

4.º Los condenados á penas afflictivas, mientras no obtuvieren rehabilitación (1).

El cargo de Registrador es incompatible con el de Juez municipal y asesor del mismo, Alcalde, Notario, Concejal, Diputado provincial y á Cortes, Oficial Letrado de Hacienda y con cualquier empleo dotado de fondos del Estado, de las provincias ó de los pueblos (2).

Para el ingreso en la carrera de Registradores se ha creado un cuerpo de *aspirantes á Registros*, del que se entra á formar parte previa oposición (3). No podrán tomar posesión de su cargo sin que presten previamente una fianza cuyo importe fijan los Reglamentos (4).

Los Registradores tienen el carácter de empleados públicos para todos los efectos legales. Podrán ser jubilados á su instancia por imposibilidad física debidamente acreditada ó por haber cumplido sesenta y cinco años de edad. La jubilación será forzosa después de cumplir los setenta (5).

No pueden permutar sus destinos sino con otros Registradores de la misma clase y cuando para ello hubiere justa causa á juicio del Gobierno. Para ascender de clase por permuta será indispensable llevar en la inferior inmediata cuatro años de servicio ó haber entrado en ella por oposición (6).

Los Registradores no podrán ser removidos ni trasladados á otros Registros contra su voluntad, sino por sentencia judicial ó por el Gobierno en virtud de expediente instruido por el Presidente de la Audiencia, oyendo al interesado é informando el Presidente del Tribunal del partido. Para que la remoción ó traslación puedan decretarse por el Gobierno, se deberá acreditar en el expediente alguna falta cometida por el Registrador en el ejercicio de su cargo, ó que le haga desmerecer en el concepto público, y será oída la sección de Gracia y Justicia del Consejo de Estado (7).

(1) Art. 299, L. Hip.

(2) Art. 300, L. Hip.; R. O. 24 Julio 1868; O. 12 Mayo 1869; R. O. 12 Julio 1871; Sesión del Congreso de Diputados, 23 Marzo 1876; R. O. 9 Abril 1878.

(3) Párr. 1.º, art. 303, L. Hip. Véase Reg. aprobado por R. D. de 16 de Junio de 1890, sobre oposiciones á estas plazas.

(4) Art. 304, L. Hip.—Si el nombrado Registrador no prestare la fianza, deberá depositar en algún Banco autorizado por la ley la cuarta parte de los honorarios que devengue hasta completar la suma de la garantía. (Art. 305, L. Hip.)

(5) Art. 297, L. Hip. Véanse R. D. de 20 de Enero de 1887, dictando reglas para la provisión de los Registros de la Propiedad, traslaciones, licencias y permutas de los Registradores, y R. D. de 15 de Julio de 1895; y RR. OO. aclaratorias del D. anterior, de 5 de Febrero de 1887 y de 12 de Marzo de 1889, y R. D. de 2 de Junio de 1889, dictando disposiciones para regular la provisión de los Registros de la propiedad en individuos del cuerpo de Aspirantes.

(6) Art. 297, L. Hip., reformado por la Ley de 29 de Julio de 1892.

(7) Art. 308, L. Hip.—Son causas legítimas de remoción: 1.ª Haberse presentado ó ha-

37. DEBERES.—Además de los múltiples deberes que de la naturaleza del cargo de Registrador se deducen y que hemos consignado al exponer las distintas materias que la ley Hipotecaria abarca, el Registrador de la propiedad está directamente obligado:

Primero. Á la prestación de fianza ó depósito en su caso, en los términos antes dichos.

Segundo. Á proponer al Presidente de la Audiencia el nombramiento de un sustituto que lo reemplace en sus ausencias y enfermedades, pudiendo elegir para ello, bien á alguno de los oficiales del mismo Registro, ó bien á otra persona de su confianza (1).

Tercero. Á la formación de los estados que comprende el libro de *Estadística* y su remisión por duplicado al Presidente de la Audiencia (2).

Cuarto. Á costear los gastos necesarios para conservar y llevar los Registros, reintegrando al Estado el coste total de la fabricación de papel, impresión, encuadernación, empaque y transporte de los libros que reciba (3).

38. RESPONSABILIDAD Y SUS CLASES.—Los Registradores, como empleados públicos y custodios de intereses de tanta cuantía como son todos los que afectan á la propiedad inmueble, están sujetos á una estrecha responsabilidad, que es de tres clases: *administrativa, civil y criminal.*

1.º *Responsabilidad administrativa.* Independiente de la responsabilidad civil, se hace efectiva por medio de la corrección disciplinaria. La jurisdicción disciplinaria sobre los Registradores es ejercida por los Presidentes de las Audiencias y por la Dirección general del ramo (4).

ber sido judicialmente declarado en estado de quiebra ó concurso. 2.ª Ser indigno de ejercer su cargo por su conducta viciosa, por su comportamiento poco honroso ó por su habitual negligencia en el cumplimiento de sus deberes. 3.ª Ausentarse del punto donde radique el Registro sin la correspondiente licencia ó autorización; desobedecer gravemente las órdenes de sus superiores relativas al ejercicio de su cargo ó faltar á la debida subordinación jerárquica. 4.ª Haber sufrido tres correcciones disciplinarias como Registrador. 5.ª Ser deudores á los fondos públicos como segundos contribuyentes. 6.ª No haber satisfecho la indemnización de perjuicios, á que hayan sido condenados por sentencia firme, dentro de los diez días siguientes al de su notificación. 7.ª No tener corrientes los índices del Registro en los términos que expresa el art. 413 de la ley. 8.ª Ejecutar ostensiblemente actos contrarios á las instituciones que rijan al país. (Art. 288, Reg.)

Son causas legítimas para la traslación: 1.ª No gozar de buen concepto en la población. 2.ª Mezclarse en asuntos políticos en el distrito, salvo el ejercicio del derecho de sufragio. 3.ª Cualesquiera otras circunstancias especiales y graves ó consideraciones de orden público muy calificadas. (Art. 287, Reg.)

(1) Art. 309, L. Hip.

(2) Arts. 310 y 311, L. Hip.

(3) Art. 312, L. Hip.; R. O. 6 Julio 1866, y R. D. 14 Mayo 1900.

(4) Art. 292, Reg.

La corrección disciplinaria procede: 1.º Cuando de palabra, por escrito ó por obra faltaren al respeto á sus superiores jerárquicos. 2.º Cuando fueren morosos ó negligentes en el cumplimiento de sus deberes oficiales. 3.º Cuando faltaren al decoro dentro ó fuera de la oficina. 4.º Cuando su conducta moral ó sus vicios les hicieren desmerecer en el concepto público y no sean removidos por el Gobierno. 5.º Cuando en las operaciones de registro infringieren las disposiciones legales sin que el Gobierno decretara por este motivo su remoción (1).

Pueden promover la corrección de los Registradores: 1.º Los particulares, aunque no sean directamente agraviados. 2.º Los Delegados. 3.º Los Presidentes de las Audiencias. 4.º La Dirección general del ramo.

Los Presidentes de las Audiencias pueden imponer á los Registradores como correcciones: el apercibimiento, la reprensión y la multa hasta mil pesetas.

La Dirección general podrá además imponer: 1.º Suspensión por espacio de tres meses á un año. 2.º Privación de ascenso y traslación por espacio de uno á tres años (2).

Los Registradores podrán alzarse en queja á la Dirección general de las resoluciones del Presidente de la Audiencia, y al Ministro de Gracia y Justicia de las de la Dirección general (3).

2.º *Responsabilidad civil.* Los Registradores responderán civilmente, en primer lugar con sus fianzas y en segundo con sus demás bienes, de los daños y perjuicios que ocasionen: 1.º Por no asentar en el *Diario*, no inscribir ó no anotar preventivamente, en el término señalado en la ley, los títulos que se presenten al Registro. 2.º Por error ó inexactitud cometidos en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas ó notas marginales. 3.º Por no cancelar, sin fundado motivo, alguna inscripción ó anotación ú omitir el asiento de alguna nota marginal en el término correspondiente. 4.º Por cancelar alguna inscripción, anotación preventiva ó nota marginal sin el título ó requisitos que exige la ley. 5.º Por error ú omisión en las certificaciones de inscripción ó de libertad de los inmuebles ó derechos reales, ó por no expedir dichas certificaciones en el término señalado en la ley (4).

(1) Art. 293, Reg.

(2) Art. 296, Reg.

(3) Art. 295, Reg. Véase el R. D. de 7 de Mayo de 1876 (*Gaceta* del 12), sobre la jurisdicción disciplinaria á que deben estar sujetos los Registradores de la propiedad.

(4) Art. 313, L. Hip.—Según el art. 313 de la ley Hipotecaria, los Registradores son civilmente responsables, en primer lugar con sus fianzas, y en segundo con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen por cancelar alguna inscripción, anotación preventiva ó nota marginal sin el título y los requisitos que exige la propia ley. (Res. Dir. Gen. Reg. de 16 de Junio de 1898, publicada el 7 de Julio.)

Los errores, inexactitudes ú omisiones expresadas no serán imputables al Registrador cuando tengan su origen en algún defecto del mismo título inscrito y no sea de los que, notoriamente y según la ley, deban haber motivado la denegación ó la suspensión de la inscripción, anotación ó cancelación (1). La rectificación de los errores cometidos en cualesquiera asientos y que no traigan su origen en otros cometidos en los respectivos títulos, no libra al Registrador de la responsabilidad en que pueda incurrir por los perjuicios que hayan ocasionado dichos asientos antes de ser rectificadas (2).

El que por error, malicia ó negligencia del Registrador perdiere un derecho real ó la acción para reclamarlo, podrá exigir desde luego del mismo Registrador el importe de lo que hubiere perdido. El que por las mismas causas pierda sólo la hipoteca de una obligación podrá exigir que el Registrador, á su elección, ó le proporcione otra hipoteca igual á la perdida ó deposite desde luego la cantidad asegurada, para responder en su día de dicha obligación (3).

El que por error, malicia ó negligencia del Registrador quede libre de alguna obligación inscrita, será responsable solidariamente con el mismo Registrador del pago de las indemnizaciones á que éste sea condenado por su falta (4).

Siempre que en el caso expresado indemnice el Registrador al perjudicado, podrá repetir la cantidad, que por tal motivo pagare, del que por su falta haya quedado libre de la obligación inscrita. Cuando el perjudicado dirigiere su acción contra el favorecido por dicha falta, no podrá repetir contra el Registrador sino en el caso de que no llegue á obtener la indemnización reclamada ó alguna parte de ella (5).

Es también responsable el Registrador de las indemnizaciones y multas á que puedan dar lugar los actos de su suplente mientras esté á su cargo el Registro (6) y los de sus auxiliares y dependientes (7).

La acción para pedir la indemnización de daños y perjuicios causados por los actos de los Registradores prescribirá al año de ser conocidos los mismos perjuicios, por el que pueda reclamarlos, y no durará en ningún caso más tiempo que el señalado por las leyes comunes

(1) Art. 314, L. Hip.

(2) Art. 315, L. Hip.

(3) Art. 317, L. Hip.

(4) Art. 318, L. Hip.

(5) Art. 319, L. Hip.

(6) Art. 316, L. Hip.

(7) Art. 301, L. Hip.—El Registrador responde *única y exclusivamente* de las operaciones practicadas en los libros por sus auxiliares y dependientes. (Res. Dir. Gen., 16 Diciembre 1874.)

para la prescripción de las obligaciones personales, contándose desde la fecha en que la falta haya sido cometida (1).

La demanda que haya de deducirse contra el Registrador para exigir la responsabilidad, se presentará y sustanciará ante el Juzgado ó Tribunal á que corresponda el Registro en que se haya cometido la falta (2).

El que durante noventa días no agitare el curso de la demanda que hubiere deducido, se entenderá que renuncia á su derecho (3).

Las sentencias ejecutorias que se dicten condenando á los Registradores á la indemnización de daños y perjuicios se publicarán en la *Gaceta de Madrid* y *Boletín Oficial* de la provincia, si hubieren de hacerse efectivas con la fianza, por no haber satisfecho el condenado el importe de la indemnización ó consignado la cantidad necesaria al efecto, en el término de ocho días, contados desde la notificación del fallo. En virtud de este anuncio, podrán deducir sus respectivas demandas los que se crean perjudicados por otros actos del mismo Registrador, y si no lo hicieren en el término de noventa días, se llevarán á efecto la sentencia (4).

Si dentro de dicho término se dedujeren algunas reclamaciones, continuará suspendida la ejecución de la sentencia hasta que recaiga sobre ellas ejecutoria, á no ser que la fianza bastare notoriamente para cubrir el importe de dichas reclamaciones después de cumplido el fallo (5).

Cuando la fianza no alcanzare á cubrir todas las reclamaciones que se estimen procedentes, se prorrateará su importe entre los que las hubieren formulado, sin perjuicio de la responsabilidad de los demás bienes de los Registradores (6).

3.º *Responsabilidad penal.* La acción civil que ejercite el perjudicado por las faltas del Registrador, no impedirá ni detendrá el uso de la penal que en su caso proceda conforme á las leyes (7).

39. HONORARIOS.—Los Registradores cobrarán los honorarios de

(1) Art. 332, L. Hip.—Según la ley 63 de Toro, el tiempo para la prescripción de las acciones personales es el de veinte años; pero según el art. 1.964 del Cód. civ., es el de quince años. Véase núms. 56 y 68, Cap. XVI, Tom. IV.

(2) Art. 321, L. Hip.

(3) Párr. final del art. 333, L. Hip.

(4) Arts. 323, L. Hip.; 298, Reg.

(5) Art. 324, L. Hip.—El perjudicado que no deduzca su demanda en el término de los noventa días, deberá ser indemnizado con lo que restare de la fianza ó de los bienes del Registrador, pudiendo dirigir su acción contra el que por culpa de éste haya quedado libre de la obligación inscrita. (Art. 327, L. Hip.)

(6) Art. 325, L. Hip.—Cuando un Registrador fuere condenado á la vez á la indemnización de daños y perjuicios y al pago de multas, se abonarán con preferencia los primeros. (Art. 329, L. Hip.)

(7) Art. 320, L. Hip.

los asientos que hagan en los libros y de las certificaciones que expidan con sujeción estricta al Arancel vigente (1).

No devengan honorarios: 1.º Los actos ó diligencias que no los tengan señalados en el Arancel (2). 2.º Las notas puestas en los libros antiguos al margen de los asientos trasladados á los libros nuevos (3). 3.º Los asientos que se hagan en los Índices y en cualesquiera libros auxiliares que lleven los Registradores (4). 4.º Las anotaciones preventivas ó notas marginales y sus cancelaciones á que dé lugar la negativa de los Registradores para inscribir ó anotar un título, siempre que ésta se declare infundada por el Juez ó Tribunal correspondiente (5). 5.º El asiento nuevo á que diere lugar la rectificación de un error cometido por el Registrador (6). 6.º La anotación preventiva originada por las dudas que el Registrador consulte con la Superioridad (7).

Los honorarios del Registrador se pagarán por aquel ó aquellos á cuyo favor se inscriba ó anote el derecho (8). Cuando fueren varios, el Registrador podrá exigir el pago de cualquiera de ellos, y el que lo verifique tendrá derecho á reclamar de los demás la parte que por los mismos haya satisfecho. En todo caso se podrá proceder á la exacción de dichos honorarios por la vía de apremio, pero nunca se detendrá ni negará la inscripción por falta de su pago (9).

§ 10.

Jurisprudencia.

40. INSCRIPCIÓN.—Cuando hecho el remate de una casa en pública subasta y pagado su importe declara el rematante que lo ha verificado por otra persona, pidiendo que se extienda la escritura en nombre de ella, no hace una traslación de dominio, ni se requiere la inscripción de dicho acto en el Registro de la Propiedad (10).

Según diversas prescripciones del art. 2.º de la ley Hipotecaria, deben ins-

(1) Párr. 1.º, art. 334, L. Hip.—El arancel vigente es el aprobado por R. D. de 22 de Diciembre de 1887.

(2) Párr. 2.º, art. 334, L. Hip.

(3) Res. Dir. gen., 16 Diciembre 1874.

(4) Art. 337, L. Hip.

(5) Art. 341, L. Hip.

(6) Art. 342, L. Hip.

(7) Art. 278, L. Hip.

(8) Art. 335, L. Hip.

(9) Art. 336, L. Hip.—Al pie de todo asiento, certificación ó nota que haya devengado honorarios, estampará el Registrador el importe de los que hubiere cobrado, citando el número del Arancel con arreglo al cual los haya exigido. (Art. 339, L. Hip.)—Véase el artículo 4.º del R. D. de 22 de Diciembre de 1887, que aprueba el Arancel vigente.

(10) Sent. 9 Abril 1866.

cribirse los títulos en que se constituyan derechos reales sobre inmuebles, y especialmente el de usufructo, y los contratos de arrendamiento de los mismos cuando excedan de seis años ó se anticipen las rentas de tres ó más años, y las adquisiciones de bienes y derechos reales que poseen las corporaciones civiles, determinando especialmente el art. 1.º del Reglamento las concesiones de aguas entre los títulos inscribibles, y que de conformidad con el párrafo 5.º del artículo 107, pueden hipotecarse los derechos de aprovechamientos de aguas (1).

Una vez dada posesión de los bienes de un abintestato al heredero, puede inscribirse, con arreglo á los arts. 2.º y 3.º de la ley Hipotecaria, y 3.º del Reglamento, la escritura por la que aquél hizo verdadera cesión de parte alicuota de la herencia á favor de un tercero (2).

Son preceptos terminantes de los arts. 9.º, 17 y 228 de la ley Hipotecaria y de los correlativos del Reglamento, que toda inscripción contendrá las circunstancias expresadas en el primero de dichos artículos; que cuando esté inscrito ó anotado preventivamente cualquier título traslativo de dominio, no podrá inscribirse ó anotarse ninguno otro anterior que transmita ó grave la propiedad del inmueble; y que se abrirá en el libro correspondiente un registro particular á cada finca, asentando por primera partida la primera inscripción que se pida, siempre que sea de traslación de propiedad, y si no lo fuere, se transcribirá en el Registro la última de dominio que se haya hecho en los antiguos libros á favor del propietario, cuya finca queda gravada por la nueva inscripción (3).

No existe incongruencia, ni errores de hecho y de Derecho, en la sentencia que no desconociendo la fuerza probatoria de las certificaciones expedidas por un Registrador de la propiedad y de escrituras presentadas en los autos, tiene en cuenta la que resulta de unas y otras, y apreciándolo así con acierto, establece que las inscripciones se hallan exentas de todo defecto sustancial (4).

No desvirtúa ó invalida una inscripción en el Registro de la Propiedad la falta de notas marginales que no es imputable al dueño de los inmuebles (5).

No infringe los arts. 70 y 71 de la ley Hipotecaria la sentencia que manda convertir en inscripción definitiva la anotación preventiva de una demanda sobre pago de pensión, á cuya seguridad se hallaba afecta una finca determinada, dando, por lo tanto, efecto á la inscripción desde la fecha de la anotación, toda vez que la demanda en dicho caso tiene por objeto hacer efectivo el derecho real impuesto sobre dicha finca en beneficio de la parte demandante (6).

No infringe los arts. 30, 33, 36 y 37 de la ley Hipotecaria la sentencia que implica la nulidad de una inscripción de posesión si el recurrente, ni por virtud del contrato de cesión de parte de la finca que celebra con el supuesto dueño de la misma, ni de sus actos posteriores adquirió, ni menos pudo inscribir á su nombre derecho alguno que afectara á la finca en cuestión (7).

(1) Sent. 6 Diciembre 1887.

(2) Sent. 18 Abril 1888.

(3) Sen. 1.º Junio 1892.

(4) Sent. 1.º Mayo 1893.

(5) Idem id.

(6) Sent. 4 Octubre 1893.

(7) Sent. 26 Marzo 1894.

Demostrado por los asientos del Registro de la Propiedad que un inmueble pertenece á determinada persona, no puede ser desvirtuada esta demostración por aparecer que en un proyecto de partición figuró como de distinta persona, ni el haberse señalado como parte de pago en dicho proyecto (1).

Al condenar la Sala sentenciadora á la recurrente á que inscriba en el Registro de la Propiedad los bienes procedentes de la mancomunidad con el codicilo, no infringe ninguno de los artículos de la ley Hipotecaria; porque siendo, como es, pertinente la inscripción de los derechos declarados en la expresada disposición testamentaria, semejante condena, no sólo no impide, sino que requiere y supone el cumplimiento de todas aquellas condiciones legales que fuesen necesarias para poder hacer la inscripción, sin que, por otra parte, la supuesta infracción afecte al carácter de heredera usufructuaria que la sentencia atribuye á la recurrente (2).

Habiéndose inscrito la concesión de una línea férrea, queda abierta la correspondiente hoja para recibir los ulteriores asientos referentes á la misma concesión, y abierta debe continuar ínterin no se rectifique, á tenor de la Real orden de 26 de Febrero de 1887 (3).

La forma en que el Registrador haya hecho mérito de las cargas anteriores no afecta á la esencia del acto anotado, atendida su índole, extensión y objeto (4).

41. SUSPENSIÓN Y DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.—Por el art. 20 de la ley Hipotecaria no se prohíbe ni coarta la libre enajenación de los bienes inmuebles y derechos reales, ni la facultad de los ulteriores adquirentes para subsanar las faltas que no lo hubieren sido por sus causantes (5).

El embargo no es causa para negar una inscripción, por más que sea ilegal y nula la venta cuya declaración no corresponde á los Registradores (6).

42. EFECTOS GENERALES DE LA INSCRIPCIÓN.—El precepto del art. 35 de la ley Hipotecaria no es aplicable en ningún caso á la prescripción por tiempo inmemorial relativamente á bienes adquiridos por este título con anterioridad á la publicación de la ley Hipotecaria (7).

El art. 24 de la ley Hipotecaria se refiere á los contratos ó actos posteriores á la publicación de la misma, quedando los anteriores sujetos á la legislación que regía cuando tuvieron lugar (8).

Carece de apoyo legal la tercería fundada en un título que no esté inscrito en el Registro de la Propiedad (9).

Los arts. 2.º y 396 de la ley Hipotecaria, que se refieren á la necesidad de la inscripción de los documentos que la requieren para su eficacia en juicio, son

(1) Sent. 10 Julio 1895.

(2) Sent. 12 Octubre 1895.

(3) Sent. 30 Diciembre 1896.

(4) Idem id.

(5) Sent. 5 Enero 1876.

(6) Sent. 28 Mayo 1874.

(7) Sent. 7 Noviembre 1879.

(8) Sent. 21 Abril 1874.

(9) Sent. 28 Abril 1870.

inaplicables tratándose de un pleito en que se ha declarado ya ejecutoriamente que el que presentaba un testamento de su hermano sin inscribir, era el heredero y representante de los derechos de su dicho hermano (1).

Los títulos inscritos con arreglo á lo dispuesto en el núm. 5.º del art. 2.º de la ley Hipotecaria producen todos los efectos que hoy les concede, al propósito de hacer constar el gravamen temporal que afecta á la finca y que no puede ignorar el comprador; y por tanto, tiene que respetarlo interin dure el tiempo del arrendamiento, sin que esté en su mano lanzar al arrendatario, á cuyos derechos da estabilidad la inscripción por el tiempo que dure el arriendo (2).

La falta de inscripción de un título sujeto al registro y su no admisibilidad en los Juzgados y Tribunales solamente pueden ser reclamados por un tercero á quien este título perjudique (3).

No se quebrantan los arts. 23, 27 y 396 de la ley Hipotecaria si además de aparecer en autos que la escritura base de la demanda ha sido registrada á debido tiempo en la antigua Contaduría de hipotecas, y los demás documentos presentados por el demandante no precisaban este requisito, ni por su naturaleza, ni por el objeto con que fueron llevados al pleito, conforme al último de los dos citados artículos, el demandado no opuso á estos títulos otros que hubieren sido inscritos, circunstancia que es indispensable para que legalmente pueda ser considerado como tercero en la acepción del art. 27 y disfrutar de los beneficios del art. 23 de la ley Hipotecaria (4).

La falta de inscripción en el Registro de la Propiedad ó anotación previa de un título traslativo de dominio, sólo lo vicia en cuanto perjudique intereses de tercero (5).

El núm. 1.º del art. 2.º de la ley Hipotecaria, que previene se inscriban en el Registro los títulos traslativos de dominio de los inmuebles, no declara la nulidad de los que no se inscriban, sino que limita sus preceptos á salvar los derechos de tercero, pero dejando vivas las obligaciones entre quienes las hayan contraído (6).

La falta de registro de una escritura, como tiene declarado el Tribunal Supremo, en nada influye para la validez y efectos del convenio que de la misma resulte haberse celebrado (7).

La inscripción en el Registro de la Propiedad no es un modo de adquirir el dominio de las cosas, ni necesaria para ejercitar la acción de desahucio contra un inquilino (8).

Para que los documentos anteriores á la ley 3.ª, tít. 16, lib. x de la Novísima Recopilación, publicada en 1768, sean admisibles y hagan fe en juicio al efecto de perseguir las fincas gravadas, es indispensable que á la presentación

(1) Sent. 19 Abril 1877.

(2) Sent. 3 Marzo 1880.

(3) Sent. 14 Noviembre 1872.

(4) Sent. 3 Mayo 1877.

(5) Sents. 1.º Junio 1868, y 11 Febrero 1874.

(6) Sent. 16 Noviembre 1879.

(7) Sents. 29 Septiembre 1865, y 16 Noviembre 1879.

(8) Sent. 9 Abril 1866.

en juicio preceda el registro en los oficios de hipotecas, sin que baste ni pueda llenarse con oportunidad este requisito durante el término de prueba (1), si bien no impide que pueda subsanarse el defecto (2).

No habiendo transferido el vendedor de una finca el dominio de la misma porque no lo tenía, sino sólo la posesión, sin perjuicio de tercero, sólo puede adquirir ese derecho el comprador de la misma (3).

Los arts. 23, 34 y 36 de la ley Hipotecaria no son aplicables á la inscripción de mera posesión si el derecho inscrito no ha sido convalidado por la prescripción, con arreglo al párrafo final del 34 de la misma ley, según ya lo tiene declarado el Tribunal Supremo (4).

Las leyes 2.ª y 51, tít. 5.º, partida V, y la doctrina establecida en su conformidad por el Tribunal Supremo se hallan modificadas por la ley del Registro de la propiedad, que da la preferencia en los bienes raíces enajenados al comprador que haya inscrito primero su título (5).

La inscripción es la garantía que da eficacia y valor al título para perseguir la finca (6).

Si los documentos que el recurrente sostiene ahora que no han debido admitirse han sido presentados para corroborar otro título posterior inscrito, se hallan en el caso de excepción del art. 396 de la mencionada ley Hipotecaria (7).

No se infringen los arts. 17, 20, 33, 380 y 392 de la ley Hipotecaria cuando el fallo no se funda exclusivamente en la inscripción de las escrituras presentadas por los demandados, ni son ciertos los supuestos de la identidad de las fincas y de su transmisión á la parte recurrente (8).

La nota de inscripción extendida por un Registrador no puede considerarse documento auténtico más que de la actuación de este funcionario, pero no de la esencia y circunstancias del contrato que han de constar en la escritura á que dicha nota se refiere (9).

Los efectos de las hipotecas y de las inscripciones á que se refieren los artículos 77, 105 y 156 se entienden respecto á aquellos en que se han llenado todos los requisitos de la ley, no cuando carecen de ellos (10).

La inscripción en el Registro de la Propiedad no es título de Derecho por sí, sino corroboración y garantía de los que revisten tal solemnidad, y deben, por lo tanto, apreciarse, cuando se trata de terceros, por su propia naturaleza y extensión, y no por los términos más ó menos vagos del Registro (11).

La sentencia limitada á declarar la eficacia de la inscripción de la posesión del tanto por ciento de un haber hereditario cedido por el heredero á una ter-

(1) Sent. 27 Octubre 1860.

(2) Sent. 17 Septiembre 1874.

(3) Sent. 15 Diciembre 1882.

(4) Sents. 15 Diciembre 1882, y 16 Enero 1883.

(5) Sent. 26 Febrero 1883.

(6) Sent. 11 Junio 1884.

(7) Sent. 12 Noviembre 1884.

(8) Sent. 9 Julio 1885.

(9) Sent. 26 Abril 1886.

(10) Sent. 27 Junio 1887.

(11) Sent. 11 Enero 1888.