

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 demas derechos en la cosa, pues que cuanto mejor constituidos estén los Registros, mayor es su garantia. 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 mencion 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 garantia 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.

Artículo 1988.—Sólo harán fe los libros que lleven los registradores formados con arreglo á lo prevenido en el artículo anterior.

## ORÍGENES

Art. 224, ley Hipotecaria.

Artículo 1989.—Los libros del Registro no se sacarán por ningún motivo de la oficina del registrador; todas las diligencias judiciales ó extrajudiciales que exijan la presentación de dichos libros, se ejecutarán precisamente en la misma oficina.

## ORÍGENES

Art. 225, ley Hipotecaria.

Artículo 1990.—Los libros estarán numerados por orden de antigüedad.

## ORÍGENES

Art. 226, ley Hipotecaria.

Artículo 1991.—Comprenderá el Registro de la propiedad las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas de todos los títulos sujetos á inscripción, según los artículos 1883 y 1886 (2.º y 3.º de la ley).

## ORÍGENES

Art. 227, ley Hipotecaria.

Artículo 1992.—El Registro de la propiedad se llevará abriendo uno particular á cada finca en el libro correspondiente, asentando por primera partida de él la primera inscripción que se pida relativa á la misma finca, siempre que sea de traslación de propiedad.

Cuando no sea de esta especie la primera inscripción que se pida, se trasladará al Registro la última de dominio que se haya hecho en los libros antiguos á favor del propietario cuya finca quede gravada por la nueva inscripción. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores, se

asentarán á continuación, sin dejar claros entre unos y otros asientos.

## ORÍGENES

Art. 228, ley Hipotecaria.

## RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Cuando se trate de registrar una hipoteca, no hay necesidad de extender un asiento ó inscripción de dominio independiente del asiento ó inscripción de la hipoteca, con tal que se expresen las circunstancias esenciales de tal adquisición, tomándolas de los documentos necesarios al efecto. El art. 228 de la ley es la regla general: lo que acaba de exponerse es una excepción introducida por el art. 20, con el fin de facilitar la inscripción de los títulos anteriores al planteamiento del moderno sistema hipotecario (Res. Dir. Gen. 23 Mayo 1874).

Los asientos extendidos por los funcionarios encargados legalmente de los libros del Registro, deben reputarse válidos y legítimos aun cuando carezcan de alguna de las circunstancias ó requisitos esenciales, mientras los Tribunales no declaren en la forma debida su nulidad y consiguiente cancelación, por lo cual los referidos asientos deben producir todo su valor para el efecto de inscribir á continuación de los mismos los actos de enajenación ó gravámenes otorgados por las personas que aparecen con derecho para ello, siempre que no exista omisión de tal naturaleza, que haga imposible conocer si el transmitente tiene ó no derecho, según el Registro, para otorgar aquellos actos (Res. Dir. Gen. 17 Febrero 1877).

Si bien el art. 21 del Reglamento, en armonía con el 228 de la ley, exige para la traslación á los nuevos libros de los asientos relativos á derechos reales, impuestos sobre una finca cuyo dominio no consta en los libros antiguos, que se hagan dos inscripciones, una de dominio y otra del derecho real, la infracción de este precepto no constituye un motivo de nulidad de los asientos trasladados con arreglo á los artículos 30 y 32 de la ley, puesto que por hallarse extendidos en los Registros anteriores á 1863 surten, en cuanto á los derechos que de ellos consten, todos los efectos de las inscripciones posteriores á esta fecha, aunque carezca de alguno de los requisitos que bajo pena de nulidad exigen los artículos 9.º al 13 de la citada ley.

Esta infracción puede y debe subsanarse para la conveniente organización del Registro y para que se hallen respectivamente relacionados y garantidos los derechos del dueño, siempre que por ellos se presenten los documentos á que se refiere el penúltimo párrafo del art. 21 del Reglamento, haciéndose imposible mientras no se subsane (Res. Dir. Gen. 4 Enero 1877).

A tenor de lo prescrito en el art. 228 de la ley, todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones referentes á una misma finca deben extenderse en los libros del Registro, sin dejar claros ni espacios en blanco entre unos y otros asientos.

Cuando un registrador halle claros ó espacios en blanco, deberá, para subsanar este defecto, hacer aplicación del art. 412 de la ley, debiendo observar además las siguientes reglas:

1.º Las hojas en blanco y los claros que se hallen en las destinadas al Registro particular de cada finca, se inutilizarán de modo que no se pueda volver á extender en aquéllas ni en éstos ningún asiento.

2.º Esta diligencia la practicará el delegado de la presidencia, para la inspección de dicho Registro, con asistencia del actual registrador y representante del Ministerio público, señalando el día y hora en que ha de celebrarse.

3.º Al margen de toda hoja en blanco ó de todo claro que exceda de tres líneas, deberá extenderse una certificación expresiva del número de líneas inutilizadas y del motivo que ha habido para ello, cuya certificación autorizará el juez delegado.

4.º Concluida esta diligencia ó inutilizados todos los claros, se levantará un acta, en la que se consignará brevemente la numeración de las páginas de los diferentes tomos ó libros del Registro en que aquélla se ha practicado, y el número de líneas inutilizadas en cada uno.

Y 5.º El delegado remitirá una nota ó relación de los funcionarios que autorizan el primer asiento, extendida después de dos ó más líneas en blanco relativas al Registro particular de una misma finca, con el objeto de que por esta Dirección se acuerde lo que proceda (Resolución Dir. Gen. 3 Febrero 1877).

Si el censo se halla inscrito en los libros antiguos, lo que procede, con arreglo á los dos últimos párrafos del art. 21 del Reglamento, es trasladar el referido asiento, inscribiéndose antes el dominio de la finca, á fin de que tenga cumplimiento lo dispuesto en el párrafo segun-

do del art. 228 de la ley (Res. Dir. Gen. 14 Abril 1879).

El art. 228 de la ley Hipotecaria ordena que cuando no sea inscripción de dominio la primera que se pida relativa á una finca, deberá trasladarse al Registro la última de dominio que se haya hecho en los libros antiguos, á favor del propietario, y el art. 21 del Reglamento autoriza para trasladar el asiento hecho en los antiguos libros en que conste inscrito un derecho real, siempre que en el título presentado ó en otros documentos fehacientes se acredite la adquisición del dominio de la finca y del derecho real ántes de 1.º de Enero de 1863, por lo cual, si no consta inscrita la propiedad en los antiguos libros ni en los modernos, ni consta tampoco que la adquisición fuese anterior á aquella fecha, existe un obstáculo legal que impide la inscripción de la escritura de enajenación de la finca, sin que pueda invocarse en contra de ésta el texto del art. 9.º de la ley de 11 de Julio de 1878, que no puede entenderse en el sentido de que por él se deroguen las reglas generales sobre inscripción contenidas en la ley Hipotecaria, ni mucho menos en el sentido de que pueda extenderse una inscripción, aunque sea en forma de nota en los libros de la antigua contaduría, porque la misma ley Hipotecaria prohíbe hacer en ellos asiento alguno, á excepción de los taxativamente señalados en los artículos 414 y 415 (Res. Dir. Gen. 26 Diciembre 1879).

Es un principio fundamental en legislación hipotecaria, claramente consignado en el artículo 228 de la ley, que no puede inscribirse ningún derecho real sin que conste previamente inscrito el dominio del inmueble á que afecta (Res. Dir. Gen. 6 Octubre 1880).

Cada una de las fincas indebidamente incluidas bajo un solo número, debe tener un registro propio, á tenor de lo que exigen los artículos 8.º y 228 de la ley Hipotecaria, y no hay inconveniente en que al abrir nuevo número á cada una de las dichas fincas, se ponga como primera inscripción la de hipoteca que al presente se solicita, toda vez que el dominio de aquéllas aparece ya en el Registro moderno, por lo cual basta, á los efectos del mencionado art. 228, expresar en la inscripción de hipoteca las circunstancias esenciales de la adquisición del propietario, tomándolas de la inscripción de venta, y citando el tomo, folio y número en que consta (Res. Dir. Gen. 8 Octubre 1880).

Artículo 1993.—Los asientos relativos á cada finca se numerarán correlativamente, y se firmarán por el Registrador.

## ORÍGENES

Art. 229, ley Hipotecaria.

Artículo 1994.—Se abrirá un libro para cada término municipal que en todo ó en parte esté enclavado en el territorio de un Registro.

## ORÍGENES

Art. 230, ley Hipotecaria.

Artículo 1995.—Los libros de cada término municipal tendrán una numeración especial correlativa, además de la prevenida en el artículo 1990 (226 de la ley).

## ORÍGENES

Art. 231, ley Hipotecaria.

Artículo 1996.—El Gobierno podrá acordar, por razones de conveniencia pública, que un término municipal se divida en dos ó más secciones, y que se abra un libro de Registro para cada una de ellas.

## ORÍGENES

Art. 232, ley Hipotecaria.

Artículo 1997.—En el caso expresado en el artículo anterior, á las dos numeraciones que deben tener los libros, según los artículos 1990 y 1991 (226 y 231 de la ley), se añadirán las palabras: «Sección primera ó segunda,» ó la que corresponda.

## ORÍGENES

Art. 233, ley Hipotecaria.

Artículo 1998.—Cuando un título comprenda varios bienes inmuebles ó derechos reales que radiquen en un término municipal, la primera inscripción que se verifique con-

tendrá todas las circunstancias prescritas en el art. 1890 (9.º de la ley) y en las otras sólo se describirá la finca, si fuere necesario, ó se determinará el derecho real objeto de cada una de ellas, y se expresarán la naturaleza del acto ó contrato, los nombres del trasferente y adquirente, la fecha y pueblo en que se expidió el título, y el nombre del Notario autorizante, refiriéndose en todo lo demás á aquella primera inscripción y citándose el libro y folio en que se encuentre.

## ORÍGENES

Art. 234, ley Hipotecaria.

## RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Si al hacer el registrador dos ó más inscripciones extensas correspondientes á fincas situadas en otros términos municipales, ha insertado literalmente cláusulas innecesarias, como son las relativas á los preliminares del préstamo, á la obligación de bienes presentes y futuros y á la de pagar el deudor los gastos de escritura, y ha copiado también literalmente las condiciones del contrato contra el espíritu de la ley Hipotecaria que prohíbe la trascripción ó copia literal de los títulos, y exige que de éstos se haga sólo un extracto fiel é inteligente, y contra la letra del art. 29, núm. 7.º, del Reglamento general, ha infringido el art. 234 de la ley, sin que le sirva de excusa atribuir la falta á sus dependientes, pues según el art. 301 de dicha ley, el registrador responde única y exclusivamente de las operaciones practicadas en los libros por aquéllos (Res. Dir. Gen. 16 Diciembre 1874).

El registrador se ha separado de la doctrina del art. 234 de la ley, al pretender extender en igual forma todas las inscripciones relativas á fincas situadas en un mismo término municipal; y según ha declarado este Centro al fijar la inteligencia del expresado artículo y del 26 del Reglamento, las inscripciones referentes á fincas situadas en un mismo término municipal y comprendidas en el repetido artículo de la ley deben extenderse en la forma prevenida.

Esta doctrina es absoluta en cuanto á las circunstancias que deben tomarse del título ó documento comun, sin que por otra parte lo modifique en lo más mínimo el art. 416, que ninguna relación tiene con la cuestión promovida en este expediente (Res. Dir. Gen. 19 Enero 1878).

Artículo 1999.—Si el título á que se refiere el artículo anterior fuere de constitución de hipoteca, deberá expresarse, además de lo prescrito en dicho artículo, la parte de crédito de que responde cada una de las fincas ó derechos.

## ORÍGENES

Art. 235, ley Hipotecaria.

Artículo 2000.—Si los bienes ó derechos contenidos en un mismo título estuvieren situados en dos ó más términos municipales, lo dispuesto en los dos anteriores artículos se aplicará á cada uno de dichos términos.

Si alguno ó algunos de éstos se hubieren dividido en secciones, según lo dispuesto en el art. 1996 (232 de la ley), cada sección se considerará como si fuera un término municipal.

## ORÍGENES

Art. 236, ley Hipotecaria.

Artículo 2001.—El registrador autorizará con firma entera los asientos de presentación del Diario las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones, y con media firma las notas.

## ORÍGENES

Art. 237, ley Hipotecaria.

## RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

El registrador puede autorizar por sí las inscripciones y demás operaciones de registro que se refieran á bienes ó derechos en que sea parte ó tenga interés (Res. Dir. Gen. 2 Diciembre 1864 y 28 Abril 1866).

En las inscripciones concisas basta la media firma del registrador (Res. Dir. Gen. 30 Enero 1872).

Artículo 2002.—Los registradores llevarán además un libro llamado Diario, donde en el momento de presentarse cada título extenderán un breve asiento de su contenido.

## ORÍGENES

Art. 238, ley Hipotecaria.

## RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Al registrador sólo corresponde hacer la calificación del documento después de extendido el asiento de presentación y dentro del término que señala el art. 16 del Reglamento, para el efecto de practicar, suspender ó negar la inscripción del título presentado (Res. Dir. General 25 Noviembre 1876).

Artículo 2003.—Los asientos del Diario se numerarán correlativamente en el acto de ejecutarlos.

## ORÍGENES

Art. 239, ley Hipotecaria.

Artículo 2004.—Los asientos de que trata el artículo anterior se extenderán por el orden en que se presenten los títulos, sin dejar claros ni huecos entre ellos, y expresarán:

Primero. El nombre, apellido y vecindad del que presente el título.  
Segundo. La hora de su presentación.  
Tercero. La especie del título presentado, su fecha y autoridad ó notario que lo suscriba.

Cuarto. La especie de derecho que se constituya, trasmita, modifique ó extinga por el título que se pretenda inscribir.

Quinto. La naturaleza de la finca ó derecho real que sea objeto del título presentado, con expresión de situación, su nombre y su número, si lo tuviere.

Sexto. El nombre y el apellido de la persona á cuyo favor se pretenda hacer la inscripción.

Sétimo. La firma del registrador y de la persona que presente el título, ó de un testigo, si ésta no pudiera firmar.

## ORÍGENES

Art. 240, ley Hipotecaria.