

LEY HIPOTECARIA ANTERIOR

Art. 341. (Modificado.) Suprimiendo las palabras finales después de «anotación preventiva» que decían: «ó en su caso á la nota marginal que el mismo Registrador haya puesto al asiento de presentación al tiempo de devolver dicho título ni á la cancelación de dicha nota».

Arts. 347 á 353. (Modificados.) Por supresión y sustitución, dado su carácter transitorio en la antigua ley, por los 347, 349 y 350.

Art. 354. (Modificado.) En el primer párrafo, é igual en lo demás al art. 343 de la nueva ley.

Art. 355. (Suprimido, y reemplazado con los artículos 349 y 350 de la ley nueva.)

Art. 356. (Muy modificado, haciendo con sus supuestos, los arts. 351, 352 y 353 de la ley nueva.)

Art. 357. (Igual al 354 de la ley reformada.)

Arts. 358 á 364. (Suprimidos.)

LEY HIPOTECARIA REFORMADA VIGENTE

Art. 341. Cuando declare, etc., correspondientes á la anotación preventiva.

Art. 347. No producirán efecto alguno contra tercero las hipotecas legales que establecía la legislación anterior al 1.º de Enero de 1863 que no se hallen inscritas en el Registro de la propiedad, con excepción de las enumeradas en el artículo siguiente.

Art. 349. Si por voluntad de ambas partes ó la del obligado se hubieren sustituido ó sustituyeren con hipotecas especiales las enumeradas en el artículo anterior, perderán éstas toda su eficacia legal.

Art. 350. Las hipotecas generales á que se refiere el art. 348, dejarán también de tener efecto en cuanto á tercero si se hubiese dictado la providencia correspondiente en el juicio de liberación establecido en los arts. 355 y siguientes.

Art. 348. Seguirán surtiendo efecto, conforme á las leyes á la sazón vigentes, las hipotecas generales anteriores á 1.º de Enero de 1863:

Primero. En favor de las mujeres casadas, sobre los bienes de sus maridos, por la dote y parafernales que les hayan sido entregados.

Art. 351. Los que tuvieren gravados sus bienes con alguna hipoteca tácita de las comprendidas en el art. 348, podrán exigir de la persona á cuyo favor tengan dicha obligación que acepte en su lugar una hipoteca especial y expresa suficiente.

Art. 352. Si la persona á cuyo favor exista la obligación á que se refiere el artículo anterior se negare á aceptar la hipoteca ofrecida ó surgieran dificultades entre las partes, decidirá el Juez ó Tribunal en la forma prevenida en el art. 165.

Art. 353. Las hipotecas especiales que se constituyan conforme á los dos artículos anteriores, surtirán efecto desde la fecha de su inscripción.

Art. 354. Lo dispuesto en los artículos que preceden, etcétera.

Art. 355. Los que hubieren inscrito á su favor el dominio de bienes inmuebles ó derechos reales podrán liberarlos, en cuanto á tercero, de cualesquiera hipotecas legales ó derechos no inscritos á que estuvieren ó pudiesen estar afectos; de las cargas no inscritas ni aseguradas con hipoteca inscrita; de los derechos que si bien hubieren sido registrados en los libros que llevaban los antiguos Contadores de hipotecas, no hubiere podido de-

LEY HIPOTECARIA ANTERIOR

LEY HIPOTECARIA REFORMADA VIGENTE

terminar el Registrador á cuyo cargo estén dichos libros los bienes á que afectan, por ser defectuosas las inscripciones, mientras no transcurran los plazos señalados en el art. 401 de esta ley; y de todas las acciones rescisorias ó resolutorias que pudieran ejercitarse, con inclusión de las que tuvieren los que anteriormente hubieran registrado sus títulos relativos á las mismas fincas ó derechos, por no habérseles hecho la notificación prescrita en el art. 34.

Art. 356. Si el que pretende la liberación tuviere inscrito el dominio de los bienes inmuebles ó derechos reales en los libros del Registro anteriores á 1.º de Enero de 1863, no podrá darse curso á la demanda de liberación si no se trasladan previamente las inscripciones á los nuevos libros del Registro, siempre que no hubiere transcurrido el plazo que señala al efecto el art. 401 de esta ley.

Art. 357. Compete exclusivamente, etc.

Art. 358. Si se pretendiere liberar, etc.

Art. 359. En el caso de que la finca, etc.

Art. 360. Los Registradores, etc.

Art. 361. Podrán instruirse, etc.

Art. 362. Si correspondiere á dos, etc.

Art. 363.

Art. 364.

Art. 365.

Art. 365. (Igual á los 355 y 356 de la nueva ley, sin otra novedad que la de intercalar después las palabras «por ser defectuosas las inscripciones», las de *mientras no transcurran los plazos señalados en el art. 401 de esta ley*.)

Art. 366. (Modificado.) Sólo en que los tres párrafos que le forman se convierten en la ley nueva en tres artículos, 357, 358 y 359.

Art. 367. (Modificado, por dividirse igualmente sus tres párrafos en los arts. 360, 361 y 362 de la ley nueva.)

Art. 368. (Igual al 363 de la ley reformada.)

Excepto en el núm. 1.º de la regla 5.ª, que sustituye las palabras «sus curadores, ó, en su defecto, el representante del Ministerio Fiscal», por las de «sus representantes legales»; en el núm. 5.º, el «Tribunal de partido», por «el Juzgado»; y, en el mismo número, la palabra «correspondiente», por «que corresponda».

Art. 369. (Modificado sólo para dividirlo en los artículos 364 y 365 de la ley nueva.)

Art. 370. (Modificado sólo en que sus cinco párrafos se distribuyen en otros tantos artículos de la nueva ley (366 á 370).)

Art. 371 á 388. (Iguales á los de la misma numeración en la ley nueva, con ligerísimas variantes, como las de «art. 368» por «363»; «distrito» por «territorio»; suprimido en el final del art. 373 las palabras «ni aun, por el beneficio de restitución»; «papel del sello 2.º» por «papel de última clase», en el 376;

LEY HIPOTECARIA ANTERIOR

en el 378, la cita de los artículos «401 y siguientes», en vez de 404 y siguientes; y la adición «y en sus concordantes», en lugar de «los 369, 370, 371, 372 y 373», que la antigua enumera; en el 381, «dos años», por «cinco años», que decía la antigua ley; en el 382, «herederos forzosos» por «necesarios»; en el 383, «publicación de la primitiva ley hipotecaria», sustituyendo á las palabras «á la publicación de esta ley»; y en el 386, «Juzgado del partido», en lugar de «Tribunal», y con audiencia del Fiscal municipal, en lugar del «Fiscal del partido», que se decía en la antigua.)

TÍTULO XIV

Mejorada la redacción de su epígrafe, aunque las materias en él comprendidas son el mismo contenido en ambas leyes; aparte de los preceptos transitorios de la primera, el de la antigua decía: «De la inscripción de las obligaciones contraídas y no inscritas antes de la publicación de la presente ley.»

Arts. 389 á 395. (*Suprimidos*, por su carácter transitorio.)

Art. 396. (*Modificado* sólo en hacer de cada uno de sus tres párrafos un artículo distinto.)

Art. 397. (*Igual* al 392 de la nueva, con ligeras variantes de redacción, sólo relativo al cambio de nomenclatura en la denominación de Tribunales y Fiscal.)

Art. 398. (*Muy modificado* en lo que se señala en cursiva, y considerablemente adicionado en el núm. 5.º de la regla 4.ª, alterado el número y materia de éstas, y muy transformada y adicionada la 6.ª y parte de la 7.ª; siendo éste uno de los artículos inconmensurables que revelan poco arte legislativo, y han de hacer muy

LEY HIPOTECARIA REFORMADA VIGENTE

TÍTULO XIV

DE LOS DOCUMENTOS NO INSCRITOS Y DE LA INSCRIPCIÓN DE LAS POSESIONES

Arts. 389 á 395.

Arts. 389, 390 y 391. (Iguales á los tres párrafos del artículo 396 de la antigua.)

Art. 392.

Art. 393. En la instrucción del expediente á que se refiere el precedente artículo se observarán las siguientes reglas:

Primera. El escrito en que se pida la admisión de la información expresará:

1.º La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombre y cargas reales de la finca cuya posesión se trate de acreditar.

2.º La especie legal, valor, condiciones y cargas del derecho real de cuya posesión se trate, y la naturaleza, situación, linderos y nombre, si lo tuviere, de la finca sobre la cual estuviere aquél impuesto.

3.º El nombre y apellidos de la persona de quien se haya adquirido el inmueble ó derecho y la causa jurídica de su adquisición.

LEY HIPOTECARIA ANTERIOR

difícil en la práctica la cita de la ley.)

Suprimida la regla 5.ª de la ley antigua, y sustituida por otra de ese número en la nueva; y adicionadas la 6.ª y la 7.ª de dicha ley nueva, es igual al primer párrafo de la 6.ª de dicho art. 398 de la ley antigua, y al segundo, modificada su redacción.

LEY HIPOTECARIA REFORMADA VIGENTE

4.º El tiempo que se llevare de posesión, determinando el día de su comienzo, á ser posible.

5.º La circunstancia de no existir título escrito, ó de ser éste defectuoso, ó de no poder ser inscrito. Con la solicitud de información presentará el interesado certificación del Registro de la propiedad, en que conste si está ó no inscrito el dominio ó la posesión del inmueble ó derecho real de que se trata, y á nombre de quién, en su caso.

Dicha certificación se expedirá á instancia del que pretenda la información, mediante solicitud en que se expresen las circunstancias de los núms. 1.º, 2.º y 3.º, y si el Registrador, al hacer la busca correspondiente, encontrase algún asiento de dominio ó posesión de finca ó derecho real, cuya descripción, aunque no sea exactamente igual á la de la finca ó derecho que hayan de ser objeto de la información, coincida con éstos en algunos detalles, hasta el punto de que pudiera sospecharse que se trata de la misma finca ó derecho real, copiará el asiento en la certificación, indicando los detalles en que coincida la descripción.

Segunda. Si la finca ó derecho real resultan inscritos, el Juez declarará no haber lugar á practicar la información, y podrá el interesado, si le conviniere, justificar su dominio mediante el procedimiento establecido en el artículo 400 de la presente ley.

En el caso de existir algún asiento de dominio ó posesión de finca ó derecho real, cuya descripción coincida en algunos detalles con los que contenga la de la finca ó derecho real que hayan de ser objeto de la información, el Juez citará á la persona á cuyo nombre aparezca la inscripción, y en su caso á los dueños de la finca gravada y á los partícipes en el derecho real, á fin de que declaren si se trata de la misma finca ó derecho; y si resultare así de las declaraciones, acordará también el Juzgado no haber lugar á la información, y en caso contrario, lo propio que en el de no aparecer inscrita la finca ó derecho real á nombre de persona alguna, se admitirá la información.

Tercera. La información se verificará con dos ó más testigos, vecinos propietarios del pueblo ó término municipal en que estuviesen situados los bienes, y su celebración se anunciará por medio de edictos en las Casas Consistoriales del lugar.

Cuarta. Los testigos justificarán tener las cualidades expresadas en la regla anterior, presentando los documentos que lo acrediten.

Serán examinados separadamente y de modo que no tengan conocimiento de lo declarado por los que les hayan precedido.

El Actuario dará fe de conocer á los testigos.

Si no los conociera, exigirá la presentación de dos testigos de conocimiento.

Contraerán sus declaraciones al hecho de poseer los

bienes ó el derecho real en nombre propio, el que promueva el expediente, y serán responsables de los perjuicios que puedan causar con la inexactitud de sus declaraciones.

Quinta. El que trate de inscribir su posesión, presentará una certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento del pueblo en cuyo término municipal radiquen los bienes, autorizada además por el Alcalde y el Regidor Síndico. En esta certificación se expresará claramente, con referencia á los amillaramientos, catastros ú otros datos de las oficinas municipales, que el interesado paga la contribución á título de dueño, determinándose la cantidad con que contribuye cada finca ó derecho real, si constase; y no siendo así, se manifestará únicamente que todos esos bienes se tuvieron en cuenta al fijar la última cuota de contribución que se hubiese repartido. En pueblos en que existan Comisiones especiales para la evaluación de la riqueza inmueble y repartimiento de contribución, deberá acudirse á las mismas para obtener la certificación á que se refiere el párrafo anterior, la cual se firmará por el Presidente, por el Secretario y por el Regidor Síndico del Ayuntamiento, si éste perteneciere á dichas Comisiones.

Si no se hubiese pagado ningún trimestre de contribución por ser la adquisición reciente, se dará conocimiento del expediente á la persona de quien proceda el inmueble ó derecho real ó á sus herederos, á fin de que manifiesten si tienen algo que oponer á su inscripción.

Si el que la solicita fuese heredero del anterior poseedor, presentará el último recibo de la contribución que éste hubiese satisfecho ú otro documento que acredite el pago.

En los pueblos en que estén terminadas las operaciones catastrales, corresponderá á los funcionarios encargados del catastro expedir el certificado á que se refiere el párrafo anterior.

Sexta. Cuando las personas que deban ser citadas en el expediente, con arreglo á lo establecido en el art. 392 y en la regla 2.^a del presente, residieren en el territorio del Juzgado en que haya de practicarse la información, se les señalará para comparecer, por sí ó por medio de apoderado, un plazo de ocho días útiles.

Si no tuvieren su residencia en el territorio del Juzgado, se entenderá la citación por el mismo plazo, con sus respectivos administradores ó encargados que allí residan.

Si las expresadas personas carecieren de administrador ó encargado en el referido territorio, y hallándose ausentes aquéllas fuese conocido su paradero, les señalará el Juzgado para comparecer, por sí ó valiéndose de apoderado, un plazo prudencial, según las distancias.

Cuando se ignore su paradero, se les citará por medio de edictos en el *Boletín Oficial* de la provincia, y también en la *Gaceta de Madrid*, cuando el valor de la finca ó fincas

objeto de la información exceda de 10.000 pesetas, por término de sesenta días.

Si transcurridos los plazos á que se refiere esta regla no comparecieren las personas interesadas, el Juzgado aprobará el expediente y mandará inscribir la posesión, sin perjuicio del derecho que corresponda á dichos interesados, expresándose que éstos no han sido oídos en la información.

La inscripción, en tal caso, hará mención de esta circunstancia.

Séptima. Cualquiera que se crea con derecho á los bienes ó parte de ellos, cuya inscripción se solicite mediante información de posesión, podrá alegarlo ante el Tribunal competente en juicio declarativo.

La interposición de esta demanda suspenderá el curso del expediente de información; si estuviere ya concluido y aprobado, deberá el Juez ponerlo en conocimiento del Registrador para que suspenda la inscripción; y si ya estuviere hecha, para que anote la interposición de la demanda.

Art. 394. Siendo suficiente la información practicada en la forma prevenida en el artículo anterior, y no habiendo oposición de parte legítima, ó siendo desestimada la que se hubiese hecho, el Juzgado aprobará el expediente, mandando extender en el Registro la inscripción de la posesión acreditada, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, y ordenará que el expediente original se archive en la Escribanía y que se facilite testimonio al interesado.

El poseedor que haya obtenido la resolución expresada en el párrafo anterior, presentará en el Registro, solicitando la inscripción, el testimonio del expediente, que producirá para este caso los mismos efectos que los documentos autorizados por Notario.

Cuando el valor total de las fincas ó derechos reales sobre que verse la información no excedan de 5.000 pesetas, todas las actuaciones se extenderán en el papel timbrado de la penúltima clase.

Los Escribanos y los Secretarios de Juzgados municipales que en ello intervengan, percibirán los derechos que por Arancel les correspondan; pero en ningún caso la suma total de éstos podrá exceder del 5 por 100 del valor de las fincas ó derechos reales objeto del expediente, cuando este valor no pase de 2.500 pesetas, ni del 3 por 100 cuando pase de esta cantidad.

Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores será aplicable igualmente á las informaciones de dominio.

Art. 395. Los Registradores no inscribirán en ningún caso la posesión que estuviere en contradicción con algún asiento de dominio ó de posesión extendido en los libros de Registro ó en los de las extinguidas Contadurías de hipotecas, mientras no transcurra respecto de éstos el plazo de cinco años otorgado en el art. 401 para su traslación á los referidos libros.

Si del examen del Registro resulta algún asiento no

Art. 399. (*Modificado.*) Equivale al 394, con algunas modificaciones en el 1.^o y 2.^o párrafo; suprimido el 3.^o y adicionados los 4.^o y 5.^o de dicho art. 394 en la ley nueva.

Arts. 400 y 401. (*Suprimidos.*) Derogados por la ley de 17 de Junio de 1877.

Art. 402. (*Modificado.*) Sustituido por el art. 395.

Art. 403. (Modificado y suprimido el último párrafo por el 396.)

cancelado de censo, hipoteca ó cualquier derecho real sobre la finca á que se refiera la posesión que ha de ser inscrita, el Registrador practicará la inscripción solicitada, pero cuidando de mencionar en ella el referido asiento si no hubiese transcurrido ya el plazo que para la traslación de asientos de gravámenes señala la presente ley.

Art. 396. Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas por esta ley, y, además, las siguientes: los nombres de los testigos que hayan declarado, el resultado de las declaraciones, el que arroje la certificación del amillaramiento ó el recibo de la contribución en su caso y las que sean peculiares de la inscripción según su especie, en cuanto constaren del expediente.

El tiempo de posesión que se haga constar en dichas inscripciones como transcurrido cuando éstas se verifiquen, se contará para la prescripción que no requiera justo título, á menos que aquel á quien ésta perjudique lo contradiga, en cuyo caso deberá probarse dicho tiempo de posesión con arreglo al derecho común.

Las inscripciones de posesión perjudicarán ó favorecerán á tercero desde su fecha, pero solamente en cuanto á los efectos que á la posesión se atribuyen en esta ley.

La inscripción de posesión no impedirá á quien tuviere mejor derecho á la propiedad del inmueble, aunque su título no haya sido inscrito, el ejercicio de las acciones reivindicatorias procedentes para obtener la declaración de aquél.

Art. 397. No podrán inscribirse mediante información posesoria las servidumbres continuas no aparentes, ni las discontinuas, sean ó no aparentes, ni el derecho hipotecario.

Art. 398. El poseedor de algún derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiese inscrito su propiedad al empezar á regir la ley de 21 de Abril de este año, podrá solicitar la inscripción de su derecho, con sujeción á las reglas siguientes:

Primera. Presentará su título en el Registro de la propiedad, solicitando asiento de presentación y que se tome anotación preventiva del mismo por el defecto subsanable de faltar la inscripción de dominio del inmueble gravado.

Segunda. Conseguida dicha anotación hará requerir al dueño por acta notarial ó solicitará del Juez municipal del domicilio de éste que se dicte providencia para notificársela en forma, haciéndole saber que en el término de treinta días hábiles, á contar desde el requerimiento ó notificación, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento, que de no verificarlo ó impugnarlo dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla 4.^a

Tercera. El dueño del inmueble gravado no podrá hacer la impugnación sin solicitar á la vez la inscripción del dominio, con presentación en el Registro del título co-

Arts. 397, 398 y 399. (Nuevos y muy importantes, aunque alguno diga relación, también con grandes modificaciones, á supuestos de otros artículos de la ley anterior, como el 398 de la nueva.)

rrespondiente ó testimonio de haber incoado expediente contradictorio para la declaración judicial de dicho dominio.

Cuarta. Transcurrido el plazo de treinta días podrá el anotante presentar en el Registro copia del acta ó la solicitud y diligencias del Juzgado municipal, á cuyo efecto se le deben devolver íntegras, pidiendo la inscripción del dominio si acompaña los documentos necesarios, y si no los tuviera acudir al Juez ó Jueces donde existan los archivos en que se encuentran, para que, con citación del dueño, mande sacar copia de ellos y se le entregue al anotante á dicho objeto, y en defecto de documentos, ó cuando, siendo defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá justificar la posesión del dueño en la forma que prescribe esta ley.

Quinta. El Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real.

Sexta. Si el dueño del inmueble estuviere ausente se llevarán previamente á efecto las formalidades exigidas para la citación en la regla 6.^a del art. 398, y el término empezará á contarse desde la notificación.

Art. 400. El propietario que careciere de título, etc.

Art. 404. (Igual al 400 de la nueva.)

Arts. 405 á 410. (Suprimidos, por transitorios.)

TÍTULO XV (Modificado).

Suprimiendo su segunda parte.

Arts. 411 á 416. (Suprimidos.) Sustituidos por 401 á 404 de la ley reformada, siendo muy importante el párrafo 2.^o del 401.

TÍTULO XV

DE LOS LIBROS DEL REGISTRO DE LAS SUPRIMIDAS CONTADURÍAS

Art. 401. (Nuevo y muy importante, como los siguientes hasta el 404.) Los asientos de dominio hechos en la extinguida contaduría de hipotecas y los de censos, hipotecas y cualesquiera otros gravámenes ú obligaciones existentes en las mismas, hállese ó no determinados los bienes á que afectan, no surtirán efecto si los interesados á favor de quienes se constituyeron ó sus causahabientes no solicitan la traslación de los indicados asientos en el plazo de cinco años, cuando se trate del dominio, y de dos si se refiere á derechos reales, contados desde la promulgación de la ley de 21 de Abril de 1909.

Las cargas y gravámenes que resulten de las Contadurías de hipotecas y se hallen mencionadas en los asientos del Registro moderno, no producirán efecto contra tercero si no se solicita la traslación de los asientos antiguos en que aquéllas consten en el plazo señalado, salvo cuando hayan sido ya objeto de inscripción especial y separada, verificada á instancia de parte en el Registro moderno, ú objeto de alguna transmisión ya inscrita por virtud de actos *inter vivos* ó *mortis causa* posteriores á 31 de Diciembre de 1862.

Art. 402. Transcurridos los plazos expresados en el artículo anterior, caducarán de derecho los mencionados asientos y no podrá ya verificarse traslación alguna, ni se hará mención de dichos gravámenes ó derechos reales en las inscripciones sucesivas, ni se comprenderán como subsistentes en las certificaciones que se expidan.

Art. 403. Si en el asiento del Registro antiguo que deba trasladarse al moderno faltare alguna circunstancia de las exigidas para la validez de las inscripciones, la adicionará el Registrador, tomándola de los documentos que se le presenten ó de una nota que para ese efecto deberá exigir, firmada por el interesado en la traslación, la cual quedará archivada en el Registro.

Las circunstancias que se expresen en la inscripción, tomadas de notas adicionales, no perjudicarán á tercero, haciéndose así constar en la inscripción.

Art. 404. Si las fincas gravadas no estuvieren inscritas en el antiguo ni en el moderno Registro, deberá efectuarse la previa inscripción de dominio ó de posesión, por los medios que establece esta ley, á instancia del que tenga á su favor inscrito el derecho real de que se trate, ó de su causahabiente.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Son tres, de importancia y de carácter fiscal, á saber:

Primera. Las escrituras matrices de enajenación ó gravamen de bienes inmuebles ó derechos reales cuyo valor individual no exceda de 500 pesetas, ó de particiones de herencia cuya total cuantía no exceda de 5.000 pesetas, y sus respectivas copias, se extenderán en papel del timbre de la última clase.

Segunda. Los Pósitos, los Sindicatos agrícolas constituidos con arreglo á la ley de 28 de Enero de 1906, y los Montes de Piedad aprobados por el Gobierno, satisfarán solamente la mitad de los honorarios designados en el Arancel de los Registradores por la inscripción de los contratos en que intervengan, incluso de los préstamos hipotecarios que hagan y por las certificaciones de los Registros que se expidan á instancia de los mismos.

Tercera. Cuando las fincas que se transmitan ó los gravámenes que se impongan excedan de 50.000 pesetas, como valor reconocido por los interesados, los Registradores cobrarán como aumento de honorarios 0,25 pesetas por cada 1.000 de exceso.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. La propiedad de bienes ó derechos reales no inscrita hasta la fecha de la ley de 21 de Abril de 1909, podrá inscribirse con exención del pago de multas y recargos por los impuestos de Timbre y derechos reales, dentro del término de un año, contado desde la misma, que á este efecto concede la presente disposición.

Los Registradores percibirán por estas inscripciones el 50 por 100 de sus respectivos honorarios.

También gozarán de igual exención de pago de multas y recargos y por el mismo plazo las transmisiones de la propiedad ya inscrita para las que en dicha fecha hubieran transcurrido los plazos reglamentarios de presentación á los liquidadores de los impuestos de derechos reales y Timbre.

Segunda. Las inscripciones de bienes inmuebles y derechos reales adquiridos por herencia y legado voluntarios, anteriores á dicha ley, á las cuales reste menos de dos años, para perjudicar á tercero, se registrarán por la ley anterior; á las que resten más de dos años, les será aplicable aquella ley, comenzándose á contar el tiempo que señala el art. 23 desde que comenzó á regir.

Tercera. En las adjudicaciones hechas antes de la promulgación de dicha ley para pago de créditos que consten en escritura pública ó por sentencia firme, el plazo de ciento ochenta días, en que los acreedores pueden solicitar anotación de su derecho, con arreglo al art. 45, empezará á contarse desde su promulgación.

Cuarta. El Subdirector, los Oficiales y los Auxiliares de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no tendrán, en lo sucesivo, asimilación al Cuerpo de Registradores de la propiedad.

Los que al promulgarse la ley de 21 de Abril de 1909 desempeñaban aquellos cargos, seguirán disfrutándola con las categorías reconocidas en el decreto de 22 de Agosto de 1874; pero sin derecho á mejorarlas por los ascensos que obtengan en su respectivo escalafón.

Quinta. Quedan derogados los artículos de la ley Hipotecaria, hasta ahora vigente, y los de las demás que se opongán á lo dispuesto en la presente.

j) Criterio de transición.

Es de observar á cada una de las cinco disposiciones transitorias (1):

1.º Que la primera constituye exención de multas y recargos y bonificación de la mitad de derechos, á los que inscribieran en un año—ya pasado— el cual plazo debió extenderse á la fecha de la edición oficial, en vez de dejarle reducido realmente á cuatro meses, contándole desde 21 de Abril de 1909, cuando en realidad la ley no estuvo ultimada hasta que se publicó la edición oficial en 16 de Diciembre de 1909.

(1) Pues la sexta se refiere á aquella desusada y extraordinaria autorización para la edición oficial, que no había de constar en ésta, una vez hecha, y dice así:

«Sexta. Por el Ministerio de Gracia y Justicia se procederá á hacer, en el término de ocho meses, una nueva edición oficial de la ley Hipotecaria, suprimiendo los artículos que estén derogados por el Código civil y por la presente ley, armonizando los textos restantes que resultaren contradictorios é incluyendo en el lugar oportuno las disposiciones contenidas en los artículos anteriores y en las leyes ya dictadas, modificando la citada ley Hipotecaria.

»El Gobierno dará cuenta á las Cortes del cumplimiento de este precepto y publicará en los periódicos oficiales la nueva edición de la ley Hipotecaria, á los efectos del art. 1.º del Código civil.

»Sin embargo de lo que se dispone en los dos anteriores párrafos sobre la nueva edición oficial de la ley Hipotecaria, la presente ley comenzará á regir desde su promulgación.

2.º Que la *segunda*, es relativa al criterio de transición especial, para el art. 23 de la nueva ley, reduciendo á dos años los cinco de la antigua.

3.º Que la *tercera* se refiere á las adjudicaciones hechas antes de la promulgación nueva para pago de ciertos créditos respecto de la fecha en que ha de concluirse el plazo para la anotación preventiva del art. 45, que produce esa novedad legal.

4.º La *cuarta* dice relación al personal; y

5.º La *quinta* contiene la cláusula derogatoria *especial* de todos los artículos de la ley Hipotecaria anterior, y *general*, de todos «los de las demás que se opongan á la presente.»

§ 2.º

OBSERVACIONES

Sin pretender hacer aquí un estudio detenido de esta última reforma *parcial* de la ley Hipotecaria, cuyas modificaciones en la anterior quedan expuestas por la comparación de ambos textos, como base precisa para una *explicación y crítica* más completas (1), bastará, por ahora, á las fines de este *Apéndice*, consignar, en abreviado extracto, lo siguiente:

A. PRECEDENTES HISTÓRICOS DE LA REFORMA.—Á partir de lo dicho (2), y una vez que las reformas generales de la ley Hipotecaria votadas por el Senado en 1890 y 1894, no llegaron á ultimarse en el Congreso, por disolución de las Cámaras, ni á discutirse y votarse por las Cortes la que posteriormente se proyectó por iniciativa del Ministro de Gracia y Justicia, entonces, Sr. Marqués de Teverga, se intentó más tarde, por diferentes Gobiernos, siendo Ministros del ramo los Sres. Guzmán, Sánchez de Toca, López Puigcerver y Marqués de Figuerola, la reforma *parcial*, concretada á diversos extremos, y con algunas variantes entre los respectivos proyectos, sin que ninguno de ellos, excepto el último, llegase á prosperar, no pasando alguno de la discusión de un *Voto particular* que se formuló por el autor de estos ESTUDIOS DE DERECHO CIVIL, como miembro de la Comisión parlamentaria, en el cual se contienen sucintamente los fundamentos de aquella oposición (3); pero, al fin, la última iniciativa ministerial

(1) Cuando se reimpriman, en nueva edición, los tomos III á V de esta obra en las referencias que contienen á la ley Hipotecaria.

(2) Núm. 2, letra A, cap. 20.º, t. III, 2.ª edic.

(3) Este voto nuestro, que fué sostenido y discutido en las sesiones del Senado de 6, 7 y 8 de Octubre de 1904—*Diarios de las Sesiones de Cortes* correspondientes á los núms. 5, 6 y 7—, dice así:

«AL SENADO.—El Senador que suscribe, en consecuencia de las declaraciones que desde un principio, y reiteradamente después, hizo en el seno de la Comisión, á presencia del Gobierno, tiene el sentimiento de no estar conforme con el ilustrado parecer de sus distinguidos compañeros de dicha Comisión para dar dictamen sobre un proyecto de aquél que, iniciado por el digno Sr. Ministro de Gracia y Justicia antecesor del actual, á título de hacer alguna pequeña y urgente innovación en la ley Hipotecaria, ha concluído por alcanzar *desarrollos de gravísima importancia* en el orden civil, intentados por *métodos de Gobierno y por procedimientos legislativos*

sobre reforma de tan perturbadora trascendencia para el régimen del Registro de la propiedad inmueble é hipotecario (1) y del orden civil sustantivo, así como del procesal, del enjuiciamiento también civil, llegó á su término, no sin laboriosa discusión, y dió lugar á la ley de 21 de Abril de 1909 y edición oficial de 16 de Diciembre del mismo año, que constituye la nueva ley Hipotecaria vigente.

B. FINES DE LA REFORMA.—Los que revela la *exposición de motivos* del proyecto, son: el de fijar un procedimiento sencillo para el «voto de las deudas garantidas con hipoteca y manera de hacer efec-

abreviados y ocasionales, que no ofrecen, en el humilde juicio del firmante, todas aquellas precisas garantías de madurez, generalidad y tiempo, para el necesario y pleno conocimiento de causa en materias tan delicadas y complejas, ni las esenciales notas de orden, claridad y sentido comprensivo, generalizador y de congruencia con el régimen vigente, indispensable en reformas legales de tanta trascendencia, las cuales es de prudencia elemental que deban ser orientadas en el ambiente sano de un amplio espíritu y formuladas al amparo de una deliberación sosegada y reflexiva, como en la reforma de que se trata, en cuanto afecta al sagrado de los derechos civiles de la propiedad y de la contratación, transformación que ahora se realizaría circunstancialmente con la pretendida reforma parcial, y nunca al impulso de iniciativas inspiradas tan sólo por un prejuicio particular, según la estimación legítima de cualquier interés de conveniencia, siempre respetable, pero no apropiado para determinarlas exclusivamente, antes que por un amplio y general espíritu de mejoramiento, completo y orgánico, de las instituciones jurídicas vigentes; mutilando así, parcial é irregularmente, como por ocasión y modo accidental, Cuerpos legales de tal sustantividad é importancia como el Código civil, la misma ley Hipotecaria, y, sobre todo, la de Enjuiciamiento civil, cuando precisamente por necesidad legal y encargo del propio Ministro, con iniciativas de tan heterogénea y desusada pluralidad, se trabaja en su reforma por la Comisión de Códigos; y que, á mayor abundamiento, aparte otras muchas distintas razones, que no cabe consignar en los reducidos límites del ejercicio de este derecho de formular voto particular por escrito con la premura que el Reglamento exige, pone en este caso, con el proyecto del dictamen á que este voto se refiere, en manos del Gobierno ó de sus funcionarios de la Administración central, arbitrios excesivos y facilidades peligrosísimas para la integridad misma de las leyes, sometidas de esta suerte en la *determinación de su propio contenido*, no ya en el acierto ó error de su aplicación, al mero influjo de apreciaciones administrativas, sin las garantías, constitucionalmente necesarias, para la fijación de sus textos, y poco respetuosas, por tanto, con las inalienables prerrogativas del Poder legislativo.

»Por tales motivos, apenas insinuados en este voto, y sin perjuicio de los desarrollos y comprobaciones, en su justificación, á que su discusión pueda dar lugar, el Senador que suscribe, lamentando muy sinceramente la profunda contrariedad que experimenta al no suscribir el dictamen de sus dignos compañeros de Comisión, tiene el honor de proponer al Senado que, mientras no se proceda, con el orden debido, á la revisión, tan injustificadamente demorada, del Código civil, de cuyo contenido, según diversos de sus preceptos, forma parte integrante la legislación hipotecaria, ó al menos, á la reforma general de la misma, por criterio sistemático y total, y no fraccionario y circunstancial, ya que está sobradamente justificada porque la fecha de la última tuvo lugar hace próximamente treinta y cinco años, y así se ha reconocido la necesidad de llevarla á cabo é intentado realizarla en diferentes ocasiones, hasta ultimar la discusión de un proyecto en esta alta Cámara, que sólo por un accidente parlamentario no llegó á votarse también por el Congreso; teniendo en cuenta, además, todos estos precedentes, confirmados por posteriores y discretas disposiciones ministeriales, que pueden y deben utilizarse y no es serio desatender para el mejor y más fácil éxito de tal propósito, y á fin de que todo se concuerde asimismo con la de la ley de Enjuiciamiento civil, actualmente sometida, por precepto legal, al estudio de la Comisión de Códigos, que lleva muy adelantados sus trabajos; evitando de esa suerte las antinomias é incongruencias de una confusión legislativa, resultado irremediable de tan perturbador procedimiento de reformas parciales, sólo ocasionados á la desintegración, obscuridad y difícil aplicación de Cuerpos legales tan fundamentales en numerosas y complicadas manifestaciones de la vida civil, se sirva desestimar dicho dictamen mediante el prestigio soberano de sus votos.

»Palacio del Senado, 6 de Julio de 1904.—F. SÁNCHEZ ROMÁN.»

(1) Impugnada, también, por nosotros en las sesiones del Senado de 26 y 30 de Mayo de 1908.