. 2.º de éste, se expresan en la R. O. de 23 de Septiembre de 1867; la del *dominio de las aguas*, en todas sus manifestaciones, y por lo tanto, la de *canales, marismas, lagos, lagunas, pantanos, fuentes ó minas de agua y servidumbres de aguas*, cuyas fuentes de doctrina legal para la inscripción son el art. 108 de la ley Hipotecaria, y 1.º del Reglamento, con lo demás de ambos de general aplicación, el artículo 12 del R. D. de 21 de Julio de 1871, la R. O. de 26 de Febrero de 1867 y las resoluciones de la Dirección General de 16 de Diciembre de 1863, 27 de Enero, 11 de Abril y 10 de Septiembre de 1864, 3 de Mayo y 8 de Julio de 1865 y 27 de Febrero de 1875.

(1) Para numerar las fincas que se inscriban conforme á lo dispuesto en el art. 8.º de la ley, se señalará con el núm. 1.º la primera cuyo dominio se inscriba en los nuevos Registros, y con los números siguientes por orden riguroso de fechas, las que sucesivamente se vayan inscribiendo en los mismos términos. Dicha numeración se hará siempre en guarismos. (Art. 19, Reg.)

(2) El orden correlativo de la numeración de las fincas, prevenido en el art. 8.º de la ley, y el orden riguroso de fechas de que se hace referencia en el 19 del Reglamento, se entenderán respecto de las fincas de cada distrito municipal. (Pár. 2.º, art. 163, Reg.)

(3) Sin embargo de lo dispuesto en el art. 8.º de la ley, podrán inscribirse por separado del foro ó enfiteusis, aunque estén comprendidos en su término redondo: 1.º El edificio que un solo dueño útil ó varios *pro indiviso* disfruten ó utilicen, con separación de las tierras de la propia finca que posean otros. Se comprenderán como parte de este edificio las tierras adyacentes ó separadas del mismo, pertenecientes á la finca que también disfrute el enfiteuta. 2.º La heredad acotada ó amojonada que, por tener sus linderos fijos ó naturales, por la especial naturaleza de su cultivo ó por otras señales permanentes, no pueda confundirse con las heredades contiguas. Si un colono poseyere más de una heredad, podrá comprenderlas todas en una sola inscripción. 3.º Las suertes ó trozos de terrenos que, aunque comprendidas en el territorio de la finca, formen parte con otras tierras contiguas no comprendidas en él de una heredad distinta que tenga los requisitos expresados bajo el número anterior, y que, por lo tanto, se puede inscribir por separado.

Cuando el foral ó enfiteusis comprenda distintos lugares ó heredades no contiguas, podrán inscribirse éstas por separado y con diferente número, pero aplicándose á cada uno las reglas establecidas en el párrafo anterior. (Reglas 6.ª y 7.ª, art. 8.º, R. D. de 21 de Julio de 1871).—En esencia, esta doctrina se consigna también en el art. 6.º del R. D. de 8 de Noviembre de 1875.

pre que la tierra aforada no se halle dividida entre ellos por el mismo concepto.

*Tercero.* Toda finca urbana y todo edificio, aunque pertenezca en porciones señaladas, habitaciones ó pisos á diferentes dueños, en dominio pleno ó menos pleno (1).

f. *Asientos de presentación.*—1.º *Reglas de Derecho.* Los Registradores llevarán un libro Diario, donde en el momento de presentarse cada título extenderán un breve asiento de su contenido (2).

Los asientos del Diario se numerarán correlativamente en el acto de ejecutarlos (3), se extenderán por el orden en que se presenten los

(1) Art. 8.º, L. Hip.—Se inscribirán bajo un solo número, si los interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca con arreglo al art. 8.º de la ley y para los efectos que el mismo expresa: 1.º Las propiedades rústicas conocidas con los nombres de cortijos, haciendas, labores, masías, cercados, torres, caseríos, granjas, lugares, casales, cabañas, etc., que formen un cuerpo de bienes dependientes ó unidos, con uno ó más edificios y una ó varias piezas de terreno, con arbolado ó sin él, aunque éstas no linden entre sí, ni con el edificio, con tal que pertenezcan al mismo cuerpo de bienes y aun cuando afecten al mismo gravámenes ó derechos reales correspondientes á una sola persona ó á varias *pro indiviso*, y se componga de distintas suertes ó porciones dadas en foro ó enfiteusis. 2.º Toda finca urbana dentro de poblado, aunque esté *pro indiviso* entre varios dueños, y se hallen determinados los pisos, habitaciones ó piezas de la misma. 3.º Todo edificio ó albergue situado fuera de poblado, con todas sus dependencias y anejos, como corrales, tinados ó cobertizos, paneras, palomares, etc., aunque pertenezca á varios dueños *pro indiviso*, esté afecto á gravámenes ó derechos reales correspondientes á una ó varias personas y esté dividido en suertes ó porciones dadas en foro ó enfiteusis. 4.º Las piezas de tierra colindantes que pertenezcan á un mismo dueño, aunque no tengan albergue alguno, ni sean de idéntica procedencia ú origen y hayan llegado al último adquirente por diversos títulos. Cuando el derecho real ó gravamen que afecte al conjunto de fincas á que se refiere el número primero, estuviere dividido en fracciones y se determinaren las fincas gravadas con cada fracción, éstas podrán inscribirse con separación de las demás y con número distinto, aunque formando grupo entre sí todas las que queden afectas á una misma fracción del gravamen. Si cualquiera de las agrupaciones de fincas que puedan inscribirse bajo un solo número, conforme á lo expuesto, estuviere enclavada en los términos de dos ó más Ayuntamientos, se inscribirá en el Registro especial de cada uno de ellos la parte correspondiente al mismo, expresándose al final de la inscripción que las fincas objeto de ello, en unión con las demás, cuyos números, folios y libros citará, constituyen..... (*el foro, suerte, etc.*), é indicando el nombre, si lo tuviere, ó en otro caso la denominación con que fuere conocida dicha agrupación. (Art. 322, Reg.)

Asimismo podrán ser inscritos bajo un solo número y un mismo asiento los foros, censos y demás derechos reales, impuestos sobre fincas ó suertes de tierra no contiguas, siempre que la pensión de que responda cada una no exceda de cinco pesetas y se hallen comprendidas dentro de un mismo término municipal. La inscripción en este caso se verificará con sujeción á lo dispuesto para los forales, agrupando las suertes de tierra que se hallen afectas al derecho real en virtud del mismo título, y teniendo presente las disposiciones contenidas en la ley y Reglamento sobre la forma de las inscripciones. (Párrafos 3.º y 4.º, art. 12, R. D. de 21 de Julio de 1871.)

(2) Art. 238, L. Hip.—En el acto de ser presentado un título en el Registro se extenderá el asiento de presentación. (Art. 14, Reg.)—En ningún caso dejará de tomarse razón en el libro Diario, aunque se observe que el título presentado carece de algún requisito legal. (Art. 179, Reg.)

(3) Art. 239, L. Hip.

títulos, sin dejar claros ni huecos entre ellos, y expresarán las circunstancias siguientes:

*Primera.* El nombre, apellido y vecindad del que presente el título.

*Segunda.* La hora de su presentación.

*Tercera.* La especie de título presentado, su fecha y autoridad ó Notario que le suscriba.

*Cuarta.* La especie de derecho que se constituya, transmita, modifique ó extinga por el título que se pretenda inscribir.

*Quinta.* La naturaleza de la finca ó derecho real que sea objeto del título presentado, con expresión de su situación, su nombre y su número si lo tuviere.

*Sexta.* El nombre y el apellido de la persona á cuyo favor se pretenda hacer la inscripción.

*Séptima.* La firma del Registrador y de la persona que presente el título, ó de un testigo si ésta no pudiere firmar (1).

2.º *Efectos.* Los asientos de presentación hechos fuera de las horas en que deba estar abierto el Registro, serán nulos (2).

Extendido el asiento de presentación de un título traslativo del dominio de un inmueble, no podrá inscribirse ó anotarse ningún otro título por el cual se transmita ó grave la propiedad del mismo inmueble durante el término de treinta días, contados desde la fecha de dicho asiento (3).

Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta debe producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma (4).

Para determinar la preferencia entre dos ó más inscripciones de una

(1) Art. 240, L. Hip.—Los Registradores harán constar bajo su responsabilidad, en el asiento de presentación, las circunstancias contenidas en el art. 240 de la ley, y podrán añadir, siempre que lo crean conveniente, cualesquiera otras que contribuyan á distinguir el título presentado de otro semejante, cuyo asiento se reclame también. (Art. 183, Reg.) Para esto se observarán, en cuanto sean aplicables, las reglas prescriptas para las inscripciones. (Párr. 1.º, art. 184, Reg.)

Hecho el asiento de presentación, entregará el Registrador al que haya presentado el título un recibo del mismo, si lo pidiere, en el cual expresará la especie de título entregado, el día y hora de su presentación, el tomo y folio en que se halle el asiento y el número de éste. Al devolver el Registrador el título después de hecha la inscripción, recogerá el recibo que haya entregado, y en su defecto podrá exigir que se le dé otro de la devolución del mismo título. (Art. 188, Reg.)

(2) Art. 243, L. Hip.—Los asientos ya comenzados deberán terminarse, aunque llegue la hora legal de cerrar la oficina. (Párr. 2.º, art. 181, Reg.)

(3) Art. 17, L. Hip.—El término de treinta días, durante el cual subsisten los efectos del asiento de presentación, es fatal é improrrogable, fuera de los casos taxativamente marcados en los arts. 66 y 246 de la ley. (Res. Dir. Gen. 24 de Junio de 1874.)

(4) Art. 28, L. Hip.—La fecha legal de todas las inscripciones, en general, es la del asiento de presentación. (Res. Dir. Gen. 24 Junio 1874.)

misma fecha, relativas á una misma finca, se atenderá á la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos (1).

Cuando se hubiere denegado la inscripción, y el interesado, dentro de los treinta días siguientes al de la fecha del asiento de presentación, propusiera demanda ante los Tribunales de justicia para que se declare la validez del título ó de la obligación, podrá pedir anotación preventiva de la demanda, y la que se verifique se retrotraerá á la fecha del asiento de presentación (2).

En el caso de recurrirse gubernativamente contra la calificación del título, el término de treinta días, que duran los efectos del asiento de presentación, quedará en suspenso desde el día en que se interponga el recurso hasta el de su resolución definitiva (3).

g. *Notas continuadas en los títulos presentados en el Registro.* Al pie de todo título que se presente en el Registro, ya para su inscripción, ya para que se haga una anotación preventiva, ya para que se ponga una nota marginal, el Registrador extenderá una nota firmada por él, expresando, si se hubiere practicado el asiento, su clase, el tomo y folio en que se halle, el número de la finca y el de la inscripción; y si se suspendiere ó denegare el asiento solicitado, la causa de su suspensión ó denegación (4).

h. *Pago del impuesto.* Ninguna inscripción se hará en el Registro sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos que devengare el acto ó contrato que se pretenda inscribir (5).

i. *Asientos en los nuevos libros que tengan precedentes en los antiguos.* En toda inscripción, anotación preventiva ó cancelación que se haga en los nuevos libros de finca ó derecho inscrito, bajo cualquier

(1) Art. 26, L. Hip.

(2) Párr. 2.º, art. 66, L. Hip.

(3) Párr. 4.º, art. 66, L. Hip.

(4) Art. 244, L. Hip. y 189, Reg.—Si se hubiere hecho la inscripción ó anotación de varias fincas ó derechos comprendidos en un solo título, la nota que se ponga al pie de ésta expresará con precisión y laconismo las operaciones practicadas, indicándose además, al margen de la descripción en el título de cada finca ó derecho, su número, folio, libro y número de la inscripción ó letra de la anotación que respecto de ellos se hubiere hecho, sin que por estas indicaciones se devenguen honorarios. (Uno de los párrafos finales del art. 189, Reg.)

(5) Art. 245, L. Hip.—Podrá hacerse, sin embargo, el asiento de presentación, cuyos efectos por los treinta días de la ley se suspenderán en el caso de que, tratando dentro de ellos de verificar el pago, surgiera duda ó consulta sobre el mismo hasta que se resuelva por la oficina correspondiente. (Art. 246, L. Hip.; art. 15 del Reglamento para la ejecución de la L. Hip. y 150 del Reglamento para la administración y cobranza del impuesto de derechos reales y de transmisión de bienes de 31 de Diciembre de 1881.)

El precepto consignado en el art. 245 de la L. Hipotecaria es general y absoluto, y comprende, por tanto, toda clase de documentos que se presenten á inscripción ó anotación, cualquiera que sea su naturaleza y la autoridad ó funcionario que los expida ó autorice. (Res. Dir. Gen. Reg. de 20 de Octubre de 1898; *Gaceta* del 26 de Noviembre.)

concepto, en los libros antiguos, se citará el número, folio y nombre del libro en que se halle dicho asiento. Los asientos que se hagan en los nuevos libros relativos á fincas ó derechos inscritos en los libros antiguos contendrán la cita expresada anteriormente, además de la que corresponda á los libros nuevos (1).

Cuando no sea de traslación de propiedad la primera inscripción que se pida, se trasladará al Registro la última de dominio que se haya hecho en los libros antiguos á favor del propietario cuya finca quede gravada por la nueva inscripción (2).

j. *Inscripción de documentos antiguos.* La inscripción de documentos antiguos, ó sea otorgados antes del día 25 de Diciembre de 1862, está subordinada á las siguientes reglas:

*Primera.* Los documentos antiguos cuyas formas extrínsecas fueren las exigidas por las leyes al tiempo de su otorgamiento, podrán inscribirse aunque en ellos no se expresen todas las circunstancias que debe contener la inscripción, con tal de que no carezcan de las suficientes para dar á conocer la finca ó derecho objeto de ella.

*Segunda.* En estas inscripciones deberán expresarse todas las circunstancias necesarias para su validez, determinándose con claridad, cuando se describa alguna finca, la situación de ésta y sus linderos por los cuatro puntos cardinales.

*Tercera.* Si la inscripción tuviera por objeto verificar luego la de otro acto ó contrato, se tomarán las circunstancias necesarias para la inscripción, que no resulten del primer documento, del otro que se presente para ser también inscrito; y si no fuera posible, de una nota firmada por todos los interesados en la inscripción del nuevo acto ó contrato, ó por un testigo por cada uno de los que no sepan firmar.

*Cuarta.* Si la inscripción del documento antiguo no se pidiera con el expresado objeto, se tomarán las circunstancias omitidas de cualquier otro documento público que para ello presente el que reclame la

(1) Art. 416, L. Hip.—Las reglas, plazo, etc., para cerrar los antiguos libros se contienen en el art. 412 de la ley.

(2) Párr. 2.º, art. 228, L. Hip.—Si la inscripción del Registro antiguo que deba trasladarse al nuevo no contuviere alguna de las circunstancias exigidas en los arts. 9.º, 10 y 11 de la ley, las adicionará el Registrador á continuación de la misma inscripción trasladada, tomándolas del nuevo título que se le presente, si de él resultaren, y en otro caso, de una nota que para este efecto deberá exigir, extendida de conformidad y firmada por todos los interesados en la inscripción. Esta nota deberá quedar archivada en el Registro. Cuando el primer asiento que se pida sea traslativo de un derecho real impuesto sobre una finca cuyo dominio no constare inscrito en el antiguo Registro, y con el título presentado ó con otros documentos fehacientes se acredite la adquisición de la finca y del derecho real antes de 1.º de Enero de 1863, se harán dos inscripciones. La inscripción de dominio de la finca se verificará con sujeción á las reglas generales y la del derecho real se hará como corresponda á las de su clase, pero sin describir de nuevo la finca y refiriéndose solamente á la inscripción de ésta. (Art. 21, Reg.)