

crítica racional, declarará justificado ó no el dominio de los bienes de que se trate.

Cuarta. El Fiscal ó cualquiera de los interesados, podrá apelar de esta providencia, y si lo hiciere, se sustanciará el recurso por los trámites establecidos para los incidentes en la ley de Enjuiciamiento civil.

Quinta. Consentida ó confirmada dicha providencia, será en su caso título bastante para la inscripción del dominio.

Sexta. Cuando el valor del inmueble no excediera de 750 pesetas, será verbal la audiencia que según la regla tercera debe presentarse por escrito al Fiscal y á los interesados, y la apelación, en su caso, seguirá los trámites establecidos para estos recursos en los juicios de menor cuantía.

ORIGENES

Art. 404, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Según la doctrina del art. 404 de la ley Hipotecaria, las inscripciones de posesión no perjudican en ningún caso al que tenga mejor derecho á la propiedad del inmueble, por lo cual no deben ser obstáculo para que se inscriba el título de este último, aunque sea de fecha anterior (Res. Dir. Gen. 27 Enero 1880).

Artículo 2167.—Las adquisiciones de dominio de bienes inmuebles ó derechos reales, verificadas, declaradas ó reconocidas por contratos privados, apeos ó prorrateos de la misma especie, ántes de la publicación de esta ley, podrán inscribirse con sujeción á las reglas siguientes:

Primera. Los contrayentes presentarán al Registro el documento que deseen inscribir, firmado y rubricado por ellos, con una copia del mismo en papel común, firmada también de su puño.

Segunda. El registrador cotejará dicha copia con su original, poniendo en aquélla la nota de ser conforme con éste, si lo fuere, y en el original otra nota expresando el día y la hora de su presentación en el Registro.

Tercera. En presencia de dos testigos, que tengan las condiciones que para los instrumentos públicos exige la ley del Notariado, preguntará el registrador á los contrayentes si se ratifican en el contrato celebrado y reconocen como suyas las firmas puestas en él.

Cuarta. Si los contrayentes respondieren afirmativamente, el registrador certificará haberse verificado la ratificación, al pié de la copia del documento, expresando los nombres, edad, estado y vecindad de los testigos, y pondrá una nota de la misma ratificación y de su fecha en el documento original.

La certificación y la nota se firmarán por el registrador y los testigos.

Quinta. En seguida se extenderá el asiento de presentación: si el acto devengare algún derecho fiscal, por no serle aplicable la exención establecida en el art. 2154 (390 de la ley), se suspenderá la inscripción hasta que sea satisfecho; y si no lo devengare, se verificará ésta desde luego.

Sexta. El documento original quedará archivado en el Registro, y la copia se devolverá al interesado con la nota de Registrado, etc.

Sétima. Si el registrador al examinar el contrato original hallare alguna cláusula contraria á las leyes, ó la falta de algún requisito necesario para su validez, ó tal ambigüedad ó confusión en sus términos que no pueda extenderse la inscripción con claridad, lo devolverá á los interesados para que lo reformen si quisieren. Si éstos convinieren en dicha reforma extenderá el Registrador una anotación preventiva, si alguno de ellos la solicita: si no convinieren en ella, denegará toda inscripción y asiento del documento. Si éste no contuviera alguna de las circunstancias que deba expresar la inscripción, los interesados la harán constar, bien extendiendo un nuevo contrato, bien presentando una nota adicional, firmada por ambos.

ORIGENES

Art. 405, ley Hipotecaria.

Artículo 2168.—Cuando los contrayentes, por documento privado, ó alguno de ellos, no residan en el pueblo del Registro, ó no quisieren acudir á él, podrán dar á dicho documento la autenticidad necesaria para inscribir el dominio de los bienes á que se refiera, con las formalidades siguientes:

Primera. Los contrayentes reconocerán sus firmas y se ratificarán en su contrato, en la forma expresada en el artículo anterior, ante el Juez municipal del domicilio de cualquiera de ellos ó del lugar en que radiquen los bienes, su Secretario y dos testigos hábiles para serlo de instrumentos públicos.

Segunda. El Juez municipal podrá negarse á autorizar el contrato en el caso expresado en la regla sétima del artículo precedente.

Tercera. La certificación y la nota á que se refiere la regla cuarta de dicho artículo, se extenderán por el secretario del juzgado en la forma que en él se previene, y se firmarán por el Juez, dicho secretario y los testigos, sellándose ambos ejemplares del documento con el sello del juzgado.

Cuarta. Concluido el acto, se devolverán dichos ejemplares al adquirente del inmueble ó derecho que se trate de inscribir.

Quinta. Presentados estos documentos en el Registro, si el registrador tuviere alguna duda acerca de su autenticidad, practicará las diligencias necesarias para comprobarla: si hallare alguna de las faltas expresadas en la regla sétima del artículo anterior, procederá del modo que en ella se previene; y si no hallare falta alguna, cumplirá lo dispuesto en las reglas quinta y sexta del mismo artículo.

ORIGENES

Art. 406, ley Hipotecaria.

Artículo 2169.—Cuando los contrayentes no pudieren ó no quisieren concurrir reunidos al Registro ni al Juzgado municipal para ratificarse en el documento privado que se trate de inscribir, podrá, sin embargo, cualquiera de ellos obtener la inscripción

de posesión con las formalidades siguientes:

Primera. El que tenga en su poder el documento, lo presentará al registrador, acompañando una copia en papel común, firmada de su puño, solicitando verbalmente su inscripción, previo el correspondiente anuncio.

Segunda. Si el registrador hallare admisible el documento y conforme la copia con su original, tomará el asiento de presentación y extenderá tres ejemplares de la minuta de la inscripción solicitada, los cuales expondrá al público en su propio nombre, manifestando haberse pedido dicha inscripción por documento privado, y convocando á los que tengan derecho á oponerse á ella á que se presenten á alegarlo en el término de treinta días. Estos anuncios se fijarán, uno á la puerta del Registro, otro en el pueblo en que radiquen los bienes, aunque sea el mismo que el del Registro, pero en el paraje en que se acostumbre fijar los carteles oficiales, y el último en el pueblo en que resida ó hubiere residido el otro contrayente, si fuere conocido, ó en el lugar que el registrador estime más adecuado.

Cuando el Gobierno no crea suficientes estos medios de publicidad, podrá disponer que se usen además cualesquiera otros que juzgue convenientes.

Tercera. Si el documento privado que se trate de inscribir fuere título de cancelación, se publicarán además los anuncios en el *Boletín Oficial* de la provincia por tres veces, con intervalo de un mes de una á otra, y no podrá extenderse la inscripción hasta que hayan transcurrido ciento ochenta días desde la publicación del primer anuncio en dicho *Boletín*, sin oposición de parte legítima.

Cuarta. Si trascurriere el término de los treinta días sin hacerse oposición á la inscripción solicitada, la extenderá el Registrador en la forma correspondiente, poniendo la nota de Registrado, etc., previa convocatoria y sin oposición, en ambos ejemplares del documento, devolviendo el original y archivando la copia.

Quinta. El que se crea indebidamente perjudicado por dicha inscripción, ó cualquier otro en su nombre, si el interesado estuviere impedido ó ausente, podrá presentarse en el Registro oponiéndose á ella y alegando su derecho, en cuyo caso el registrador, al concluir el término, suspenderá dicha inscripción, poniendo nota marginal de la suspensión en el asiento de presentación y devolviendo el documento original al que lo haya presentado.

Sexta. Suspendida la inscripción, podrá el que la hubiere solicitado deducir contra el opositor la acción correspondiente, ó pedir al Juez ó al Tribunal que le mande formular su demanda en un breve término, y que si éste trascurriere sin presentarse dicha demanda, ordene la inscripción del documento privado.

Sétima. Entablado el pleito, podrá el Juez ó el Tribunal disponer, á petición de parte, la anotación preventiva de la demanda, si ésta fuera de las comprendidas en el párrafo primero del art. 1923 (42 de esta ley).

Octava. Si el poseedor del documento privado lo fuere á la vez de la finca ó derecho y no procediere anotar á su favor la demanda, el Juez ó el Tribunal podrá otorgarle, si lo pidiere, la anotación preventiva del documento privado, hasta la terminación del litigio, sin perjuicio de conceder también al otro litigante la anotación preventiva de su demanda, si fuere procedente.

Novena. Los honorarios del registrador por la publicación de las minutas de inscripción serán una cuarta parte de los correspondientes á la misma, cuando éstos no excedan de cinco pesetas; y cuando excedan, dos pesetas y 50 céntimos solamente. Si la inscripción se suspendiere por oposición de algún interesado, podrá el registrador exigir desde luego dos pesetas y 50 céntimos de honorarios, que se tomará en cuenta, si llegare á extenderse dicha inscripción, al liquidar los que correspondan por ella y la publicación de las minutas según estas reglas.

ORÍGENES

Art. 407, ley Hipotecaria.

Artículo 2170.—Las inscripciones de documentos privados expresarán el procedimiento que se hubiese seguido para hacer constar su autenticidad y validez.

La ratificación de los contratos privados ante los registradores no devengará derechos. Por la que se verifique ante el juez municipal percibirá el secretario un derecho fijo de una peseta.

Los documentos privados que se inscriban no perjudicarán á tercero sinó desde la fecha de su inscripción; pero en cuanto á los contrayentes, surtirán su efecto desde su propia fecha.

ORÍGENES

Art. 408, ley Hipotecaria.

Artículo 2171.—Las adquisiciones de dominio de bienes inmuebles ó derechos reales, verificadas, declaradas ó reconocidas por contratos privados, apeos ó prorrateos posteriores al día 1.º de Enero de 1863, no pueden ser inscritas; pero los referidos contratos privados, apeos ó prorrateos podrán presentarse en juicio donde fuere necesario, á fin de que los contratantes obtengan ejecutoria ó escritura que acredite su derecho, y pueda éste ser inscrito.

ORÍGENES

Art. 409, ley Hipotecaria.

Artículo 2172.—El poseedor de algún censo, foro, hipoteca ú otro derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiere inscrito su propiedad al publicarse esta ley, y que, requerido, se negare á inscribirla, podrá solicitar dicha inscripción por los medios que se expresarán en el Reglamento para la ejecución de la misma ley, ó los enmendados en el art. 2169 (407 de la ley), firmando en su caso la declaración de bienes del censalista ó dueño del derecho real en nombre del propietario.

El dueño de la finca gravada no podrá impugnar esta inscripción, sinó solicitando á la vez la de dominio, con la presentación del

título correspondiente ó testimonio de haber incoado expediente contradictorio para la declaración judicial de dicho dominio.

Cuando tengan parte en el dominio directo de una finca distintos propietarios en calidad de subforadores ó señores medianeros, podrá cualquiera de ellos exigir la ins-

cripción de la misma finca, juntamente con la del derecho de los que le precedan en la participación del directo, si ellos por sí no lo solicitaren.

ORÍGENES

Art. 410, ley Hipotecaria.

CAPÍTULO III

DE LOS LIBROS DE REGISTRO DE LAS SUPRIMIDAS CONTADURÍAS DE HIPOTECAS, Y SU RELACION CON LOS ABIERTOS EN VIRTUD DE LA LEY

DE 8 DE FEBRERO DE 1861 (1)

Artículo 2173.—Los asientos contenidos en los libros de registro existentes en las Contadurías de hipotecas producirán los efectos que les correspondan según la legislación anterior al 1.º de Enero de 1863.

Si los referidos asientos se han trasladado ó se trasladaren á los libros de registro abiertos con arreglo á lo prescrito en la ley de 8 de Febrero de 1861, producirán los efectos que la misma les atribuye, con las modificaciones establecidas en la presente.

Si al trasladarse los asientos á que se refiere el párrafo anterior se hubieren tomado algunas de sus circunstancias de notas

adicionales presentadas por los interesados, el contenido de los nuevos asientos, en cuanto se refiera á dichas notas, no perjudicará á tercero.

En el caso de que la nota presentada se refiriere á los linderos de una finca rústica, la parte del asiento relativo á la misma nota perjudicará á los dueños de los terrenos colindantes que la hubieren firmado.

ORÍGENES

Art. 411, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Las inscripciones y asientos contenidos en los

(1) EXPOSICION DE MOTIVOS:

DE LOS LIBROS DE REGISTRO ANTERIORES Á LA LEY, Y DE SU RELACION CON LOS NUEVOS.—Ninguna precaución debe parecer excesiva para conservar la integridad de los Registros hoy existentes, cerrarlos y hacer el tránsito del antiguo al nuevo sistema ordenadamente y de modo que estén en relación los libros corrientes en la actualidad y los que han de abrirse.

La Comisión ha adoptado al efecto las disposiciones que ha creído necesarias, prefiriendo parecerle nimiamente escrupulosa, á poder ser tachada de poco previsora. A eso ha destinado el último título del Proyecto, cuyas disposiciones son otras tantas garantías de la fidelidad con que se transmitirán de unas á otras manos los Registros.

Ha concluido la Comisión de exponer los fundamentos del Proyecto. Sin pretensiones de amor pro-

pio, sin alarde de las largas tareas en que se ha empeñado para hacer una obra aceptable, los presenta al Gobierno como fruto de sus estudios, de sus discusiones, y de la experiencia de los individuos que la componen. Tiene, sin embargo, la profunda convicción de que si se acepta el Proyecto, será un gran progreso en nuestras instituciones civiles, precursor de otros que, dando unidad á nuestro derecho en todas las divisiones territoriales, aproximen la época en que llegue á ser una verdad el principio escrito en la Constitución de que un solo Código civil rija en toda la monarquía.—Madrid 6 de Junio de 1860.—Manuel Cortina, presidente.—Pedro Gomez de la Serna.—Manuel Garcia Gallardo.—Francisco de Cárdenas.—Pascual Bayarri.—José de Ibarra.—Juan Gonzalez Acevedo.—Alejandro Diaz Zafra, secretario.