

## 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 ú 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, ú 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.

caso no tendrán el privilegio que se les concede en el artículo 1927. Bastará en este caso el allanamiento del propietario para tomar una anotación, sin necesidad de presentar título auténtico.

#### ARTICULO 1875.

*Esta anotación debe convertirse en inscripción dentro de dos meses, contados desde que se concluya la otra; pero no se hará la inscripción si no se presenta un título auténtico en el cual debe constar la cantidad determinada del crédito; y únicamente en esta forma surtirá efecto contra tercero, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1927.*

#### ARTICULO 1876.

*Lo dispuesto en los artículos anteriores no es aplicable á las obras ordinarias de conservación, respecto de las cuales no son necesarias la anotación ni inscripción para que se conserve el privilegio reconocido en el artículo 1927.*

La anotación preventiva, coincidiendo en los fines con la inscripción, tiene sin embargo por objeto atenuar lo que hay en esta de riguroso, sin perder nunca de vista el interés de las terceras personas; en este sentido viene á ser el complemento del sistema Aleman, como puede verse en los artículos 12, 53 y 113 de la ley de Baviera, 289 al 300 de la de Prusia y en otras varias.

Por este medio el que tiene fundados motivos para reclamar la propiedad ú otro derecho real sobre bienes inmuebles, no tiene que temer que, anticipándosele un tercero en la adquisición de tales bienes y en su inscripción, pueda oponerle la excepción que encontraría en otro caso en los artículos 1859 y 1860.

Así, por ejemplo, el donador que quiera revocar por causa de ingratitud las enagenaciones del donatario y reivindicar los bienes inmuebles donados con arreglo al artículo 967, deberá anotar preventivamente su demanda. El que quiera rescindir las enagenaciones de un deudor hechas en fraude de sus acreedores puede anotar su demanda en conformidad al artículo 1177. Y por re-

gla general, todo el que quiera precaverse contra una enagenación fraudulenta dirigida á frustrar una demanda legítima en reivindicación de bienes inmuebles ó de cualquier derecho real, puede hacer otro tanto. La condición indispensable en todos los casos es la autorización del juez, porque no es justo trabar la libertad del que posee como propietario por motivos que no presenten á primera vista el carácter de razonables á juicio del tribunal. Y aun ha sido considerado como justo el señalamiento de un término no muy largo á la restricción que por medio de la nota preventiva se impone al propietario dejándole en libertad, si el demandante no obtiene una declaración definitiva en su favor, ó si por lo ménos no juzga el tribunal que es justo prorogarle aquel plazo.

Por razones análogas se ha permitido la anotación preventiva de un título que, tal vez sin culpa de su poseedor, carece de los requisitos indispensables, pero en este caso ha sido preciso acortar el término, porque culpa suya será si deja de suplir aquella falta, y no es justo que el propietario lo pague.

Los legatarios y acreedores del que ha fallecido tienen acción contra sus bienes, anterior á los derechos del heredero y á los de los acreedores del mismo cuya acción ha sido regulada en los artículos 872 y siguientes; pero, para que esta acción no venga á ser perjudicial á los que incautamente contratan con el heredero, ha sido conveniente obligarles á inscribirla; y esto aprovechará á todos los demás acreedores que traigan el mismo origen, sin alterar los grados de su relativo crédito, que es también actualmente el efecto de la prenda ó hipoteca pretoria. Concuera además esta disposición con los principios admitidos en los artículos 39 y siguientes de Wurtemberg, 230 y siguientes de Ginebra y con otras muchas legislaciones. Entre ellas se cuenta la Francesa, pero la Asamblea dejó también acordada una novedad respecto de este punto, pues, admitiendo el mismo principio esta-

blecido en el artículo 2111 de su Código, redujo á dos meses el término señalado para pedir la separación de patrimonios por lo que importa dejar cuanto antes al heredero la libertad de disponer de los bienes hereditarios, y más que todo por uniformar este término á otros análogos que tienen asignada la misma duración en aquel Código; pero como esta razón no existe para nosotros, y como muchas familias tienen parte de sus individuos en las Antillas, no es excesivamente largo el plazo que hemos adoptado; por lo demás, nuestro artículo 1872 es absoluto y la obligación de inscribir comprende el caso de que la herencia sea aceptada con beneficio de inventario, porque puede acontecer muy bien que, después de aceptada en esta forma, el heredero la acepte llanamente con hechos que le constituyen responsable; y es necesario resguardar á los que en tal estado contratan con él del peligro que sobrevenga un acreedor del difunto que sea desconocido.

También es indispensable que las demandas que tengan por objeto obtener la declaración de alguna de las incapacidades comprendidas en los tres primeros números del artículo 1829 se anoten preventivamente, porque pueden retrotraerse en la sentencia sus efectos respecto de los actos ejecutados con notoria incapacidad, como para alguno de los casos se dispone terminantemente en el artículo 289; y, aun cuando así no suceda, es prudente evitar contestaciones de esta naturaleza.

Los arquitectos, empresarios, oficiales y aboreros, han gozado casi siempre, y en todas partes, de privilegio por su crédito; este privilegio reconocido en nuestra ley 25, título 13, Partida 5, puede decirse que es universal. Las legislaciones modernas han otorgado generalmente á este crédito el carácter de hipoteca legal; el Código Frances en sus artículos 2103 y 2110 lo ha establecido igualmente; pero la Asamblea acordó la supresión de este privilegio, porque tal como estaba formulado era complicadísimo y venía á ser nulo en la práctica; y se fundó

además en que el propietario al emprender la obra podía otorgar una hipoteca convencional, es decir, que para huir de la dificultad anuló el privilegio muy justo de los créditos refaccionarios. Nuestro artículo 1874 ha evitado aquella complicación conciliando por medio de la anotación preventiva el respeto debido á un crédito tan atendible con la seguridad de los terceros contrayentes. Y nada hay tampoco más justo, así como nada hay más universalmente reconocido, que eximir de la inscripción el crédito refaccionario limitado á las obras ordinarias de conservación, porque con ellas en lugar de amenguarse los intereses de los otros acreedores no se hace más que asegurarlos.

#### CAPITULO VIII.

##### DE LAS SUB-INScripciones.

#### ARTICULO 1877.

*Cualquier contrato, disposición testamentaria, providencia judicial ú otro acto que de cualquier modo modifique una inscripción sin extinguirla totalmente, se registrará por medio de una sub-inscripción, anotando esta por referencia al margen de la inscripción modificada.*

#### ARTICULO 1878.

*La variación de domicilio de alguna de las partes se anotará igualmente sin otra formalidad que lo prescrito en el artículo 1824.*

#### ARTICULO 1879.

*Por medio de una sub-inscripción se rectificará cualquier error de hecho cometido en el título constitutivo del derecho inscripto ó en su inscripción. Pero no podrá hacerse esta sub-inscripción sino en virtud de allanamiento de las partes ó de providencia judicial, á no ser que el error haya sido cometido por el que extendió la inscripción, en cuyo caso el tenedor del registro hará de oficio la rectificación.*

#### ARTICULO 1880.

*La sub-inscripción se hará en virtud de título legítimo y auténtico, y con la misma claridad y expresión que la inscripción misma, salvo lo dispuesto en el artículo anterior.*

Las disposiciones de este capítulo son la consecuencia legítima y el complemento necesario del sistema comprendido en los capítulos anteriores. Establecida la inscripción para tener al corriente de la situación de los bienes inmuebles al que haya de contratar con el que los posee, ó con el que tiene algún derecho en ellos, necesario es que esta especie de manifiesto sea completa, y que descubra cualquiera alteración que, dejando en pie la inscripción, pueda, sin embargo, afectar intereses de terceras personas. La Sección en un principio señaló especialmente la cesión de cualquiera de los derechos reales, la subrogación de una persona por otra, el cambio convencional de los acreedores en el grado respectivo de prioridad, como actos sujetos á la subinscripción; pero, creyendo que se hallan comprendidos en el artículo 1887, renunció á la idea de hacer de ellos una mención especial. Por lo demás la subinscripción no es otra cosa que la expresión del valor que la inscripción tiene en su último estado, y por consiguiente, la medida de los efectos que produce contra tercero. Con esto no hay necesidad de entrar en la discusión largamente sostenida por los juriconsultos acerca de si ha de inscribirse ó no la cesión; nuestro proyecto la hace necesaria como mas especialmente lo han establecido la ley Prusiana, en los artículos 199 al 210, la de Baviera, artículos 26 y 53, la de Wurtemberg, artículos 84 y 85 y otras. Es verdad que esta formalidad podrá ser una traba para el proyecto en muchos países concebido, y en algunos empezado á ejecutar, de hacer circulables por simple endoso del acreedor las obligaciones hipotecarias, pero no hay otro medio seguro de evitar que un seccionario pueda perjudicar á tercero.

## CAPITULO IX.

DE LA TENEDURÍA DEL REGISTRO.

## ARTICULO 1881.

*El registro público de cada distrito estará á cargo de un tenedor que debe ser letrado.*

*El tenedor, antes de entrar en el ejercicio de su cargo, prestará juramento y dará fianzas, en conformidad á lo dispuesto en los reglamentos.*

## ARTICULO 1882.

*El tenedor del registro llevará un libro, en el cual asentará la presentación de la copia auténtica prevenida en el artículo 1845 en el acto de recibirla, expresando la naturaleza del título, la inscripción que se pide, el día y la hora de la presentación, y la persona que la hace, á quien le dará recibo, si lo pidiere, citando el libro y fólío en que se conserva la copia auténtica.*

*Cuando esta se presentare por duplicado, se devolverá al requirente un ejemplar, despues de haber puesto á su pie certificación del asiento de que se habla en el párrafo anterior.*

## ARTICULO 1883.

*El tenedor del registro examinará los títulos por el orden que le hayan sido presentados; y concluido el exámen, inscribirá bajo su responsabilidad únicamente los que estuvieren arreglados á la ley.*

## ARTICULO 1884.

*Si el tenedor del registro advirtiere en el título algun defecto que sea susanable, suspenderá la inscripción, y asentando la suspensión y sus motivos en el libro de presentación, se dará copia de este asiento al requirente que lo pida, devolviéndole el título, sin perjuicio de practicar lo dispuesto en el artículo 1869.*

*Si entendiere que debe rehusar definitivamente la inscripción, lo anotará así en el libro de presentación, y entregará copia de este asiento al requirente que lo pida, devolviéndole el título para que pueda usar de su derecho.*

## ARTICULO 1885.

*El tenedor del registro estará obligado á dar á cualquiera que lo exija, pagando los justos derechos, certificación de lo que en él conste, ó de que nada resulta.*

*Los bienes inmuebles no quedan libres de las cargas omitidas por el tenedor del registro en su certificación, salva la responsabilidad de este para con quien lo obtuvo, y sin perjui-*

*cio del recurso del mismo tenedor, contra los acreedores que hayan recibido pagos indebidos.*

## ARTICULO 1886.

*El tenedor del registro está obligado á rectificar inmediatamente cualquier error que hubiere cometido, haciendo la sub-inscripción conducente en el registro, y anotándola en el ejemplar devuelto al interesado, ó en los certificados expedidos, siendo de su cargo practicar las diligencias necesarias al efecto.*

## ARTICULO 1887.

*El tenedor del registro es responsable de los daños y perjuicios que ocasione por cualquiera falta que le sea imputable, sin perjuicio de ser multado por cada una en la cantidad de diez á cien duros, y de lo que para el caso de delito determina el Código penal.*

## ARTICULO 1888.

*Los gastos de inscripción de mutación de propiedad son de cargo del adquirente; y los de cualquier gravámen son de cargo del deudor, salvo en ambos casos lo que en contrario se estipulare. Pero el tenedor del registro exigirá previamente el importe de los gastos al que requiera la inscripción.*

## ARTICULO 1889.

*El gobierno hará la demarcación de distritos para cada oficio del registro público; señalará el pueblo de cada distrito en que ha de establecerse el oficio, y formará los reglamentos para su régimen interior.*

*Los reglamentos fijarán el número de libros y modo con que han de llevarse; la forma en que han de custodiarse los ejemplares retenidos de los títulos insertos, y las relaciones necesarias entre el tenedor del registro y el ministerio público.*

*La ejecución de todas las disposiciones contenidas en estos dos títulos, requiere la intervención de la autoridad pública, y su especial solicitud; he indicado la grande importancia que se da en todos los países á la institución del registro público de los derechos reales sobre bienes inmuebles. Nuestro proyecto ha escogido como mas expedito,*

*y tambien como mas seguro, el método de confiar en cada distrito estas funciones importantes á un oficial público especial y exclusivamente dedicado á este objeto, sabedor del derecho, del cual tiene que hacer aplicación en muchos casos, y que ofrezca por su inteligencia, y por medio de fianzas abonadas, la confianza que se necesita.*

*Designar todas y cada una de las obligaciones de este funcionario, determinar la forma con que han de cumplirse las diferentes disposiciones legales ejecutables por el registrador, la clasificación de los registros, su órden específico y otros muchos pormenores, pertenece á los reglamentos. El proyecto de ley se limita á fijar aquellas obligaciones, á cuya ejecución va unido algun derecho de las personas directa ó indirectamente interesadas en el registro; el modo mas eficaz y mas sencillo de hacer cumplir estas obligaciones, ha de examinarlo el Gobierno. Por eso se deja á su cuidado formar los reglamentos; ejemplos encontrará en los países donde ya está en práctica nuestro sistema: además, la experiencia de todos los días enseña lo que hay de defectuoso ó de incompleto en cada método; y por lo mismo que son variables todos, deben dejarse á los reglamentos que son variables igualmente.*

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

*1ª Inmediatamente despues de publicado este Código, dispondrá el Gobierno que todos los libros y papeles de cada uno de los antiguos oficios de hipotecas, se pasen á la teneduría del registro á que correspondan, segun la situación de los bienes.*

*En el caso de que alguno de los antiguos oficios comprenda pueblos de dos ó mas distritos de los que nuevamente deban formarse, el Gobierno designará la teneduría donde deben depositarse los libros y papeles.*

*2ª Toda inscripción que se haga en los nuevos libros sobre un inmueble de que por primera vez se haga mención en ellos, debe ser precedida de un asiento expresivo de las inscripciones que sobre el mismo inmueble resultan en los libros anteriores, ó de que no*