

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 estodaría 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.

El Director podrá practicar por sí ó por medio del subdirector, y en su defecto el jefe de oficina, la suspensión de 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

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

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.

imponer á los registradores, además de la responsabilidad enunciada, otra de naturaleza civil por los daños y perjuicios que ocasionen á los interesados con sus actos, entre los cuales señala el núm. 2.º del art. 313 los que proceden de error ó inexactitud cometido en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas y notas marginales; y como no establece diferencia alguna entre las diversas circunstancias de un asiento sobre que puede recaer el error ó inexactitud, es evidente que se hallan comprendidos en este artículo cualquier error ó inexactitud que perjudique á tercero y por consiguiente lo que consiste en devengar y percibir honorarios indebidos.

La diferencia entre las dos responsabilidades (aparte la criminal) y la distinta forma de hacerse efectivas, según la ley, es lo que constituye la línea divisoria de las atribuciones de la Administración y de los Tribunales de justicia; pues mientras la primera puede promoverla cualquier persona verbalmente ó por escrito, y se declara sin forma de juicio, la segunda, por el contrario, debe exigirla el mismo interesado dentro del término legal, por medio de la correspondiente demanda, que se presenta y sustancia ante el Tribunal competente.

Siendo distintas é independientes ambas responsabilidades, sin que el ejercicio de una sea obstáculo para hacer efectiva la otra, debe conocer la Dirección general en este caso de la reclamación en cuanto se refiere á infracciones de la ley Hipotecaria y de los Reglamentos, al sólo efecto de imponer la corrección disciplinaria que corresponda, dejando íntegros los demás extremos á la resolución de los Tribunales (Res. Dir. Gen. 23 Setiembre 1874).

Artículo 2032.—Los Presidentes de las Audiencias serán inspectores de los Registros de su territorio y ejercerán inmediatamente las facultades que en tal concepto les corresponden por medio de los Presidentes de los Tribunales de los partidos respectivos, ó en su defecto, de los Jueces municipales, quienes serán para este efecto sus delegados.

En los pueblos donde haya más de un Tribunal de partido, ejercerá la delegación el Presidente que el de la Audiencia designe.

Si en el pueblo del Registro no hubiera Tribunal de partido, el Presidente de la Audiencia podrá conferir la delegación al Juez

municipal del mismo ó á otro de alguno de los pueblos inmediatos, si lo considera conveniente.

ORÍGENES

Art. 268, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

La ley no autoriza á los Presidentes de Audiencia para extender la elección en cuanto infliere á la inspección del Registro á Jueces de Tribunales de partidos distintos del en que esté situado el Registro que se trate de visitar; de suerte que si el juez del partido no puede hacer la visita, procede, con arreglo al art. 270, que se nombre un magistrado de la Audiencia (Resolución Dir. Gen. 16 Agosto 1875).

Artículo 2033.—Los Presidentes de Audiencias ó sus delegados visitarán los Registros el día último de cada trimestre, extendiendo acta expresiva del estado en que los encuentren.

Artículo 2031.—Corresponde á la Dirección general del Registro Hipotecario, en primer lugar, responder al Ministerio de Gracia y Justicia, y en segundo lugar, á la Dirección general de los Registros, las dudas que se le presenten.

Art. 269, ley Hipotecaria.

Artículo 2034.—Los Presidentes de Audiencia podrán practicar por sí ó por medio de sus delegados, además de la visita ordinaria trimestral, las extraordinarias que juzguen convenientes, bien generales á todo el Registro, bien parciales á determinados libros del mismo.

Para las visitas extraordinarias podrá delegar el presidente de la Audiencia sus facultades, si lo creyere necesario, en magistrado de la Audiencia ó en un presidente de Tribunal de partido cuando el delegado ordinario sea un Juez municipal.

El Director podrá practicar por sí, ó por medio del Subdirector ó alguno de los oficiales ó auxiliares, las visitas extraordinarias de los Registros que estime oportunas.

ORÍGENES

Art. 270, ley Hipotecaria.

Artículo 2035.—Los delegados remitirán á los Presidentes de Audiencia las actas expresadas en el art. 2033 (269 de la ley), dentro de los tres días siguientes al en que termine la visita.

ORÍGENES

Art. 271, ley Hipotecaria.

Artículo 2036.—Los Presidentes de Audiencia darán cada seis meses al Ministerio de Gracia y Justicia un parte circunstanciado del estado en que se hallaren los Registros sujetos á su inspección y autoridad.

ORÍGENES

Art. 272, ley Hipotecaria.

Artículo 2037.—Si los Presidentes de Audiencia notaren alguna falta de formalidad por parte de los registradores en el modo de llevar los Registros, ó cualquiera infracción de la ley ó de los Reglamentos para su ejecución, adoptarán las disposiciones necesarias para corregirlas, y en su caso, penarlas con arreglo á la misma ley.

Si la falta ó infracción notada pudiere ser calificada de delito, pondrán al culpable á disposición de los Tribunales.

ORÍGENES

Art. 273, ley Hipotecaria.

Artículo 2038.—Si el Presidente de la Audiencia notare que algun registrador no hubiere prestado fianza, ó no hubiere depositado la cuarta parte de sus honorarios, conforme á lo dispuesto en el art. 2069 (305 de la ley) lo suspenderá en el acto.

ORÍGENES

Art. 274, ley Hipotecaria.

Artículo 2039.—Siempre que el Presidente de la Audiencia suspenda á algun registrador, nombrará otro que le reemplace interinamente, y dará cuenta justificada de

los motivos que para ello hubiere tenido al Ministro de Gracia y Justicia.

ORÍGENES

Art. 275, ley Hipotecaria.

Artículo 2040.—Los registradores consultarán directamente con el Presidente de la Audiencia, ó con el del tribunal del partido, cualquiera duda que se les ofrezca sobre la inteligencia y ejecución de esta ley ó de los reglamentos que se dicten para aplicarla.

Si consultado el Presidente del Tribunal del partido, dudare sobre la resolución que se debe adoptar, elevará la consulta, con su informe, al Presidente de la Audiencia.

Si consultado el Presidente de la Audiencia por el del Tribunal del partido ó por el registrador, tuviere la misma duda, elevará la consulta al Gobierno.

ORÍGENES

Art. 276, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

No es lícito á los registradores consultar las dudas que tengan al hacer las calificaciones, pues subordinado en este caso su resolución á la dictada por sus superiores, no podría exigirseles la responsabilidad á que la ley les sujeta, con lo cual se infringiría lo dispuesto en el artículo 18 y lo prevenido en el 221 del Reglamento general.

El art. 276 de la ley sólo autoriza á los registradores para consultar las dudas relativas á la inteligencia y aplicación de la misma ley y de los Reglamentos dictados para su ejecución, y no concede esa facultad respecto de las demás leyes y disposiciones vigentes; por cuya razón, las dudas que recaigan sobre estas últimas deben resolverlas por sí mismos los registradores.

Pudiendo los interesados recurrir gubernativamente ante los jueces de primera instancia y los Presidentes de las Audiencias, contra las calificaciones hechas por los registradores de los documentos presentados á inscripción, no deben aquellas autoridades decidir, sin audiencia de los primeros, cuestiones que pueden ser ob-

jeto despues de los indicados recursos (Resolucion Dir. Gen. 17 Setiembre 1874).

Segun repetidamente ha declarado este Centro, los registradores deben calificar por sí, y bajo su responsabilidad, no sólo las formas extrínsecas de los documentos, sinó la capacidad de los otorgantes, bajo cuya palabra se comprende el derecho para disponer de la cosa que es objeto del acto contrato, sin que sea lícito á esta clase de funcionarios consultar las dudas que se les ofrezcan al hacer la calificación de dicha capacidad.

Tambien ha declarado este Centro que la facultad exclusiva que tienen los registradores de consultar, es única y exclusivamente sobre la inteligencia y aplicacion de la ley Hipotecaria y sus Reglamentos, sin que los superiores jerárquicos en el orden administrativo tengan competencia para resolver toda clase de dudas en la forma y previos los trámites que señalan los artículos 18, 19, 65 y 276 de la ley Hipotecaria, y 221 y 222 del Reglamento (Res. Direccion Gen. 27 Noviembre 1877).

Segun el espíritu y la letra de la ley Hipotecaria, en sus artículos 276 y 277, las resoluciones que recaigan á las consultas formuladas por los registradores, deben limitarse al caso particular, objeto de la consulta, sin que puedan tener el carácter de reglas ó disposiciones generales, que sólo pueden adoptarse por el Ministerio de Gracia y Justicia, conforme á lo expresamente prevenido en el núm. 3.º, art. 267 de la ley (Res. Dir. Gen. 24 Junio 1874).

Segun ha declarado este Centro, de acuerdo con el precepto del art. 221 del Reglamento de la ley Hipotecaria, los registradores no deben

consultar las dudas relativas á la calificación de la legalidad de los documentos, así como á los efectos legales que los mismos puedan producir en el Registro, debiendo los Registradores resolver estas dudas por sí mismos y bajo su responsabilidad (Res. Dir. Gen. 22 Marzo 1879).

Artículo 2041.—Siempre que la duda que dé lugar á la consulta del registrador impida extender algun asiento principal en el Registro de la propiedad, se hará una anotacion preventiva, la cual surtirá todos los efectos de lo prevenido en el párrafo octavo del artículo 1923 (42 de la ley).

La resolucio á la consulta, en tal caso, se comunicará precisamente al registrador en el término de los sesenta días señalados para la duracion de dichas anotaciones en el art. 1977 (96 de la ley).

Si no se comunicare dicha resolucio en el término expresado, continuará produciendo su efecto la anotacion.

ORÍGENES

Art. 277, ley Hipotecaria.

Artículo 2042.—Por la anotacion preventiva de que trata el artículo anterior, no se llevará al interesado derecho alguno.

ORÍGENES

Art. 278, ley Hipotecaria.

CAPITULO VIII

DE LA PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS (1)

Artículo 2043.—Los Registros serán públicos para los que tengan interes conocido

(1) EXPOSICION DE MOTIVOS: PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS.—La publicidad de los Registros, cuya inteligencia y extension quedan manifestadas al principio de esta exposicion, es una de las bases fundamentales de la ley. A su desen-

en averiguar el estado de los bienes inmuebles ó derechos reales inscritos.

volvimiento ha destinado la Comision un título del Proyecto.

La publicidad puede darse, ó por medio de la exhibicion de los Registros en la parte necesaria á las personas que tengan interes en consultarlos, ó por

ORÍGENES

Art. 279, ley Hipotecaria.

Artículo 2044.—Los registradores pondrán de manifiesto los registros en la parte necesaria á las personas que, á su juicio, tengan interes en consultarlos, sin sacar los libros del oficio, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservacion.

ORÍGENES

Art. 280, ley Hipotecaria.

Artículo 2045.—Los registradores expedirán certificaciones:

Primero. De los asientos de todas clases que existan en el Registro, relativos á bienes que los interesados señalen.

Segundo. De asientos determinados que los mismos interesados designen, bien fijando los que sean, ó bien refiriéndose á los que existan de una ó más especies sobre ciertos bienes.

Tercero. De las inscripciones hipotecarias y cancelaciones de la misma especie, hechas á cargo ó en provecho de personas señaladas.

Cuarto. De no existir asientos de ninguna especie, ó de especie determinada, sobre bienes señalados ó á cargo de ciertas personas.

ORÍGENES

Art. 281, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

El auto en que se acuerda expedir mandamiento para que un registrador de la propiedad certifique en los gravámenes resultantes sobre ciertas fincas y en favor de determinada persona,

certificacion de los registradores, únicos documentos con que pueden acreditarse en perjuicio de tercero, la libertad ó gravámen de los bienes inmuebles ó de los derechos reales. Esto es consecuencia necesaria del principio de que á los terceros sólo pueden perjudicar los derechos inscritos, no los que dejen de estarlo, por más que realmente existan y tengan fuerza entre los contrayentes.

Los que pueden certificar los registradores, el modo de pedir y obtener las certificaciones, la forma de expedirlas, el término dentro del cual deben

Tomo II

ni es definitivo de un juicio, ni decide un artículo del mismo que haga imposible su continuacion (Sent. 30 Enero 1878).

ORÍGENES

Art. 282, ley Hipotecaria.

Artículo 2046.—Las certificaciones expresadas en el artículo anterior podrán referirse, bien á un período fijo y señalado, ó bien á todo el trascurrido desde la primitiva instalacion del Registro respectivo.

ORÍGENES

Art. 283, ley Hipotecaria.

Artículo 2048.—Cuando las certificaciones de que trata el art. 2045 (281 de la ley) no fueren conformes con los asientos de su referencia, se estará á lo que de éstos resulte, salva la accion del perjudicado por ellas, para exigir la indemnizacion correspondiente del registrador que haya cometido la falta.

ORÍGENES

Art. 284, ley Hipotecaria.

Artículo 2049.—Los registradores no expedirán las certificaciones de que tratan los anteriores artículos, sinó á instancia por escrito del que, á su juicio, tenga interes conocido en averiguar el estado del inmueble ó derecho real de que se trate, ó en virtud de mandamiento judicial.

darse, los asientos á que sólo pueden referirse, y las autoridades á que se ha de acudir por los interesados contra las injustas denegaciones de los registradores, todo se prefiere con la posible concision, pero sin sacrificar la claridad. No necesitan explicarse los motivos de las disposiciones de este título: las que podrían exigirlo están íntimamente enlazadas, y aún puede decirse que dependen de otras prescripciones del Proyecto, y por lo tanto quedan ya consignados sus motivos en esta exposicion.