

vinieren en dicha reforma, extenderá el Registrador una anotación preventiva, si alguno de ellos la solicita; si convinieren en ella, denegará esta inscripción y asiento del documento. Si éste no contuviere alguna de las circunstancias que deba expresar la inscripción, los interesados la harán constar, bien extendiendo un nuevo contrato, bien presentando una nota adicional firmada por ambos (1).

Cuando los contrayentes, por documento privado ó alguno de ellos, no residan en el pueblo del Registro, ó no quisieren acudir á él, podrán dar á dicho documento la autenticidad necesaria para inscribir el dominio de los bienes á que se refiera, con las formalidades siguientes:

*Primera.* Los contrayentes reconocerán sus firmas y se ratificarán en su contrato, en la forma expresada en el artículo anterior, ante el Juez municipal del domicilio de cualquiera de ellos ó del lugar en que radiquen los bienes, su Secretario y dos testigos hábiles para serlo de instrumentos públicos.

*Segunda.* El Juez municipal podrá negarse á autorizar el contrato en el caso expresado en la regla séptima de las precedentes.

*Tercera.* La certificación y la nota á que se refiere la regla cuarta de las anteriormente expuestas se extenderán por el Secretario del Juzgado en la forma que en él se previene, y se firmarán por el Juez, dicho Secretario y los testigos, sellándose ambos ejemplares del documento con el sello del Juzgado.

*Cuarta.* Concluido el acto, se devolverán dichos ejemplares al adquirente del inmueble ó derecho que se trate de inscribir.

*Quinta.* Presentados estos documentos en el Registro, si el Registrador tuviere alguna duda acerca de su autenticidad, practicará las diligencias necesarias para comprobarla; si hallare alguna de las faltas expresadas en la regla séptima ya citada, procederá del modo que en ella se previene; y si no hallare falta alguna, cumplirá lo dispuesto en las reglas quinta y sexta (2).

Cuando los contrayentes no pudieren ó no quisieren concurrir reunidos al Registro ni al Juzgado municipal para ratificarse en el documento privado que se trate de inscribir, podrá, sin embargo, cualquiera de ellos obtener la inscripción con las formalidades siguientes:

*Primera.* El que tenga en su poder el documento, lo presentará al Registrador, acompañando una copia en papel común firmada de su puño, solicitando verbalmente su inscripción, previo el correspondiente anuncio.

*Segunda.* Si el Registrador hallare admisible el documento y con-

(1) Art. 405, L. Hip.

(2) Art. 406, L. Hip.

forme la copia con su original, tomará el asiento de presentación y extenderá tres ejemplares de la minuta de la inscripción solicitada, los cuales expondrá al público en su propio nombre, manifestando haberse pedido dicha inscripción por documento privado, y convocando á los que tengan derecho á oponerse á ella á que se presenten á alegarlo en el término de treinta días. Estos anuncios se fijarán, uno á la puerta del Registro, otro en el pueblo en que radiquen los bienes, aunque sea el mismo que el del Registro, pero en el paraje en que se acostumbre fijar los carteles oficiales, y el último en el pueblo en que resida ó hubiere residido el otro contrayente, si fuere conocido, ó en el lugar que el Registrador estime más adecuado.

Cuando el Gobierno no crea suficientes estos medios de publicidad, podrá disponer que se usen además cualesquiera otros que juzgue convenientes.

*Tercera.* Si el documento privado que se trate de inscribir fuere título de cancelación, se publicarán además los anuncios en el *Boletín Oficial* de la provincia por tres veces, con intervalo de un mes de una á otra, y no podrá extenderse la inscripción hasta que hayan transcurrido ciento ochenta días desde la publicación del primer anuncio en dicho *Boletín*, sin oposición de parte legítima.

*Cuarta.* Si transcurriere el término de los treinta ó de los ciento ochenta días sin hacerse oposición á la inscripción solicitada, la extenderá el Registrador en la forma correspondiente, poniendo la nota de *Registrado, etc., previa convocatoria y sin oposición*, en ambos ejemplares del documento, devolviendo el original y archivando la copia.

*Quinta.* El que se crea indebidamente perjudicado por dicha inscripción, ó cualquier otro en su nombre si el interesado estuviere impedido ó ausente, podrá presentarse en el Registro, oponiéndose á ella y alegando su derecho, en cuyo caso el Registrador, al concluir el término, suspenderá dicha inscripción, poniendo nota marginal de la suspensión en el asiento de presentación y devolviendo el documento original al que lo haya presentado.

*Sexta.* Suspendida la inscripción, podrá el que la hubiere solicitado deducir contra el opositor la acción correspondiente, ó pedir al Juez ó al Tribunal que le mande formular su demanda en un breve término, y que si éste transcurriere sin presentarse dicha demanda, ordene la inscripción del documento privado.

*Séptima.* Entablado el pleito, podrá el Juez ó el Tribunal disponer, á petición de parte, la anotación preventiva de la demanda si ésta fuera de las comprendidas en el párrafo primero del art. 42 de esta ley Hipotecaria.

*Octava.* Si el poseedor del documento privado lo fuere á la vez de

la finca ó derecho, y no procediere anotar á su favor la demanda, el Juez ó el Tribunal podrá otorgarle, si lo pidiere, la anotación preventiva del documento privado, hasta la terminación del litigio, sin perjuicio de conceder también al otro litigante la anotación preventiva de su demanda, si fuera procedente (1).

Las inscripciones de documentos privados expresarán el procedimiento que se hubiere seguido para hacer constar su autenticidad y validez (2).

Los documentos privados que se inscriban no perjudicarán á tercero sino desde la fecha de su inscripción; pero en cuanto á los contratantes, surtirán su efecto desde su propia fecha (3).

Las adquisiciones de dominio de bienes inmuebles ó derechos reales, verificadas, declaradas ó reconocidas por contratos privados, apeos ó prorrates posteriores al día 1.º de Enero de 1863, no pueden ser inscritas; pero los referidos contratos privados, apeos ó prorrates podrán presentarse en juicio donde fuere necesario, á fin de que los contratantes obtengan ejecutoria ó escritura que acredite su derecho y pueda éste ser inscrito (4).

El poseedor de algún censo, foro, hipoteca ú otro derecho real, impuesto sobre finca, cuyo dueño no hubiere inscrito su propiedad al publicarse esta ley, y que requerido se negare á inscribirla, podrá solicitar dicha inscripción por los medios que se expresarán en el Reglamento para la ejecución de la misma ley, ó los establecidos en el art. 407 de ella, firmando en su caso la declaración de bienes el censalista ó dueño del derecho real en nombre del propietario.

El dueño de la finca gravada no podrá impugnar esta inscripción, sino solicitando á la vez la de dominio, con la presentación del título correspondiente ó testimonio de haber incoado expediente contradictorio para la declaración judicial de dicho dominio.

Cuando tengan parte en el dominio directo de una finca distintos propietarios en calidad de subforadores, ó señores *medianeros*, podrá

(1) Art. 407, L. Hip.—Á las reglas indicadas en el texto, añáde el citado artículo:

«*Novena.* Los honorarios del Registrador por la publicación de las minutas de inscripción, serán una cuarta parte de los correspondientes á la misma cuando éstos no excedan de cinco pesetas; y cuando excedan, dos pesetas y cincuenta céntimos solamente. Si la inscripción se suspendiere por oposición de algún interesado, podrá el Registrador exigir desde luego dos pesetas y cincuenta céntimos de honorarios, que se tomará en cuenta, si llegare á extenderse dicha inscripción, al liquidar los que correspondan por ella y la publicación de las minutas, según estas reglas.»

(2) Párr. 1.º, art. 408, L. Hip.—La ratificación de los documentos privados ante los Registradores no devengará derechos. Por la que se verifique ante el Juez municipal, percibirá el Secretario un derecho fijo de una peseta. (Párr. 2.º, art. cit.)

(3) Párr. 3.º, art. 408, L. Hip.

(4) Art. 409, L. Hip.

cualquiera de ellos exigir la inscripción del dominio útil de la misma finca, juntamente con la del derecho de los que le precedan en la participación del directo, si ellos por sí no lo solicitaren (1).

### 30. REGLAS COMUNES Á LAS INFORMACIONES POSESORIAS Y DE DOMINIO.

1.ª Podrán inscribir en los Registros de la Propiedad la posesión material ó de hecho los dueños ó poseedores de bienes inmuebles ó derechos reales, á excepción del de hipoteca, adquiridos con posterioridad al 1.º de Enero de 1863, debiendo justificar aquel hecho por cualquiera de los medios establecidos en el tít. 14 de la ley Hipotecaria y con sujeción á lo que la misma dispone (2).

2.ª También podrán inscribir el dominio adquirido después de la citada fecha los propietarios que carezcan de título escrito y justifiquen su derecho con arreglo á lo prevenido en el art. 404 de la referida ley (3).

### § 3.º

#### De los Registros de la Propiedad.

31. REGISTROS.—Procede exponer bajo este epígrafe la doctrina relativa á la *dirección é inspección de los Registros, modo de llevarlos y su publicidad.*

32. DIRECCIÓN É INSPECCIÓN DE LOS REGISTROS.—Como lazo de unión entre las distintas oficinas del Registro existe la Dirección general del Registro de la Propiedad (4), que lo es también del Registro civil y del Notariado, simplificando de esta manera el complicado mecanismo de la Administración española. Obedeciendo á las tendencias que han inspirado las modernas leyes Hipotecarias, sustituyendo al carácter fiscal que en los antiguos Registros predominaba, su verdadero carácter civil, se ha hecho depender esta Dirección, y por lo tanto, todos los Registros, exclusivamente, del Ministerio de Gracia y Justicia (5).

Corresponde á la Dirección general del Registro de la Propiedad:

*Primero.* Proponer al Ministro de Gracia y Justicia, ó adoptar por sí en los casos que determinan los Reglamentos, las disposiciones necesarias para asegurar en los Registros de la Propiedad la observancia de la ley y de los Reglamentos dictados para su ejecución.

(1) Art. 410, L. Hip.

(2) Art. 1.º, D. del Ministerio-Regencia de 10 de Febrero de 1875, interpretando la ley Hipotecaria de 1861 y la reformada de 1869, con sus Reglamentos, así como la de 15 de Agosto de 1873, principalmente en su art. 7.º

(3) Art. 2.º, *idem* *id.*

(4) Art. 266, L. Hip.

(5) Arts. 265 y 266, L. Hip.; 241, Reg.

*Segundo.* Instruir los expedientes para la provisión de Registros vacantes y para la separación de los empleados en la Dirección general ó de los Registradores, proponiendo la resolución definitiva que en cada caso proceda.

*Tercero.* Resolver los recursos gubernativos que se propongan contra las calificaciones que de los títulos hagan los Registradores, y las dudas que se ofrezcan á dichos funcionarios acerca de la inteligencia y ejecución de la ley Hipotecaria y sus Reglamentos, en cuanto no exijan disposiciones de carácter general que deban adoptarse por el Ministro de Gracia y Justicia (1).

*Cuarto.* Formar y publicar los estados del movimiento de la propiedad con arreglo á los datos que suministren los Registradores.

*Quinto.* Ejercer la alta inspección y vigilancia en todos los Registros de la Nación, entendiéndose para ello con los Presidentes de las Audiencias y aun con los Presidentes de los Tribunales de Partido ó con los Jueces municipales, delegados para la inspección de los Registros, y con los mismos Registradores, cuando lo crea conveniente al mejor servicio (2).

Contra las resoluciones de la Dirección general no procede la vía contenciosa (3).

Los Presidentes de las Audiencias son Inspectores de los Registros de su territorio y ejercen inmediatamente las facultades que en tal concepto les corresponden por medio de los Presidentes de los Tribunales de los Partidos respectivos, ó, en su defecto, de los Jueces municipales, quienes son, para este efecto, sus delegados (4).

Los Presidentes de la Audiencia ó sus delegados visitarán los Registros el día último de cada trimestre, extendiendo acta expresiva del estado en que los encuentren (5).

(1) Las resoluciones definitivas que dicte la Dirección general en los expedientes de consultas sobre inteligencia y aplicación de la ley y sus Reglamentos, y en los recursos gubernativos contra la suspensión ó denegación de inscripción acordada por los Registradores, serán fundadas, consignándose en párrafos separados los hechos y doctrinas legales que los motivan, y se insertarán en la *Gaceta de Madrid*. (O. 8 Junio 1874.)

Según la doctrina de la ley Hipotecaria, la Dirección general carece de competencia para conocer de las reclamaciones en que se pretende que se ordene á los Registradores que inscriban un documento y denieguen la inscripción de otro, antes de que dichos funcionarios los califiquen y extiendan la nota correspondiente. (Res. Dir. gen. 12 Octubre 1878.)

(2) Art. 267, L. Hip.—Las demás atribuciones de la Dirección, esencialmente reglamentarias, se contienen en el art. 243 del Reglamento.

(3) R. O. 20 Mayo 1878.

(4) Párr. 1.º, art. 268, L. Hip.

(5) Art. 269, L. Hip.—La visita trimestral de los Registros se verificará constituyéndose en el local del Registro el Delegado para la inspección del mismo, acompañado del Secretario del Tribunal ó Juzgado municipal respectivo, en horas distintas de las señala-

Podrán también practicar por sí ó por medio de sus delegados, además de la visita ordinaria trimestral, las extraordinarias que juzguen convenientes, bien generales á todo el Registro, bien parciales á determinado número de libros del mismo. El Director general podrá practicar por sí, ó por medio del Subdirector ó alguno de los oficiales ó auxiliares, las visitas extraordinarias de los Registros que estime oportunas (1).

Si los Presidentes de Audiencia notaren alguna falta de formalidad por parte de los Registradores en el modo de llevar los Registros, ó cualquiera infracción de la ley Hipotecaria ó de sus Reglamentos, adoptarán las disposiciones necesarias para corregirlas, y en su caso penarlas con arreglo á la misma ley. Si la falta ó infracción notada pudiere ser calificada de delito, pondrán al culpable á disposición de los Tribunales (2).

ladas en cada oficina para el servicio público. El Delegado examinará todos los libros que llevare el Registrador, los documentos que tuviere pendientes de inscripción y el estado del archivo. Las actas de visita trimestral comprenderán necesariamente los extremos siguientes:

- 1.º El número de documentos pendientes de inscripción en el día de la visita.
- 2.º El número de asientos de presentación verificados durante el trimestre.
- 3.º La circunstancia de aparecer firmados éstos por el Registrador y los interesados, y el número de los que aparezcan con la firma del sustituto ó de los que no resulten firmados.
- 4.º Si hay palabras enmendadas, raspadas ó interlineadas en los libros desde la fecha de la última visita.
- 5.º Cualquiera omisión ó falta de formalidad ó defecto externo que advierta el Delegado en los libros, documentos ó local de la oficina del Registro.
- 6.º En los casos en que el Registrador, por no haber constituido fianza, tuviere que depositar la cuarta parte de sus honorarios, se hará constar en el acta si se ha verificado el depósito de dicha parte de los honorarios devengados desde la visita anterior, hasta cinco días antes de la que tenga lugar. Si antes de concluirse la visita llegare la hora de la apertura del Registro, se suspenderá ésta el tiempo necesario para que aquélla se termine, siempre que no exceda de dos horas más, transcurridas las cuales, sin concluirse tampoco el acto, se suspenderá la visita para continuarla al día siguiente. Si no se verificare la visita en el último día del trimestre, bien por ser feriado ó bien por otra causa legítima, se hará mención en el acta del motivo de la dilación. Extendida el acta, la firmará el Delegado, el Registrador y el Secretario, escribiendo el primero de su propio puño al margen del último asiento del *Diario* y de los libros de Registro, la fecha de la visita y la palabra *visitado*, poniendo su rúbrica á continuación. Dentro de tercero día remitirá al Presidente de la Audiencia una copia del acta de la visita. (Art. 211, Reg.)—El cumplimiento de estas prescripciones ha sido recordado por la Circular de 14 de Noviembre de 1871, fijando nuevas reglas para la visita trimestral.

Si extendida el acta de visita negare el Registrador alguno de los hechos referidos en ella, escribirá de su puño, y á continuación, las razones en que se fundare, firmando al pie. (Art. 212, Reg.)

(1) Art. 270, L. Hip.—Sobre la manera de practicar las visitas extraordinarias á los Registros de la Propiedad existe una Instrucción de 16 de Julio de 1875, en la que se descende á los más minuciosos detalles reglamentarios. Posteriormente fueron dictadas sobre esta materia de visitas las RR. OO. de 13 de Marzo de 1876 y 30 de Abril de 1878.

(2) Arts. 273, L. Hip., y 214, Reg.

**33. MODO DE LLEVAR LOS REGISTROS.**—La ley, como garantía del sistema á que responde la institución del Registro, ha establecido para llevarlo un orden uniforme y riguroso, fijando el número de libros necesarios; señalando días y horas hábiles para hacer los asientos; concediendo diversos derechos á los interesados para evitar dilaciones, errores ú omisiones en las inscripciones que soliciten, y, por último, determinando qué documentos deben conservarse en el archivo.

1.º *Libros del Registro: sus condiciones intrínsecas y extrínsecas.* El Registro de la Propiedad se lleva en varios libros. 1.º El Diario. 2.º El de Registro. 3.º Los de Índices. 4.º El de Incapitados. 5.º El de Inventario. 6.º El de Ingresos. 7.º El de Estadística.

En el libro *Diario* se extenderá, en el momento de presentarse cada título, un breve asiento de su contenido, cualquiera que sea la clase de inscripción ó anotación que se solicite (1), aunque se observe que el título presentado carece de algún requisito legal (2). Esta toma de razón se hará en el acto de presentarse el título, sin que pueda dejarse para el día inmediato, aunque lo consientan los interesados (3), así como no se interrumpirá su redacción, una vez empezada, aunque durante ella se presenten otros títulos solicitando inscripción, excepto para tomar nota de la hora en que éstos se presentaren, debiendo hacerse un solo asiento, ya se presente un título para hacer diferentes inscripciones, ó varios para una misma (4).

Estos asientos han de ir firmados por el Registrador y la persona que presente el título, y en su defecto un testigo (5); y cuando el Registrador extienda en el libro correspondiente la inscripción, anotación preventiva ó cancelación respectiva, lo expresará así al margen de dicho asiento, indicando el tomo y folio en que aquélla se hallare, así como el número que tuviere la finca en el Registro y el que se haya dado á la misma inscripción solicitada (6).

Todos los días no feriados, á la hora previamente señalada para cerrar el Registro, extenderá y firmará el Registrador en el libro *Diario*

(1) Arts. 238, L. Hip., y 178, Reg.—Cada folio del *Diario* contendrá un margen en blanco de suficiente anchura para insertar en él las notas marginales correspondientes, y el espacio restante estará señalado con rayas horizontales, á fin de escribir sobre ellas precisamente los números de los asientos, formando columna vertical y los asientos mismos á continuación de ellos. Entre un asiento y otro no se dejará más espacio que el que ocupe la firma del Registrador. (Art. 164, Reg.)

(2) Art. 179, Reg.

(3) Art. 180, Reg.

(4) Art. 182, Reg.

(5) Art. 184, Reg., párr. 3.º

(6) Art. 241, L. Hip.—Los arts. 185, 186 y 187 del Reglamento contienen las diversas fórmulas á que ha de ajustarse el Registrador para extender las notas expresadas en el texto.

una diligencia inmediatamente después del último asiento que hubiere hecho. En ella se hará mención del número de asientos que se hayan extendido en el día, ó de la circunstancia, en su caso, de no haberse verificado ninguno. Si llegare la hora de cerrar el Registro antes de concluir un asiento, se continuará éste hasta su conclusión, pero sin admitir, entretanto, ningún otro título, y expresando aquella circunstancia en la diligencia de cierre (1).

El libro *Registro* comprenderá las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas de todos los títulos sujetos á inscripción (2).

En este libro se abrirá un Registro particular á cada finca, asentando por primera partida de él la primera inscripción que se pida, relativa á la misma finca, siempre que sea de traslación de propiedad. Cuando no sea de esta especie, se trasladará al Registro la última de dominio que se haya hecho en los libros antiguos á favor del propietario, cuya finca queda gravada por la nueva inscripción. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores se asentarán á continuación, sin dejar claros entre unos y otros asientos (3).

Los relativos á cada finca se numerarán correlativamente y se firmarán por el Registrador (4).

Por cada término municipal que en todo ó en parte esté enclavado en el territorio de un Registro, se llevará un libro (5), á no ser que, por razones de conveniencia pública, el Gobierno acuerde que un término municipal se divida en dos ó más secciones y que se abra un libro *Registro* para cada una de ellas (6). Todos estos libros tendrán una numeración especial correlativa además de la general de orden de antigüedad (7).

Los Registradores, tomando en consideración el movimiento que tuviere la propiedad en sus partidos respectivos, destinarán á cada finca el número de hojas que conceptúen necesarias, poniendo á la cabeza de todas, á medida que empezaren á llenarlas, el número de cada finca (8).

(1) Art. 242, L. Hip.—En el núm. 17, letra f, de este Cap., págs. 916 á 918 de este Tomo, se ha expuesto la doctrina referente al *asiento de presentación* y sus efectos.

(2) Arts. 227, L. Hip., y 166, Reg.—En la ley Hipotecaria de 1861, los libros del Registro eran dos, el de propiedad y el de hipotecas, dividiéndose éste á su vez en dos secciones, á saber: Registro de hipotecas por orden de fechas y Registro de hipotecas por orden alfabético. La reforma de 1869 no ha creído, sin duda, oportuno continuar con el sistema de libros especiales para el gravamen hipotecario, simplificando de esta manera las operaciones del Registro.

(3) Art. 228, L. Hip.

(4) Art. 229, L. Hip.

(5) Art. 230, L. Hip.

(6) Art. 232, L. Hip.

(7) Art. 231, L. Hip.

(8) Art. 167, Reg.—Luego que se llenen las hojas destinadas á una finca, se trasla-

Los libros de *Diario* y *Registro* estarán foliados y rubricados por los Presidentes de los Tribunales de Partido ó Jueces municipales delegados para la inspección de los Registros (1).

Serán uniformes para todos ellos y se formarán bajo la dirección del Ministerio de Gracia y Justicia con todas las precauciones convenientes, á fin de impedir cualesquiera fraudes ó falsedades que pudieran cometerse en ellos (2).

Sólo harán fe los libros que lleven los Registradores formados con sujeción á las reglas expuestas (3).

Por último, estos libros estarán numerados por el orden de antigüedad (4).

dará el número de ésta á otro folio del mismo tomo ó del siguiente si el asiento no tuviere cabida en el anterior. En este caso se escribirá al lado del número repetido de la finca la palabra «duplicado», «triplicado» y así sucesivamente, y una indicación de los folios y tomos en que se hallaren los asientos anteriores (art. 168, Reg.).—Cada folio del libro Registro estará señalado con rayas horizontales y perpendiculares suficientes á fin de escribir sobre ellas y no de otro modo; á la cabeza, el número de la finca; después un margen blanco sin rayas, y formando columna vertical, los números de las inscripciones ó las letras de las anotaciones preventivas, y á continuación los asientos de unas ó de otras ó de las cancelaciones. El margen blanco tendrá la anchura conveniente para insertar en él las notas marginales, procurando que no ocupen éstas más espacio que las inscripciones á que se refieran, siempre que sea posible. (Art. 165, Reg.)

(1) Art. 222, L. Hip.

(2) Art. 223, L. Hip.—Los libros del Registro se formarán, ordenarán y rayarán con arreglo á los modelos que la Dirección establezca. Cada Registrador pedirá al Presidente de la Audiencia los libros—quien á su vez los solicitará de la Dirección,—y obtenidos, los presentará al Delegado que deba rubricarlos. (Art. 158, Reg.)—El Delegado rubricará la primera y la última de las hojas de los libros *Diario* y *Registro*, sellándose además todas sus hojas con el sello del Juzgado ó Tribunal. (Art. 159, Reg.)—En la primera hoja útil de cada libro extenderá el Delegado que lo rubrique una certificación, expresando en letra el número de folios que contuviere, la circunstancia de no hallarse ninguno manchado, escrito ni utilizado, y la fecha de su entrega. Al pie de esta certificación el Registrador firmará el recibo del libro en la forma que en ella conste. (Art. 162, Reg.)—Se procurará que los libros del Registro estén encuadernados de manera que no pueda extraerse de ellos ninguna hoja sin dejar señales de la extracción y de modo que no puedan volver á encuadernarse sin que esto se conozca. Cuando por destrucción ó deterioro de la encuadernación de algún libro fuere necesario hacerla nueva, sólo podrá verificarse previa autorización del Presidente de la Audiencia. (Art. 160, Reg.)—El papel que se emplea en los libros de registro será expresamente elaborado para este fin, con las marcas y contraseñas acordadas por la Dirección general del ramo. (Art. 161, Reg.)

(3) Art. 224, L. Hip.

(4) Art. 226, L. Hip.—Puede ocurrir el caso de que algún Registrador se encuentre sin libros, y para resolver las dificultades que esto pudiera originar se han dictado varias disposiciones, como son las RR. OO. de 14 de Febrero y 23 de Octubre de 1866, en las que se autoriza al Registrador para abrir libros provisionales formados de uno ó varios cuadernos de pliego entero y del número de hojas que consideren necesarias bajo las reglas en dichas RR. OO. establecidas, debiendo, luego que tengan en su poder los libros talonarios correspondientes, previo examen y cierre de los libros provisionales, trasladar íntegramente á los definitivos todos los asientos hechos sin que puedan librar certificación alguna con referencia á los asientos que no estén trasladados á los talonarios.

La ley de 15 de Agosto de 1873 establece importantes reglas para reproducir los libros

Por más que, según el art. 164 del Reglamento, los libros oficiales para el Registrador son el *Diario de operaciones* y los de *Registro*, legalmente están obligados á llevar otros varios, ya como auxiliares de los anteriores, ya para satisfacer otras necesidades de la institución.

Los libros de *Índices*, en los que deben hacer constar los Registradores los asientos de toda clase que se hicieren en los libros de *Registro*, son dos: *Índice de fincas* é *Índice de personas* (1), y se llevarán por orden alfabético en libros ó cuadernos de papel común, foliadas y selladas sus hojas con el del Registro (2).

El *Índice de fincas* se divide en dos secciones, incluyéndose en la una todo lo relativo á las *rústicas*, y en la otra lo que corresponde á las *urbanas* (3).

inutilizados ó destruidos por cualquier siniestro. Las principales son las siguientes: 1.ª La Autoridad judicial, delegada ordinariamente para la inspección de los Registros, procederá á practicar una visita con la intervención del Registrador ó del Sustituto, haciendo constar en el acta el estado del Registro, expresando los libros ó la parte de ellos que hayan quedado destruidos y las medidas adoptadas provisionalmente para atender al servicio público. 2.ª Las inscripciones, anotaciones, notas marginales y demás asientos extendidos en los libros destruidos, podrán rehabilitarse presentando nuevamente los documentos á que dichos asientos se refieran dentro del plazo de un año. El Gobierno fijará, por disposición especial, el día en que habrá de empezar á correr dicho plazo para cada Registro. 3.ª El propietario que careciere de los títulos anteriormente inscritos y acreditare la pérdida ó destrucción de los originales ó matrices de los mismos, podrá suplir esta falta en cualquier tiempo y reinscribir el dominio ó la posesión por alguno de los medios establecidos en el título 14 de la ley Hipotecaria. 4.ª Los Registradores no podrán negar la reinscripción de los títulos que hubieren sido ya inscritos. Cuando notaren alguna falta insubsanable, se limitarán á hacerla constar para evitar toda responsabilidad. 5.ª Los Registradores que conserven en los libros de las antiguas Contadurías inscripciones correspondientes á los libros destruidos, remitirán á la oficina donde haya ocurrido el accidente una relación circunstanciada de aquéllas dentro del referido plazo de un año. 6.ª Al concluir el mencionado plazo, los Registradores deberán tener formados los nuevos índices ó rectificadas los existentes en la parte correspondiente á los libros destruidos.

(1) Art. 170, Reg.

(2) Art. 171, Reg.

(3) Art. 172, Reg.—En la sección de *fincas rústicas* anotará el Registrador en las correspondientes casillas: 1.º El nombre de la finca, y en su defecto el del sitio, pago ó término en que radique. 2.º El lugar, aldea ó parroquia, y el Ayuntamiento y partido á que corresponda. 3.º El uso agrícola á que se halle destinada la finca, como monte, huerta, prado, etc. 4.º Dos linderos opuestos, elegidos entre los cuatro puntos cardinales, debiendo ser los mismos para todas las fincas. 5.º El número que tenga la finca en el Registro y el libro y folio en que aparezca el asiento. (Art. 173, Reg.)

La sección de *fincas urbanas* contendrá en sus correspondientes casillas: 1.º El nombre de la plaza ó calle en que estuviere la finca. 2.º El número de ésta moderno, y, si constare, también el antiguo. 3.º El número que tenga en el Registro, ó la letra si se trata de anotación preventiva. 4.º El tomo y folio en que aparezca inscrita. (Art. 174, Reg.)

En ambas secciones habrá una casilla para hacer constar la especie de derecho á que se refiera el asiento como *propiedad*, *servidumbre*, *hipoteca*, etc., ó la modificación que en los mismos introduzcan las anotaciones preventivas, como *embargo judicial*, etc. (Art. 175, Reg.)