

cimiento de la persona á quien en su caso habia de perjudicar el cumplimiento del auto (Resolucion Dir. Gen. 15 Marzo 1878).

Ha declarado este Centro, de acuerdo con la doctrina de la ley Hipotecaria, que es un derecho de naturaleza civil el de exigir la inscripcion en el Registro de los títulos de adquisicion de bienes inmuebles, cuyo derecho compete de un modo perfecto á las personas que tienen interes en asegurar dicha adquisicion, y del cual no pueden ser privadas sin haber sido oídas y vencidas en juicio, salvo el caso en que los registradores declaren improcedente la inscripcion de aquellos títulos; habiendo presentado el comprador dicha escritura á su inscripcion, no puede ser privado de este derecho sinó por defectos de título subsanables ó insubsanables, por obstáculos que nazcan de los libros del Registro, ó en virtud de ejecutoria dictada con su audiencia (Res. Dir. Gen. 10 Agosto 1878).

Artículo 1888.—Cuando en los actos ó contratos no sujetos á inscripcion se reserve cualquier derecho real sobre bienes inmuebles á personas que no hubieran sido parte en ellos, el notario que autorice el título, ó la autoridad que lo expida, si no mediare aquel funcionario, deberá exigir la inscripcion del referido derecho real, siempre que el interes de dichas personas resulte del título mismo ó de los documentos ó diligencias que se hayan tenido á la vista para su expedicion.

Si los actos ó contratos estuvieren sujetos á inscripcion, deberá hacerse en ésta expresa mencion del derecho real reservado y de

instancia de los acreedores. La Comision ha seguido este ejemplo en la parte que cabia en el Proyecto, proponiendo que la accion rescisoria por enajenacion en fraude de acreedores no se dé en perjuicio de tercero que tenga inscrito el título de su derecho, á ménos que la segunda enajenacion sea á título gratuito, ó que el tercero haya sido participante en el fraude. Ha ido más adelante aún, proponiendo que en estos casos el año establecido por la ley se cuente desde el día de la enajenacion fraudulenta, corrigiendo en esto las leyes de Partida, que lo contaban sólo desde el día en que los acreedores sabian la enajenacion. La publicidad del Registro en el que debe constar la enajenacion hecha en fraude de los acreedores, el concederse la reduccion del término solamente al que tiene inscrito su derecho, y la odiosidad de estos remedios rescisorios, motivo por el que han sido siempre de interpretacion estrecha, explican la conducta de la Comision.

las personas á cuyo favor se hubiere hecho la reserva.

ORÍGENES

Art. 7.º, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

La doctrina consignada en el art. 7.º es aplicable, no sólo á los actos ó contratos en que se reserva algun derecho á personas que no han sido parte en ellos, sinó tambien á los que versen sobre bienes ó derechos respecto á los cuales haya terceros interesados, por ejemplo, la venta de una finca gravada con un censo (Resolucion Dir. Gen. 22 Diciembre 1862).

Si el notario autorizante ha redactado la parte del documento á que se refiere el derecho que se reserva el vendedor en la forma prevenida en el art. 14 de la Instruccion para redactar los instrumentos públicos, y las reglas 5.ª, y 6.ª del art. 25 del Reglamento, puede hacerse constar en la correspondiente inscripcion, copiando literalmente las palabras que componen la frase ó periodo relativo al indicado derecho, y que constan subrayadas (Res. Dir. Gen. 27 Enero 1879).

Artículo 1889.—Cada una de las fincas que se inscriban por primera vez se señalará con número diferente y correlativo.

Las inscripciones correspondientes á cada finca se señalarán con otra numeracion correlativa y especial.

Se considerarán como una sola finca, para el efecto de su inscripcion en el Registro, bajo un solo número (a):

Para la claridad de la ley es menester fijar con precision qué es lo que debe entenderse por enajenacion á título gratuito, hacer aplicaciones prácticas de la definicion, y declarar tambien quiénes deben ser considerados como participantes del fraude.

La Comision lo ha hecho en los términos que ha considerado más convenientes, y cree que su simple lectura bastará para que todos conozcan los motivos en que se fundan las disposiciones adoptadas: más que establecer derecho nuevo, puede decirse que en esta parte del Proyecto se limita á formular lo que, ó antes estaba escrito en la ley sin concretarlo al caso actual, ó lo que viene recibido como doctrina, é interpretado prácticamente por la jurisprudencia de los Tribunales. Sin dar grandes dimensiones á esta Exposicion de motivos, no puede descenderse á otros pormenores.

1.º El territorio, término redondo ó lugar de cada foral en Galicia ó Asturias, siempre que reconozca un solo dueño directo, ó varios *pro indiviso*, aunque esté dividido en suertes ó porciones, dadas en dominio útil ó foro á diferentes colonos, si su conjunto se halla comprendido dentro de los linderos de dicho término (b).

2.º Toda finca rural, dividida y dada del mismo modo en enfiteusis, siempre que concurren en ella las demas circunstancias expresadas en el párrafo anterior.

Se estimará único el señorío directo para los efectos de la inscripcion, aunque sean varios los que, á título de señores directos, cobren rentas ó pensiones de un foral ó lugar, siempre que la tierra aforada no se halle dividida entre ellos por el mismo concepto.

3.º Toda finca urbana y todo edificio, aunque pertenezca en porciones señaladas, habitaciones ó pisos, á diferentes dueños, en dominio pleno ó ménos pleno.

ORÍGENES

Art. 8.º, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

(a) Se reputa finca urbana la casa que no está aislada en el campo, sino unida á un grupo de edificios, y rústica la casa de campo accesoria á una heredad ó al huerto que se halle dentro de poblado (Res. Dir. Gen. 5 Marzo 1863).

Mientras una finca esté *pro indiviso*, cualquiera que sea la causa origen del condominio, se extenderá un solo asiento para inscribir cada título que otorguen conjuntamente todos los condueños; doctrina que confirma el art. 24 del Reglamento al disponer que cuando se divide materialmente una finca deberá inscribirse bajo un número diferente, en asiento separado la parte que se segrega para formar otra finca distinta. La diferencia que el Registrador de la propiedad de X establece entre el condominio por partes *tácitamente* señaladas y el que lo es por partes *alicuotas expresamente* determinadas para deducir de ella que los títulos relativos al primero han de inscribirse en un solo asiento, y los referentes al segundo haciendo tantas inscripciones bajo un solo número

cuantos sean los condueños, está en abierta contradiccion con la ley y el Reglamento (Res. Direccion Gen. 12 Octubre 1874).

Segun la doctrina de la ley Hipotecaria, el Registro debe llevarse abriendo uno á cada finca en el libro respectivo, y señalandola con el número propio y distinto. Para determinar lo que se entiende por finca es preciso tener presente que el espíritu y fin de la ley se dirige principalmente á conservar en el Registro la unidad territorial de las fincas para darlas á conocer con más facilidad. De acuerdo con estos principios, dispuso el art. 322 del Reglamento que se considere como una sola finca y se inscriba bajo un solo número, toda finca rústica que, aunque formada por varias suertes de tierra no contiguas, componga una sola labor ó heredamiento, sea conocida con su nombre y pertenezca á un dueño ó á varios *pro indiviso*, pero expresándose separadamente la cabida y linderos de cada suerte separada, con indicacion de las que pertenezcan en comun. Con arreglo á esta disposicion, pueden inscribirse bajo un solo número los pertenecientes á piezas de terreno agregadas ó dependientes de caserios, con tal que constituyan un solo cuerpo de bienes (Res. Direccion Gen. 24 Noviembre 1876).

Conforme á la doctrina de la ley Hipotecaria, perfectamente formulada en el art. 24 del Reglamento para su ejecucion, la unidad territorial de las fincas inscritas en un Registro particular y con número diferente, debe conservarse, cualesquiera que sean las trasmisiones ó gravámenes que otorguen ó constituyan sus respectivos dueños, mientras no se agregue alguna parte de ellas en favor de un tercero que adquiera el dominio de esta porcion, ó se reunan dos ó más para formar una finca. Tanto para formar de una finca inscrita dos ó más, como para constituir una sola con varias inscritas, no basta la division que el dueño haga de ellas, ni que una misma persona adquiera varias fincas distintas, sinó que es preciso ademas que exista un hecho generador de la nueva finca, cual es la segregacion de una parte en el primer caso, y en el segundo la aglomeracion ó reunion de varios inmuebles ó raices inscritos con números distintos, y verificarla mediante la voluntad del dueño solamente explicada para que se constituya una sola finca. Demostrada la necesidad legal de extenderse una verdadera inscripcion de dominio para hacer constar la formacion de una nueva finca, es evidente que no basta la pretension del dueño, consignada en documen-

to privado, sino que es indispensable, con sujeción al precepto contenido en el art. 3.º de la ley Hipotecaria, la presentación de documento público que contenga las circunstancias precisas para verificar la inscripción; pero entendiéndose que no puede ser obstáculo la diversa titulación de cada una de las fincas reunidas, como equivocadamente ha supuesto el Registrador (Res. Dir. Gen. 16 Diciembre 1876).

Si bien el art. 322 del Reglamento, en consonancia con el art. 8.º de la ley Hipotecaria, autoriza la inscripción bajo un mismo número de varias porciones de tierra, este mandato está subordinado á que las fincas formen un solo cuerpo de bienes y se conozcan bajo un solo nombre, y que los interesados en su inscripción soliciten expresamente que se comprenda como una sola finca dicha porción, y se inscriban bajo un solo número (Res. Dirección Gen. 3 Marzo 1877).

Para aplicar con acierto los preceptos consignados en los artículos 8.º de la ley Hipotecaria y 322 del Reglamento, importa tener presente que uno de los principios fundamentales del moderno sistema hipotecario consiste en que se lleve el Registro por fincas, abriendo á cada una, cualquiera que sea su importancia, un registro particular, á fin de que en él se consignen todas las vicisitudes que sufra el dominio de la misma. Al autorizarse en el párrafo 1.º del art. 322 del Reglamento la inscripción de suertes de tierra que forman parte de una finca rústica, tuvo por objeto su aplicación á las fincas rústicas de alguna importancia que tienen como dependientes entre sí, con el propósito de no separar la unidad territorial de la finca principal con la que forman aquellas una sola labor ó cuerpo general de bienes, conocido con un nombre. Siendo éste el sentido de las palabras *cuerpo general de bienes, labor ó heredad* conforme con dicho art. 322, no puede dárseles otro sentido distinto cuando esta Dirección lo consignó en Resolución de 3 de Marzo de 1877, ni suponer que se autorice la inscripción de diferentes propiedades rústicas que en un mismo término municipal posea una persona, cuando no existan entre ellas relaciones de dependencia que unen lo accesorio con lo principal. Tiene declarado este Centro que el hecho de hallarse situadas varias porciones de tierra dentro de un mismo término municipal y pertenecer á un mismo dueño, no basta por sí solo para considerar como una sola finca todas aquellas porciones, sin que baste tampoco para suplir esta imposibilidad que el propieta-

rio aplique un nombre arbitrario á aquellas porciones, porque, de admitirse, falsearía el principio de la ley Hipotecaria, que se dirige á conservar en el Registro, la *unidad territorial de las fincas* para darlas á conocer con más facilidad (Res. Dir. Gen. 10 Mayo 1878).

(b) Respecto á las suertes de tierra no inscritas en el Registro á nombre de los dueños útiles, procede requerir previamente á los poseedores de las suertes afectas á los derechos reales de que se trata, por cualquiera de los medios que conceden la ley, el Reglamento y el Real decreto de 21 de Julio de 1871, y practicar la inscripción en la forma prevenida en cada una de estas disposiciones. Otro de los medios consiste en presentar el dueño directo en el Registro, con los documentos que acreditan su derecho, una nota ó relación de los llevadores de las fincas, á fin de que, cuando éstos sean más de cuatro, se practique el requerimiento por edictos en la forma y á los efectos prevenidos en el art. 8.º del expresado Real decreto, cuyo requerimiento ha de practicar el mismo Registrador, como se deduce del contenido de las reglas 4.ª y 5.ª, y se consigna terminantemente en el proyecto de Ley adicional formado por la Comisión de Códigos, en 11 de Abril de 1864, de donde dichas reglas están tomadas literalmente (Res. Dir. Gen. 14 Abril 1875).

Cuando se hayan dividido las fincas sobre que gravita un censo y sea difícil venir en conocimiento de los inmuebles que responden de él, el interesado puede acreditar sus linderos y cabida, bien por la nota prevenida en el art. 21 del Reglamento, bien por una declaración formalizada con arreglo á los artículos 5.º y 14 del decreto de 21 de Julio de 1871 y 407 de la ley, sin que sea necesario obtener la expresa conformidad de cada uno de los dueños útiles ó llevadores de las suertes cuando se trata de derechos reales anteriores á 1863; porque prescindiendo de que la legislación hipotecaria ha establecido otros medios para suplir dicha declaración, el exigirla equivaldría, por la dificultad práctica y legal de obtenerla, á imposibilitar la inscripción de los censos y foros á favor de los dueños directos. (Res. Dir. Gen. 14 Abril 1875; Res. Dir. Gen. 26 Mayo 1876).

Para la inscripción de un foro no basta justificar la constitución de este derecho real, sino que es necesario además acreditar como previenen terminantemente los artículos 4.º del Real decreto de 21 de Julio de 1871 y 7.º del Real decreto de 8 de Noviembre de 1875, que ha ad-

quirido dicho foro del primer aforante, y que son sus actuales llevadores las personas indicadas por el mismo. Para acreditar el primero de estos extremos, no basta la información *ad perpetuam* para justificar ser heredero de su padre, cuya cualidad sólo puede legalmente probarse por la institución de heredero ó declaración judicial, previos los trámites de la ley de Enjuiciamiento civil, ó en la de 17 de Julio de 1877; y para acreditar el segundo, ha debido observarse lo dispuesto en el núm. 3.º del art. 7.º del decreto de 8 de Noviembre citado, siguiendo el procedimiento en el mismo prevenido: siendo precisa además la conformidad expresa ó tácita de las personas requeridas (Resolución Dir. Gen. 2 Julio 1878).

Artículo 1890.— Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

1.ª La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles, objeto de la inscripción, ó á los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constare del título (a).

2.ª La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba, y su valor, si constare del título (b).

3.ª La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

4.ª La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha.

5.ª El nombre y apellido de la persona, si fuese determinada; y no siéndolo, el nombre de la corporación ó el colectivo de los interesados á cuyo favor se hace la inscripción (c).

6.ª El nombre y apellido de la persona, ó el nombre de la corporación ó persona jurídica de quien procedan inmediatamente los bienes ó derechos que deban inscribirse.

7.ª El nombre y residencia del Tribunal, notario ó funcionario que autorice el título que se haya de inscribir.

8.ª La fecha de la presentación del título en el Registro, con expresión de la hora.

9.ª La conformidad de la inscripción con la copia del título de donde se hubiere to-

mado; y si fuere éste de los que deben conservarse en el oficio del Registro, indicación del legajo en que se encuentre.

ORÍGENES
Art. 9.º, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

(a) No es inscribible la escritura en que se haya omitido la naturaleza, situación, linderos, y medida superficial de cada una de las fincas á que afecta el derecho en el arbolado que se cedía, y no constando del Registro á qué personas corresponde el suelo donde está plantado dicho arbolado, no puede cumplirse el requisito exigido por el art. 27 del Reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria. Estas dos faltas son subsanables mediante nueva escritura y con la inscripción del suelo, conforme á la misma ley, su Reglamento y Real decreto de 21 de Julio de 1875.

El haberse redactado la escritura de venta judicial con el defecto indicado y el haberse suscrito, no son razones para que al redactar el último instrumento se falte á lo dispuesto en el referido artículo de la Instrucción, que el notario debía conocer y cumplir, ni mucho menos para que el actual registrador falte á lo dispuesto en el art. 27 del Reglamento; pues es sabido que cada funcionario debe ajustarse en los actos en que interviene y de que es responsable, á las disposiciones vigentes, sin preocuparse de la manera como las hayan ejecutado otros funcionarios en casos iguales (Res. Dirección Gen. 22 Julio 1874).

Para negar la inscripción de una escritura no es razón bastante la omisión de los linderos de las fincas, porque este defecto puede suplirse presentando otros documentos; y si éstos no fuesen suficientes, con la nota adicional prevenida en los artículos 21 y 314 del Reglamento general (Res. Dir. Gen. 10 Setiembre 1875).

Si bien el art. 28 del Reglamento dispone que cuando no resultasen en los títulos que se presenten, designados de igual manera que en el Registro el nombre, situación, medida superficial, linderos ú otra circunstancia importante, en la inscripción que se extienda se expresarán las circunstancias que hayan variado, haciéndose simple referencia de las demas, este precepto no debe entenderse en el sentido de que, cualquiera que sea la diferencia adver-