

la correspondiente inscripción en vez de dicha frase la de *en el término de ocho años*, el sentido de la frase es el mismo en cuanto á la fijación de la fecha convenida para la devolución de la cantidad dada en préstamo, y material en todo caso, y no de concepto que altere el sentido del contrato íntegro y literalmente copiado en la inscripción, por lo que la mencionada variante no puede fundar una reclamación de daños y perjuicios contra el Registrador; y no estimándolo así la Sala sentenciadora, infringe los arts. 313 y 314 de la ley Hipotecaria, preceptos en armonía con los principios generales del derecho contenidos en las leyes 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> del tit. 15, Part. 7.<sup>a</sup> (1).

No es prueba directa y concluyente del error ó inexactitud cometidos por el Registrador de la propiedad en la inscripción de un contrato el cotejo de la matriz de éste con la inscripción, sino con el mismo documento presentado é inscrito, porque con relación á éste ha de existir el error que determina la responsabilidad civil del Registrador, y no con relación á la matriz que no tuvo á la vista, y no estimándolo así la Sala sentenciadora, infringe el núm. 3.<sup>o</sup> de la ley 3.<sup>a</sup>, tit. 16, lib. x de la Novísima Recopilación, el art. 3.<sup>o</sup> de la ley Hipotecaria y la ley 114, tit. 18, Part. 3.<sup>a</sup> (2).

Siendo indiscutible que el adquirente de una finca que inscribe oportunamente su derecho no responde de otros gravámenes que de aquellos que del Registro resultan, el comprador de las fincas hipotecadas á la seguridad de un préstamo hipotecario, que no fué parte en este contrato en cuya inscripción se supone cometido un error, nada puede pedir contra el Registrador, porque el gravamen ó derecho real á que estuvieran afectas las fincas que adquirió, no puede ser mayor ni menor que el contenido en la inscripción anterior á la del dominio adquirido por el mencionado comprador; y no reconociéndolo así, infringe la Sala sentenciadora los arts. 313 y 314 de la ley Hipotecaria y el principio *damnum quod quis sine culpa sentit, sibi et non alteri debet imputari* (3).

Según previene el art. 332 de la ley Hipotecaria, el ejercicio del derecho de reclamar daños y perjuicios por error del Registrador sólo dura un año, á contar desde la fecha en que aquéllos fueron conocidos (4).

Habiéndose obligado un Registrador á subsanar gratuitamente las deficiencias de certificaciones de censos expedidas por su antecesor á instancia de parte y á los efectos de la ley de 11 de Julio de 1878, infringe los arts. 9.<sup>o</sup>, 17 y 228 de la ley Hipotecaria, la sentencia que condena á dicho Registrador al cumplimiento de la obligación contraída, si no se trata de deficiencias que contengan las certificaciones, sino de faltas, defectos ú omisiones en los libros, que son imposibles de llenar por el Registrador, á no incurrir en responsabilidad, tales como las de no referirse las certificaciones á los nuevos libros, no estar inscritos en éstos los gravámenes, no aparecer en aquéllos ni en los antiguos las fincas censadas, no hallarse bien determinadas las circunstancias esenciales de las mismas, su historia y sus vicisitudes, y no ser legalmente posible

(1) Sent. 11 Octubre 1890.

(2) Idem id.

(3) Idem id.

(4) Idem id.

que inscrito el título de dominio de un inmueble se inscriba otro de fecha posterior por el que se transmita ó grave la propiedad (1).

La sentencia que declara improcedente la inscripción de una finca hecha por el Registrador en concepto de rectificación de error material, que aquél hace consistir en la omisión de imposiciones que no afectan al inmueble por hipoteca especial, y en su consecuencia condena al Registrador á que cancele á su costa la citada última inscripción, absolviéndole de la indemnización de perjuicios que se hayan causado ó en lo sucesivo se originen al demandado, no infringe el art. 313 de la ley Hipotecaria, porque sobre no haber en ésta disposición alguna que subordine las demandas de responsabilidad á un procedimiento previo, es lo cierto que si bien la sentencia absuelve al Registrador de los perjuicios no probados, esta declaración se refiere á los que pudieran ser consecuencia del error ó abuso, y no alcanza al que entraña la misma inscripción, que manda cancelar usando de las facultades que la ley confiere á los Tribunales al señalar su competencia (2).

Pidiéndose en la demanda la cancelación de una inscripción por improcedente, y que se condene al Registrador que la realizó, no sólo á hacer dicha cancelación, sino también á indemnizar los perjuicios que con ella se hayan causado ó causen, sólo puede resolver estas peticiones la jurisdicción ordinaria; la primera conforme al tit. 4.<sup>o</sup> de la ley Hipotecaria, y la segunda con arreglo al art. 321, en relación con el 313, 254, 257 y sus concordantes del reglamento, según demuestra la Exposición de motivos de dicha ley, que terminantemente explica no puede ser exigida en vía gubernativa esta clase de responsabilidades (3).

## ART. II.

### CÓDIGO CIVIL.

#### § 1.<sup>o</sup>

#### Texto.

### 56. DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

Art. 605. El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción ó anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Art. 606. Los títulos de dominio, ó de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos ó anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican á tercero.

Art. 607. El Registro de la propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles ó derechos reales anotados ó inscritos.

(1) Sent. 1.<sup>o</sup> Junio 1892.

(2) Sent. 14 Junio 1892.

(3) Idem id.



Art. 608. Para determinar los títulos sujetos á inscripción ó anotación, la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el Registro y el valor de los asientos de sus libros, se estará á lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

## § 2.º

**Explicación.**

57. DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.—No puede ser más reducido y secundario el lugar que el Código consagra á la institución del *Registro de la Propiedad*; pues aunque aparece asunto del título 8.º, que es el último del lib. II de aquél, su único capítulo sólo contiene *cuatro* artículos, de los cuales *tres* se concretan á meras, y más ó menos imperfectas reproducciones de otros artículos de la ley Hipotecaria y de su Reglamento, y el final á la declaración de *vigencia* de la ley Hipotecaria respecto de cuanto al Registro de la Propiedad se refiere. Es decir, igual censurable sistema que el observado respecto de tantas otras leyes, é igual conducta, aunque todavía en términos más sobrios, que la seguida respecto del *Registro del estado civil*, en el tit. 12 del lib. I.

De esos únicos *cuatro* artículos (1) en realidad bastaba con el último, ó sea el 608, según el cual «para determinar los títulos sujetos á inscripción ó anotación, la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el Registro y el valor de los asientos de sus libros, se estará á lo dispuesto en la ley Hipotecaria». Valiera más que se hubiera dicho ya, y así sería la exposición más concisa y más exacta, que á *todo* lo que en la ley Hipotecaria constituya preceptos y reglas relativas al Registro de la Propiedad, pues no vale la pena de esa enumeración que, sobre ser prolija, puede resultar incompleta, cuando por la evidente falta de la regla en el Código para las doctrinas del Registro de la Propiedad, ni siquiera se ha podido decir en este art. 608, de formas tan desairadas, lo que se ha dicho en otros del Código, por los cuales se declara también la *subsistencia* de leyes especiales, ó sea que se considere que lo están *en todo lo que no se hubiere dispuesto algo en contrario por el Código*; pero como aquí no se dispone nada, era inútil, además de imposible, semejante salvedad.

Más inútiles é innecesarios son los arts. 605 á 607, que pudiéramos calificar de meramente *decorativos*, sin valor ni resonancia legal alguna, y que, por consiguiente, podrían suprimirse, permaneciendo

(1) Aparte de vagas referencias que en distintos lugares del Código se hacen al Registro de la Propiedad y á la ley Hipotecaria, tales como los arts. 608, 1.537, 1.880, etc.

íntegra, no obstante, la legislación sobre la materia. En efecto: el 605, limitado á declarar que el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción y anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, tiene su antecedente en los que como tales considera el art. 334 del Código, explicado en otro lugar (1), y no es más que una referencia abreviada, casi una rúbrica ó enunciado de la índole general de los arts. 2.º á 5.º de la ley Hipotecaria y 1.º á 9.º de su Reglamento.

El 606 lo es á su vez del principio que inspira los arts. 23 á 38 de la ley Hipotecaria y del espíritu general de toda ella, y sobre todo de los 23, 25 y 27 de dicha ley, en cuanto declara que los títulos de dominio ó de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos ó anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican á tercero.

Y, por último, el 607 consagra el principio de *publicidad* de los Registros, declarando que el de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles ó derechos reales anotados ó inscritos; lo cual no pasa de ser otra reproducción sintética, más ó menos perfecta, pero completamente desprovista de eficacia y valor legal de aplicación, después de existir en la ley Hipotecaria, que el 608 declara *vigente*, los arts. 279 á 296 de dicha ley y 225 á 239 de su Reglamento.

## ART. III.

## RÉGIMEN VIGENTE.

## § 1.º

**Criterio de transición.**

58. REGLAS DE DERECHO.—Ninguna existe, porque la publicación del Código no ha alterado el *estado de Derecho preexistente* respecto de la institución del *Registro de la Propiedad*.

## § 2.º

**Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil común.**

59. ENUMERACIÓN DE LAS APLICABLES Á LAS MATERIAS DE ESTE CAPÍTULO.—En lo relativo á este punto constituyen dichas *fuentes*:

1.º Los artículos del Código que se transcriben y explican en el Artículo II de este Cap.

(1) Núms. 23 y 32, Cap. XVIII, Tom. II.



2.<sup>a</sup> La ley Hipotecaria, su Reglamento y disposiciones generales dictadas para su aplicación, como Reales decretos, Reales órdenes, Circulares y doctrina de las Resoluciones emanadas de la Dirección general de los Registros civil y de la Propiedad y del Notariado.

3.<sup>a</sup> La jurisprudencia del Tribunal Supremo de Justicia, en cuanto que se refiere á una ley que, á pesar del Código, conserva íntegra su fuerza legal, por las razones de doctrina que expusimos en otro lugar (1).

(1) Nota de la pág. 315 de este Tomo.

## APÉNDICE Á LA PARTE ESPECIAL.

LIBRO PRIMERO.—DERECHOS REALES.

### DERECHO DE LA PROPIEDAD.

ESPECIALIDADES DE LA LEGISLACIÓN FORAL.

SECCIÓN ÚNICA.

### CAPÍTULO XXII.

SUMARIO.—El DOMINIO y los DERECHOS REALES SIMILARES según las legislaciones forales.

Art. I. DERECHO ANTERIOR Y POSTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

- § 1.<sup>o</sup> *Del dominio y del condominio según las legislaciones forales.*—1. Razón de plan.—2. Derechos reales y personales. *Aragón.*—3. Contenido del dominio. Derecho de accesión (clasificación y percepción de frutos, edificación, plantación). *Aragón.*—4. Contenido del dominio. Derecho de accesión (edificación y plantación). *Cataluña.*—5. Contenido del dominio. Derecho de accesión (plantación). *Navarra.*—6. Contenido del dominio. Derecho de accesión (plantación, labores y edificios). *Vizcaya.*—7. Condominio. *Cataluña.*—8. Condominio. *Navarra.*
- § 2.<sup>o</sup> *De los modos de adquirir el dominio según las legislaciones forales.*—9. Ocupación (reglas de la de las abejas). *Navarra.*—10. Tradición. *Aragón.*—11. Tradición. *Cataluña.*—12. Prescripción. *Aragón.*—13. Prescripción. *Cataluña.*—14. Prescripción. *Mallorca.*—15. Prescripción. *Navarra.*—16. Prescripción. *Vizcaya.*
- § 3.<sup>o</sup> *Derechos reales similares del dominio.*—17. Posesión. *Aragón.*—18. Posesión. *Cataluña.*—19. Posesión. *Navarra.*—20. Posesión. *Vizcaya.*—21. Derecho hereditario. *Cataluña.*
- § 4.<sup>o</sup> *Jurisprudencia anterior y posterior al Código civil.*—A. *Aragón.*—22. Dominio. B. *Cataluña.*—23. Dominio.—24. Condominio. A. *Aragón.*—25. Prescripción. B. *Cataluña.*—26. Prescripción. C. *Mallorca.*—27. Prescripción. D. *Navarra.*—28. Prescripción. E. *Vizcaya.*—29. Prescripción. B. *Cataluña.*—30. Posesión. C. *Mallorca.*—31. Posesión. E. *Vizcaya.*—32. Posesión.

Art. II. CÓDIGO CIVIL.

- § 1.<sup>o</sup> *Texto.*—33. Derecho supletorio.
- § 2.<sup>o</sup> *Explicación.*—34. Derecho supletorio.

Art. III. RÉGIMEN VIGENTE.

- § 1.<sup>o</sup> *Criterio de transición.*—35. Reglas de derecho.
- § 2.<sup>o</sup> *Resumen de fuentes legales del Derecho civil foral.*—36. Enumeración de las aplicables á las materias de este Capítulo.