

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 resolucion 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 resolucion 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).

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

ORÍGENES

Art. 282, ley Hipotecaria.

Artículo 2047.—La libertad ó gravámen de los bienes inmuebles ó derechos reales sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por la certificacion de que trata el artículo precedente.

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.

ORÍGENES

Art. 285, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Segun el texto claro y terminante del art. 285 de la ley Hipotecaria, los registradores están autorizados para apreciar el interes que puedan tener los particulares ó corporaciones que acudan solicitando certificaciones con referencia á los libros del Registro; pero ni tienen esta facultad ni puede reconocérseles con respecto á las certificaciones que reclamen los Jueces ó Tribunales en virtud del oportuno mandamiento.

El Real decreto de 3 de Enero último sólo se refiere á la calificación de los documentos expedidos por la autoridad judicial y presentados en el Registro con el objeto de que se practique algun asiento en los libros, sin que hayan introducido modificación alguna en la doctrina de la ley Hipotecaria y su Reglamento, relativa á las expediciones de certificaciones que reclamen los Jueces ó Tribunales (Res. Dir. Gen. 20 Abril 1876).

Artículo 2050.—Cuando el registrador se negare á manifestar el registro ó á dar certificación de lo que en él conste, podrá el que lo haya solicitado acudir en queja al Presidente de la Audiencia, si residiere en el mismo lugar, ó al delegado para la inspeccion del Registro.

El Presidente de la Audiencia ó el delegado, decidirá oyendo al registrador. Si la decision fuese del delegado, podrá recurrirse al Presidente de la Audiencia en queja.

ORÍGENES

Art. 286, ley Hipotecaria.

Artículo 2051.—Las solicitudes de los interesados y los mandamientos de los Jueces ó Tribunales en cuya virtud deban certificar los registradores, expresarán con toda claridad:

Primero. La especie de certificación que con arreglo al art. 2045 (281 de la ley) se exija, y si ha de ser literal ó en relacion.

Segundo. Las noticias que, segun la es-

pecie de dicha certificación, basten para dar á conocer al registrador los bienes ó personas de que se trate.

Tercero. El período á que la certificación deba contraerse.

ORÍGENES

Art. 287, ley Hipotecaria.

Artículo 2052.—Las certificaciones se darán de los asientos del Registro de la propiedad.

Tambien se darán de los asientos del Diario, cuando al tiempo de expedirlas existiere alguno pendiente de inscripcion en dichos Registros, que debiera comprenderse en la certificación pedida, y cuando se trate de acreditar la libertad de alguna finca, ó la no existencia de algun derecho.

ORÍGENES

Art. 288, ley Hipotecaria.

Artículo 2053.—Los registradores no certificarán de los asientos del Diario, sinó cuando el Juez ó el Tribunal lo mande, ó los interesados lo pidan expresamente.

ORÍGENES

Art. 289, ley Hipotecaria.

Artículo 2054.—Las certificaciones se expedirán literales ó en relacion, segun se mandaren dar ó se pidieren.

Las certificaciones literales comprenderán íntegramente los asientos á que se refieran.

Las certificaciones en relacion expresarán todas las circunstancias que los mismos asientos contuvieren, necesarias para su validez, segun el art. 1911 (30 de la ley); las cargas que á la sazón pesen sobre el inmueble ó derecho inscrito, segun la inscripcion relacionada, y cualquier otro punto que el interesado señale, ó juzgue importante el registrador.

ORÍGENES

Art. 290, ley Hipotecaria.

ORÍGENES

Art. 293, ley Hipotecaria.

Artículo 2058.—Cuando el registrador dudare si está subsistente una inscripcion, por dudar tambien de la validez ó eficacia de la cancelacion que á ella se refiera, insertará á la letra ambos asientos en la certificación, cualquiera que sea la forma de ésta, expresando que lo hace así por haber dudado si dicha cancelacion tenia todas las circunstancias necesarias para producir sus efectos legales, y los motivos de la duda.

ORÍGENES

Art. 294, ley Hipotecaria.

Artículo 2059.—Los registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, en el más breve término posible; pero sin que éste pueda exceder nunca del correspondiente á cuatro días por cada finca cuyas inscripciones, libertad ó gravámenes se trate de acreditar.

ORÍGENES

Art. 295, ley Hipotecaria.

Artículo 2060.—Trascurrido el término prefijado en el artículo anterior, podrá acudir el interesado al Presidente de la Audiencia ó á su delegado, solicitando le admita justificacion de la demora, y procediendo conforme á lo prevenido en el art. 2050 (286 de la ley).

ORÍGENES

Art. 296, ley Hipotecaria.

Artículo 2055.—Los registradores, previo exámen de los libros, extenderán las certificaciones con relacion únicamente á los bienes, personas y períodos designados en la solicitud ó mandamiento, sin referir en ellos más asientos ni circunstancias que los exigidos, salvo lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 2052 (288 de la ley) y en el 2056 (292 de la ley); pero sin omitir tampoco ninguno que pueda considerarse comprendido en los términos de dicho mandamiento ó solicitud.

ORÍGENES

Art. 291, ley Hipotecaria.

Artículo 2056.—Cuando se pidiere ó mandare dar certificación de una inscripcion señalada, bien literal, ó bien en relacion, y la que se señalare estuviere cancelada, el registrador insertará á continuacion de ella copia literal del asiento de cancelacion.

ORÍGENES

Art. 292, ley Hipotecaria.

Artículo 2057.—Cuando se pida certificación de los gravámenes que tenga sobre sí un inmueble, y no aparezca del Registro ninguno vigente, impuesto en la época ó por las personas designadas, lo expresará así el registrador.

Si resulta algun gravámen, lo insertará literal ó en relacion, conforme á lo prevenido en el art. 2054 (290 de la ley), expresándose á continuacion que no aparece ningun otro subsistente.