

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Para los efectos de presentar documentos en el Registro, pueden serlo todos los que reunan las circunstancias que el derecho comun exige para ser apoderado de otro en los negocios extrajudiciales, pudiendo serlo tambien las mujeres en los casos que las leyes les permiten desempeñar el mandato (Res. Dir. Gen. 1.º Abril 1863).

Los mayores de diez y siete años pueden servir de mandatarios para presentar documentos en el Registro, porque no se trata de gestiones judiciales, sinó de un acto extrajudicial para el cual tienen aptitud con arreglo á las leyes vigentes (Res. Dir. Gen. 20 Setiembre 1865).

Artículo 2005.—Cuando el registrador exiende en el libro correspondiente la inscripción, anotación preventiva ó cancelación á que se refiera el asiento de presentación, lo expresará así al márgen de dicho asiento, indicando el tomo y folio en que aquélla se hallare, así como el número que tuviere la finca en el Registro, y el que se haya dado á la misma inscripción solicitada.

ORIGENES

Art. 241, ley Hipotecaria.

Artículo 2006.—Todos los dias no feriados, á la hora previamente señalada para cerrar el Registro, en la forma que determinen los Reglamentos, se cerrará el Diario por medio de una diligencia que extenderá y firmará el registrador inmediatamente despues del último asiento que hubiere hecho. En ella se hará mención del número de asientos que se hayan extendido en el día, ó de la circunstancia, en su caso, de no haberse verificado ninguno.

Si llegare la hora de cerrar el Registro ántes de concluir un asiento, se continuará éste hasta su conclusión, pero sin admitir, entre tanto, ningun otro título, y expresando aquella circunstancia en la diligencia de cierre.

ORIGENES

Art. 242, ley Hipotecaria.

Artículo 2007.—Los asientos de presentación hechos fuera de las horas en que deba estar abierto el Registro, serán nulos.

ORIGENES

Art. 243, ley Hipotecaria.

Artículo 2008.—Al pié de todo título que se inscriba en el Registro de la propiedad, pondrá el registrador una nota, firmada por él, que exprese la especie de inscripción que se haya hecho, el tomo y folio en que se halle, el número de la finca y el de la inscripción ejecutada.

ORIGENES

Art. 244, ley Hipotecaria.

Artículo 2009.—Ninguna inscripción se hará en el Registro de la propiedad, sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos ó que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto ó contrato que se pretenda inscribir.

ORIGENES

Art. 245, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

La inscripción de herencia hecha por el albacea ántes de la aceptación de ella para el efecto de proceder á la enajenación de los bienes raíces de la misma, no lleva consigo necesariamente el pago de ningun impuesto mientras no hayan trascurrido los plazos señalados por la legislación fiscal para la presentación de los documentos referentes á herencias y legados, y sólo los devenga pasados estos plazos, no por consecuencia de la inscripción, sinó porque el Estado, segun lo ha declarado la Dirección general de Contribuciones en 26 de Marzo de 1870, obliga al heredero á manifestar su voluntad dentro de cierto término, pasado el cual sin repudiarla presume la aceptación (Res. Dirección Gen. 7 Enero 1875).

Artículo 2010.—No obstante lo prevenido en el artículo anterior, podrá extenderse el

asiento de presentación ántes de que se verifique el pago del impuesto; más en tal caso se suspenderá la inscripción y se devolverá el título al que lo haya presentado, á fin de que en su vista se liquide y satisfaga dicho impuesto.

Pagado éste, volverá el interesado á presentar el título en el Registro y se extenderá la inscripción, cuyos efectos se retrotraerán á la fecha del asiento de presentación, si se hubiere devuelto el título en los treinta dias siguientes al de la fecha de dicho asiento.

Si se devolviera el título despues de los referidos treinta dias, deberá extenderse nuevo asiento de presentación, y los efectos de la inscripción que se retrotraerán á la fecha del nuevo asiento. En el caso de que no se hubiere pagado el impuesto porque la oficina ó funcionario encargado de liquidarlo ó recaudarlo hubiere consultado á sus superiores alguna duda sobre dichos particulares, se suspenderá el término de los treinta dias desde que ocurra la consulta hasta que se resuelva definitivamente, lo que hará constar por nota marginal en el asiento de presentación, en vista del documento que deberá presentar el interesado al registrador, siempre que á este funcionario no le conste la certeza del hecho.

ORIGENES

Art. 246, ley Hipotecaria.

Artículo 2011.—La liquidación del impuesto que deba pagarse en cada caso se hará por la oficina ó funcionario que proceda, en la forma que determinen los Reglamentos.

ORIGENES

Art. 247, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Siendo diferentes las funciones que desempeñan los registradores de la propiedad y los liquidadores recaudadores del impuesto, es evidente que aun cuando cargos de tan opuesta

indole se hallan reunidos en un mismo funcionario, los actos del liquidador no pueden embarazar ni coartar en lo más mínimo las atribuciones del registrador al admitir ó negar la inscripción del mismo documento; con tanto más motivo, cuanto que en el presente caso no se trataba de anular el derecho adquirido por los recurrentes y por el que satisficieron el impuesto (Res. Dir. Gen. 30 Diciembre 1874).

Artículo 2012.—Las cartas de pago de los impuestos satisfechos por actos ó contratos sujetos á inscripción, se extenderán por duplicado y se entregarán ámbos ejemplares á la persona que los satisfaga.

Uno de estos ejemplares se presentará y quedará archivado en el Registro.

El registrador que no conservare dicho ejemplar, será responsable directamente de los derechos que hayan dejado de satisfacerse á la Hacienda.

ORIGENES

Art. 248, ley Hipotecaria.

Artículo 2013.—Para que en virtud de providencia judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el Juez ó el Tribunal por duplicado el mandamiento correspondiente.

El registrador devolverá uno de los ejemplares al mismo Juez ó Tribunal que lo haya dirigido, ó al interesado que lo haya presentado, con nota firmada por él, en que exprese quedar cumplido; y conservará el otro en su oficio, extendiendo en él una nota rubricada, igual á la que hubiere puesto en el ejemplar devuelto. Estos documentos se archivarán enlegajados, numerándolos por el orden de su presentación.

ORIGENES

Art. 249, ley Hipotecaria.

Artículo 2014.—Cuando se presente un título á fin de que se cancele total ó parcialmente alguna hipoteca, deberá presentarse tambien la escritura de su constitución en que conste haber sido inscrita, y se pondrá

una nota que exprese la cancelacion, sin perjuicio de la que tambien deba ponerse en aquel título.

Si no se presentase la referida escritura de constitucion de la hipoteca, se acompañará al título copia en papel comun, sin necesidad de que contenga firma alguna, debiendo el registrador cotejar en aquel acto dicha copia con el original y extender y firmar la nota de conformidad, si resultare, cuya nota firmará asimismo el interesado ó quien en su representacion haya presentado la copia, y si no supiere, el testigo que firmó el asiento de presentacion.

ORÍGENES

Art. 250, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Segun lo dispuesto en el párrafo 2.º del art. 250 de la ley Hipotecaria, para obtener la cancelacion de una inscripcion de hipoteca deberá acompañarse al título copia del mismo en papel comun, sin necesidad de firma, debiendo el registrador cotejarla y firmar el acta de conformidad, debiendo hacerlo el interesado ó quien en su nombre haya presentado la copia.

Aunque en este precepto no se indica el objeto y fin de la copia en el papel comun que se ha de acompañar al título de cancelacion, no puede ser otro que el de quedar archivada la copia en el Registro, devolviéndose el documento original al que lo haya presentado, no sólo porque ésta era la doctrina vigente al publicarse la referida ley, de conformidad con la Real orden de 12 de Diciembre de 1864, que así lo dispuso, aceptando como complemento y aclaracion del art. 250 de la ley de 8 de Febrero de 1861 lo consignado por la Comision de Códigos en el art. 7.º del proyecto de la ley adicional de 11 de Abril de 1864, sinó porque los artículos 72 y 90 del Reglamento vigente disponen que han de conservarse en el Registro para ser archivadas las copias de los títulos de cancelacion de créditos hipotecarios, y que se devuelvan los originales á los interesados.

El objeto de la expresada copia se deduce de la razon que tuvo el legislador para dictar la disposicion contenida en el expresado art. 250 de la ley, que fué, segun resulta de la exposicion de motivos que precede á dicho Proyecto

de ley adicional, el que no se privase á los interesados de la posesion de un título importante, ni se les obligase á reemplazarlo con una segunda copia del mismo, evitando ademas los inconvenientes que nacerian en el caso de que el título de cancelacion lo fuese á la vez de adquisicion de un derecho inscribible, pues si por el primer concepto debia quedar archivado, por el segundo deberia ser devuelto.

Contra esta recta y genuina interpretacion no puede prevalecer la que sostiene el registrador, fundado en lo dispuesto en el núm. 4.º del art. 90 del Reglamento y en el modelo núm. 7 que le acompaña, por cuanto el primero se refiere á los asientos de cancelacion de toda clase de inscripciones y anotaciones que se verifican en virtud de mandamientos judiciales, documentos expedidos por las autoridades ó escrituras públicas, y sólo respecto de éstos se previene que se archive la copia en papel comun, y porque las fórmulas comprendidas en los modelos oficiales, en ningun caso pueden invocarse para alterar lo dispuesto en la ley ni en los Reglamentos, y mucho ménos en el presente caso, en que por inadvertencia se reprodujo literalmente el modelo núm. 7 que acompañaba al Reglamento de la primitiva ley Hipotecaria, y estaba redactado conforme á lo que en ella se disponia sobre la obligacion de archivar el documento original (Res. Dir. Gen. 30 Enero 1875).

Artículo 2015.—Los demas títulos que se presenten al Registro se devolverán á los interesados con la nota prevenida en el artículo 2008 (244 de la ley) despues de haber hecho de ellos el uso que corresponda.

ORÍGENES

Art. 251, ley Hipotecaria.

Artículo 2016.—Los interesados en una inscripcion, anotacion preventiva ó cancelacion, podrán exigir que, ántes de hacerse en el libro el asiento principal de ella, se les dé conocimiento de la minuta del mismo asiento.

Si notaren en ella algun error ú omision importante, podrán pedir que se subsane, acudiendo al Presidente de la Audiencia, ó su delegado, en el caso de que el registrador se negare á hacerlo.

El Presidente de la Audiencia ó su delegado resolverá lo que proceda sin forma de juicio, y en el término de seis días.

ORÍGENES

Art. 252, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

La oposicion que los recurrentes han hecho, en uso de la facultad que les concede el art. 252 de la ley, á la minuta de inscripcion de la escritura de cancelacion, es infundada en cuanto por ella se pretende la cancelacion de todas las hipotecas constituidas sobre los bienes del quebrado de una manera absoluta, ilimitada y sin restriccion de ningun género, puesto que al extenderla el registrador en los términos en que

lo ha hecho, se ha limitado la calificacion respecto de los créditos pertenecientes á las personas que concurrieron á su otorgamiento (Resolucion Dir. Gen. 27 Febrero 1879).

Artículo 2017.—Siempre que se dé al interesado conocimiento de la minuta en la forma prevenida en el artículo anterior, y manifieste su conformidad, ó no manifestándola, decida el Presidente de la Audiencia la forma en que aquélla se deba extender, se hará mencion de una ú otra circunstancia en el asiento respectivo.

ORÍGENES

Art. 253, ley Hipotecaria.

CAPÍTULO VI

DE LA RECTIFICACION DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO (1)

Artículo 2018.—Los registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos:

Primero. En los asientos principales de

(1) EXPOSICION DE MOTIVOS:

RECTIFICACION DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO.—Si imprudentemente se abriera la mano para facilitar las rectificaciones en los Registros, se daría lugar á falsificaciones y á abusos escandalosos. No debe, por otra parte, impedirse que los errores cometidos y que puedan ser perjudiciales á alguno de los interesados, se corrijan oportunamente, porque á la sombra de una equivocacion no es justo se creen ó se quiten derechos legítimos.

Los errores que puedan cometerse, ó han de ser materiales, ó de concepto. Como esta simple enunciacion, por lo vaga é indeterminada, podría dar lugar á dudas, ha creído la Comision que debia fijar la significacion de las palabras, si no por definiciones poco propias de una ley, por regla general, con su descripcion, procurando la mayor exactitud en materia tan delicada.

Propone, pues, que se entienda por error material el que consiste en poner sin intencion conocida unas palabras por otras, en omitir la expresion de algunas circunstancias cuya falta no sea causa de nulidad, ó en equivocar los nombres propios ó las

inscripcion, anotacion preventiva ó cancelacion, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro.

Segundo. En los asientos de presenta-

cantidades al copiarlas del título, sin cambiar e sentido general de la inscripcion ni el de ninguno de sus conceptos. Al contrario, por error de concepto entiende el que se comete alterando ó variando el sentido del título al expresar en la inscripcion alguno de los puntos que contiene, pero sin que esta falta produzca necesariamente la nulidad, pues entónces la inscripcion no es rectificable, quedando á salvo, á quien la nulidad cause perjuicio, el derecho de reclamarla. No sabe la Comision si habrá llegado á formular estas declaraciones con la claridad que desea y apetece.

Respecto á los errores materiales, hizo la Comision diferencia entre aquellos que pueden ser rectificables en vista de los títulos que obran en los Registros ó de las inscripciones principales, y aquellos de que no existan allí estos medios de examen, comparacion y comprobacion. En el primer caso, ha creído que sin inconvenientes dignos de tomarse en cuenta, podría dejarse á los registradores la facultad de hacer las rectificaciones; no así en el segundo, en que para la rectificacion le pareció necesaria la conformidad del interesado que tenga en su po-