

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 enabladados en el art. 2169 (407 de la ley), firmando en su caso la declaración de bienes el 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 *mediane-ros*, 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.

Registros anteriores al 1.º de Enero de 1863 surten, en cuanto á los derechos que de ellos consten, todos los efectos de las inscripciones posteriores á la citada fecha, aunque dichos asientos carezcan de algunos de los requisitos que para su validez exige la ley Hipotecaria y no se lleguen á trasladar á los libros ó Registros modernos. Los derechos inscritos no se extinguen con arreglo al art. 77 de la ley, respecto á tercero, sino por su cancelacion ó por la transferencia del dominio ó derecho real inscrito á favor de otra persona (Res. Dir. Gen. 26 Julio 1866).

Segun la doctrina del art. 411 de la ley Hipotecaria y el 307 de su Reglamento, los asientos practicados en los antiguos Registros producen todos sus efectos, aunque carezcan de los requisitos que bajo pena de nulidad exigen los artículos 9.º y 13 de la ley, y no se lleguen á trasladar á los modernos Registros.

Que uno de los efectos de dichas inscripciones consiste en reputarse válidas y subsistentes, aun adoleciendo de algun vicio de nulidad, mientras por alguno de los motivos consignados en la ley no se cancelen, lo que sólo puede llevarse á cabo en virtud de sentencia ejecutoria ó de algun documento auténtico en el que exprese su consentimiento para la cancelacion la persona á cuyo favor se hubiese hecho la inscripcion ó sus causa-habientes ó representantes legítimos; una vez establecidos por la ley como únicos los medios indicados anteriormente para obtener la cancelacion de un asiento, por adolecer de algun vicio de nulidad, quedó virtualmente excluido cualquiera otro, incluso las resoluciones dictadas en la vía administrativa, segun ha declarado este Centro: cuya incompetencia es notoria en este caso desde el momento en que existe oposicion para la cancelacion, porque segun el art. 83 de la ley Hipotecaria, estas reclamaciones corresponden á los Jueces y Tribunales en el correspondiente juicio (Res. Dir. Gen. 23 Julio 1877).

Es doctrina inconcusa de la ley Hipotecaria, expresamente consignada en el art. 411 de la misma y 307 de su Reglamento, y con repeticion declarada por este Centro, que los asientos extendidos en los Registros de la antigua Contaduría deben reputarse válidos y subsistentes en todo su contenido mientras en debida forma no se cancelen, por cuya razon procede ilegalmente el registrador al negar la inscripcion de una escritura, por suponer que los asientos antiguos

son nulos en alguna parte, toda vez que no se halla en sus atribuciones el prescindir en todo ni en parte del contenido de ningun asiento.

El que en 1821 se reputase como inmediato sucesor á una hija del actual poseedor, no se opondrá á que en 1861 se considerara como sucesor inmediato á un hijo del mismo, atendido el carácter provisional que tiene la designacion del sucesor inmediato de un mayorazgo durante la vida de aquel (Res. Dir. Gen. 16 Marzo 1880).

Artículo 2174.—Si existiere algun libro de los expresados en el primer párrafo del artículo anterior, que no se hubiese cerrado con arreglo á lo prescrito en la ley de 8 de Febrero de 1861, se cerrará con las formalidades siguientes:

Primero. El registrador que encontrare algun libro de dicha clase, lo pondrá en conocimiento del delegado para la inspeccion del Registro, quien dictará por sí, ó previa consulta del Presidente de la Audiencia del distrito, si lo estima necesario, las providencias correspondientes para asegurarse de que es uno de los que se llevaban en la Contaduría de hipotecas, y para averiguar el motivo de no haberse cerrado cuando lo fueron los demas; y si resulta la certeza del primer extremo, señalará día para que se cierre el expresado libro, sin perjuicio de acordar acerca del segundo extremo lo que procediere.

Segunda. A la diligencia de cierre asistirán el mismo delegado, el registrador y el último contador de hipotecas, si existiere en el pueblo del Registro; y si no fuese así, ó el último contador lo hubiere sido el registrador, asistirá tambien el representante del Ministerio fiscal.

Tercera. El registrador y el contador, ó el fiscal en su caso, pondrán á continuacion del último asiento extendido en el libro una certificacion en que conste:

Primero. Cuál es el último asiento.

Segundo. El número total de folios que contenga el libro.

Tercero. Cuántos de estos folios resultan inscritos, y cuántos en blanco.

Cuarto. El número de hojas que hubiere con claros entre unos y otros asientos, ó

ORÍGENES

Art. 413, ley Hipotecaria.

Artículo 2176.—Las inscripciones extendidas en los libros antiguos que no hayan sido trasladadas á los nuevos, podrán cancelarse por medio de notas marginales puestas en ellas. Si se han trasladado á los nuevos libros, se verificará la cancelacion con arreglo á lo prescrito en la presente ley, y en el asiento del antiguo libro se pondrá una nota expresando la cancelacion y el libro y folio en que se halle.

ORÍGENES

Art. 414, ley Hipotecaria.

Artículo 2177.—Si el asiento extendido en los antiguos libros, que deba cancelarse por la nota marginal expresada en el artículo anterior, fuere de un derecho real, y la inscripcion de dominio de la finca á que afecte el referido derecho estuviere tambien en los libros antiguos sin haberse trasladado á los nuevos, la nota expresiva de la cancelacion deberá ponerse al márgen del asiento de dominio y al del derecho real, si se encuentran separados.

Si la inscripcion del dominio de la finca gravada se hubiere verificado en los nuevos libros de Registro, existiendo en los antiguos la del derecho real, podrá hacerse la cancelacion á continuacion de aquella inscripcion de dominio, expresándose en un solo asiento la existencia del derecho real y su cancelacion, sin perjuicio de ponerse en el libro antiguo la nota prevenida en el segundo párrafo del artículo anterior.

En el caso de que la inscripcion de dominio de la finca gravada no se hubiere hecho ni en los antiguos ni en los nuevos libros, y apareciere en los primeros la del derecho real objeto de la cancelacion, se pondrá en ésta una nota marginal que producirá los efectos de la anotacion preventiva mientras se obtiene aquella inscripcion de dominio.

no acabados de llenar, ó expresion de no hallarse ninguna de dichas circunstancias.

Quinto. El número de asientos que hubiere en cada una de dichas hojas.

Cuarta. Las hojas en blanco y los claros que se hallen en las escritas se inutilizarán de modo que no se pueda volver á hacer en ellas ningun asiento.

Quinta. Si el libro fuese de índice, se cerrará poniendo el registrador, ó el fiscal en su caso, á continuacion del último asiento hecho por el contador que lo hubiere llevado, una certificacion expresiva de las circunstancias comprendidas en los números primero, segundo y tercero de la regla tercera, inutilizando las hojas en blanco y los claros, conforme á lo dispuesto en la regla anterior.

Sexta. El delegado sellará con el sello del Juzgado ó del Tribunal todas las hojas escritas, y dictará un auto aprobando la diligencia, que se escribirá á continuacion de la certificacion del registrador ó fiscal.

ORÍGENES

Art. 412, ley Hipotecaria.

Artículo 2175.—Los registradores que no hubieren completado, reformado ó hecho de nuevo, si hubiere sido necesario, los índices existentes en los Registros de las respectivas contadurías de hipotecas, deberán verificarlo en el término de sesenta días, contados desde la publicacion de esta ley; y si no lo cumplieren, será esta falta un motivo suficiente para poder acordar la remocion del cargo de Registrador.

Durante el referido término de los sesenta días continuarán los registradores expresados en el párrafo anterior haciendo anotaciones preventivas por falta de índices, con sujecion á las disposiciones vigentes a publicarse la presente ley.

El término de los sesenta días podrá prorogarse por el Gobierno respecto de los registradores que justifiquen imposibilidad material de cumplir lo dispuesto en el párrafo anterior.

ORÍGENES

Art. 415, ley Hipotecaria.

Artículo 2178.—En toda inscripción, anotación preventiva ó cancelación que se haga en los nuevos libros, de finca ó derecho inscrito bajo cualquier concepto en los libros antiguos, se citará el número, folio y nombre del libro en que se halle dicho asiento.

Los asientos que se hagan en los nuevos libros, relativos á fincas ó derechos inscritos en los libros antiguos, contendrán la cita expresada en el párrafo anterior, además de la que corresponda á los libros nuevos.

ORÍGENES

Art. 416, ley Hipotecaria.

Artículo 2179.—Son válidos los contratos celebrados entre las partes aún cuando carezcan de denominación jurídica especial. Los contratos innominados pueden consistir: 1.º En que una de las partes se obligue á entregar una cosa en cambio de otra que ha de recibir. 2.º En que una de las partes se obligue á entregar una cosa (con tal que no sea dinero contado) en cambio de un hecho que la otra ha de ejecutar. 3.º En que una de las partes se obligue á ejecutar un hecho en cambio de una cosa que ha de recibir de la otra. 4.º En que una de las partes se obligue á ejecutar un hecho en cambio de otro que ha de ejecutarse por la otra parte.

TÍTULO XXIV

DE LOS CONTRATOS INNOMINADOS

Artículo 2179.—Son válidos los contratos celebrados entre las partes aún cuando carezcan de denominación jurídica especial.

Los contratos innominados pueden consistir:

- 1.º En que una de las partes se obligue á entregar una cosa en cambio de otra que ha de recibir.
2.º En que una de las partes se obligue á entregar una cosa (con tal que no sea dinero contado) en cambio de un hecho que la otra ha de ejecutar.
3.º En que una de las partes se obligue á ejecutar un hecho en cambio de una cosa que ha de recibir de la otra.
4.º En que una de las partes se obligue á ejecutar un hecho en cambio de otro que ha de ejecutarse por la otra parte.

ORÍGENES

Ley 5.ª, tit. VI, Partida 5.ª

CONCORDANCIAS

Concuerta en parte con: párr. 1.º, art. 1107 Cód. Francia.—Ley 5.ª, tit. V, lib. XIX Digesto.

JURISPRUDENCIA

No tiene aplicación la ley 5.ª, tit. VI, Partida 5.ª, cuando no se trata de obligaciones de hacer ni de contratos innominados, sino de contratos especiales y determinados que constan en escritura pública, que es su ley (Sent. 18 Junio 1862).

La ley 5.ª, tit. VI, Partida 5.ª, que trata de los pleitos que son llamados en latin contratos

innominados que han semejanza con el cambio, no establece ni podía establecer que estuviesen limitados á los ejemplos que contiene todos los convenios que sin un nombre especial y determinado pueden celebrarse (Sent. 8 Mayo 1862).

La ley 5.ª citada, al describir las cuatro clases de contratos innominados, manifiesta claramente que todos ellos han de versar sobre cosas ó hechos que respectivamente han de dar ó ejecutar ambas partes contratantes, pero no sobre dinero, á no ser en el concepto único de verdaderos honorarios (Sent. 22 Diciembre 1866).

En virtud del contrato doy para que hagas, no se puede exigir el pago de corretajes, porque éstos no tienen el carácter de honorarios (Sentencia 22 Diciembre 1866).

Las leyes de Partida referentes á los contratos innominados no son aplicables á los contratos que tienen nombre en derecho (Sentencia 24 Enero 1868).

No se desconoce la validez y eficacia del contrato innominado Facio ut des, cuando, á virtud de las pruebas documentales y testificales suministradas por las partes cuya apreciación no ha sido impugnada, se declara que no ha existido tal contrato, faltando el derecho para suponerlo ó presumirlo (Sent. 21 Enero 1873).

COMENTARIO

Además de los contratos que por la ley ó la costumbre reciben una denominación especial, pueden celebrarse válidamente todas las convenciones que no sean opuestas á la moral y á las leyes, por más que, según consignamos en este artículo, dichas estipulaciones carezcan de un nombre jurídico especial.

Estos contratos innominados pueden ser, y son en efecto, numerosos, pero pueden reducirse á