

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-

cion, notas marginales é indicaciones de referencia, aunque los títulos no obren en las oficinas del Registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar á conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.

ORÍGENES

Art. 254, ley Hipotecaria.

Artículo 2019.—Los registradores no podrán rectificar, sin la conformidad del interesado que posea el título inscrito, ó sin una providencia judicial en su defecto, los errores materiales cometidos:

Primero. En inscripciones, anotaciones preventivas ó cancelaciones cuyos títulos no existan en el Registro.

Segundo. Los asientos de presentación y notas, cuando dichos errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas y no existan tampoco los títulos en la oficina del Registro.

der el título inscrito, ó en su defecto una providencia judicial, dando de este modo en todo caso una garantía de que no ha de procederse con ligereza.

Con mayor circunspección se deberá proceder respecto á los errores de concepto, cuando éstos no aparezcan claramente de las mismas inscripciones, anotaciones, cancelaciones ó asientos: la Comisión exige que la rectificación no se pueda hacer sin consentimiento unánime de todos los interesados y del registrador, ó sin una providencia judicial, la cual siempre que haya oposición, sea resultado de un juicio ordinario, con todas las fórmulas y solemnidades que esta clase de pleitos requiere para el acierto de los fallos. Mas cuando el error está sólo en los asientos de presentación, en las notas marginales, en las indicaciones de referencia y en los asientos del Registro de las hipotecas por orden alfabético, y la inscripción basta para hacerlos conocer, entonces se da facultad al registrador para que por sí los rectifique.

Se ve, pues, por lo que queda expuesto, que la Comisión ha adoptado un orden gradual, atendida la diferencia de casos, para impedir que en los Registros se hagan variaciones que no estén motivadas, y evitar, cuando esto suceda, perjuicios á los interesados.

Pero no se ha contentado la Comisión con estas prescripciones, que por sí mismas parecen suficientes á alejar fraudes y peligros á tercero. Ha querido que nunca se vean en los Registros, con motivo de errores, bien materiales ó bien de concepto, enmiendas, tachas ni raspaduras: éstas hacen desmerecer los libros en que se hallan y les dan un carácter, aunque sea exterior, de poca autenticidad, desfavorable al crédito territorial, que es uno de los intereses que en primer término deben consultarse en las leyes hipotecarias. El error debe quedar

ORÍGENES

Art. 255, ley Hipotecaria.

Artículo 2020.—Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones ó cancelaciones, ó en otros asientos referentes á ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, ó una providencia judicial que lo ordene.

Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos á conocer, podrá rectificarlos por sí el registrador.

ORÍGENES

Art. 256, ley Hipotecaria.

Artículo 2021.—El registrador ó cualquiera de los interesados en una inscripción, po-

siempre escrito para que en todo tiempo puedan conocerse y justificarse el motivo y la exactitud de la rectificación. Así, cuando se trata de errores materiales, un asiento nuevo, en el cual se exprese y rectifique con claridad el error cometido, será el modo de corregirlos.

Los errores de concepto pueden reconocer dos causas diferentes: ó la equivocada inteligencia que den los registradores á alguna cláusula clara y precisa del título, ó la redacción vaga, ambigua ó inexacta de éste. Cuando los errores son de esta última clase, sólo en virtud de un título nuevo podrá hacerse la inscripción, debiendo ser todos los gastos que se ocasionen de cuenta de los interesados, que por su descuido, falta de prevision ó impericia, dieron lugar á ello.

Peró cuando el error dimana del registrador, la nueva inscripción se hará teniendo á la vista el título ya inscrito, siendo de cargo del registrador los daños y perjuicios que su falta de inteligencia exclusivamente ocasionó. Sólo á la autoridad judicial corresponderá resolver las diferencias á que den lugar las rectificaciones: la Comisión así lo consigna expresamente.

Peró de todos modos, las rectificaciones de concepto no pueden retrotraerse á la fecha de la inscripción rectificada: por pequeña que sea la equivocación, los interesados tienen en el Proyecto medios suficientes para evitar el error, reclamándolo oportunamente: el que ignorante de ella acude al Registro y contrata en la seguridad de que no hay una inscripción ó anotación que pueda perjudicar á la adquisición de un derecho real, no debe experimentar daño por la omisión del que no cuidó oportunamente de que la inscripción fuera rectificada. Este es el único que debe sufrir las consecuencias de su conducta, como se declara en el Proyecto.

drá oponerse á la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que á su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título á que la inscripción se refiera.

La cuestión que se suscite con este motivo, se decidirá en juicio ordinario.

ORÍGENES

Art. 257, ley Hipotecaria.

Artículo 2022.—Cuando los errores materiales ó de concepto produzcan la nulidad de la inscripción, conforme al art. 1911 (30 de la ley), no habrá lugar á rectificación y se pedirá y declarará por quien correspondá dicha nulidad.

ORÍGENES

Art. 258, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN

Cuando 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 artículo 258, es inoportuna y extemporánea la calificación de los documentos presentados (Resolución Dir. Gen. 21 Enero 1875).

Artículo 2023.—Se entenderá que se comete error material, para el efecto de los anteriores artículos, cuando sin intencion conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia cuya falta no sea causa de nulidad, ó se equivoquen los nombres propios ó las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción, ni el de ninguno de sus conceptos.

ORÍGENES

Art. 259, ley Hipotecaria.

Artículo 2024.—Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos

en el título, se altere ó varíe su sentido, sin que esta falta produzca necesariamente nulidad, conforme á lo prevenido en el art. 30.

ORÍGENES

Art. 260, ley Hipotecaria.

Artículo 2025.—Los errores materiales que se cometan en la redacción de los asientos, no podrán salvarse con enmiendas, tachas, ni raspaduras, ni por otro medio que un asiento nuevo, en el cual se exprese y rectifique claramente el error cometido en el anterior.

ORÍGENES

Art. 261, ley Hipotecaria.

Artículo 2026.—Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará, mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el registrador reconociere su error ó el Juez ó el Tribunal lo declarare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua ó inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, ó lo declarare así una sentencia judicial.

ORÍGENES

Art. 262, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN

Segun la doctrina del art. 262 de la ley Hipotecaria, los errores cometidos en las inscripciones y que fuesen reproducidos por la redacción vaga, ambigua ó inexacta del documento inscrito, deberán rectificarse por medio de la presentación de un nuevo título, extendiendo además una nueva inscripción (Res. Dir. Gen. 18 Mayo 1877).

Artículo 2027.—Siempre que se haga la rectificación en virtud del mismo título antes presentado, serán todos los gastos y perjuicios que se originen, de cuenta del registrador.

En el caso de necesitarse un nuevo título, pagarán los interesados los gastos de la nueva inscripción, y los demás que la rectificación ocasione.

ORÍGENES

Art. 263, ley Hipotecaria.

Artículo 2028.—El concepto rectificado no

CAPITULO VII

DE LA DIRECCION É INSPECCION DE LOS REGISTROS. (1)

Artículo 2029.—Los Registros dependerán exclusivamente del Ministerio de Gracia y Justicia.

ORÍGENES

Art. 265, ley Hipotecaria.

(1) EXPOSICION DE MOTIVOS:

DE LA DIRECCION Ó INSPECCION DE LOS REGISTROS.—Al exponer las bases generales de la ley, queda consignada la de que los Registros dependan del Ministerio de Gracia y Justicia, y los motivos poderosos y decisivos que así lo aconsejan; punto que por otra parte está ya resuelto por el Gobierno. Pero allí sólo quedó consignado el principio general, cuyo desenvolvimiento exige otras medidas que, en concepto de la Comisión, deben tener el carácter legislativo.

Estas medidas son las de establecer un sistema de dirección, de inspección y de vigilancia que, al mismo tiempo que sea una prenda de que la ley se cumplirá religiosamente, dé impulso y uniformidad á su ejecución, impida que nazcan abusos ó malas prácticas, y castigue en su origen las que comiencen á aparecer. Sin un sistema de dirección y vigilancia organizada del modo que propone la Comisión ó de otro equivalente, la obra del legislador, falta de centro especial, que es una condición necesaria para su buena ejecución, abandonada á la interpretación local, y por lo tanto á la diversidad de prácticas y abusos que de ella se derivan, aislada y mirada, no con la predilección y cuidado que de suyo exige, sino como un negocio subalterno, quedará imperfecta y no producirá los bienes que de la ley debe esperar el país, que con tanta ansia pide y desea la reforma hipotecaria. Estas consideraciones han movido á la Comisión á proponer que bajo la dependencia inmediata del Ministerio de Gracia y Justicia se establezca una *Dirección general del Registro de la propiedad*, fijando las atribuciones necesarias para que se llene cumplidamente el objeto de su

surtirá efecto en ningún caso sino desde la fecha de la rectificación, sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros para reclamar contra la falsedad ó nulidad del título á que se refiera el asiento que contenía el error de concepto ó del mismo asiento.

ORÍGENES

Art. 264, ley Hipotecaria.

Artículo 2030.—Se restablecerá, bajo la dependencia inmediata del Ministro de Gracia y Justicia, la Dirección general del Registro de la Propiedad y del Notariado.

Las plazas de subdirector, oficiales y auxiliares de la citada Dirección general en las

creación. Así se formará prontamente y conservará una jurisprudencia tan general como ajustada al espíritu de la ley, que será el complemento necesario del precepto escrito por el legislador, y habrá un depósito de tradiciones y doctrinas de que, aún más que la generación actual, se aprovecharán las venideras.

Pero esta Dirección necesita ser secundada en sus esfuerzos por agentes entendidos y prácticos en los negocios. No ha pensado la Comisión en el establecimiento de funcionarios especiales que inspeccionen y vigilen el cumplimiento de la ley y la ejecución de los Reglamentos y disposiciones del Gobierno. Los graves inconvenientes á que estoraría lugar no necesitan encarecerse: la Comisión por esto propone que los Regentes de las Audiencias sean los inspectores de los Registros de su territorio, y que ejerzan inmediatamente las facultades que en este concepto les corresponden, por medio de los jueces de primera instancia de los respectivos partidos, que para este objeto serán sus delegados, y que en los partidos en que haya más de un juez de primera instancia, ejerza la delegación el que designe el Regente. Así se enlazan también los Registros estrechamente con los funcionarios del orden judicial, que son los que tienen más ocasión y más medios de conocer los defectos y la conducta de los registradores.

La inspección deberá ejercerse por medio de visitas ordinarias y extraordinarias, para las cuales se autoriza á los Regentes á delegar sus facultades en un magistrado de la Audiencia; por comunicaciones y estados periódicos que deben dirigirseles, y por la jurisdicción disciplinal que se les confiere y que

vacantes que ocurran, se proveerán necesariamente por ascenso riguroso, y la última de los auxiliares previa oposición.

Los expresados subdirector, oficiales y auxiliares no podrán ser gubernativamente separados sino por justa causa relativa al cumplimiento de los deberes de su destino, en virtud de expediente instruido por el Director, y previa consulta de la Sección de Gracia y Justicia del Consejo de Estado, debiendo ser oído el interesado, á fin de que por escrito dé explicaciones acerca del hecho que motive el expediente.

En el caso de suprimirse alguna ó algunas de las plazas expresadas en el párrafo anterior, los que las desempeñen disfrutarán los mismos derechos concedidos á los profesores en el art. 178 de la ley de 9 de Setiembre de 1857.

ORÍGENES

Art. 266, ley Hipotecaria.

Artículo 2031.—Corresponde á la Dirección general del Registro de la Propiedad:

Primero. Proponer al Ministerio de Gracia y Justicia, ó adoptar por sí en los casos que determinen los Reglamentos, las disposiciones necesarias para asegurar en los Registros de la propiedad la observancia de esta ley y de los reglamentos que se dicten para su ejecución.

Segundo. Instruir los expedientes que se formen para la provision de los Registros vacantes, y para celebrarse las oposiciones, en los casos en que fueren necesarias, como también los que tengan por objeto la separación de los empleados en la Dirección general ó de los registradores, proponiendo la resolución definitiva que en cada caso proceda con arreglo á las leyes.

comprende hasta la atribución de suspender á los registradores, nombrando al que, mientras resuelva el Gobierno, haya de suplirlos.

A su vez los registradores pueden consultar con el Regente ó con el juez delegado las dudas que se ofrezcan sobre la inteligencia y ejecución de la ley y de sus reglamentos; los delegados con los Regentes, y éstos con el Gobierno, quedando así establecido un sistema completo de dependencia y de uni-

Tercero. Resolver los recursos gubernativos que se propongan contra las calificaciones que de los títulos hagan los registradores, y las dudas que se ofrezcan á dichos funcionarios acerca de la inteligencia y ejecución de esta ley, ó de los Reglamentos, en cuanto no exijan disposiciones de carácter general, que deban adoptarse por el Ministro de Gracia y Justicia.

Cuarto. Formar y publicar los estados del movimiento de la propiedad, con arreglo á los datos que suministren los registradores.

Quinto. Ejercer la alta inspección y vigilancia en todos los Registros del Reino, entendiéndose para ello con los Presidentes de las Audiencias y aún con los Presidentes de los tribunales de partido ó con los Jueces municipales delegados para la inspección de los Registros y con los mismos registradores, cuando lo crea conveniente al mejor servicio.

Las demás atribuciones de la Dirección, su organización y planta, se fijarán por el Reglamento.

ORÍGENES

Art. 267, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Los artículos 273, 322 y 345 de la ley atribuyen á la Dirección general una jurisdicción disciplinaria sobre los registradores, limitada á inspeccionar los Registros de la propiedad y corregir las infracciones de la ley y de los Reglamentos para su ejecución, cuya jurisdicción, así como la responsabilidad que dentro de ella pueda exigirse á los registradores, es por su carácter esencialmente administrativa, y bajo este supuesto corresponde á este Centro directivo conocer y corregir las faltas denunciadas en este expediente y apreciar la calificación que de ellas ha hecho el Presidente de la Audiencia. La ley

dad en esta parte interesante de la Administración pública.

Mas como no es justo que mientras no se resuelven las dudas puedan causar perjuicio á los derechos de los que llevan sus títulos para la inscripción, anotación ó cancelación, ni que causen mayores gastos á los interesados, se adoptan en el Proyecto medidas conducentes para evitarlos.