

abdication es absoluta para él y para sus causa-habientes en virtud de lo dispuesto en los artículos 1486, 1500 y 1502; por consiguiente, es indispensable que los que tratan con él hallen en el registro los medios de conocer la existencia de aquella limitacion de la propiedad, cuando sea tan durable que pueda influir en el ánimo de otras personas; por eso se ha fijado en este capítulo el término de seis años, que es el mismo que prescribe el artículo 1003 para exigir la redaccion de este contrato en escritura pública.

No es bastante hacer patentes la traslacion y las obligaciones de la propiedad; conviene tambien poner de manifiesto los hechos que vienen á impedir al propietario la facultad de disponer de sus bienes; por eso se ha establecido en el artículo 1829 la obligacion de inscribir los actos que pueden inducir aquella capacidad. Y como la inalienabilidad de los bienes de la mujer casada y de los del menor se halla prevenida por la ley, no ha habido necesidad de prescribir el registro público para este caso, bastando que en el título conste siempre la capacidad del otorgante como se ordena en el artículo 1823.

CAPITULO III.

DE LAS PERSONAS QUE DEBEN Ó PUEDEN REQUERIR LA INSCRIPCION.

ARTICULO 1832

Si el tutor se ingiere en la administracion, sin que se haya inscripto la hipoteca legal del menor, podrá ser removido de la tutela por el Consejo de familia; y no se le abonará entretanto la retribucion de que se habla en el artículo 253 (1).

ARTICULO 1833.

Fijada la cantidad de la hipoteca y señala-

1. Sobre este artículo y los siguientes hasta el 1844 diremos; que ya en la nota de fojas 176 hemos consignado todo cuanto nuestro Código civil vigente dispone acerca del registro público y por lo mismo véase dicha nota —N. de los EE.

dos los bienes sobre que ha de imponerse, en conformidad á lo dispuesto en el artículo 1790, deberá el tutor pedir inmediatamente su inscripcion en el registro público.

La misma obligacion tendrá el protutor, bajo la rasponsabilidad de daños y perjuicios para con los interesados.

ARTICULO 1834.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior y para su mejor cumplimiento, podrá el Consejo de familia dar á quien le parezca el encargo especial de pedir la inscripcion.

Y finalmente, podrán pedirla los mismos interesados, sus parientes y amigos.

ARTICULO 1835.

Si despues de hecha la inscripcion, los bienes hipotecados llegasen á ser insuficientes, el Consejo de familia exigirá que se aumenten, y regirá para este caso todo lo ordenado en los artículos 1790, 1833 y 1834.

ARTICULO 1836.

Si el tutor no posee bienes inmuebles, ó estos no alcanzan para la debida seguridad, en el caso del artículo 1790, ó para el aumento de que se habla en el artículo anterior, el Consejo de familia, bajo su rasponsabilidad, procederá con arreglo al artículo 228, haciendo depositar desde luego las cantidades y demas bienes muebles sobrantes del menor.

ARTICULO 1837.

En cualquiera de los casos del artículo anterior, si el tutor llega á adquirir despues algunos inmuebles, se observará lo dispuesto en los artículos 1790, 1833 y 1834.

ARTICULO 1838.

Lo dispuesto en los precedentes artículos de este capítulo en favor de los menores, se observará tambien respecto de las personas sujetas á curaduría.

ARTICULO 1839.

El marido está obligado á requerir sobre sus bienes inmuebles la inscripcion de la hipoteca que debe constituir:

1º Por los bienes muebles de su mujer ántes ó al tiempo de recibirlos, en conformidad á lo prescrito en el artículo 1279.

2º Por el valor de los bienes inmuebles de su mujer, en el caso y términos previstos en el artículo 1281.

3º Por el sobrante de los bienes totales enagenados, en conformidad á lo dispuesto en el artículo 1284.

Para determinar la cuantía de esta hipoteca, se observará lo dispuesto en el artículo 1788.

ARTICULO 1840.

El marido es rasponsable de los perjuicios que causare á la mujer por haber dejado de cumplir lo dispuesto en el artículo anterior.

ARTICULO 1841.

La mujer casada y cualquiera de sus parientes pueden requerir la inscripcion en que aquella esté interesada, si el marido dejare de hacerlo.

ARTICULO 1842.

La hipoteca legal de que trata el número 5 del artículo 1787, deberá ser requerida por el padre ó madre, y en su defecto podrán requerirla los hijos ó sus parientes.

Esto mismo se entenderá de la hipoteca de que trata el número 6 del artículo 1787, cuando los hijos ó descendientes sean menores de edad; siendo mayores y no requiriendo la inscripcion el padre ó madre, solo los hijos podrán requerirla.

ARTICULO 1843.

El promotor fiscal, en su respectivo distrito, está obligado á promover el cumplimiento de lo dispuesto en los dos artículos anteriores, y á reclamar por sí la inscripcion que interesa á los menores y á la mujer casada.

El juez y el promotor incurrirán en rasponsabilidad, si despues de dictada por aquel ó de serles oficialmente conocida alguna providencia que esté sujeta á inscripciones, intervienen en cualquier procedimiento ulterior, si no consta ya haberse practicado alguna diligencia.

El juez debe de oficio hacer suplir cualquiera omision de que tenga conocimiento.

ARTICULO 1844.

Las demas inscripciones solo pueden ser requeridas por los interesados ó sus representantes, con tal que sea persona conocida, ó que en otro caso acredite su identidad.

Dejando á la diligencia de los interesados que administran sus bienes el cuidado de requerir la inscripcion cuando les conviene, la ley, que por consideraciones de interes público somete á la misma formalidad la obligacion de los tutores y maridos para con sus administrados, ha debido emplear los medios mas convenientes para asegurarse del cumplimiento de esta formalidad; ya he dicho mas arriba que nuestro proyecto va mas allá en esta parte que ninguna otra ley.

Quizás la mas vijilante de todas es la de Ginebra, como puede verse en sus artículos 105 al 115; y no hay mas que comparar sus disposiciones con las de este capítulo, desde el artículo 1832 al 1838, para convencerse de que nuestro proyecto no cede á ninguna otra ley en celo por los menores. Otro tanto puede decirse de las precauciones tomadas para asegurar la inscripcion en favor de la mujer; y mas que de falta de diligencia, podrá acusarse á nuestro proyecto de exceso en esta parte como ya dejo indicado.

CAPITULO IV.

DEL MODO DE HACER LA INSCRIPCION.

ARTICULO 1845.

Las personas que requieran una inscripcion, presentarán en el registro público una copia auténtica del título que se debe inscribir.

Cuando el instrumento en que está consignado dicho título contiene ademas de él otros pactos ó disposiciones que no son pertinentes al derecho real que se trata de asegurar con la inscripcion, bastará presentar copia auténtica de la cabeza, pie y cláusula ó cláusulas conducentes (1).

1 Sobre este artículo y los demas hasta el 1857,

ARTICULO 1846.

El tenedor del registro conservará las copias auténticas de que trata el artículo anterior, en la forma que prescribirán los reglamentos, para precaver su extravío y toda clase de fraudes.

ARTICULO 1847.

De las mismas copias extraerá el tenedor la inscripción, la cual debe en todos los casos expresar:

1º La naturaleza del título, su fecha y la de su presentación en la teneduría.

2º Todas las circunstancias que, respecto del título, están prescritas en los artículos 1823 y 1825.

3º La designación clara del derecho que forma el objeto de la inscripción y el tiempo de su duración, cuando resulta determinado.

4º La conformidad de la inscripción con la copia de que ha sido extraída, citándola con expresión de libro y folio en que se encuentra.

Además se observará lo que para los respectivos casos se dispone en los artículos siguientes.

ARTICULO 1848.

La inscripción de mutación de propiedad contendrá las circunstancias siguientes:

1º El valor de los bienes transferidos que conste del título, y en su defecto el del precio en que los estimare el requirente.

2º La indicación del anterior propietario y la referencia al libro y folios de inscripción hecho en su nombre.

3º Cuando la propiedad se transfiera por herencia, se expresarán la fecha del fallecimiento del anterior propietario, el nombre de los herederos, su aceptación, con la circunstancia de si es pura ó con beneficio de inventario, y la indivisión en su caso. Si se ha practicado la partición, se inscribirá la propiedad en favor de los herederos y legatarios respectivamente.

véase el capítulo 3º de nuestro Código civil que se halla consignado en la nota de fojas 177 de este tomo.—N. de los EE.

ARTICULO 1849.

La inscripción de la hipoteca voluntaria debe expresar:

1º El importe del capital ó crédito hipotecario.

2º El interés pactado.

3º Las condiciones, plazos y pactos que tengan relación con la hipoteca.

ARTICULO 1850.

Si el crédito que resulta de la obligación está dependiente del cumplimiento de una condición, ó es de un valor indeterminado, no se hará la inscripción sino por el importe en que hayan convenido expresamente el acreedor y el obligado en escritura pública, ó en su defecto por la que se haya fijado judicialmente.

ARTICULO 1851.

Quando la hipoteca sirva para asegurar una renta perpétua ó vitalicia; se hará la inscripción por el capital impuesto, y si este no constare, se capitalizará la renta perpétua á razón de 3 por 100, y la vitalicia con arreglo á lo que, atendida la edad del rentista, corresponda según las tarifas vigentes en los establecimientos mercantiles, constituidos en conformidad á la ley.

ARTICULO 1852.

La hipoteca legal se inscribirá por el capital y sobre los bienes que se hubieren fijado, con arreglo á lo dispuesto para los casos respectivos en los artículos 1788, 1789 y 1790.

ARTICULO 1853.

La inscripción de las sentencias de que trata el artículo 1829, expresará claramente la especie de incapacidad que de ellos resulte, y la modificación que causen en el ejercicio de la propiedad.

ARTICULO 1854.

La inscripción de cualquiera de los derechos comprendidos en el artículo 1831 expresará, además de todo lo prevenido en el artículo 1847, cualesquiera otras circunstancias que caractericen especialmente el derecho inscripto. Cuando se inscriba alguna servidumbre, se

hará constar en las últimas inscripciones de propiedad del predio dominante y del sirviente.

ARTICULO 1855.

Quando del título de mutación de propiedad resultare alguna de las hipotecas legales contenidas en los números 1, 2 y 3 del artículo 1787 contra los bienes transferidos, se hará de oficio su inscripción, bajo la responsabilidad del tenedor.

ARTICULO 1856.

La inscripción no se anulará por falta de alguno ó algunos de los requisitos contenidos en este capítulo, siempre que resulte hecha con tal expresión, que el reclamante haya podido encontrar en ella ó por su medio en la copia auténtica del título, todo el conocimiento necesario para no ser inducido en error.

En todo caso el tenedor del registro responderá de cualquiera falta cometida en la inscripción.

ARTICULO 1857.

Todas las inscripciones que sucesivamente se hicieren y que afecten unos mismos bienes, se ordenarán de modo que en cada una de ellas se encuentre la guía para instruirse de todos, y venir en conocimiento, así del actual propietario, como de las incapacidades previstas en el artículo 1829, y de todos los gravámenes existentes.

Los reglamentos fijarán la forma en que esto debe cumplirse, con sujeción á lo que se dispone en el presente capítulo.

Algunos Códigos, como el de Prusia, artículo 156, exigen la transcripción textual de los títulos en el registro; otros como el Francés, se contentan con la presentación ó inscripción de notas (bordereaux) comprensivas del derecho que se trata de inscribir; nuestro proyecto exige la presentación de una copia auténtica del título; y como este en muchos casos contiene cláusulas extrañas al derecho real de que se trata, permite presentar el título reducido á lo que tiene de pertinente. Conservados estos títulos en la teneduría son una nueva garantía de la conservación de los contratos; pero convenien-

te será que, para no ser gravosa esta formalidad y ahuyentar á los interesados del registro público, no se exija otro papel sellado que el correspondiente á los protocolos, y de los cuales viene á ser un duplicado.

Como el tenedor del registro ha de ser letrado, y debe reunir las cualidades de una instrucción especial y de una diligencia probada, tiene, por consiguiente la competencia necesaria para extraer del título y poner en la inscripción todo lo que la ley exige, y de este modo no se aventura el acierto á la impericia de los requirentes. Para determinar todas las circunstancias que ha de contener la inscripción, ha sido preciso atender á lo que cada uno de los derechos que hayan de inscribirse, tiene de especial; por consiguiente, la guía de la Sección en esta parte ha sido su propia razón confirmada por el ejemplo seguido principalmente en la ley de Ginebra.

Resuelto ya que la inscripción ha de ser por obligación determinada y sobre bienes igualmente determinados, era consiguiente lo que se dispone en el artículo 1850, que además está conforme con los 19 Bávares, 12 de Wurtemberg y 2132 Franceses.

También es conveniente fijar el capital de la inscripción para las rentas perpétuas ó vitalicias por medio de una regla general que evite discusiones y contiendas, á la manera que lo han hecho otras legislaciones como es de ver en el artículo 125 de la de Ginebra, y la regla que para ello se ha adoptado en el nuestro 1851, está conforme con nuestras prácticas actuales.

Necesario es que la inscripción de las sentencias que limitan la capacidad de los propietarios, espese claramente los términos de esta incapacidad temporal; y cuando esta dice relación, no á la persona, sino á sus bienes, es indispensable que las sentencias especifiquen la modificación que introduce en el ejercicio de la propiedad, para lo cual debe determinar la cantidad de la obligación y los bienes que han de secuestrarse, bastando en el caso de quiebra ó cesión de bienes, que en la inscripción de ca-

da uno de los del obligado se anote la providencia en que se declara la quiebra ó se admite la cesion.

No es unánime la opinion acerca de lo que se dispone en nuestro artículo 1855; pero, admitida la hipoteca legal de los vendedores y demas personas comprendidas en el mismo artículo, se ha querido fortificar su derecho, ya que por otra parte se les ha privado de mayores ventajas, imponiendo al tenedor del registro la obligacion de inscribir de oficio aquel derecho; porque si es cierto que aquellas personas tienen los medios de cuidar de sus propios intereses, no hay inconveniente en protegerles con la cooperacion oficiosa del tenedor del registro como una compensacion de lo que van á perder, puesto que en todo caso la forma de inscripcion no ha de perjudicar á tercer interesado. Como que la ley procura únicamente evitar las ocultaciones, y asegurar por medio de la publicidad á todos los interesados contra los efectos de una sorpresa ó fraude, no ha debido darse á las formas de la inscripcion un carácter sacramental de modo que cualquiera variacion ó omision la anulase; y en esto se funda nuestro artículo 1856, que está conforme con los de otras muchas legislaciones. La Francesa, que es mas rígida en esta parte, ha dado ocasion á una jurisprudencia, cuya falta de equidad ha sido denunciada por los juriscultos de aquel pais en la Asamblea legislativa, citando casos en que por haberse omitido la eleccion de domicilio ó por otras causas que en nada perjudican al tercero sobreviviente, habia sido anulada la inscripcion. Con nuestro artículo se evitan estos perjuicios; nadie podrá quejarse cuando conste en el registro lo necesario para no ser inducido en error: la inscripcion no se anulará sino cuando cause daño y en la medida que lo causare.

CAPITULO V.

DE LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCION.

ARTICULO 1858.

Ninguno de los títulos sujetos á inscripcion,

segun lo dispuesto en el capítulo II de este título, surte efecto contra tercero, sino desde el momento en que ha sido inscrito en el registro público.

Se considera hecha la inscripcion desde que se ha tomado el asiento prescrito en el artículo 1882, mientras no se haya hecho la anotacion prevenida en el párrafo II del artículo 1884 (1).

ARTICULO 1859.

Cuando el propietario enajena unos mismos bienes inmuebles á diferentes personas por actos distintos, pertenece la propiedad al adquirente que haya inscrito antes su título.

ARTICULO 1860.

La preferencia entre los acreedores hipotecarios y demas adquirentes de cualquiera otros derechos reales sobre unos mismos bienes inmuebles, se regulará por la prioridad de su inscripcion en el registro público.

ARTICULO 1861.

Desde que se haga en el registro público cualquiera de las inscripciones de que trata el artículo 1829, no se hará ninguna inscripcion por obligaciones de las personas que resulten incapaces para contraerlas, sino en los casos y previas las formalidades exigidas por la ley; las inscripciones que se hicieren de otro modo serán nulas, sin perjuicio de la responsabilidad del tenedor.

Puede decirse que todo el espíritu de la ley presente está contenido en el artículo 1858. El principio de que las hipotecas no surten efecto contra tercero sino en virtud de la inscripcion, consignado en el título anterior, se aplica por este artículo á todos los actos traslativos de la propiedad territorial ó constitutivos de cualesquiera derechos reales. Dejo probada no solo la conveniencia sino la necesidad de esta disposicion, y su conformidad con casi todas las legislaciones Europeas. Una objecion se ha levanta-

1 Sobre este artículo y los tres siguientes repetimos lo que dijimos ántes, que ya hemos expuesto en la nota de fojas 176 todo cuanto nuestro Código civil dispone acerca del registro público, y por lo mismo véase la citada nota.—N. de los EE.

do contra lo absoluto de esta medida, tachándola de impracticable, ó poco ménos, respecto de las pequeñas propiedades. La ley de Rusia, en su artículo 1044, ha cortado inexorablemente la dificultad, prohibiendo hipotecar bienes que no pasen de un límite cuya medida se determina en él. En otras legislaciones se conservan vestigios de la excepcion Romana *non numerata pecunia*; así es, que segun los artículos 176 al 181 de la ley de Prusia, se permite al deudor protestar contra la inscripcion por falta de pago del acreedor inscrito, siempre que lo haga dentro de los treinta y ocho dias, contados desde la inscripcion; una disposicion muy parecida se encuentra en el artículo 87 de la ley de Wurtemberg, en el 47 y 48 de la de Baviera y en otras; pero como esta excepcion debe ser conocida de todos, pues nadie debe ignorar la ley, ninguno se arriesgará á entregar su dinero por ó sobre un bien, que se haya inscripto, hasta que hayan pasado los plazos señalados por la ley para hacer irrevocable la inscripcion. A mas inconvenientes da lugar el artículo 10 de la ley de Hungría, que no cuenta la eficacia de la inscripcion de un crédito sino desde el momento en que el deudor ha recibido el dinero. Nuestro proyecto guarda en esta parte consonancia con las reglas que ha consagrado en materia de obligaciones, y no ha debido seguir las legislaciones en que continúa vijente la indicada doctrina Romana; y en esta parte se ha conformado con el Código Frances, que consagró las mismas reglas generales. Verdad es que ofrecerá en la ejecucion algunas dificultades respecto de las fincas pequeñas ó heredades sueltas que en algunas provincias tienen los propietarios, y se hallan dispersas por piezas en un pago en que están mezcladas con otras infinitas, y que no pueden distinguirse con nombres propios; pero estas dificultades han sido vencidas en otros paises, y lo serán en el nuestro, cuidando de adoptar aquellos ejemplos en nuestro reglamento. La segunda parte del artículo 1858 tiene por objeto evitar toda sorpresa ó fraude por parte del

que, teniendo un derecho posterior, se quisiera adelantar á otro que lo hubiese adquirido primero; de este modo no podrán cometerse abusos contra el hombre diligente; y en esto se fundan las leyes que nos han servido de guía en esta parte: tales como la de Ginebra, artículo 245.

Los artículos 1859 y 60 son la aplicacion exacta del principio consignado en el artículo anterior; y aunque, por lo mismo, pudieran haberse excusado, ha parecido conveniente consagrar estas disposiciones especiales por la grande importancia del objeto que encierran, y que no debia dejarse dependiente de interpretaciones, en lo cual se ha seguido el ejemplo de los artículos 440 y 441 Austriacos, 59 Bávaro, 2134 del Código Frances, 96 de Wurtemberg, 48, 49 y 50 de Ginebra.

Consiguiente era, despues de haber prescrito la inscripcion de las providencias judiciales comprendidas en el artículo 1829, declarar que despues de ella, no podrá tomarse razon de obligaciones contraidas despues de haber perdido por sentencia judicial la capacidad de pactarlas, y en esto se funda el artículo 1861, que tambien es conforme á las legislaciones que han adoptado la misma prescripcion.

CAPITULO VI.

DE LA EXTINCION DE LA INSCRIPCION.

ARTICULO 1862.

La inscripcion se extingue de derecho, sin necesidad de cancelacion, inmediatamente que espira el término fijado á su duracion, sea en el título constitutivo del derecho inscrito, sea en la suscripcion misma, con tal que dicho término conste de una manera precisa y clara.

Solamente en este caso puede oponerse al tercero de buena fé la extincion del derecho que no resulte cancelado en el registro público. (1).

1 Véase sobre este artículo y los siguientes hasta el 1861, el capítulo 4º de nuestro Código civil que se halla consignado en la nota de fojas 178.—N. de los EE.

ARTICULO 1863.

La inscripción se extingue en todo caso por la cancelación.

ARTICULO 1864.

La cancelación puede hacerse por allanamiento de las partes interesadas en la inscripción, siempre que tengan capacidad para enagenar sus bienes, y conste su unánime consentimiento en escritura pública. Si el allanamiento es condicional, no se cancelará la inscripción hasta que se cumpla la condición.

ARTICULO 1865.

Los tribunales deberán ordenar la cancelación á instancia de cualquier interesado:

1º *Cuando la inscripción se hizo sin título ó por un título nulo, ó que no debió ser inscripto.*

2º *Cuando el derecho inscripto se haya extinguido legalmente.*

ARTICULO 1866.

El tenedor del registro hará de oficio la cancelación, aunque no sea consentida unánimemente por las partes, ni ordenada por los tribunales, en los casos siguientes:

1º *Al mismo tiempo que se inscriba la mutación de propiedad en favor del que la adquiere, se cancelará la inscripción del que la enagena.*

2º *La inscripción de las hipotecas legales comprendidas en los números 1, 2 y 3 del artículo 1787 se cancelará, si se acreditar en forma auténtica el pago ó la consignación hecha legalmente.*

3º *Todas las inscripciones del derecho hipotecario, y de cualquiera de los comprendidos en el artículo 1831, se cancelarán cuando se presente un título auténtico que justifique la confusión de la propiedad de los bienes gravados y del derecho inscrito sobre ellos en una misma persona.*

4º *La inscripción de cualquiera de las providencias judiciales de que trata el artículo 1829, se cancelará cuando se presente en forma auténtica otra providencia que*

acredite haber cesado los efectos de la primera.

La inscripción es un acto íntimamente adherido al título constitutivo del derecho inscrito; pero no por eso dejarán de ser dos cosas distintas. Si los contrayentes convienen en que se tome la inscripción por un tiempo determinado, claro es que debe extinguirse á la espiración de este plazo, independientemente de la mayor duración del derecho á que se refiera, y entonces no hay necesidad de cancelarla para que los terceros interesados puedan cerciorarse de que ha caducado, y de consiguiente, la extinción surte todos sus efectos por sí sola.

No sucede esto en los demás casos, y por lo mismo se hace preciso cancelar la inscripción para que pueda ser opuesta á tercero. En este sentido han declarado diferentes leyes hipotecarias que la inscripción es imprescriptible; y, sin decirlo así, viene á significar lo mismo el segundo párrafo de nuestro artículo 1862. Pero se engañaría el que creyera que por esto se alteran las reglas que sobre prescripciones se establecen en el título 24 de este libro, porque, si con arreglo á estas ha prescrito el derecho inscripto, el interesado puede obtener la cancelación con arreglo á los artículos 1864 y siguiente, y desde entonces quedará extinguida la inscripción. La ley Francesa la da por perimida, si no se renueva á los diez años; pero los jurisconsultos de aquel país han manifestado los muchos perjuicios á que esto ha dado lugar, y se han dividido en opiniones respecto de los medios que debían emplearse. El gobierno propuso que fuera indefinida la duración de las inscripciones, y la Asamblea, de conformidad con su comisión, decidió que solo durase treinta años. Fundose para esto en que no duran mas las acciones reales, y es funesto, se decía, que por evitar los inconvenientes de hacer necesaria la cancelación, figuren inscriptos derechos que han sido extinguidos; pero, si el registro ha de servir de asiento seguro para el crédito territorial, conviene que él sea la única pauta de los prestamistas para simplificar las diligencias con que han de

ARTICULO 1870.

La anotación preventiva se convertirá en inscripción:

1º *En el caso del artículo 1868, cuando se presente la ejecutoria favorable.*

2º *En el caso del artículo 1869, cuando se hace constar que se ha subsanado la causa que impedía momentáneamente la inscripción.*

ARTICULO 1871.

Convertida la anotación en inscripción, surte ésta todos los efectos de tal desde la fecha de la anotación, sin embargo de cualesquiera derechos que hayan sido inscriptos en el intervalo de la una á la otra.

ARTICULO 1872.

Para que los legatarios y acreedores del difunto conserven, respecto de sus bienes inmuebles, el derecho que se les concede en el artículo 871, deberán requerir la anotación preventiva de su respectivo derecho dentro de seis meses, contados desde el día en que se abrió la herencia, haciéndolo constar en forma auténtica. La anotación surtirá los efectos expresados en el artículo 872, aun respecto de los derechos reales que hayan sido inscriptos con anterioridad á aquella.

ARTICULO 1873.

Deberán anotarse las demandas que tengan por objeto obtener alguna de las providencias comprendidas en el artículo 1829, para que las inscripciones hechas durante el juicio en favor de un tercero, no surtan efecto en cuanto se opongan á la ejecutoria que recayere.

Los tribunales ordenarán de oficio la anotación cuando no sea requerida por los interesados.

Lo dispuesto en el artículo 1868 es aplicable á la anotación de que se trata en el presente.

ARTICULO 1874.

Los arquitectos, empresarios, oficiales, obreros y los que suministran materiales al propietario para la construcción ó reparación de sus edificios ó otras obras, deben requerir la anotación preventiva de su contrato; y en otro

adquirir la confianza que les mueve á entregar su dinero; si el obligado omite la cancelación, suya será la culpa, siempre que en los reglamentos se fije una forma expresa y nada costosa para obtener y registrar aquel acto. El proyecto de ley ha procurado estas facilidades en cuanto está de parte del legislador, declarando que basta el allanamiento de las partes é imponiendo la obligación al tenedor del registro de cancelar de oficio la inscripción en todos los casos comprendidos en el artículo 1866.

CAPITULO VII.

DE LA ANOTACION PREVENTIVA.

ARTICULO 1867.

El que sigue demanda en juicio sobre la propiedad de bienes inmuebles, ó otro derecho real sobre los mismos, ó para que se reduzca ó cancele una inscripción, puede hacer anotar su demanda en el registro público, siempre que el tribunal que conoce de ella lo ordene á su instancia, si lo estima justo (1).

ARTICULO 1868.

La anotación preventiva de que trata el artículo anterior, caducará si al año de su fecha no es convertida en inscripción. Este término puede ser prorogado por el tribunal cuando sin culpa del interesado, en la anotación se haya retardado el fenecimiento del juicio. La prórroga no será válida si no se concede por un tiempo determinado, ni perjudicará á tercero si no se asienta en seguida de la anotación.

ARTICULO 1869.

Cuando se presente en el oficio del registro un título cuya inscripción no deba rehusarse definitivamente, pero que no deba tener lugar en el momento por algún defecto conocidamente subsanable, podrá requerir el interesado la anotación preventiva.

Esta anotación caducará á los dos meses de su fecha si no se convierte en inscripción.

1 Véase sobre este artículo, y los demás hasta el último en que concluye este título, la nota de 176 en la cual hemos consignado todo cuanto nuestro Código civil dispone acerca del registro público.—N. de los EE.