

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 algún 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 algún 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*

existe ninguna. En todo caso se observará lo dispuesto en el artículo 1820.

Si los antiguos libros no existen en la teneduría donde se requiera la nueva inscripción, el tenedor que los tenga en su poder deberá expedir una certificación con la misma expresión indicada en el párrafo anterior, y este certificado se copiará á la cabeza de la nueva inscripción.

3ª Todos los títulos anteriores á la promulgación de este Código, y que con arreglo á él están sujetos á inscripción, deberán ser inscritos en el término de dos años, durante los cuales continuarán surtiendo todos los efectos que debían surtir con arreglo á las leyes anteriores: pasado este término, no lo surtirán contra tercero sino desde el día de su inscripción, salva la excepción de la regla siguiente.

El que haya adquirido antes de la promulgación de este Código el derecho de propiedad ú otro sobre bienes inmuebles y carezca de título auténtico, podrá hacer inscribir su derecho en virtud de una información ó providencia judicial, que deberá dictarse con citación del ministerio fiscal cuando se trate de la propiedad, y del propietario cuando se trate de los demás derechos reales.

4ª La hipoteca legal de las personas sujetas á tutela ó curaduría y de la mujer casada, se registrarán por la legislación vigente al tiempo en que entraron en el ejercicio de sus cargos los tutores ó curadores, ó en que se celebró el matrimonio.

Esta excepción cesará á los seis meses, contados desde el día en que se acabe la tutela ó curaduría, ó se disuelva ó sea declarado nulo el matrimonio.

Pasados los seis meses, debe ser inscrita dicha hipoteca; y solamente en este caso, y desde su inscripción, surtirá efecto contra tercero.

5ª El tutor, el curador y el marido que fueren al tiempo de la promulgación de este Código, están obligados á requerir, luego que este tenga efecto, la inscripción que interesa respectivamente á las personas que

tienen en guarda y á la mujer casada; arreglándose á lo dispuesto en los artículos 1788, 1790, 1832 y siguientes. Si antes que cese la hipoteca legal, en conformidad á la disposición anterior, enagenasen ó empeñasen sus bienes inmuebles, ocultando la existencia de dicha hipoteca, incurrirán en la pena señalada en el artículo 455 del Código penal.

6ª El Gobierno dictará las medidas convenientes para facilitar la primera inscripción de los derechos reales existentes al tiempo de la promulgación de este Código, atenuando los derechos del registro, ó suprimiéndolos del todo en las provincias, donde la división de la propiedad territorial ó la subdivisión del dominio lo aconsejaren.

No puede pasarse de un sistema de confusión, de clandestinidad y de vaguedad, como es el nuestro, al sistema de publicidad y de especialidad, sin regular el efecto que ha de surtir este último sistema sobre los actos consumados bajo el imperio del antiguo. El principio fundamental en esta parte es el que niega á la ley nueva efectos retroactivos, es decir, que no deben atacarse con ella derechos adquiridos: en nuestro proyecto ha servido de guía aquel principio; pero sin olvidar tampoco que lo que es de mera forma puede y debe regirse por la ley sobre la ley sobreviviente, sin perjudicar los derechos que ya estén adquiridos, ni la consumación de los que ya tengan un principio de existencia.

Esto supuesto, las disposiciones 1ª y 2ª no están sujetas á controversia.

La tercera, que sujeta á la inscripción en el término de dos años todos los títulos anteriores, no viene á ser mas que la reproducción de lo que está mandado desde el año 1774 hasta hoy. No se puede, por tanto objetar á esta disposición que cause efecto retroactivo, puesto que no hace mas que prescribir la ejecución de lo que se viene mandando por el legislador hace mas de medio siglo. Aun sin eso no cabría semejante objeción, porque los derechos adquiridos quedan intactos; lo único que se hace es po-

nerlos de manifiesto para que no se conviertan en un lazo contra terceras personas; culpa será del que los posee, si por no arreglarlos á la forma nuevamente prescrita para su conservación los deja caducar. De este modo se concilian la seguridad en la trasmisión de bienes inmuebles, la firmeza del crédito territorial y los derechos de los particulares, así de los antiguos poseedores como de los nuevos adquirentes.

La segunda parte de esta disposición es muy grave. Pero las guerras continuas, los trastornos públicos, la dislocación de los documentos en los periodos de herencia al cabo de muchas generaciones, y la incuria misma de los interesados, son causa de que muchos carezcan de los títulos justificativos de su derecho. Exijir ahora su presentación equivaldría á una gravísima perturbación de lo que existe; y á ejemplo de lo que se dispuso en el artículo 4 de la ley de 16 de Mayo de 1835, nuestro proyecto ha debido abstenerse de inquietar á los poseedores, contentándose con dar por ahora el carácter de título susceptible de inscripción al hecho de una posesión incontestada, con lo que no se impide la acción de un tercero que encontrará en el artículo 1867 el medio de evitar todo perjuicio desde que se proponga reivindicar sus derechos.

La cuarta disposición transitoria declara subsistentes los privilegios que la legislación actual otorga á los menores y á la mujer casada sin sujetarlos á inscripción; de otra manera se les habria causado perjuicio.

El proyecto que prescribe la inscripción de estas hipotecas legales, ha ordenado tambien diferentes precauciones para asegurarla desde el momento en que empiezan á existir estos derechos; y como aquellas precauciones no pueden practicarse absolutamente respecto de los derechos existentes, ó por lo ménos serian ya ineficaces en muchos casos, resultaria un perjuicio irreparable para los menores y la mujer casada, si desde el momento se hubiera hecho obligatoria la inscripción.

Pero como estas personas, desde que ad-

quieran la capacidad necesaria para administrar sus bienes, entran en la condición común de todos los que se hallan en igual caso, adquieren ya la obligación de resguardar sus derechos como cualquiera otro; y por eso se ha dispuesto que á los seis meses de adquirir la capacidad cese la hipoteca legal, pero sin quitar por eso el derecho de inscribirla, á calidad de que no surtirá efecto contra tercero sino desde la data de la inscripción.

Todavía para atenuar las consecuencias, que podrían originarse en perjuicio de tercero, se prescribe en la disposición 5ª que el tutor y el marido estarán obligados á requerir dicha inscripción, y como en el caso de faltar á esta obligación y de enagenar ó empeñar sus bienes, cometen una verdadera ocultación de la carga á que dichos bienes están afectos por la ley, é incurrir en el delito de estelionato, se les sujeta á la pena señalada en el artículo 455 del Código penal. De esta manera se mira cuanto es posible por los terceros contratantes.

La disposición sexta tiene por objeto allanar una de las mayores dificultades que se presentarán para entrar en el nuevo régimen. La necesidad de inscribir todos los títulos de adquisición de la propiedad territorial, supone numerosísimas inscripciones. Añádanse á estas las de las hipotecas anteriores á la pragmática, y las de los derechos reales diferentes de la hipoteca, que no están comprendidos en la misma pragmática, y el número crecerá espantosamente. Téngase además en cuenta la circunstancia de lo fraccionada que está la propiedad rural en muchas provincias. Sobre todo no se pierda de vista el estado especial de las de Galicia y Asturias en donde los foros son muchos, y los subforos de primeros y ulteriores grados son infinitos. Estas consideraciones persuadirán al Gobierno de la justicia y aun de la necesidad que tiene de señalar un derecho mínimo para las primeras inscripciones, y de suprimirlo del todo en las que tengan por objeto una propiedad de pequeño valor. He dicho ya que, si desconociendo la naturaleza

y fines de la institucion del registro, el espíritu fiscal lo quiere convertir en un impuesto, vale mas renunciar á la reforma del sistema hipotecario. Pues que ha de haber un funcionario público, dotado por el Tesoro, no hay necesidad de exajerar los derechos ó exacciones para componer con ellos aquella dotacion, bastando esto para que no se haga onerosa esta formalidad que por sí sola ha de causar ya cierta violencia á nuestro carácter meridional, un poco perezoso. Atendiendo á esto y en ocasion análoga, la ley 24, título 15, libro 10 de la novísima Recopilacion, ademas de suprimir los impuestos exigibles en aquel caso (artículo 25), moderó los de los oficiales públicos por sus honorarios (artículo 36). Sigase, pues, este plausible ejemplo, si se quiere elevar el "registro público de los derechos reales sobre bienes inmuebles" á la altura que deberá tener para asegurar la posesion de los mismos y fundar sobre base firme el crédito territorial.

## TITULO XXI.

### De las obligaciones que se contraen sin convencion.

#### ARTICULO 1890.

*Sin necesidad de pacto se forman algunas obligaciones por solo el ministerio de la ley, ó por un hecho.*

*Las obligaciones constituidas por la ley, son las que se determinan en este Código por consideraciones de interes público y ó de equidad, tales como las de los tutores, servidumbres, medianerías y otros.*

*Las obligaciones que se forman por un hecho, provienen de los cuasi-contratos, de los delitos y de la culpa ó negligencia.*

Conforme con el 1370 Frances, 1324 Napolitano, 1488 Sardo, 2271 de la Luisiana y 1022 de Vaud. El Código Holandes encajeza este título así: "De las obligaciones que nacen de la ley." Luego dice que las unas resultan de la ley sola, y otras de la ley á consecuencia de un hecho lícito: ó ilícito

del hombre: consagra una seccion á las que resultan de un hecho lícito, y otra á las procedentes de un hecho ilícito: está, pues, conforme en el fondo con el Código Frances, y lo están todos en el método ó division, pues consagran un capítulo á los cuasi-contratos, y otro á los delitos y cuasi-delitos.

En el artículo 28, libro 3 de las Instituciones, se trata de las obligaciones que nacen del *cuasi-contrato*; en el 1 y 5 del libro 4, de las que nacen del *delito ó cuasi-delito*. Las partidas, ni adoptaron la palabra *cuasi-contrato*, ni les consagraron un título especial; pero en diferentes leyes y lugares hablaron de los cinco enumerados en las instituciones Romanas y adoptaron sus disposiciones: de los segundos se trata en los títulos 9, 13, 14 y 15, Partida 7.

En las instituciones no se trató de obligaciones *sin convencion* hasta haber recorrido todas las *convencionales*: en los Códigos modernos sucede lo contrario: en el orden natural de las ideas parece preferible el primer método.

Las obligaciones convencionales descansan en un sentimiento innato de justicia, anterior á todas las leyes positivas: en este caso la ley civil no hace mas que sancionar ó garantir lo que está ya arreglado por la conciencia y voluntad expresa de los contratantes.

Pero la sociedad política seria muy imperfecta si los miembros que la componen no tuvieran entre sí mas obligaciones que las que ellos mismos han previsto y arreglado por sus convenios.

Así, la ley debe querer por nosotros lo que querriamos siendo justos, y supone entae los hombres, en ciertos casos imprevistos, las obligaciones necesarias para la conservacion del orden social.

De estas obligaciones, unas resultan de la sola autoridad de la ley; otras tienen por causa un hecho personal, *lícito ó ilícito*, ajenó, sí, de toda convencion, pero al que la misma ley por una presuncion, *juris et de jure*, hace inherente cierta obligacion.

En el artículo se citan ejemplos de las de primera especie (constituidas por la ley), y apénas hay un título en los libros 1 y 2 donde no se encuentren otros: de consiguiente, no pueden ya ser materia de este título.

Las segundas (formadas de un hecho personal, *lícito ó ilícito*) están fundadas en los grandes principios de moral, tan profundamente gravados en el corazon de todos los hombres, "que es necesario hacer á otros" lo que quisiéramos que ellos "hicieran por nosotros en iguales circunstancias y que estamos obligados á reparar los agravios y daños que hayamos causado."

*De los delitos: ó faltas:* segun el artículo 1899.

*Y de culpa ó negligencia:* vé el artículo 1900.

Nótese bien que en nuestro artículo no se usa la locucion *cuasi-delito*, usada en el título 5, libro 4 de las Instituciones, en el artículo 1370 Frances y demas Códigos modernos, exceptuados el Holandes y el Bávaro. La tal locucion es tan impropia como inexacta; pues ninguno da ni puede dar la definicion del *cuasi-delito*, ni dada que fuese, podria comprender todos los casos de obligacion ó responsabilidad civil independiente de convencion.

En prueba de ello, véanse los pocos casos de *cuasi delitos* del mencionado título 5 de las Instituciones. El primero es del juez que hace suyo el pleito, *licet per imprudentiam* (por ignorancia); el segundo es nuestro artículo 1904, el tercero nuestro artículo 1689.

¿Pero puede limitarse, ni limitan las mismas leyes Romanas, á solos estos tres casos la responsabilidad civil por un hecho independiente de convencion? ¿Qué diferencia real y racional hay entre los casos del mencionado título 5, y los del título 3 del mismo libro ó de nuestro artículo 1902, y los del título 2, libro 39 del Digesto, ó nuestro artículo 1903?

El mismo Código Frances, despues de haber usado rutinariamente de dicha locu-

cion en el artículo 1370, y en el epígrafe del capítulo 2, tiene que recurrir á la verdad y propiedad en la parte despositiva que encierran los artículos 1382 y 83; *falta, negligencia ó imprudencia* son las palabras en ellos usadas: ¿por qué no se hizo en el 1370 en lugar de *cuasi-delitos*?

Esta locucion es igualmente desconocida en nuestro Código penal, que solo reconoce faltas y delitos.

## CAPITULO PRIMERO.

### DE LOS CUASI-CONTRATOS.

#### ARTICULO 1891:

*Cuasi-contratos son los hechos lícitos y puramente voluntarios, de los que resulta obligado su autor para con un tercero, y á veces una obligacion recíproca entre las dos partes.*

Conformes los artículos 1371 Frances, 1325 Napolitano, 1489 Sardo, 1023 de Vaud, y 2272 de la Luisiana; en el siguiente 2273 se añade: "Pero hay dos especies principales que dan particularmente lugar á los *cuasi-contratos*, á saber, *la gestion de los negocios y el pago de una cosa indebida.*"

El artículo 1 Bávaro, capítulo 13, libro 4, es muy notable: "Se presume que cada uno quiere lo que le parece útil. Nadie debe enriquecerse con detrimento de otro.

El que quiere aprovecharse de un hecho, debe tambien sobrellevar sus consecuencias.

De estos principios resultan los *cuasi-contratos*:" en seguida los aplica á los dos solos de este título: el artículo Bávaro no es mas que el número 967 de la Institucion de Heinecio.

"Post genera contractuum enumerata despicimus etiam de iis obligationibus, quæ quidem non proprie nasci ex contractu intelliguntur; sed tamen, quia non ex maleficio substantiam capiunt, quasi ex contractu nasci videntur," texto del título 28, libro 3, Instituciones.

Vinio y Heinecio definen el *cuasi-contrato*, "Factum honestum, quo et ignorantes