

inscripción; y en su defecto, de una nota firmada por el reclamante ó por un testigo si no sabe firmar.

Quinta. Si la circunstancia omitida fuere la de los linderos de una finca rústica, el dueño de la misma podrá pedir que los dueños de los predios colindantes firmen la nota que con objeto de subsanar la falta hubiere de presentar; y si á ello se negaran, tendrá derecho y acción para reconvenirlos en los Tribunales á fin de que se les obligue á firmar la expresada nota (1).

Sexta. Si los documentos están redactados en latín ó en el dialecto provincial que se use en el país donde hayan de registrarse, deberán ir acompañados de la correspondiente copia castellana hecha por el interesado ó por quien éste quiera, y extendida en papel común, sin más requisitos, y de la cual puede prescindir el Registrador si así lo creyere oportuno.

Séptima. La referida copia, firmada que sea por el interesado ó por quien presente el documento, se archivará en el Registro en un legajo especial titulado: «*Copias de documentos antiguos escritos en latín ó dialectos y registrados después de 1.º de Enero de 1863.*»

Octava. Si los documentos estuvieren escritos en idioma extranjero ó dialecto distinto del que se usa en el país, deberán los interesados presentarlos al Juez de primera instancia del partido, para que, por su conducto, se remitan á la oficina de interpretación de lenguas ó á los traductores autorizados, á fin de que los traduzcan á continuación del original.

Novena. Si los documentos fueran ininteligibles por la forma de letras, abreviaturas, clase de pergamino ú otras causas, se deberá hacer la versión por un perito paleógrafo (2).

k. *Inscripción de documentos privados.* Las inscripciones de esta clase de documentos expresarán el procedimiento que se hubiere seguido para hacer constar su autenticidad y validez (3).

18. **SUSPENSIÓN Y DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.**—Relativo este epígrafe á los casos en que el Registrador puede suspender ó denegar la inscripción de un título, comprende: la *competencia* de los Registradores para la *calificación de los títulos* que se presentan á inscribir, las faltas de que puedan adolecer y sus clases, y los *recursos* que competen á los interesados contra la negativa de los Registradores.

Estos calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras, en cuya virtud se solicite la inscrip-

(1) Reglas 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª, R. O. de 7 de Octubre de 1867.

(2) R. O. de 1.º de Junio de 1863.

(3) Párr. 1.º, art. 408, L. Hip.

ción y la capacidad de los otorgantes, por lo que resulte de las mismas escrituras (1).

(1) Art. 18, L. Hip.—El Registrador considerará como faltas de legalidad, en las formas extrínsecas de los documentos ó escrituras cuya inscripción se solicite, todas las que afecten á la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos ó escrituras, ó puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Se considerará que contienen faltas de esa clase las escrituras que no expresen, ó expresen sin la claridad suficiente, cualquiera de las circunstancias que, según la ley, debe contener la inscripción bajo pena de nulidad. (Art. 37, Reg.)

La R. O. de 2 de Noviembre de 1867 dispuso que los Registradores se abstuvieran de elevar consultas relativas á las dudas que les ofrezcan las calificaciones sobre la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras.

Esta resolución está conforme con el párr. 2.º del art. 221 del Reglamento.

Según el art. 18 de la ley Hipotecaria, los Registradores tienen el deber de calificar, bajo su responsabilidad, la capacidad de las personas que concurran como otorgantes de un acto ó contrato á la celebración de la correspondiente escritura; y, en su consecuencia, pueden y deben calificar la capacidad de los Jueces que en nombre de terceros poseedores rebeldes otorguen aquella clase de instrumentos. (Res. Dir. gen. Reg. de 30 de Mayo de 1898; *Gaceta* del 2 de Julio.)

Tratándose de la inscripción de la escritura de cesión de terrenos por los propietarios de éstos al Estado, con destino al ramo de Guerra, es innegable la capacidad del Comisario de esta clase, designado en el expediente para representar al Estado en el acto del otorgamiento de dichas escrituras, ostentando tal representación, no con el carácter de mandatario, sino con el de representante legítimo del Estado, como funcionario público en el ejercicio de su cargo. (Res. Dir. gen. Reg. de 18 de Julio de 1898; *Gaceta* del 5 de Agosto.)

Según la doctrina de los arts. 18, 20, 30, 34, 66, 77, 79 y 258 de la ley Hipotecaria, reiteradamente declarada por la Dirección en Resoluciones de 25 de Noviembre de 1875, 17 de Febrero de 1877, 15 de Junio de 1884, 4 de Abril y 19 de Noviembre de 1885, 1.º de Mayo de 1890, 21 de Junio de 1891, y 29 y 30 de Diciembre de 1892, los Registradores de la propiedad y sus superiores jerárquicos en el orden administrativo no tienen competencia para calificar los títulos inscritos, los cuales, mientras los Tribunales no declaren su nulidad, deben tenerse y reputarse como válidos para el efecto de inscribir á continuación los actos ó contratos otorgados por personas que, según los asientos del Registro, tengan derecho para ello. (Res. Dir. gen. Reg. de 17 de Octubre de 1898; *Gaceta* del 10 de Noviembre.)

La apreciación de los actos ó contratos sobre inmuebles, hecha por los funcionarios encargados de la liquidación del impuesto de derechos reales, es distinta de la calificación que, conforme á los artículos 18 y 65 de la ley Hipotecaria, corresponde hacer á los Registradores acerca de las formas extrínsecas é intrínsecas de los documentos y de la capacidad ó no de los otorgantes. (Res. Dir. gen. Reg. de 8 de Febrero de 1899; *Gaceta* del 1.º de Marzo.)

Con arreglo á la doctrina de la ley Hipotecaria, reiteradamente expuesto por la Dirección general, los Registradores de la propiedad, á los efectos de admitir, suspender ó denegar la inscripción, han de atenerse exclusivamente á lo que resulte de los asientos del Registro y de los mismos documentos, no pudiendo en ningún caso fundar su calificación en otros datos distintos de los expresados. (Res. Dir. gen. Reg. de 18 de Junio de 1898; *Gaceta* del 7 de Julio.)

Procede suspender la inscripción de un expediente posesorio si adolece del defecto subsanable de estar las fincas amillaradas á nombre de persona distinta del actual poseedor, y no reunir los requisitos exigidos por el art. 6.º de la ley de 17 de Julio de 1877, los recibos de contribución presentados por el interesado. (Res. Dir. gen. Reg. de 21 de Marzo de 1899; *Gaceta* del 10 de Abril.)

Cuando el Registrador notare falta en las formas extrínsecas de las escrituras ó de capacidad en los otorgantes, la manifestará á los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan la escritura y subsanen la falta en el término que duren los efectos del asiento de presentación (1); y si no recogen la escritura ó no subsanan la falta á satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer anotación preventiva (2) si se solicita expresamente.

En el caso de no hacerse la anotación preventiva, el asiento de presentación del título continuará produciendo sus efectos durante los treinta días expresados (3).

La subsanación de las faltas atribuidas por el Registrador á los documentos sólo puede obtenerse mediante la presentación de otros documentos ante el mismo funcionario, para que, previa su calificación, decida si con los últimos han desaparecido los obstáculos de que adolecían los primeros, y de ningún modo en los asientos de interposición del recurso, los cuales tienen por único objeto dejar sin efecto dicha calificación y la consiguiente negativa ó suspensión de inscripción. (Res. Dir. gen. Reg. de 21 de Marzo de 1899; *Gaceta* del 10 de Abril.)

(1) Que es el de 30 días, según el art. 17 de la ley cit.

(2) Según el art. 42 de la ley, núm. 8.º, podrá pedir anotación preventiva el que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por falta de algún requisito subsanable, la cual se extenderá en los términos prevenidos en los arts. 186 y 187 del Reglamento, según los casos.

(3) Art. 19, L. Hip.—La calificación que hagan los Registradores, ó en su caso los Presidentes de las Audiencias, de la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos presentados, de la capacidad de los otorgantes, ó de la competencia de los Jueces ó Tribunales que ordenen las cancelaciones, según lo prevenido en los arts. 18, 100 y 101 de la ley, se entenderá limitada para el efecto de negar ó admitir la inscripción, y no impedirá ni prejuzgará el juicio que pueda seguirse en los Tribunales sobre la nulidad de la misma escritura ó la competencia del mismo Juez ó Tribunal, á menos que llegue á dictarse sentencia de casación. Si de la ejecutoria que en dicho juicio recayere resultare que fué mal calificada la escritura, la capacidad de los otorgantes ó la competencia del Tribunal, el Registrador hará la inscripción ó cancelará la que hubiere hecho, tomando el nuevo asiento la fecha del de presentación del título que hubiere dado lugar al incidente. (Art. 36, Reg.)

En los casos del art. 19 de la ley, los interesados podrán recoger el documento y subsanar la falta dentro de los treinta días que duran los efectos del asiento de presentación; pedir la anotación preventiva, que durará el término de sesenta días prorrogables á ciento ochenta por justa causa y en virtud de providencia judicial, ó reclamar contra el Registrador por la vía gubernativa. Este recurso gubernativo procederá en todos los casos en que el Registrador *suspenda ó deniegue* la inscripción ó anotación, cualquiera que sea la causa. Los interesados acudirán al Presidente del Tribunal del partido, quien decidirá, oído el Registrador. Contra esta resolución podrá recurrirse al Presidente de la Audiencia y en último término á la Dirección general del ramo. Si el expediente tuviere por objeto pedir la inscripción, sólo podrá ser promovido por los interesados en la misma ó sus representantes, y de ninguna manera por los Notarios autorizantes de los instrumentos respectivos, por este nuevo y exclusivo hecho. Cuando acudan los interesados por haberse suspendido la inscripción por defectos en la manera de haberse extendido ó redactado el documento, se oirá, además del Registrador, al Notario autorizante. Sin perjuicio de que los interesados pidan, si quieren, la inscripción, los Notarios, en caso de suspensión ó denegación de la inscripción por defectos en el instrumento, podrán, sujetándose

Serán *faltas subsanables* las que afecten á la validez del mismo título sin producir necesariamente la nulidad de la obligación. Si el título contuviere alguna de estas faltas, el Registrador *suspenderá* la inscripción y extenderá anotación preventiva si la solicita el que presentó el título.

Serán *faltas no subsanables* las que produzcan necesariamente la nulidad de la obligación. En el caso de contener el título alguna falta de esta clase, se *denegará* la inscripción sin poder verificarse la anotación preventiva (1).

Los interesados podrán reclamar gubernativamente contra la calificación del título, hecha por el Registrador, sin perjuicio de acudir, si quieren, á los Tribunales de justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez ó nulidad de los documentos ó de la obligación. En el caso de que se suspendiere la inscripción por faltas subsanables del título y no se solicitare la anotación preventiva, podrán los intere-

á los trámites establecidos, promover el oportuno expediente gubernativo, limitado á solicitar que se declare que el documento se halla extendido con arreglo á las prescripciones legales, y declarándose así se hará también de que es inscribible, y sin nuevo expediente se practicará la inscripción. De las providencias que en los recursos gubernativos dictaren los Presidentes de las Audiencias, podrá apelarse para ante la Dirección general en el término de ocho días, contados desde el de la notificación de las mismas. Independientemente de la reclamación gubernativa, los interesados podrán acudir á los Tribunales para ventilar entre sí acerca de la validez y consiguiente inscripción de las escrituras, así como de la nulidad ó validez de la obligación en ellas contenida. En el juicio que con estos objetos se siga no será parte el Registrador, contra quien no procederá reclamación judicial sino en el caso de que se entable contra él personalmente formal demanda para exigirle la responsabilidad civil ó criminal á que, por sus actos, haya podido dar lugar. (Art. 57, Reg.)

Es de notar que no se fija en el Reglamento término para entablar el recurso gubernativo contra la calificación del Registrador. La práctica tiene establecido el de los treinta días que duran los efectos del asiento de presentación.

(1) Art. 65, L. Hip.—Para distinguir las faltas subsanables de las que no lo sean, y hacer ó no, en su consecuencia, una anotación preventiva, según lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la ley, atenderá el Registrador á la validez de la obligación consignada en el título. Si ésta fuere nula por su naturaleza, condiciones, calidad de las personas que la otorguen ú otra causa semejante independiente de su forma extrínseca, se considerará la falta como *no subsanable*. Si la obligación fuere válida atendidas las circunstancias dichas y el defecto estuviere tan sólo en la forma externa del documento que la contenga y que se pueda reformar ó extender de nuevo á voluntad de los interesados en la inscripción, se tendrá por *subsanable* la falta. (Párr. 1.º, art. 57, Reg.)

Según dispone el art. 2.º del Real decreto de 25 de Octubre de 1875, «se instruirán de oficio, sin devengar los derechos fijados en el Arancel, los expedientes formados á instancia de los Notarios en solicitud de que se declare que el documento no inscrito *por defectos en el mismo* se halla extendido con arreglo á las formalidades legales, *cualquiera que sea la resolución que se dicte*. (Res. Dir. gen. Reg. de 19 de Julio de 1898; *Gaceta* del 7 de Agosto.)

El art. 65 de la ley Hipotecaria prohíbe la inscripción de todo documento en que consten actos ó contratos que adolezcan de alguna falta que produzcan necesariamente su nulidad. (Res. Dir. gen. Reg. de 6 de Diciembre de 1898; *Gaceta* del 17.)

sados subsanar las faltas en los treinta días que duran los efectos del asiento de presentación. Si se extiende la anotación preventiva, podrá verificarse en el tiempo que ésta subsiste (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 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. Después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda, sino desde su fecha. En el caso de recurrirse gubernativamente contra la calificación del título, todos los términos expresados anteriormente quedarán suspensos desde el día en que se interponga el recurso hasta el de su resolución definitiva (2).

En el caso de hacerse la anotación por no poderse ejecutar la inscripción por falta de algún requisito subsanable, podrá exigir el interesado que el Registrador le dé copia de dicha anotación, autorizada con su firma, y en la cual conste si hay ó no pendientes de Registro algunos otros títulos relativos al mismo inmueble y cuáles sean éstos en su caso (3).

El no hallarse inscrito el dominio de un bien inmueble ó derecho real á favor de la persona que lo transfiera ó grave, sin estar tampoco inscrito á favor de otra, no será motivo suficiente para suspender la inscripción ó anotación preventiva si del título presentado ó de otro documento fehaciente resulta probado que aquella persona adquirió el referido dominio antes del día 1.º de Enero de 1863; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de tal adquisición, tomándolas de los documentos necesarios al efecto.

(1) Que es el indicado de *sesenta días*, prorrogable á *ciento ochenta*, según el art. 96 de la ley.

(2) Art. 66, L. Hip.

(3) Art. 67, L. Hip.—Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras en cuya virtud se soliciten las cancelaciones y la capacidad de los otorgantes en los términos prevenidos respecto á las inscripciones (art. 100, L. Hip.); y también bajo su responsabilidad la competencia de los Jueces ó Tribunales que ordenen las cancelaciones en los casos en que no firmare el despacho el mismo que hubiere decretado la cancelación ó anotación preventiva. Si dudaren de la competencia del Juez ó Tribunal, darán cuenta al Presidente de la Audiencia respectiva, el cual decidirá lo que estime procedente. (Art. 101, L. Hip.)

Quando el Registrador suspendiere la cancelación de una inscripción ó de una anotación, bien por calificar de insuficiente el documento presentado para ello, ó bien por dudar de la competencia del Juez ó Tribunal que la haya ordenado, conforme á lo prevenido en los arts. 100 y 101 de la ley, lo hará constar así por medio de una anotación preventiva si se solicita, en la cual se exprese la inscripción ó anotación cuya cancelación se pida, el documento presentado con este fin, su fecha, la de su presentación y el motivo de la suspensión. (Art. 83, Reg.)

En el caso de no resultar la fecha de la adquisición, ó de ser posterior al expresado día 1.º de Enero de 1863, se suspenderá la inscripción solicitada, tomándose anotación preventiva si lo pidiere el que presente el título, cuya anotación subsistirá el tiempo de *sesenta días*, prorrogables á *ciento ochenta*, según se ha dicho en otro lugar; y en el caso de no tomar dicha anotación, durará el asiento de presentación el tiempo de *treinta días* (1).

19. EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN.—Debemos comenzar su explicación dando aquí por reproducido cuanto se expone en la teoría general de los *derechos reales*, en la del *modo y título* de adquirir todos ellos, y particularmente en la *tradición*, con las reflexiones allí consignadas (2) sobre la influencia, en equivocada opinión de algunos, derogatoria de estas doctrinas por parte de la ley Hipotecaria, por su principio imperante de *inscripción* en el Registro de la Propiedad del dominio y demás derechos reales en bienes inmuebles. Con la ilustración de esta referencia, bien podemos afirmar como verdades iniciales de los efectos de la inscripción en el Registro: 1.º Que en la constitución de todo derecho real interviene un acto jurídico, cuyos inmediatos agentes ó sujetos personales vienen obligados al respeto que su creación de Derecho representa, sin necesidad de otro elemento alguno que el acto jurídico mismo; que el dueño que vende ó grava las cosas que le pertenecen debe respeto absoluto y total á sus propios hechos y consecuencias, los cuales derivaron en el comprador ó adquirente los derechos reales de dominio, censo, hipoteca ó servidumbre, siendo la inscripción ó su falta en el Registro ajena por completo al deber de su reconocimiento ó sumisión á aquellos derechos. 2.º Que, según á su tiempo demostramos, el derecho real establece una relación jurídica y un poder de Derecho directos é inmediatos entre el adquirente ó sujeto de los mismos y las cosas sobre que recaen, cuyo necesario complemento está

(1) Art. 20, L. Hip.—Los Registradores, antes de hacer la inscripción ó anotación preventiva de bienes inmuebles ó derechos reales transferidos ó gravados por persona á cuyo favor no se halle inscrito el dominio de ellos, examinarán cuidadosamente el Registro para averiguar si dicho dominio está inscrito á favor de otra persona. En el caso de no estarlo harán, con arreglo al art. 20 de la ley, la inscripción solicitada ó la anotación preventiva que corresponda, siempre que del título presentado ó de otro documento fehaciente resulte probado que el transferente adquirió el dominio antes del 1.º de Enero de 1863. Si el dominio de los inmuebles ó derechos reales estuviere inscrito á favor de otra persona, denegarán la inscripción ó anotación preventiva, sin perjuicio de la facultad concedida por los arts. 339 y 392 de la ley para registrar los títulos anteriores á 1863. (Artículo 20, Reg.)

No es motivo bastante para suspender la inscripción de una escritura el que no aparezca previamente inscrito el dominio de la finca á favor de la persona que constituye una hipoteca, siempre que no resulte tampoco inscrita á favor de otro. (Res. Dir. gen. 20 de Mayo de 1874.)

(2) Caps. I, VII y IX de este Tomo.

en la prestación puramente pasiva, de mero respeto y de simple abstención por parte de todos los asociados, antecedente de la naturaleza del derecho real, que hace indispensable la *notoriedad* más pública, cierta y auténtica de su existencia, toda vez que nadie puede ser, en principios de justicia, compelido al respeto de una realidad cualquiera mientras no le sea conocido é imputable su desconocimiento; los deberes desconocidos nunca se infringen, y por eso la inscripción, sus efectos, toda la teoría legal, en suma, de aquélla y de éstos y del Registro de la Propiedad, dentro del cual se desenvuelven, es una creación legal, exclusivamente instituída para los que no fueran parte en el acto ó contrato que debió inscribirse ó que se inscribió, para los *terceros*, en fin, que, como dice la ley Hipotecaria, son *los que no han intervenido en el acto ó contrato inscrito* (1).

Bajo estas bases, que fijan todo el pensamiento de la ley en cuanto á la inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos que deben serlo, cabe proceder á la enumeración de los efectos de dicha inscripción, distinguiéndolos en *comunes ó generales y especiales*, que á su vez lo son de dos clases, según que se refieren á los que la inscripción produce en orden á los actos y contratos nulos con arreglo á las leyes ó respecto á las acciones rescisorias y resolutorias.

a. *Efectos generales de la inscripción.*

Inscripto ó anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ó anotarse ningún otro de fecha anterior por el cual se transmita ó grave la propiedad del mismo inmueble. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación del título traslativo del dominio, no podrá tampoco inscribirse ó anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de treinta días, contados desde la fecha de dicho asiento (2).

El que deja de inscribir el contrato anterior y da lugar á que el segundo se celebre é inscriba, no puede quejarse: la ley presume que renuncia á su derecho en concurrencia con un tercero; éste no debe por la incuria ajena ser perjudicado, perdiendo la cosa comprada ó minorándose su valor por cargas reales que no pudo conocer oportunamente. No es extensivo esto á las hipotecas: la

(1) Art. 27, L. Hip.

(2) Art. 17, L. Hip.—La prohibición de inscribir títulos de fecha anterior á la del último inscrito en el Registro, contenida en el art. 17 de la ley, se entenderá sin perjuicio de la facultad que por los arts. 389 y 392 de la misma se concede á los dueños de inmuebles ó derechos reales adquiridos y no inscritos antes del día 1.º de Enero de 1863, para registrar con los beneficios y efectos que dichos artículos y los 390 y 391 determinan, los títulos que no hayan sido presentados al Registro en tiempo oportuno. Pero en las inscripciones de esta especie se hará mención de dicha circunstancia antes de expresarse la conformidad de ellas con los documentos de su referencia. (Art. 35, Reg.)

anterior no inscrita será postergada á la que de fecha más moderna se inscribió más pronto (1). (*Exp. de mot.*)

Los títulos sujetos á inscripción que no estén inscritos en el Registro no podrán perjudicar á tercero (2).

La inscripción de los bienes inmuebles y derechos reales adquiridos por herencia ó legado, no perjudicará á tercero si no hubieren transcurrido *cinco años* desde la fecha de la misma (3).

Exceptúanse los casos de herencia testada ó intestada, mejora y legado cuando recaiga en herederos necesarios (4).

Según el sistema de la ley, resultará de hecho que, para los efectos de la seguridad de un tercero, el dominio y los demás derechos reales en tanto se considerarán constituidos ó traspasados en cuanto conste su inscripción en el Registro, quedando entre los contrayentes cuando no se haga la inscripción subsistente al Derecho antiguo. Así, una venta que no se inscriba ni se consume por la tradición, no traspasa al comprador el dominio en ningún caso; si se inscribe, ya se lo traspasa respecto á todos; si no se inscribe, aunque obtenga la posesión, será dueño con relación al vendedor, pero no respecto á otros adquirentes que hayan cumplido el requisito de la inscripción. (*Exp. de mot.*)

Aplicaciones y concordancias de este principio capital de la ley Hipotecaria son en el Código civil, y han de tenerse en cuenta para sus hipótesis respectivas los arts. 164, respecto de las ventas hechas por los padres de bienes de los hijos; el 405, en orden á la división de la cosa común; el 462, en cuanto á los efectos de la posesión; el 975, respecto de los de la enajenación de bienes inmuebles sujetos á reserva que hubiere hecho el viudo ó viuda, después de contraer segundo ma-

(1) La razón de la diferencia es obvia: no cabe más de un dominio respecto de una cosa, y en cambio es posible la constitución de diversos gravámenes sobre una sola cosa si bien se harán efectivos conforme á su respectiva prelación que, para los efectos de la ley Hipotecaria, la determina la fecha de la inscripción, fuera de los casos excepcionales de las hipotecas legales tácitas conservadas, por respeto á los derechos adquiridos, conforme á las leyes antiguas.

(2) Párr. 1.º, art. 23, L. Hip.—Cuando se destruyan en todo ó en parte los libros de un Registro por efecto de un siniestro casual ó voluntario, quedarán en suspenso desde la fecha en que tenga lugar este hecho hasta la terminación del plazo de un año (que especialmente señalará el Gobierno en cada caso) respecto de las fincas ó derechos reales que hubieren desaparecido, los arts. 17, 20, 23 y 34 de la ley Hipotecaria y todos los que se refieren á los efectos atribuidos por la misma á la falta de inscripción ó anotación de un derecho. (Párr. 1.º, art. 14, L. 15 Agosto 1873.)

(3) Párr. 2.º, art. 23, L. Hip.—Como el título universal no prueba el dominio y puede existir derecho preferente nacido de otro título universal hereditario por testamento ó abintestato, la ley no ha querido atribuir, con mucha prudencia, efectos inmediatos á la inscripción hereditaria en perjuicio de tercero.

(4) Párr. 3.º, art. 23, L. Hip.—Como le adiciona el art. 2.º de la ley de 17 de Julio de 1877.—La misma calidad de *necesarios* de los herederos por su derecho á la legítima y su presunta preferencia afectiva para el testador ó intestado, hacen inútil la precaución de los cinco años á que aludimos en la nota anterior.

trimonio; el 1.413, cerca de los que produzca respecto de tercero la enajenación de gananciales hecha por el marido; el 1.473, en cuanto á los de la inscripción para terceros en el caso de venta doble de una cosa; los 1.923, 1.924 y 1.927, en orden á los efectos de la inscripción y preferencia por razón de ella en el concurso de acreedores (1).

Los títulos inscritos no surtirán su efecto en cuanto á tercero sino desde la fecha de la inscripción (2).

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 (3).

Para determinar la preferencia entre dos ó más inscripciones de una misma fecha, relativas á una misma finca, se atenderá á la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos (4).

Los títulos inscritos surtirán su efecto aun contra los acreedores singularmente privilegiados por la legislación común (5).

En esto se reforma el antiguo Derecho tan sólo en la parte que se refiere á las hipotecas, porque el privilegio nunca ha alcanzado á los demás derechos reales; ha sido únicamente una prelación entre acreedores, no extensiva á los que tenían ya adquirida la propiedad ó cualquiera de sus desmembraciones. (*Exp. de mot.*)

La prescripción que no requiera justo título, no perjudicará á tercero si no se halla inscrita la posesión que ha de producirla. Tampoco perjudicará á tercero la que requiera justo título si éste no se halla inscrito en el Registro. El término de la prescripción principiará á correr, en uno y en otro caso, desde la fecha de la inscripción. En cuanto al dueño legítimo del inmueble ó derecho que se esté pres-

(1) Todos estos artículos tienen su explicación y completo desarrollo en los lugares correspondientes de esta obra, al tratar de las instituciones respectivas.

(2) Art. 25, L. Hip.—Cuando por efecto de algún siniestro casual ó voluntario se inutilizasen en todo ó en parte los libros del Registro, las inscripciones y demás asientos que se reproduzcan dentro del plazo de un año, especialmente fijado por el Gobierno en cada caso, surtirán, en cuanto á los derechos que de ellos consten, los efectos que les correspondan, según la legislación vigente, en la fecha en que se hicieron los asientos reproducidos. Se considerará, para todos los efectos legales, como fecha de las nuevas inscripciones, la que tenga la nota puesta al pie del título de haber quedado éste anotado ó inscrito; pero si los títulos se hubiesen extraviado y no pudiese justificarse por ningún otro documento, la fecha de aquella nota ó de los asientos á que la misma se refiera, no tendrá aplicación la doctrina expuesta. Cuando transcurrido el plazo prefijado de un año para inscribir ó anotar de nuevo los títulos que anteriormente lo hubieran sido, podrán hacerse las reinscripciones, pero no perjudicarán ni favorecerán á tercero sino desde su fecha. (Arts. 11 y 13, L. 15 Agosto 1873.)

(3) Art. 28, L. Hip.

(4) Art. 26, L. Hip.

(5) Art. 24, L. Hip.

cribiendo, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo á la legislación común (1).

Desde la publicación de la ley Hipotecaria no se admitirá en los Juzgados y Tribunales ordinarios y especiales, en los Consejos y en las oficinas del Gobierno, ningún documento ó escritura de que no se haya tomado razón en el Registro, por el cual se constituyeren, transmitieren, reconocieren, modificaren ó extinguieren derechos sujetos á inscripción, según la misma ley, si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo en perjuicio de tercero el derecho que debió ser inscrito.

No obstante, podrá admitirse, en perjuicio de tercero, el documento no inscrito y que debió serlo, si el objeto de la presentación fuere únicamente corroborar otro título posterior que hubiere sido inscrito. También podrá admitirse el expresado documento cuando se presente para pedir la declaración de nulidad y consiguiente cancelación de algún asiento que impida verificar la inscripción de aquel documento (2).

b. *Efectos especiales de la inscripción.*—1.º *Respecto de los actos ó contratos nulos con arreglo á las leyes.* La inscripción no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes (3).

No obstante el anterior principio, los actos que se ejecuten ó contratos que se otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos se invalidarán en cuanto á los que con ella hubieren contratado por título oneroso, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante, en virtud de título anterior no inscrito ó de causas que no resulten claramente del mismo Registro. Tampoco se invalidarán dichos actos ó contratos con respecto á las citadas personas, aun cuando después se anule ó resuelva el derecho del otorgante, en virtud de título anteriormente inscrito, si la inscripción hecha á favor de aquél se hubiere notificado á los que en los veinte años precedentes hayan poseído, según el Registro, los mismos bienes y no hubieren reclamado contra ella en el término de treinta días.

Esta notificación se verificará á solicitud del que, según el Registro, sea dueño del inmueble ó del derecho real, por el mismo Registrador,

(1) Art. 35, L. Hip.—Concuerda con esta doctrina el art. 1.949 del Código civil, inserto y explicado en los núms. 41 y 60, Cap. X de este Tomo.

(2) Art. 396, L. Hip.—Las nuevas relaciones jurídicas creadas por consecuencia de una transacción aprobada judicialmente, han de reputarse y tenerse, una vez inscritas, como válidas y surtir sus propios y naturales efectos, mientras no se declare la nulidad de aquel acto por quien corresponda, conforme á la doctrina de la ley Hipotecaria declarada por la Dirección general en repetidas resoluciones, y especialmente en la de 28 de Mayo de 1897. (Res. Dir. Gen. Reg. de 20 de Octubre de 1898; *Gaceta* del 20 de Noviembre.)

(3) Art. 33, L. Hip.