

consignado de que el defecto de no aparecer inscrito el dominio sea subsanable en cualquier tiempo, porque estas palabras se refieren únicamente á la facultad que tiene el que se supone dueño de presentar los títulos, pero de ningún modo á los efectos y duración del asiento de presentación (Res. Dir. Gen. 4 Enero 1877).

La ley Hipotecaria concede á los interesados en la inscripción de un título, cuando ésta no puede tener lugar por no hallarse inscrita la finca á nombre del que la trasfiere ó grava, el derecho de solicitar y obtener una anotación preventiva, con el objeto de que dentro del plazo señalado para la duración de dicho asiento puedan los interesados subsanar aquella omisión.

Habiendo dispuesto la citada ley que la duración ordinaria del referido plazo sea de sesenta días, prorogable sólo á ciento ochenta en virtud de providencia judicial y por justa causa, es improcedente la pretensión del recurrente para que se extienda una segunda anotación preventiva del mismo título y por el propio defecto que la anterior, porque de accederse á esta pretensión se eludiría el precepto de la ley, prorogándose indefinidamente, contra su letra y espíritu, la duración del plazo que concede para que los interesados en un título no inscribible puedan subsanar los defectos de que adoleciera, disfrutando, mientras no lo verifiquen, de los mismos beneficios que los títulos definitivamente inscritos (Res. Dir. Gen. 30 Marzo 1878).

Artículo 1978.—La cancelación de las inscripciones ó anotaciones preventivas sólo extingue, en cuanto á tercero, los derechos inscritos á que afecte, si el título en virtud del cual se ha verificado no es falso ó nulo, ó se ha hecho á los que puedan reclamar la falsedad ó nulidad, la notificación que prescribe el art. 1915 (34 de la ley) sin haberse formalizado tal reclamación, y no con tiene el asiento vicio exterior de nulidad de los expresados en el artículo siguiente.

ORÍGENES

Art. 97, ley Hipotecaria.

Artículo 1979.—Será nula la cancelación: Primero. Cuando no dé claramente á conocer la inscripción ó anotación cancelada.

Segundo. Cuando no exprese el documento en cuya virtud se haga la cancelación, los nombres de los otorgantes, del notario y del Juez ó Tribunal en su caso, y la fecha del otorgamiento ó expedición.

Tercero. Cuando no exprese el nombre de la persona á cuya instancia ó con cuyo consentimiento se verifique la cancelación.

Cuarto. Cuando haciéndose la cancelación á nombre de persona distinta de aquella á cuyo favor estuviere hecha la inscripción ó anotación, no resultare de la cancelación la representación con que haya obrado dicha persona.

Quinto. Cuando en la cancelación parcial no se dé claramente á conocer la parte del inmueble que haya desaparecido, ó la parte de la obligación que se extinga y la que subsista.

Sexto. Cuando habiéndose verificado la cancelación de una anotación en virtud de documento privado, no dé fe el registrador de conocer á los que lo suscriban, ó á los testigos en su defecto.

Sétimo. Cuando no contenga la fecha de la presentación en el Registro del título en que se haya convenido ó mandado la cancelación.

ORÍGENES

Art. 98, ley Hipotecaria.

Artículo 1980.—Podrá declararse nula la cancelación con perjuicio de tercero, fuera del caso de haberse hecho la notificación del artículo 1915 (34 de la ley):

Primero. Cuando se declare falso, nulo ó ineficaz el título en cuya virtud se hubiese hecho.

Segundo. Cuando se haya verificado por error ó fraude.

Tercero. Cuando la haya ordenado un Juez ó Tribunal incompetente.

ORÍGENES

Art. 99, ley Hipotecaria.

Artículo 1981.—Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad

de las formas extrínsecas de las escrituras en cuya virtud se soliciten las cancelaciones y la capacidad de los otorgantes, en los términos prevenidos respecto á las inscripciones en los artículos 1899 y 1900 (18 y 19 de la ley).

ORÍGENES

Art. 100, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

La cancelación de la hipoteca otorgada por uno de los cuatro hijos del testador sin poder ni representación de los otros, ni facultad especial del testador para otorgar actos de enajenación á cuya clase pertenece la extinción del derecho de hipoteca, y sin que pueda invocar semejante facultad en concepto de albacea testamentario, contador y partidador, en razón á que las leyes que fijan las atribuciones de estos cargos no reconocen, antes bien prohíben, como se desprende de la 42, tit. XVIII, Partida 3.ª, la de enajenar bienes raíces, mayormente existiendo hijos, á quienes por este medio se podría perjudicar y defraudar en su porción legítima (Res. Dir. Gen. 13 Junio 1874).

Al otorgar el administrador-depositario judicial del concurso la escritura de cancelación presentada en el Registro, ha ejecutado un acto válido, porque habiendo sido condenado el concurso de *La Peninsular* á otorgar nueva escritura de cancelación á favor del recurrente en virtud de ejecutoria, no existiendo otro representante legal que el referido, reconocido además por el Tribunal, y no pudiendo diferirse tampoco el cumplimiento de la misma hasta la elección de síndicos, por señalarse en ella un plazo perentorio, en el presente caso el administrador-depositario del concurso, no sólo tenía facultad, sino que venía obligado á otorgar la correspondiente escritura pública de cancelación (Res. Dir. Gen. 3 Junio 1876).

Artículo 1982.—Los registradores calificarán también, bajo su responsabilidad, la competencia de los Jueces ó Tribunales que ordenen las cancelaciones, en los casos en que no firmare el despacho el mismo que hubiere decretado la inscripción ó anotación preventiva.

Si dudaren de la competencia del Juez ó Tribunal, darán cuenta al Presidente de la

Audiencia respectiva, el cual decidirá lo que estime procedente.

ORÍGENES

Art. 101, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Quando los registradores duden de la competencia de los Tribunales que ordenen las cancelaciones, darán cuenta al Presidente de la Audiencia respectiva para que éste decida lo que estime procedente, comunicando por escrito la suspensión la parte interesada (Resolución Dir. Gen. 7 Junio 1876).

Los artículos 101, 102 y 103 de la ley Hipotecaria, y 86, 87 y 88 de su Reglamento, establecen una tramitación especial para los recursos que se interpongan contra la suspensión ó denegación de cancelación de una anotación preventiva, cuando se funda en la incompetencia del Juez ó Tribunal que haya ordenado dicha cancelación.

Si el Presidente de la Audiencia, al cual acudió la interesada, ha declarado que el juez que había ordenado la cancelación no era competente, ha debido la recurrente quejarse de esta resolución ante la Sala de gobierno, con arreglo á lo previsto en el art. 88 del mencionado Reglamento.

Segun los términos claros y precisos del artículo 2.º del Real decreto de 3 de Enero de 1876, de acuerdo con el 66 de la ley Hipotecaria, este Centro debe conocer de aquellos recursos que se promueven contra la negativa de los registradores á inscribir documentos judiciales, sólo cuando se fundare en algun defecto de que adolezcan los mismos documentos, ó en algun obstáculo legal que proceda del Registro, mas no cuando se funde en la incompetencia del juzgado que ordenó la cancelación (Res. Dir. General 3 Octubre 1879).

Artículo 1983.—Cuando el Presidente declare la competencia del Juez ó Tribunal, el registrador hará desde luego la cancelación.

Quando no lo estime competente, el mismo registrador comunicará esta decisión al interesado, devolviéndole el despacho.

ORÍGENES

Art. 102, ley Hipotecaria.

Artículo 1984.—Contra la decision de los Presidentes podrá recurrirse, tanto por los Jueces y Tribunales como por los interesados, á la Audiencia, la cual, oyendo á las partes, determinará lo que estime justo.

Contra el fallo de la Audiencia procederá el recurso de casacion.

ORÍGENES

Art. 103, ley Hipotecaria.

Artículo 1985.—La cancelacion de toda inscripcion contendrá necesariamente las circunstancias siguientes:

Primera. La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelacion.

Segunda. La fecha del documento y la de presentacion en el Registro.

Tercera. El nombre del Juez, Tribunal ó Autoridad que lo hubiere expedido, ó del notario ante quien se haya otorgado.

Cuarta. Los nombres de los interesados en la inscripcion.

CAPÍTULO V

DEL MODO DE LLEVAR LOS REGISTROS (1)

Artículo 1986.—El Registro de la propiedad se llevará en libros foliados y rubricados por los Presidentes de los Tribunales de

(1) EXPOSICION DE MOTIVOS:

DEL MODO DE LLEVAR LOS REGISTROS.—No ha tenido la Comision que luchar con dificultades tan graves en esta parte del Proyecto como en todas las hasta aquí mencionadas. No hay que consultar en ella los derechos existentes, ni tratar de conciliarlos, ni establecer el difícilísimo tránsito de un sistema á otro, basado sobre principios diferentes. Sin inconveniente alguno se puede adoptar un nuevo método de llevar los Registros y aceptarlo con todas sus consecuencias. No podrán perder en ello los derechos civiles; al contrario, ganarán mucho, porque la experiencia ha señalado las reformas que pueden y deben hacerse, y esto, además de convenir al ór-

Quinta. La forma en que la cancelacion se haya hecho.

ORÍGENES

Art. 104, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Determinadas en los artículos 104 de la ley y 90 del Reglamento la forma y circunstancias de toda cancelacion, diferentes de las señaladas por el art. 9.º de la ley para los asientos de inscripcion, el registrador no pudo elegir á su arbitrio la manera de hacer constar en el Registro las escrituras, sinó que debió adoptar la única señalada por la ley expresamente, que es la de un asiento de cancelacion.

Si el registrador extiende los asientos de inscripcion con las circunstancias prevenidas en el art. 9.º de la ley para hacer constar la redencion de censos, falta á los expresados artículos 79 y 104 de la ley, 69 y 70 del Reglamento, y no se puede invocar este hecho para el efecto de la regulacion de honorarios, con arreglo al número 2.º del arancel, falta que está prevista en el art. 345 de la ley, para corregirla disciplinariamente (Res. Dir. Gen. 22 Julio 1874).

partido ó jueces municipales delegados para la inspeccion de los Registros.

den, á la facilidad del manejo de libros, es beneficioso á la propiedad y á los demás derechos en la cosa, pues que cuanto mejor constituidos estén los Registros, mayor es su garantía. No debe la Comision exponer aquí todas las medidas que propone sobre el modo de llevarlos para asegurar su legalidad y su autenticidad: la mayor parte de ellas no necesitan ni explicarse ni justificarse. Por esto la Comision sólo hará mención de muy escasos puntos. Entre ellos ocupa el primer lugar la necesidad de que todos los libros de Registro sean iguales y se formen bajo la direccion del ministerio de Gracia y Justicia, con cuantas precauciones sean convenientes para impedir fraudes y falsedades. No teme la

ORÍGENES

Art. 222, ley Hipotecaria.

Artículo 1987.—Los libros expresados en el artículo anterior, serán uniformes para todos los Registros y se formarán bajo la

Comision que ni aun los partidarios más decididos de la descentralizacion absoluta encuentran poco atinada esta prescripcion. Los Registros de la propiedad, los Registros de las hipotecas, encierran en sus páginas el depósito de intereses permanentes del Estado; lo que en ellos se escriba, si bien algunas veces tiene limitados sus efectos á la generacion que vive, ha de afectar aún más profundamente á los intereses de las generaciones venideras; que allí verán escritos los derechos de la propiedad, la serie de las sucesiones, las alianzas de las familias, la garantía del crédito y la seguridad de las transacciones verificadas en los siglos que pasaron. La direccion del Gobierno es la única capaz de dar á estos Registros la uniformidad, sin la cual, abandonada la ley al arbitrio de los registradores, pronto perdería su carácter, se desfiguraría en las localidades, y muy luégo caería en un descrédito completo. El papel de los libros, el modo de fabricarlo, las marcas y señales que debe llevar. la forma de hacer las encuadernaciones, y hasta la tinta y la pluma que se usen para escribir en ellos, pueden influir grandemente en su larga conservacion, en hacer imposibles ó difíciles al ménos las falsificaciones y fácil su descubrimiento: esto por sí sólo basta á veces para detener la mano de los falsificadores. La direccion del Gobierno será, cada vez que se renueven los Registros, una nueva advertencia á los registradores de que tienen rigurosamente que ajustarse á las formalidades establecidas por la ley y Reglamentos; llenar las casillas, y hacerlo todo con entera sujecion á lo que se halle prevenido: así no nacerán prácticas abusivas que, fundadas aparentemente en la conveniencia de simplificar, pero aconsejadas en realidad por la desidia, concluirían por dejar sin efecto las precauciones más bien meditadas.

Nunca deben salir de las oficinas los libros del Registro: nada hay que pueda justificar esta traslacion; si se necesitan para diligencias judiciales, medios tienen los juzgados para obtener de un modo fehaciente todo cuanto conduzca á la aclaracion de los hechos que se quieran averiguar, ya sea en el órden civil, ya en el criminal. Desde el momento en que se sacan los libros de un archivo, pueden correr peligro cuantiosos intereses, y no es justo que para la comodidad de un litigante, ó para la decision de un solo negocio, se cause perjuicio á todos los que tengan derechos reales en la demarcacion de un partido judicial. Este mismo principio ha prevalecido en el proyecto de ley del Notariado, y merecido la aprobacion de uno de los Cuerpos Colegisladores. Desde el momento en que los libros salen de la oficina en que se hallan y pasan á manos diferentes de aquellas que en todo tiempo tienen obligacion de responder de su autenticidad; desde que pasan de unas á otras oficinas, por esmeradas y escrupulosas que sean las diligencias que se adopten para salvar su integridad; desde que la responsabilidad no es una, sinó que se divide y subdivide entre muchos, natural es que pierdan en el órden

direccion del Ministerio de Gracia y Justicia, con todas las precauciones convenientes, á fin de impedir cualesquiera fraudes ó falsedades que pudieran cometerse en ellos.

ORÍGENES

Art. 223, ley Hipotecaria.

moral algun tanto de confianza y la seguridad que deben inspirar á todos por completo.

La division del Registro en dos secciones, la de la propiedad y la de hipotecas; los diferentes libros que deben llevarse por los registradores; la manera de llevarlos; las circunstancias de los asientos; las diligencias que diariamente han de practicarse para alejar todo peligro de que aparezca hecho en tiempo ó fuera de tiempo un asiento; las notas en los títulos inscritos; la precauciones convenientes para que no queden perjudicados los derechos fiscales; la conservacion de los documentos que han de quedar en las oficinas, y el modo de que no sea ilusoria la facultad de los interesados para cerciorarse de que las inscripciones, anotaciones ó cancelaciones están inscritas con toda exactitud y que no tienen omisiones indebidas, se describen, á juicio de la Comision, con precision y claridad, no desdeñando descender á pormenores que no son ociosos en punto de tanta gravedad, y en que tan irreparables perjuicios puede ocasionar el más pequeño descuido. Se lisonjea la Comision de no haber omitido nada de cuanto ha encontrado en nuestro Derecho propio, ó en el Derecho extranjero, que sea aplicable á estos tiempos y á España, y pueda contribuir á la perfeccion de los Registros.

Dos observaciones añadirá aquí respecto á dos disposiciones que ha escrito en el Proyecto. Es la primera, que las inscripciones hechas en días feriados sean nulas. Parecerá tal vez á algunos excesivo el rigor de esta prescripcion, y creerán que la Comision, por una falta disculpable, ó de poca importancia al ménos, ha impuesto la gravísima pena de pérdida de derechos. Pero á poco que mediten, no podrán ménos de reconocer la justicia y la necesidad de este artículo; de otro modo, el que en un día festivo no llevase al Registro una escritura para que se tomase de ella razon, en la seguridad de que tampoco otra podía hacerlo, y acudiera á la primera hora del siguiente día hábil, quedaria perjudicado por el que, sólo á la sombra de la infraccion de la ley, hubiera ganado la preferencia. La otra observacion se refiere á la facultad que se da á los interesados para exigir que antes de hacerse un asiento en el libro se les dé conocimiento de la minuta, con objeto de que puedan pedir y obtener que se subsanen los errores ú omisiones que adviertan. Ni el registrador contra su opinion debe acceder á lo que el interesado reclame, ni al interesado tampoco ha de privarsele de todo recurso para obtener su deseo en el caso de que se hubiere desestimado. Pero en estas cuestiones de fácil apreciacion no debían seguirse las largas y solemnes formas de los juicios; son más bien actos de jurisdiccion voluntaria que pueden resolverse con acierto, sin necesidad de contencion. Por esto la Comision ha dejado la decision á los Regentes de las Audiencias ó á sus delegados, creyendo que así quedan bastantemente garantidos los derechos de todos los interesados.