

tida, aun cuando ésta haga dudar de la identidad de las fincas, deba practicarse el asiento solicitado; porque aparte de que pugnaría con las amplias facultades que la ley concede á los Registradores para calificar los documentos, tanto en su forma extrínseca como en la intrínseca, sería autorizar la involucración y desórden en los libros y sus fincas á fraudes y perjuicios para el Tesoro público.

Que la verdadera interpretación del referido art. 28 no es otra que evitar repeticiones innecesarias en los asientos de los libros cuando la descripción que de las fincas haya de hacerse sea igual á la que conste anteriormente en el Registro, y consignar únicamente las diferencias que resulten en cualquiera circunstancia importante; entendiéndose que estas diferencias no han de ser de tal entidad que por sí hagan racionalmente sospechar acerca de la igualdad ó identidad de la finca, sinó únicamente aquellas que sean consecuencia de la naturaleza mudable de las circunstancias que se determinan en las inscripciones, como linderos, uso agrícola, precio, nombre ó número de la finca, ó las que procedan de acciones naturales, como el aumento ó disminución de una heredad por aluvion ó fuerza del río, ó, en fin, las que procedan de error, falsa apreciación ó cualquiera otra causa atendible en que anteriormente hubiera podido incurrirse en la descripción de una finca (Res. Dir. Gen. 14 Marzo 1876).

Aun cuando la Administración económica pueda utilizar los beneficios concedidos por el Real decreto de 21 de Julio de 1871 para la inscripción de la finca, por hallarse vigente, conforme á lo que determina el de 8 de Noviembre de 1875, no es inscribible la certificación por falta de claridad y precisión en la redacción de dicho documento al expresar la naturaleza, extensión y condiciones del derecho que se pretende inscribir, así como de la naturaleza de los gravámenes sobre el mismo impuestos. Esta falta de claridad consiste en que la frase que dice se *estima* no tiene significado jurídico refiriéndose á los pastos ó labores. Desde el momento que la Administración económica pretende alcanzar los beneficios del Registro, debe sujetarse á las formalidades generales y esenciales establecidas en la ley Hipotecaria, una de las cuales consiste en determinar la naturaleza, extensión y cargos del derecho que se trata de inscribir con la mayor exactitud y precisión, á fin de que no pueda el tercero ser inducido á error sobre dicho extremo, ni perjudi-

cado en su consecuencia (Res. Dir. Gen. 10 Marzo 1878).

Si bien es un requisito esencial para la validez de la inscripción la descripción de la parte de las fincas á cada uno de los Registros en cuya circunscripción se halle situado, así como sus linderos, esta falta constituye un defecto subsanable con arreglo al art. 65 de la ley Hipotecaria, defecto que precisamente da motivo para que se extienda la anotación conforme al número 8.º del art. 42 de la propia ley (Resolución Dir. Gen. 19 Marzo 1879).

Las circunstancias que sirven para describir una finca, pueden clasificarse en dos grupos, unas que merecen el calificativo de esenciales, dado que deben figurar en toda inscripción, y otras que si bien son convenientes, no tienen ante la ley tal importancia que no sea lícito prescindir de ellas en determinados casos. Esta distinción tiene su fundamento legal en la letra y espíritu de la regla 1.ª del art. 9.º de la ley Hipotecaria según la cual hay circunstancias que debe contener toda inscripción, y son la naturaleza, la situación y los linderos de los inmuebles, y hay en cambio otras que deben expresarse *tan solo* si constasen del título, y son la medida superficial de la finca, su nombre y su número. También el art. 25 del Reglamento en su núm. 4.º confirma esta doctrina, ocupándose del caso en que no resultare del título la medida superficial, y ordenando que si así fuese, se exprese en la inscripción esta circunstancia.

El único objeto de la Instrucción sobre la manera de redactar instrumentos públicos sujetos á Registro, es hacer que los documentos inscribibles reúnan todos aquellos requisitos que deben figurar en la inscripción, y por tanto, sus preceptos sirven para trazar una norma al notario, pero nunca para modificar y mucho menos contrariar las disposiciones de la ley y de su Reglamento.

Los registradores no deben expresar en las inscripciones la medida superficial de los inmuebles rústicos ó urbanos cuando no constan en los títulos que se les presentan, sin que la falta de esta circunstancia sea motivo bastante á denegar la inscripción (Res. Dir. Gen. 17 Mayo 1880).

No es motivo bastante para suspender la inscripción de un documento la circunstancia de señalarse en él distintos linderos á la finca de los que ésta tenga según el Registro, no sólo por que así se infiere del terminante y general precepto del art. 28 del Reglamento, y ha sido re-

suelto por esta Dirección en 8 de Julio de 1878, sinó además porque aquella circunstancia, muy importante para la determinación de los inmuebles, no puede estimarse única para este efecto y debe prescindirse de ella en casos en que las demás circunstancias de sitio, cabida, número de cepas, nombre del propietario y título de adquisición de éste, resulten desiertas del propio modo en la escritura denegada que en el asiento del Registro (Res. Dir. Gen. 18 Setiembre 1880).

(b) La omisión de cargas en los documentos presentados, ó el que en éstos se diga que no tiene ninguna la finca ó derecho que se trata de registrar, no es defecto para inscribir, siquiera el registrador deba hacer mérito de las cargas que aparezcan del Registro, aunque el documento exprese que la finca está libre de ellas (Res. Dir. Gen. 5 Enero 1872).

Cuando resulta de la escritura que el deudor se obligó á satisfacer al vencimiento la cantidad de 2.000 pesetas con los intereses por anualidades vencidas, desde luégo, ó sea en el acto, los gastos de escritura, inscripción é impuesto, hipotecando á la seguridad de aquella obligación la finca deslindada, advirtiendo el notario que la hipoteca no aseguraba con perjuicio de tercero, además del capital, sinó los intereses de los dos últimos años y la anualidad vencida del corriente, no debe suspenderse la inscripción porque de aquellas cláusulas resulta claramente determinada la cantidad de que responde la hipoteca. Si bien el notario autorizante ha faltado á los artículos 31 y 15 de la Instrucción de 12 de Junio de 1861 sobre el modo de redactar los instrumentos públicos que concuerdan con el 15 de la de 9 de Noviembre de 1874, al omitir el precio ó valor de la finca sin hacer constar que hubiese requerido á las partes para que lo señalasen, esta falta no es bastante para suspender la inscripción, pues no puede calificarse como defecto insubsanable con arreglo al artículo 65 de la ley Hipotecaria, supuesto que no produce la nulidad del documento, ni tampoco imposibilita dicha inscripción, porque según los artículos 9 y 30 de la misma, la expresión del valor no es requisito esencial para la validez de una inscripción de hipoteca cuando no resulte aquél del título. Si el registrador devolvió la escritura porque adolecía de algunos defectos subsanables que expresó en un papel informal, sin extender nota alguna de suspensión ó de negación de inscripción al pie del documento, faltó á lo dispuesto en los últimos párrafos del

artículo 189 del Reglamento (Res. Dir. Gen. 1.º Febrero 1875).

(c) La omisión del nombre y apellido de la persona á cuyo favor se hizo la inscripción, produce la nulidad de ésta, con arreglo á los artículos 9.º, circunstancia 5.ª, y 30 de la ley Hipotecaria, no pudiendo subsanarse sinó en el modo y forma que determina el art. 258 de la propia ley. Como no se puede hacer constar en el Registro el nombre y apellido del sucesor inmediato á cuyo favor se inscribió la adjudicación mientras no se cumpla con lo dispuesto en el art. 258, es inoportuna y extemporánea la calificación de los documentos presentados. (La facultad de recurrir gubernativa ó judicialmente contra la calificación de los títulos hecha por el Registrador, se concede sólo á los interesados.) (Res. Dir. Gen. 21 Enero 1875.)

No habiéndose designado en la escritura de poder la persona del mandatario de la manera prevenida en el art. 19 de la Instrucción, esta falta no ha podido subsanarse por la simple manifestación del mismo al otorgar la carta de pago, porque la enumeración de las circunstancias omitidas tiene por objeto determinar con toda exactitud la persona á quien se confiere el poder, cuya determinación corresponde exclusivamente al mandante (Res. Dir. Gen. 23 Junio 1874).

Si la escritura de préstamo expresa todas las circunstancias enumeradas en el art. 4.º de la Instrucción sobre la manera de redactar los documentos sujetos al Registro, el no reunir el poder todas estas circunstancias respecto del mandatario no constituye defecto en el título, si se determina claramente la persona á quien se confiere, no pudiendo invocarse contra esta doctrina la consignada en la resolución de este centro de 23 de Junio de 1874, porque en ella no aparecía determinada con exactitud la persona. En el supuesto de que constituyera un defecto en el título la omisión referida, podría subsanarse probando la identidad de la persona, ó con la presentación de nuevo poder (Resolución Dir. Gen. 13 Setiembre 1876).

Siendo el consentimiento requisito esencial de todos los contratos y pudiendo manifestarse esto de un modo expreso ó tácito, y hasta presunto, no es posible dudar que puede el comprador hacerse representar por un mandatario, sin que conste el oportuno poder acreditativo de sus facultades, cuya clase de mandato es perfectamente legal, con arreglo á la ley 24, tit. XII, Partida 5.ª, y, por lo tanto, suficiente

para la compra-venta, siempre que la persona á cuyo nombre se ha obrado manifieste de una manera positiva su aquiescencia y voluntad, que es lo que en este caso ha sucedido, y se desprende de los hechos al poseer la casa á título de su dueño (Res. Dir. Gen. 27 Marzo 1878).

Con arreglo al art. 9.º, circunstancia 5.ª de la ley Hipotecaria, y 25, núm. 9.º de su Reglamento, la designación de la persona á cuyo favor se hace una inscripción, ha de hacerse según conste del título, expresando su nombre y apellido si fuere aquella determinada, y en otro caso, el nombre de la corporación ó el colectivo de los interesados (Res. Dir. Gen. 29 Abril 1880).

Artículo 1891.—En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio ó entrega de metálico, se hará mención del que resulte del título, así como de la forma en que se hubiese hecho ó convenido el pago.

ORIGENES

Art. 10, ley Hipotecaria.

Artículo 1892.—Si la inscripción fuere de traslación de dominio, expresará si ésta se ha verificado pagando el precio al contado ó á plazos; en el primer caso, si se ha pagado todo el precio, ó qué parte de él; y en el segundo, la forma y plazos en que se haya estipulado el pago.

Iguales circunstancias se expresarán también si la traslación de dominio se verificare por permuta ó adjudicación en pago, y cualquiera de los adquirentes quedare obligado á abonar al otro alguna diferencia en metálico ó efectos.

ORIGENES

Art. 11, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN

Desde el momento en que el Estado autoriza la inscripción de la venta de bienes nacionales y de las hipotecas constituidas á la seguridad del precio no satisfecho, entra en las condiciones del derecho común á todos los ciudadanos, y se meten su virtud dichos bienes á las pres-

cripciones de la ley Hipotecaria sobre transmisión y gravámen de los inmuebles. Con arreglo á esta doctrina, que es la consignada en Real orden de 26 de Julio de 1875, los contratos otorgados á nombre del Estado que hayan de inscribirse, deben expresar por lo ménos todas las circunstancias que deba contener la inscripción y sean relativas á las personas de los otorgantes, las fincas y los derechos inscritos. El no expresarse en la escritura la parte no satisfecha del precio de cada una de las fincas, la cantidad por que han de responder individualmente en virtud de la hipoteca sobre ellas constituida, son defectos que impiden la inscripción, con arreglo á los artículos 11 y 119 de la ley Hipotecaria y 99 del Reglamento. Para la debida inscripción de la escritura, y á los efectos del art. 24 del Reglamento, se ha debido expresar con claridad que el Estado dividía las fincas para la venta, vendiendo la parte de cada una de ellas á distintos compradores; cuya omisión, así como la de señalar con número equivocado una finca, constituyen otros tantos defectos (Resolución Dir. Gen. 29 Setiembre 1877).

Artículo 1893.—Las inscripciones hipotecarias de créditos expresarán, en todo caso, el importe de la obligación garantida y el de los intereses, si se hubieren estipulado, sin cuya circunstancia no se considerarán asegurados por la hipoteca dichos intereses en los términos prescritos en la presente ley.

ORIGENES

Art. 12, ley Hipotecaria.

Artículo 1894.—Las inscripciones de servidumbre se harán constar:

1.º En la inscripción de propiedad del predio sirviente.

2.º En la inscripción de propiedad del predio dominante.

ORIGENES

Art. 13, ley Hipotecaria.

Artículo 1895.—La inscripción de los fideicomisos se hará á favor del heredero fiduciario, si oportunamente no declarare, con las formalidades debidas, el nombre de

la persona á quien hayan de pasar los bienes ó derechos sujetos á inscripción.

Si hiciere el fiduciario aquella declaración, se verificará la inscripción desde luego á nombre del fideicomisario.

ORIGENES

Art. 14, ley Hipotecaria.

Artículo 1896.—Las inscripciones de las ejecutorias mencionadas en el núm. 4.º del art. 1883 (2.º de la ley), y en el art. 1887 (5.º de esta ley), y las anotaciones preventivas de las demas á que se refiere el núm. 5.º del art. 1933 (42 de la ley), expresarán claramente en ella la especie de incapacidad que de dichas ejecutorias ó demandas resulte.

ORIGENES

Art. 15, ley Hipotecaria.

Artículo 1897.—El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias ó rescisorias de los actos ó contratos inscritos, se hará constar en el Registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, ó bien por una nueva inscripción á favor de quien corresponda, si la resolución ó rescisión llega á verificarse.

También se hará constar por medio de una nota marginal, siempre que los interesados lo reclamen, ó el Juez ó el Tribunal lo mande, el pago de cualquiera cantidad que haga el adquirente, después de la inscripción, por cuenta ó saldo del precio en la venta ó de abono de diferencias en la permuta ó adjudicación en pago.

ORIGENES

Art. 16, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN

El título de herencia puede inscribirse sin que conste la aceptación de la misma, según doctrina constante de esta Dirección, pues que este último hecho constituye jurídicamente una condición suspensiva de la perfecta transmisión

del dominio, que, una vez cumplida, se retrae á la fecha en que se verificó aquélla; y con arreglo al art. 16 de la ley Hipotecaria son inscribibles los título traslativos de dominio sujetos á condiciones suspensivas (Res. Dir. Gen. 25 Agosto 1879).

Artículo 1898.—Inscrito ó anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ó anotarse ningun otro de fecha anterior, por el cual se transmita ó grave la propiedad del mismo inmueble (a).

Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación del título traslativo del dominio, no podrá tampoco inscribirse ó anotarse ningun otro título de la clase antes expresada, durante el término de treinta días, contados desde la fecha del mismo asiento (b).

ORIGENES

Art. 17, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN

(a) Según la doctrina de la ley Hipotecaria, expresamente consignada en el art. 35 del Reglamento, la prohibición de inscribir en el Registro títulos de fecha anterior á la del último inscrito establecida en el art. 17 de la ley, debe entenderse sin perjuicio de la facultad que el art. 392 de la misma concede á los dueños de inmuebles ó derechos reales adquiridos y no inscritos antes del día 1.º de Enero de 1863 para registrar los títulos que no hayan sido presentados en tiempo oportuno (Res. Dirección Gen. 22 Febrero 1878).

(b) Consignado en la ley Hipotecaria el principio de que la fecha legal de todas las inscripciones en general es la del asiento de presentación en el Registro de los títulos que á las mismas se refieran, y no siendo posible en la mayor parte de las oficinas hacer las inscripciones principales en el mismo día de su presentación, se atribuye por una parte á aquellos asientos los efectos de las inscripciones, y se limitan los mismos á plazo determinado, dentro del cual han de quedar definitivamente despachados. El art. 17 de la ley declara que extendido el asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ni anotarse ningun otro de fecha anterior por el cual se transmita ó

grave la propiedad del mismo inmueble durante el término de treinta días. Dedúcese de aquí: primero, la necesidad de inscribirlo dentro de dicho plazo; como dispone el art. 16 del Reglamento; segundo, que trascurrido este término sin extenderse el asiento principal á que se refiere el de presentación, podrá inscribirse otro título de fecha anterior. El término de treinta días es fatal é inprorogable, fuera de los casos expresos en los artículos 66 y 246 de la ley; de tal suerte, que el registrador debe extender, al margen de los asientos de presentación, las correspondientes notas, según los artículos 185, 186 y 187 del Reglamento general. Caducado el asiento de presentación sin haberse practicado la inscripción ó anotación correspondiente por culpa ó negligencia del registrador, debe presentarse de nuevo el documento en el Registro para que pueda inscribirse ó anotarse (Res. Dir. Gen. 24 Junio 1874).

Según la doctrina de la ley Hipotecaria, consignada en el art. 312 de su Reglamento, los que tengan á su favor inscripciones en el Registro anteriores á 1.º de Enero de 1863 que carezcan de alguna de las circunstancias que exigen los artículos 7.º al 13 de la ley, pueden solicitar su traslación á los nuevos Registros con la adición de que trata el art. 21 del propio Reglamento, sin que para usar de tal facultad imponga dicha ley limitación ni restricción de ninguna especie. No debe aplicarse á esta materia la prohibición del art. 17 de dicha ley, de inscribir títulos de fecha anterior á la última que esté inscrita, toda vez que no se hace en ella expresa mención de la traslación de los asientos antiguos defectuosos, y que, en caso de estimarse aplicable por analogía, debía entenderse con las excepciones de los artículos 389 y 392 de la ley, y reproducidas en el art. 37 del Reglamento (Res. Dir. Gen. 15 Julio 1878).

La prohibición consignada en el art. 17 de la ley Hipotecaria es inaplicable al caso en que los títulos inscritos en el Registro, si bien de fecha posterior á 1.º Enero 1863, no son *trasmisivos* del dominio del inmueble, sino de la simple posesión (Res. Dir. Gen. 27 Enero 1880).

Artículo 1899.—Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras en cuya virtud se solicite la inscripción, y la capacidad de los otorgantes por lo que resulte de las mismas escrituras.

ORÍGENES

Art. 18, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

La circunstancia accidental de no haberse extendido una escritura en el papel sellado correspondiente no afecta á su esencia y verdad (Sent. 26 Febrero 1867).

El embargo no es causa para denegar una inscripción, por más que sea ilegal y nula la venta cuya declaración no corresponde á los registradores (Sent. 28 Mayo 1874).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

La escritura de venta de bienes parafernales otorgada en Cataluña por una mujer casada sin la intervención de su marido, es inscribible (Res. Dir. Gen. 29 Abril 1865).

La escritura en que los cónyuges aragoneses declaran que los bienes que poseen el día del otorgamiento, y los que en lo sucesivo adquieran, se entienden propios de ambos otorgantes por mitad, así con hijos como sin ellos, es inscribible siempre que se cumpla lo dispuesto en el párrafo 2.º, art. 21 de la ley Hipotecaria, porque según la legislación particular de Aragón, pueden establecer marido y mujer los pactos que acuerden sobre los bienes de cada uno *de palabra ó por escrito, antes ó despues de contraído el matrimonio*, y porque la co-posesión de las fincas cedidas se deduce del hecho de pagar contribución á título de dueños ambos cónyuges (Res. Dir. Gen. 31 Diciembre 1873).

El art. 18 de la ley Hipotecaria impone á los registradores el deber de calificar, bajo su responsabilidad, las formas extrínsecas de las escrituras en cuya virtud se solicita la inscripción y la capacidad de los otorgantes, hallándose comprendidas, según la doctrina establecida por la Dirección, en el sentido del expresado artículo las calificaciones que deben hacer los registradores acerca de la naturaleza y requisitos de los documentos necesarios para la inscripción de cualquier acto ó contrato relativo á bienes inmuebles y acerca de la capacidad, competencia ó derecho que para celebrarlo tengan las personas que aparezcan como otorgantes. No es lícito á los registradores consultar las dudas que tengan al hacer las expresadas calificaciones, pues subordinando en este caso su resolu-

ción á la dictada por sus superiores, no podría exigírseles la responsabilidad á que la ley les sujeta, con lo cual se infringiría lo dispuesto en el art. 18 y lo prevenido en el 221 del Reglamento general (Res. Dir. Gen. 17 Setiembre 1874).

Los registradores son competentes, no sólo para calificar las formas extrínsecas de los documentos y la capacidad de los otorgantes con arreglo al art. 18 de la ley, sino que tienen igual competencia para calificar la nulidad ó validez de los pactos, contratos y obligaciones consignados en aquellos títulos: porque imponiéndoles el art. 65 de la propia ley la obligación de negar la inscripción de los documentos que adolecen de faltas insubsanables, que son las que producen necesariamente la nulidad de la obligación, es de suma evidencia que para poder cumplir este deber han de calificar previamente la validez de la obligación consignada en el título y rechazar su inscripción cuando fuere aquella nula, conforme á lo dispuesto en el primer párrafo del art. 57 del Reglamento (Res. Dir. Gen. 12 Noviembre 1874).

Las atribuciones concedidas por la ley Hipotecaria á los registradores para calificar los documentos que se presentan á inscripción no están consignadas solamente en el art. 18, que impone á dichos funcionarios la obligación de calificar bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras y la capacidad de los otorgantes, ni tampoco los artículos 19, 100 y 101 de la misma ley, 36, 37, 82 y 221 del Reglamento, sino que aquellas atribuciones se hallan además consignadas en otros artículos, cuyo examen completo y armónico produce el convencimiento de que entre las facultades que la ley concede á los registradores, se encuentra también la de calificar las formas intrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite inscripción ó cancelación. Al determinar el art. 65 de la ley lo que son faltas subsanables y no subsanables, ordena que si se presentaren títulos que adolecieren de las primeras, que son las que se relacionan con las formas extrínsecas, debe el registrador suspender la inscripción y extender la anotación preventiva del título, si no la solicita el interesado; y que si las faltas notadas son de las no subsanables, entendiéndose por tales las que produzcan necesariamente la nulidad de la obligación, debe el registrador denegar la inscripción, sin poderse verificar anotación preventiva. Lo dispuesto en el citado art. 57 del Reglamento,

al ordenar que para distinguir las faltas subsanables de las que no lo sean ha de atender el registrador á la validez de la obligación consignada en el título, demuestra evidentemente que los funcionarios de que se hace mérito están autorizados para examinar también las formas intrínsecas ó esenciales de los títulos inscribibles, ó que produzcan cancelación de otros, lo cual se corrobora y confirma con la disposición del art. 58 del Reglamento, que impone á los registradores la obligación, no sólo de negar la inscripción de todo título que tenga faltas subsanables ó no subsanables, sino la de remitir el documento presentado á la autoridad judicial cuando del examen de aquél aparezca haberse cometido algún delito. Apoyan esta doctrina los artículos 313 de la ley y 10 del Reglamento, que impone á los registradores una responsabilidad especial, exigible primero de su fianza, y segundo de sus bienes, por negarse á inscribir ó anotar preventivamente los títulos que se presentaren en el Registro, porque, atendida esta responsabilidad que alcanza á la negativa de inscripción de todo título, cualquiera que sea su clase, se daría repetidamente el caso de que si no estuviesen facultados dichos funcionarios para calificar las formas intrínsecas de los títulos, cada negativa de inscripción de éstos podría producir una demanda de responsabilidad contra aquéllos, ó tal vez resultaría que para salvarse ellos mismos de esta responsabilidad inscribieran documentos esencialmente nulos, creando gravísimas dificultades contra derechos legítimos. El objeto de la ley Hipotecaria no fué crear una estadística más ó menos exacta del movimiento general de la propiedad, sino que su fin principal fué el de asegurar los derechos particulares de cada uno de los que poseen y son dueños de bienes inmuebles y derechos reales; y bajo este supuesto, si los dueños de fincas y de derechos reales han de tener la debida garantía, necesario es que no se consideren los Registros como meras oficinas de enumeración de la propiedad, ni á los registradores como oficiales de una dependencia administrativa cuyas operaciones estuviesen dedicadas exclusivamente á guardar el orden numérico de las fincas ó derechos consignados en sus libros, así como de las transacciones á que diesen lugar, pues tal se consideraría aquellas oficinas si no se hubiese facultado á dichos funcionarios para conocer de la validez de las obligaciones ó derechos inscribibles, examinando, por lo tanto, las formas intrínsecas de los títulos que se presen-