



BOLETIN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE ZARAGOZA

MINISTERIO DE GRACIA Y JUSTICIA.

DECRETO.

Usando de la autorización concedida al Gobierno para llevar á efecto la reforma de la ley hipotecaria de 8 de Febrero de 1861, y conformándome con lo propuesto por el Ministro de Gracia y Justicia, de acuerdo con el parecer del Consejo de Ministros;

Como Regente del Reino, Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1.º La ley hipotecaria de 21 de Diciembre de 1869, y el reglamento general para su ejecución, aprobado por mi decreto de esta fecha, empezarán á regir en la Península é islas adyacentes el día 1.º de Enero de 1871.

Art. 2.º Por el Ministerio de Gracia y Justicia se dictarán las disposiciones necesarias para que se haga una edicion oficial de dicha ley y reglamento, y para que se publiquen en la *Gaceta de Madrid* y en los *Boletines oficiales* de las provincias, adoptándose para los funcionarios llamados á intervenir en su ejecución la denominacion establecida en la ley orgánica del poder judicial.

Art. 3.º De este decreto se dará cuenta á las Cortes.

Madrid veintinueve de Octubre de mil ocho-

cientos setenta.—Francisco Serrano.—El Ministro de Gracia y Justicia, Eugenio Montero Ríos.

LEY HIPOTECARIA.

TÍTULO PRIMERO.

DE LOS TÍTULOS SUJETOS Á INSCRIPCIÓN.

Artículo 1.º Subsistirán los Registros de la propiedad inmueble en todos los pueblos en que se hallan establecidos. No podrán suprimirse ni crearse Registros sino por una ley. Para alterarse la circunscripción territorial que en la actualidad corresponde á cada Registro, deberá existir motivo de necesidad ó conveniencia pública que se hará constar en expediente, y será oido el Consejo de Estado.

Art. 2.º En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Primero. Los títulos traslativos de del dominio de los inmuebles ó de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen ó extingan derechos de usufructo, uso, habitación, efitéusis, hipotecas, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Tercero. Los actos ó contratos en cuya virtud se adjudiquen á alguno bienes inmuebles ó derechos reales, aunque sea con la obligacion de tras-

mitirlos á otro ó de invertir su importe en objetos determinados.

Cuarto. Las ejecutorias en que se declare la incapacidad legal para administrar, ó la presuncion de muerte de personas ausentes, se imponga la pena de interdiccion ó cualquiera otra por la que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto á la libre disposicion de sus bienes.

Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período que exceda de seis años, ó los en que se hayan anticipado las rentas de tres ó más años, ó cuando sin tener ninguna de estas condiciones hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriban.

Sexto. Los títulos de adquisicion de los bienes inmuebles y derechos reales que poseen y administran el Estado y las corporaciones civiles ó eclesiásticas, con sujecion á lo establecido en las leyes ó reglamentos.

Art. 3.º Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria ó documento auténtico, expedido por Autoridad judicial ó por el Gobierno ó sus agentes, en la forma que prescriben los reglamentos.

Art. 4.º No se considerarán bienes inmuebles para los efectos de esta ley los oficios públicos enajenados de la Corona, las inscripciones de la Deuda pública, ni las acciones de Bancos y Compañías mercantiles, aunque sean nominativas.

Art. 5.º También se inscribirán en el Registro los documentos ó títulos expresados en el artículo 2.º, otorgados en país extranjero que tengan fuerza en España con arreglo á las leyes, y las ejecutorias de la clase indicada en el número cuarto del mismo artículo, pronunciadas por Tribunales extranjeros á que deba darse cumplimiento en el reino con arreglo á la ley de Enjuiciamiento civil.

TÍTULO II.

DE LA FORMA Y EFECTOS DE LA INSCRIPCION,

Art. 6.º La inscripcion de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

Por el que trasmite el derecho.

Por el que lo adquiere.

Por quien tenga la representacion legitima de cualquiera de ellos.

Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

Art. 7.º Cuando en los actos ó contratos no sujetos á inscripcion se reserve cualquier derecho real sobre bienes inmuebles á personas que no hubieran sido parte en ellos, el Notario que autorice el título, ó la autoridad que lo expida si no mediare aquel funcionario, deberá exigir la inscripcion del referido derecho real siempre que el interés de dichas personas resulte del título mismo ó de los documentos ó diligencias que se hayan tenido á la vista para su expedicion.

Si los actos ó contratos estuvieren sujetos á inscripcion, deberá hacerse en esta expresa mencion del derecho real reservado y de las demás personas á cuyo favor se hubiere hecho la reserva.

Art. 8.º Cada una de las fincas que se inscri-

ban por primera vez se señalará con número diferente y correlativo.

Las inscripciones correspondientes á cada finca se señalarán con otra numeracion correlativa y especial.

Se considerarán como una sola finca para el efecto de su inscripcion en el Registro bajo un solo número:

Primero. El territorio, término redondo ó lugar de cada foral en Galicia ó Asturias, siempre que reconozca un solo dueño directo, ó varios *pro indiviso*, aunque esté dividido en suertes ó porciones dadas en dominio útil ó foro á diferentes colonos, si su conjunto se halla comprendido dentro de los linderos de dicho término.

Segundo. Toda finca rural dividida y dada del mismo modo en efitéusis, siempre que concurren en ella las demás circunstancias expresadas en el párrafo anterior.

Se estimará único el señorío directo para los efectos de la inscripcion, aunque sean varios los que, á título de señores directos, cobren rentas ó pensiones de un foral ó lugar, siempre que la tierra aforada no se halle dividida entre ellos por el mismo concepto.

Tercero. Toda finca urbana y todo edificio aunque pertenezca en porciones señaladas, habitaciones ó pisos á diferentes dueños, en dominio pleno ó menos pleno.

Art. 9.º Toda inscripcion que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

Primera. La naturaleza, situacion y linderos de los inmuebles objeto de la inscripcion, ó á los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número si constaren del título.

Segunda. La naturaleza, extension, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba, y su valor si constara del título.

Tercera. La naturaleza, extension, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripcion.

Cuarta. La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha.

Quinta. El nombre y apellido de la persona si fuese determinada; y no siéndolo, el nombre de la corporacion ó el colectivo de los interesados á cuyo favor se hace la inscripcion.

Sexta. El nombre y apellido de la persona, ó el nombre de la corporacion ó persona jurídica de quien procedan inmediatamente los bienes ó derechos que deban inscribirse.

Sétima. El nombre y residencia del Tribunal, Notario ó funcionario que autorice el título que se haya de inscribir.

Octava. La fecha de la presentacion del título en el Registro, con expresion de la hora.

Novena. La conformidad de la inscripcion con la copia del título de donde se hubiere tomado; y si fuere este de los que deben conservarse en el oficio del Registro, indicacion del legajo en que se encuentre.

Art. 10. En la inscripcion de los contratos en que haya mediado precio ó entrega del metálico se hará mencion del que resulte del título, así co-

mo de la forma en que se hubiese hecho ó conve-
nido el pago.

Art. 11. Si la inscripcion fuere de traslacion de dominio, expresará si esta se ha verificado pagando el precio al contado ó á plazos; en el primer caso si se ha pagado todo el precio ó que parte de él, y en el segundo la forma y plazos en que se haya estipulado el pago.

Iguales circunstancias se expresarán tambien si la traslacion de dominio se verificare por permuta ó adjudicacion en pago, y cualquiera de los adquirentes quedare obligado á abonar al otro alguna diferencia en metálico ó efectos.

Art. 12. Las inscripciones hipotecarias de créditos expresarán en todo caso el importe de la obligacion garantida y el de los intereses si se hubieron estipulado, sin cuya circunstancia no se considerarán asegurados por la hipoteca dichos intereses en los términos prescritos en la presente ley.

Art. 13. Las inscripciones de servidumbre se harán constar:

Primero. En la inscripcion de propiedad del prédio sirviente.

Segundo. En la inscripcion de propiedad del prédio dominante.

Art. 14. La inscripcion de los fideicomisos se hará á favor del heredero fiduciario si oportunamente no declarare con las formalidades debidas el nombre de la persona á quien hayan de pasar los bienes ó derechos sujetos á inscripcion.

Si hiciere el fiduciario aquella declaracion, se verificará la inscripcion desde luego á nombre del fideicomisario.

Art. 15. Las inscripciones de las ejecutorias mencionadas en el número cuarto del art. 2.º y en el art. 5.º de esta ley, y las anotaciones preventivas de las demás á que se refiere el número quinto del art. 42, expresarán claramente en ella la especie de incapacidad que de dichas ejecutorias ó demandas resulte.

Art. 16. El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias ó rescisorias de los actos ó contratos inscritos se hará constar en el Registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisicion del derecho, ó bien por una nueva inscripcion á favor de quien corresponda, si la resolucion ó rescision llega á verificarse.

Tambien se hará constar por medio de una nota marginal, siempre que los interesados lo reclamen ó el Juez ó el Tribunal lo mande, el pago de cualquiera cantidad que haga el adquirente despues de la inscripcion por cuenta ó saldo del precio en la venta, ó de abono de diferencias en la permuta ó adjudicacion en pago.

Art. 17. Inscrito ó anotado preventivamente en el Registro cualquier titulo traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ó anotarse ningun otro de fecha anterior por el cual se trasmita ó grave la propiedad del mismo inmueble.

Si solo se hubiere extendido el asiento de presentacion del titulo traslativo del dominio, no podrá tampoco inscribirse ó anotarse ningun otro titulo de la clase antes expresada durante el tér-

mino de treinta dias, contados desde la fecha del mismo asiento.

Art. 18. Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrinsecas de las escrituras en cuya virtud se solicite la inscripcion, y la capacidad de los otorgantes por lo que resulte de las mismas escrituras.

Art. 19. Cuando el Registrador notare falta en las formas extrinsecas de las escrituras, ó de capacidad en los otorgantes, la manifestará á los que pretendan la inscripcion, para que, si quieren, recojan la escritura y subsanen la falta en el término que duran los efectos del asiento de presentacion segun el art. 17; y si no recojen la escritura ó no subsanan la falta á satisfaccion del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotacion preventiva que ordena el art. 42 en su número octavo si se solicita expresamente.

En el caso de no hacerse la anotacion preventiva, el asiento de presentacion del titulo continuará produciendo sus efectos durante los treinta dias antes expresados.

Art. 20. El no hallarse inscrito el dominio de un bien inmueble ó derecho real á favor de la persona que lo transfiera ó grave, sin estar tampoco inscrito á favor de otra, no será motivo suficiente para suspender la inscripcion ó anotacion preventiva si del titulo presentado ó de otro documento fehaciente resulta probado que aquella persona adquirió el referido dominio antes del dia 1.º de Enero de 1863; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de tal adquisicion, tomándolas de los documentos necesarios al efecto.

En el caso de no resultar la fecha de la adquisicion, ó de ser posterior al expresado dia 1.º de Enero de 1863, se suspenderá la inscripcion solicitada, tomándose anotacion preventiva si lo pidiere el que presente el titulo, cuya anotacion subsistirá el tiempo designado en el art. 96; y en el caso de no tomarse dicha anotacion, producirá el asiento de presentacion el efecto designado en el art. 17.

Art. 21. Las escrituras públicas de actos ó contratos que deban inscribirse expresarán por lo menos todas las circunstancias que bajo pena de nulidad debe contener la inscripcion, y sean relativas á las personas de los otorgantes, á las fincas y á los derechos inscritos.

Los dueños de bienes inmuebles ó derechos reales por titulo de mayorazgo, testamento ú otro universal ó singular que no los señale y describa individualmente podrán obtener su inscripcion presentando dicho titulo con el documento en su caso que pruebe haberle sido aquel transmitido, y justificado con cualquier otro documento fehaciente que se hallen comprendidos en él los bienes que traten de inscribir.

Art. 22. El Notario que cometiese alguna omision que impida inscribir el acto ó contrato conforme á lo dispuesto en el artículo anterior, la subsanará extendiendo á su costa una nueva escritura, si fuere posible, é indemnizando en todo

caso á los interesados de los perjuicios que les ocasiona su falta.

Art. 23. Los títulos mencionados en los artículos 2.º y 5.º que no estén inscritos en el Registro no podrán perjudicar á tercero.

La inscripción de los bienes inmuebles y derechos reales adquiridos por herencia ó legado no perjudicará á tercero si no hubiesen transcurrido cinco años desde la fecha de la misma.

Art. 24. Los títulos inscritos surtirán su efecto aun contra los acreedores singularmente privilegiados por la legislación comun.

Art. 25. Los títulos inscritos no surtirán su efecto en cuanto á tercero sino desde la fecha de la inscripción.

Art. 26. Para determinar la preferencia entre dos ó más inscripciones de una misma fecha, relativas á una misma finca, se atenderá á la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

Art. 27. Para los efectos de esta ley, se considera como tercero aquel que no haya intervenido en el acto ó contrato inscrito.

Art. 28. Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que esta debe producir la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma.

Art. 29. El dominio ó cualquier otro derecho real que se mencione expresamente en las inscripciones ó anotaciones preventivas, aunque no esté consignado en el Registro por medio de una inscripción separada y especial, surtirá efecto contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del título respectivo.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de la obligación de inscribir especialmente los referidos derechos, y de la responsabilidad en que pueda incurrir la persona que en casos determinados deba pedir la inscripción.

Art. 30. Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos 2.º y 5.º, á excepción del de hipoteca, serán nulas cuando carezcan de las circunstancias comprendidas en los números primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto y octavo del artículo 9.º, y en el número primero del art. 13.

Las inscripciones de hipotecas serán nulas cuando carezcan de las circunstancias expresadas en los números primero, segundo, tercero, cuarto, quinto y octavo del mismo art. 9.º

Art. 31. La nulidad de las inscripciones, de que trata el artículo precedente, no perjudicará al derecho anteriormente adquirido por un tercero que no haya sido parte en el contrato inscrito.

Art. 32. Se entenderá que carece la inscripción de alguna de las circunstancias comprendidas en los números y artículos citados en el artículo 30, no solamente cuando se omita hacer mención en ella de todos los requisitos expresados en cada uno de los mismos artículos ó números, sino también cuando se expresen con tal inexactitud, que pueda ser por ello el tercero inducido á error sobre el objeto de la circunstancia misma y perjudicado además en su consecuencia.

Cuando la inexactitud no fuese sustancial, conforme á lo prevenido en el párrafo anterior, ó la

omisión no fuese de todas las circunstancias comprendidas en alguno de los referidos números ó artículos, no se declarará la nulidad sino en el caso de que llegue á producir el error y el perjuicio.

Art. 33. La inscripción no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes.

Art. 34. No obstante lo declarado en el artículo anterior, los actos ó contratos que se ejecuten ó otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto á tercero, aunque despues se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito ó de causas que no resulten claramente del mismo Registro, ó si la inscripción se hubiese notificado ó hecho saber á las personas que en los veinte años anteriores hayan poseído, segun el Registro, los mismos bienes, y no hubieren reclamado contra ella en el término de treinta dias.

La notificación á que se refiere el párrafo anterior se verificará á solicitud del que, segun el Registro, sea dueño del inmueble ó del derecho real, por el mismo Registrador, verbalmente ó por escrito, á los anteriores adquirentes que tuviesen registrado su derecho y residan en el territorio del Registro, y por edictos á los que se hallen ausentes, ó no sean conocidos, y á los herederos de los que hayan fallecido.

Los requeridos de cualquiera de estos modos que en el término de treinta dias no presenten en el Juzgado ó Tribunal correspondiente demanda que pueda invalidar la inscripción notificada, no podrán hacer valer su derecho, si alguno tuviesen contra el tercero que inscriba despues el suyo en la forma debida sobre la misma finca, aunque la inscripción anterior proceda de un título falso ó nulo.

La notificación personal se verificará dejando en poder del requerido un breve extracto de la parte de la inscripción que pueda interesarle, recogiendo recibo de ella; ó si esto no fuere posible, extendiendo el mismo Registrador una diligencia de entrega. Si el requerido contestase verbalmente que no tiene reclamación que hacer, ó dejare transcurrir el término de los treinta dias sin traer al Registro documento que acredite la presentación de su demanda, el Registrador lo hará constar también por diligencia. Cuando el requerido contestase por escrito, será este firmado de su puño, y el Registrador lo conservará en su archivo.

Los edictos, en su caso, se publicarán y fijarán por el Registrador en los parajes acostumbrados del lugar en que radique la finca, y del pueblo del Registro y en el *Boletín oficial* de la provincia.

Si en los treinta dias señalados no se entablare demanda que pueda dejar sin efecto la inscripción, el Registrador, ocho dias despues, pondrá en esta una nota marginal expresando aquel resultado. En cualquiera otro caso no se extenderá dicha nota hasta que sea vencido en juicio el anterior adquirente que hubiera reclamado contra la inscripción.

Lo dispuesto en este artículo no será aplicable á la inscripción de la mera posesión, á menos que

la prescripción haya convalidado y asegurado el derecho inscrito.

Art. 35. La prescripción que no requiera justo título no perjudicará á tercero si no se halla inscrita la posesion que ha de producirla.

Tampoco perjudicará á tercero la que requiera justo título si este no se halla inscrito en el Registro.

El término de la prescripción principiará á correr, en uno y otro caso, desde la fecha de la inscripción.

En cuanto al dueño legítimo del inmueble ó derecho que se esté prescribiendo, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo á la legislación comun.

Art. 36. Las acciones rescisorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos, conforme á lo prevenido en esta ley.

Art. 37. Se exceptúan de la regla contenida en el artículo anterior:

Primero. Las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen á causas que consten explícitamente en el Registro.

Segundo. Las acciones rescisorias de enajenaciones hechas en fraude de acreedores en los casos siguientes:

Cuando la segunda enajenacion haya sido hecha por título gratuito.

Cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude.

En ambos casos prescribirá la accion al año, contado desde el dia de la enajenacion fraudulenta.

Art. 38. En consecuencia de lo dispuesto en el art. 36, no se anularán ni rescindirán los contratos en perjuicio de tercero que haya inscrito su derecho por ninguna de las causas siguientes:

Primera. Por revocacion de donaciones, en los casos permitidos por la ley, excepto el de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el Registro.

Segunda. Por causa de retracto legal en la venta ó derecho de tanteo en la enfiteusis.

Tercera. Por no haberse pagado todo ó parte del precio de la cosa vendida, si no consta en la inscripción haberse aplazado el pago.

Cuarta. Por la doble venta de una misma cosa cuando alguna de ellas no hubiere sido inscrita.

Quinta. Por causa de lesion enorme ó enormísima.

Sexta. Por efecto de la restitucion *in integrum* á favor de los que disfrutaban este beneficio.

Sétima. Por enajenaciones verificadas en fraude de acreedores, con exclusion de las exceptuadas en el artículo anterior.

Octava. Por efecto de cualesquiera otras acciones que las leyes ó fueros especiales concedan á determinadas personas para rescindir contratos en virtud de causas que no consten expresamente de la inscripción.

En todo caso en que la accion resolutoria ó rescisoria no se pueda dirigir contra el tercero, conforme á lo dispuesto en este artículo, se podrá ejercitar la personal correspondiente para la in-

demnizacion de daños y perjuicios por el que lo hubiese causado.

Art. 39. Se entenderá enajenacion á título gratuito en fraude de acreedores en el caso primero, número segundo del art. 37, no solamente la que se haga por donacion ó cesion de derecho, sino tambien cualquiera enajenacion, constitucion ó renuncia de derecho real que haga el deudor en los plazos respectivamente señalados por las leyes comunes, y las de comercio en su caso, para la revocacion de las enajenaciones en fraude de acreedores, siempre que no haya mediado precio, su equivalente ú obligacion preexistente y vencida.

Art. 40. Se podrán revocar, conforme á lo declarado en el artículo anterior, y siempre que concurren las circunstancias que en él se determinan:

Primero. Los censos, enfiteusis, servidumbres, usufructos y demás derechos reales constituidos por el deudor.

Segundo. Las constituciones dotales ó donaciones *propert nuptias* á favor de la mujer, de hijos ó de extraños.

Tercero. Las adjudicaciones de bienes inmuebles en pago de deudas no vencidas.

Cuarto. Las hipotecas voluntarias constituidas para las seguridad de deudas anteriormente contraídas sin esta garantía, y no vencidas, siempre que no se agraven por ella las condiciones de la obligacion principal.

Quinto. Cualquier contrato en que el deudor traspase ó renuncie expresa ó tácitamente un derecho real.

Se entenderá que no media precio ni su equivalente en los dichos contratos cuando el Notario no dé fé de su entrega, ó si confesando los contrayentes haberse esta verificado con anterioridad no se justificare el hecho ó se probare que debe ser comprendido en el caso tercero del presente artículo.

Art. 41. Se considerará el poseedor del inmueble ó derecho real cómplice en el fraude de su enajenacion, en el caso segundo, número segundo del artículo 37:

Primero. Cuando se probare que le constaba el fin con que dicha enajenacion se hiciera, y que coadyuvó á ella como adquirente inmediato, ó con cualquier otro carácter.

Segundo. Cuando hubiere adquirido su derecho, bien inmediatamente del deudor, bien de otro poseedor posterior, por la mitad ó menos de la mitad del justo precio.

Tercero. Cuando habiéndose cometido cualquiera especie de suposicion ó simulacion en el contrato celebrado por el deudor se probare que el poseedor tuvo noticia ó se aprovechó de ella.

TÍTULO III.

DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.

Art. 42. Podrán pedir anotacion preventiva de sus respectivos derechos en el Registro público correspondiente:

Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, ó la constitucion, de-

claracion, modificacion ó extincion de cualquier derecho real.

Segundo. El que en juicio ejecutivo obtuviere á su favor mandamiento de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes raíces del deudor.

Tercero. El que en cualquier juicio obtuviere sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse á efecto por los trámites establecidos en el tít. XVIII, parte primera de la ley de Enjuiciamiento civil.

Cuarto. El que demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligacion obtuviere, con arreglo á las leyes, providencia ordenando el secuestro ó prohibiendo la enajenacion de bienes inmuebles.

Quinto. El que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las providencias expresadas en el número cuarto del art. 2.º de esta ley.

Sexto. El legatario que no tenga derecho, segun las leyes, á promover el juicio de testamentaria.

Sétimo. El acreedor refaccionario, mientras duren las obras que sean objeto de la refaccion.

Octavo. El que presentare en el oficio del Registro algun título cuya inscripcion no pueda hacerse definitivamente por falta de algun requisito subsanable ó por imposibilidad del Registrador.

Noveno. El que en cualquiera otro caso tuviere derecho á exigir anotacion preventiva, conforme á lo dispuesto en esta ley.

Art. 43. En el caso del número primero del artículo anterior, no podrá hacerse la anotacion preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada á instancia de parte legítima, y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del Juzgador.

En el caso del número segundo del mismo artículo, será obligatoria la anotacion, segun lo dispuesto en el 953 de la ley de Enjuiciamiento civil.

En el caso del número quinto de dicho artículo anterior, deberá hacerse tambien la anotacion en virtud de providencia judicial, que podrá dictarse de oficio cuando no hubiere interesados que la reclamen, siempre que el Juzgador, á su prudente arbitrio, lo estime conveniente para asegurar el efecto de la sentencia que pueda recaer en el juicio.

Art. 44. El acreedor que obtenga anotacion á su favor en los casos de los números segundo, tercero y cuarto del art. 42 será preferido, en cuanto á los bienes anotados solamente, á los que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad á dicha anotacion.

Art. 45. El legatario que no tenga derecho, segun las leyes, á promover el juicio de testamentaria, podrá pedir en cualquier tiempo anotacion preventiva sobre la misma cosa legada, si fuere determinada é inmueble.

Si el legado no fuere de especie, podrá exigir el legatario la anotacion de su valor sobre cualesquiera bienes raíces de la herencia, bastantes para cubrirlo dentro de los ciento ochenta dias siguientes á la muerte del testador.

En uno y otro caso se hará la anotacion, pre-

sentando en el Registro el título en que se funde el derecho del legatario.

Art. 46. El legatario de bienes inmuebles determinados ó de créditos ó pensiones consignados sobre ellos no podrá constituir su anotacion preventiva sino sobre los mismos bienes.

Art. 47. El legatario de género ó cantidad no podrá exigir su anotacion sobre bienes inmuebles legados especialmente á otros.

Art. 48. Ningun legatario de género ó cantidad que tenga á su favor anotacion preventiva podrá impedir que otro de la mismo clase obtenga, dentro del plazo legal, otra anotacion á su favor sobre los mismos bienes ya anotados.

Art. 49. Si el heredero quisiere inscribir á su favor, dentro del expresado plazo de los ciento ochenta dias, los bienes hereditarios, y no hubiere para ello impedimento legal, podrá hacerlo con tal de que renuncien préviamente y en escritura pública todos los legatarios á su derecho de anotacion, ó que en defecto de renuncia expresa se notifique á los mismos legatarios, con treinta dias de anticipacion, la solicitud del heredero á fin de que durante dicho término puedan hacer uso de aquel derecho.

Esta notificacion se hará con arreglo á lo dispuesto en los artículos 228, 229, 230 y 231 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Si alguno de los legatarios no fuere persona cierta, el Juez ó Tribunal mandará hacer la anotacion preventiva de su legado, bien á instancia del mismo heredero ó de otro interesado, bien de oficio.

El heredero que solicitare la inscripcion á su favor de los bienes hereditarios, dentro de los referidos ciento ochenta dias, podrá anotar preventivamente desde luego dicha solicitud.

Esta anotacion no se convertirá en inscripcion definitiva hasta que los legatarios hayan renunciado, expresa ó tácitamente, á la anotacion de sus legados; y quedará cancelada respecto á bienes que los mismos legatarios anoten preventivamente en uso de su derecho.

Art. 50. El legatario que obtuviere anotacion preventiva será preferido á los acreedores del heredero que haya aceptado la herencia sin beneficio de inventario, y á cualquiera otro que con posterioridad á dicha anotacion adquiriera algun derecho sobre los bienes anotados; pero entendiéndose que esta preferencia es solamente en cuanto al importe de dichos bienes.

Art. 51. La anotacion preventiva dará preferencia, en cuanto al importe de los bienes anotados, á los legatarios que hayan hecho uso de su derecho dentro de los ciento ochenta dias señalados en el art. 45 sobre los que no lo hicieron del suyo en el mismo término.

Los que dentro de este la hayan realizado no tendrán preferencia entre sí; pero sin perjuicio de la que corresponda al legatario de especie respecto á los demás legatarios, con arreglo á la legislacion comun, tanto en este caso como en el de no haber pedido su anotacion.

Art. 52. El legatario que no lo fuese de especie y dejare trascurrir el plazo señalado en el artículo 45 sin hacer uso de su derecho, solo podrá

exigir despues la anotacion preventiva sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero; pero no surtirá efecto contra el que antes haya adquirido ó inscrito algun derecho sobre los bienes hereditarios.

Art. 53. El legatario que trascurridos los ciento ochenta dias pidiese anotacion sobre los bienes hereditarios que subsistan en poder del heredero, no obtendrá por ello preferencia alguna sobre los demás legatarios que omitan esta formalidad, ni logrará otra ventaja que la de ser antepuesto para el cobro de su legado á cualquiera acreedor del heredero que con posterioridad adquiere algun derecho sobre los bienes anotados.

Art. 54. La anotacion pedida fuera del término no podrá hacerse sobre bienes anotados dentro de él á favor de otro legatario, siempre que subsistan en poder del heredero; pero el legatario que la obtuviere no cobrará su legado sino en cuanto alcanzare el importe de los bienes, despues de satisfechos los que dentro del término hicieron su anotacion.

Art. 55. La anotacion preventiva de los legados y de los créditos refaccionarios no se decretará judicialmente sin audiencia previa y sumaria de los que puedan tener interés en contradecirla.

Art. 56. La anotacion preventiva de los legados podrá hacerse por convenio entre las partes ó por mandato judicial.

Art. 57. Cuando hubiere de hacerse la anotacion por mandato judicial, acudirá el legatario al Juez ó Tribunal competente para conocer de la testamentaria, exponiendo su derecho, presentando los títulos en que se funde, y señalando los bienes que pretenda anotar. El Juez ó Tribunal, oyendo al heredero y al mismo legatario en juicio verbal, segun los trámites establecidos en el título XXIV, parte primera de la ley de Enjuiciamiento civil, dictará providencia, bien denegando la pretension, ó bien accediendo á ella.

En este último caso señalará los bienes que hayan de ser anotados, y mandará librar el correspondiente despacho al Registrador, con insercion literal de lo prevenido para que lo ejecute.

Esta providencia será apelable para ante la Audiencia del distrito.

Art. 58. Si pedida judicialmente la anotacion por un legatario acudiere otro ejercitando igual derecho respecto á los mismos bienes, será tambien oido en el juicio.

Art. 59. El acreedor refaccionario podrá exigir anotacion sobre la finca refaccionada por las cantidades que de una vez ó sucesivamente anticipare, presentando el contrato por escrito que en cualquiera forma legal haya celebrado con el deudor.

Esta anotacion surtirá, respecto al crédito refaccionario, todos los efectos de la hipoteca.

Art. 60. No será necesario que los títulos en cuya virtud se pida la anotacion preventiva de créditos refaccionarios determinen fijamente la cantidad de dinero ó efectos en que consistan los mismos créditos, y bastará que contengan los datos suficientes para liquidarlos al terminar las obras contratadas.

Art. 61. Si la finca que haya de ser objeto de

la refaccion estuviere afecta á obligaciones reales inscritas, no se hará la anotacion, sino bien en virtud de convenio unánime y por escritura pública entre el propietario y las personas á cuyo favor estuviere constituidas dichas obligaciones, sobre el objeto de la refaccion misma y el valor de la finca antes de empezar las obras, ó bien en virtud de providencia judicial, dictada en expediente instruido para hacer constar dicho valor, y con citacion de todas las indicadas personas.

Art. 62. Si alguno de los que tuvieren á su favor las obligaciones reales expresadas en el artículo anterior no fuere persona cierta, estuviere ausente, ignorándose su paradero, ó negare su consentimiento, no podrá hacerse la anotacion sino por providencia judicial.

Art. 63. El valor que en cualquier forma se diere á la finca que ha de ser refaccionada antes de empezar las obras se hará constar en la anotacion del crédito.

Art. 64. Las personas á cuyo favor estuviere constituidos derechos reales sobre la finca refaccionada, cuyo valor se haga constar en la forma prescrita en los artículos precedentes, conservarán su derecho de preferencia respecto al acreedor refaccionario, pero solamente por un valor igual al que se hubiere declarado á la misma finca.

El acreedor refaccionario será considerado como hipotecario respecto á lo que exceda el valor de la finca al de las obligaciones anteriores mencionadas, y en todo caso respecto á la diferencia entre el precio dado á la misma finca antes de las obras y el que alcanzare en su enajenacion judicial.

Art. 65. Serán faltas subsanables las que afecten á la validez del mismo título sin producir necesariamente la nulidad de la obligacion en él constituida.

Si el título contuviere alguna de estas faltas, el Registrador suspenderá la inscripcion, y extenderá anotacion preventiva si la solicita el que presentó el título.

Serán faltas no subsanables las que produzcan necesariamente la nulidad de la obligacion.

En el caso de contener el título alguna falta de esta clase, se denegará la inscripcion sin poder verificarse la anotacion preventiva.

Art. 66. Los interesados podrán reclamar gubernativamente contra la calificacion del título hecha por el Registrador, sin perjuicio de acudir si quieren á los Tribunales de justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez ó nulidad de los documentos ó de la obligacion. En el caso de que se suspendiere la inscripcion por faltas subsanables del título y no se solicitare la anotacion preventiva, podrán los interesados subsanar las faltas en los treinta dias que duran los efectos del asiento de presentacion. Si se extiende la anotacion preventiva, podrá verificarse en el tiempo que esta subsiste, segun el art. 96.

Quando se hubiere denegado la inscripcion y el interesado, dentro de los treinta dias siguientes al de la fecha del asiento de presentacion, propusiera demanda ante los Tribunales de justicia para que se declare la validez del título ó de la

obligacion, podrá pedir anotacion preventiva de la demanda y la que se verifique se retrotraerá á la fecha del asiento de presentacion.

Despues de dicho término no surtirá efecto la anotacion preventiva de la demanda sino desde su fecha.

En el caso de recurrirse gubernativamente contra la calificacion del título, todos los términos expresados en los dos anteriores párrafos quedarán suspensos desde el dia en que se interponga el recurso hasta el de su resolucio[n] definitiva.

Art. 67. En el caso de hacerse la anotacion por no poderse ejecutar la inscripcio[n] por falta de algun requisito subsanable, podrá exigir el interesado que el Registrador le dé copia de dicha anotacion, autorizada con su firma, y en la cual conste si hay ó no pendientes de Registro algunos otros títulos relativos al mismo inmueble, y cuáles sean estos en su caso.

Art. 68. Las providencias decretando ó denegando la anotacion preventiva en los casos primero, quinto y sexto del art. 42, serán apelables en un solo efecto.

En el caso sétimo del mismo artículo será apelable en ambos casos la providencia cuando se haya opuesto á la anotacion el que tuviere á su favor algun derecho real anterior sobre el inmueble anotado.

Art. 69. El que pudiendo pedir la anotacion preventiva en un derecho dejase de hacerlo dentro del término señalado al efecto no podrá despues inscribirlo á su favor en perjuicio de tercero que haya inscrito el mismo derecho, adquiriéndolo de persona que aparezca en el Registro con facultad de transmitirlo.

Art. 70. Cuando la anotacion preventiva de un derecho se convierta en inscripcio[n] definitiva del mismo, surtirá esta sus efectos desde la fecha de la anotacion.

Art. 71. Los bienes inmuebles ó derechos reales anotados podrán ser enajenados ó gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona á cuyo favor se haya hecho la anotacion.

Art. 72. Las anotaciones preventivas comprenderán las circunstancias que exigen para las inscripciones los artículos 9.º, 10, 11, 12 y 13 en cuanto resulten de los títulos ó documentos presentados para exigir las mismas anotaciones.

Los que deban su origen á providencia de embargo ó secuestro expresarán la causa que haya dado lugar á ellos, y el importe de la obligacion que los hubiere originado.

Art. 73. Todo mandamiento judicial disponiendo hacer una anotacion preventiva expresará las circunstancias que deba esta contener, segun lo prevenido en el artículo anterior, si resultasen de los títulos y documentos que se hayan tenido á la vista para dictar la providencia de anotacion.

Quando la anotacion deba comprender todos los bienes de una persona, como en los casos de incapacidad y otros análogos, el Registrador anotará todos los que se hallen inscritos á su favor.

Tambien podrán anotarse en este caso los bienes no inscritos, siempre que el Juez ó el Tribunal lo ordene y se haga préviamente su inscrip-

cion á favor de la persona gravada por dicha anotacion.

Art. 74. Si los títulos ó documentos en cuya virtud se pida judicial ó extrajudicialmente la anotacion preventiva no contuvieren las circunstancias que está necesiten para su validez, se consignarán dichas circunstancias por los interesados en el escrito en que de comun acuerdo soliciten la anotacion. No habiendo avenencia, el que solicite la anotacion consignará en el escrito en que la pida dichas circunstancias, y prévia audiencia del otro interesado sobre su exactitud, el Juez ó Tribunal decidirá lo que proceda.

Art. 75. Las anotaciones preventivas se harán en el mismo libro en que corresponderia hacer la inscripcio[n] si el derecho anotado se convirtiere en derecho inscrito.

Art. 76. La anotacion preventiva será nula cuando por ella no pueda venirse en conocimiento de la finca ó derecho anotado, de la persona á quien afecte la anotacion ó de la fecha de esta.

TÍTULO IV.

DE LA EXTINCION DE LA INSCRIPCION Y ANOTACION PREVENTIVA

Art. 77. Las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero sino por su cancelacion ó por la inscripcio[n] de la trasferencia del dominio ó derecho real inscrito á favor de otra persona.

Art. 78. La cancelacion de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total ó parcial.

Art. 79. Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelacion total:

Primero. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripcio[n].

Segundo. Cuando se extinga tambien por completo el derecho inscrito.

Tercero. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripcio[n].

Cuarto. Cuando se declare la nulidad de la inscripcio[n] por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme á lo dispuesto en el art. 30.

Art. 80. Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelacion parcial:

Primero. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripcio[n] y anotacion preventiva.

Segundo. Cuando se reduzca el derecho inscrito á favor del dueño de la finca gravada.

Art. 81. La ampliacion de cualquier derecho inscrito será objeto de una nueva inscripcio[n], en la cual se hará referencia de la del derecho ampliado.

Art. 82. Las inscripciones ó anotaciones preventivas, hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por providencia ejecutoria contra la cual no se halle pendiente recurso de casacion, ó por otra escritura ó documento auténtico, en el cual exprese su consentimiento para la cancelacion la persona á cuyo favor se hubiere hecho la inscripcio[n] ó anotacion, ó sus causa-habientes ó representantes legítimos.

Las inscripciones ó anotaciones, hechas en virtud de mandamientos judiciales, no se cancelarán sino por providencia ejecutoria que tenga las cir-

la prescripción haya convalidado y asegurado el derecho inscrito.

Art. 35. La prescripción que no requiera justo título no perjudicará á tercero si no se halla inscrita la posesion que ha de producirla.

Tampoco perjudicará á tercero la que requiera justo título si este no se halla inscrito en el Registro.

El término de la prescripción principiará á correr, en uno y otro caso, desde la fecha de la inscripción.

En cuanto al dueño legítimo del inmueble ó derecho que se esté prescribiendo, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo á la legislación comun.

Art. 36. Las acciones rescisorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos, conforme á lo prevenido en esta ley.

Art. 37. Se exceptúan de la regla contenida en el artículo anterior:

Primero. Las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen á causas que consten explícitamente en el Registro.

Segundo. Las acciones rescisorias de enajenaciones hechas en fraude de acreedores en los casos siguientes:

Cuando la segunda enajenacion haya sido hecha por título gratuito.

Cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude.

En ambos casos prescribirá la accion al año, contado desde el dia de la enajenacion fraudulenta.

Art. 38. En consecuencia de lo dispuesto en el art. 36, no se anularán ni rescindirán los contratos en perjuicio de tercero que haya inscrito su derecho por ninguna de las causas siguientes:

Primera. Por revocacion de donaciones, en los casos permitidos por la ley, excepto el de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el Registro.

Segunda. Por causa de retracto legal en la venta ó derecho de tanteo en la enfitéusis.

Tercera. Por no haberse pagado todo ó parte del precio de la cosa vendida, si no consta en la inscripción haberse aplazado el pago.

Cuarta. Por la doble venta de una misma cosa cuando alguna de ellas no hubiere sido inscrita.

Quinta. Por causa de lesion enorme ó enormísima.

Sexta. Por efecto de la restitucion *in integrum* á favor de los que disfrutaban este beneficio.

Sétima. Por enajenaciones verificadas en fraude de acreedores, con exclusion de las exceptuadas en el artículo anterior.

Octava. Por efecto de cualesquiera otras acciones que las leyes ó fueros especiales concedan á determinadas personas para rescindir contratos en virtud de causas que no consten expresamente de la inscripción.

En todo caso en que la accion resolutoria ó rescisoria no se pueda dirigir contra el tercero, conforme á lo dispuesto en este artículo, se podrá ejercitar la personal correspondiente para la in-

LEY HIPOTECARIA.

demnizacion de daños y perjuicios por el que lo hubiese causado.

Art. 39. Se entenderá enajenacion á título gratuito en fraude de acreedores en el caso primero, número segundo del art. 37, no solamente la que se haga por donacion ó cesion de derecho, sino tambien cualquiera enajenacion, constitucion ó renuncia de derecho real que haga el deudor en los plazos respectivamente señalados por las leyes comunes, y las de comercio en su caso, para la revocacion de las enajenaciones en fraude de acreedores, siempre que no haya mediado precio, su equivalente ú obligacion preexistente y vencida.

Art. 40. Se podrán revocar, conforme á lo declarado en el artículo anterior, y siempre que concurren las circunstancias que en él se determinan:

Primero. Los censos, enfitéusis, servidumbres, usufructos y demás derechos reales constituidos por el deudor.

Segundo. Las constituciones dotales ó donaciones *propert nuptias* á favor de la mujer, de hijos ó de extraños.

Tercero. Las adjudicaciones de bienes inmuebles en pago de deudas no vencidas.

Cuarto. Las hipotecas voluntarias constituidas para las seguridad de deudas anteriormente contraídas sin esta garantía, y no vencidas, siempre que no se agráven por ella las condiciones de la obligacion principal.

Quinto. Cualquier contrato en que el deudor traspase ó renuncie expresa ó tácitamente un derecho real.

Se entenderá que no media precio ni su equivalente en los dichos contratos cuando el Notario no dé fé de su entrega, ó si confesando los contrayentes haberse esta verificado con anterioridad no se justificare el hecho ó se probare que debe ser comprendido en el caso tercero del presente artículo.

Art. 41. Se considerará el poseedor del inmueble ó derecho real cómplice en el fraude de su enajenacion, en el caso segundo, número segundo del artículo 37:

Primero. Cuando se probare que le constaba el fin con que dicha enajenacion se hiciera, y que coadyuvó á ella como adquirente inmediato, ó con cualquier otro carácter.

Segundo. Cuando hubiere adquirido su derecho, bien inmediatamente del deudor, bien de otro poseedor posterior, por la mitad ó menos de la mitad del justo precio.

Tercero. Cuando habiéndose cometido cualquiera especie de suposicion ó simulacion en el contrato celebrado por el deudor se probare que el poseedor tuvo noticia ó se aprovechó de ella.

TÍTULO III.

DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.

Art. 42. Podrán pedir anotacion preventiva de sus respectivos derechos en el Registro público correspondiente:

Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, ó la constitucion, de-

claracion, modificacion ó extincion de cualquier derecho real.

Segundo. El que en juicio ejecutivo obtuviere á su favor mandamiento de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes raíces del deudor.

Tercero. El que en cualquier juicio obtuviere sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse á efecto por los trámites establecidos en el tit. XVIII, parte primera de la ley de Enjuiciamiento civil.

Cuarto. El que demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligacion obtuviere, con arreglo á las leyes, providencia ordenando el secuestro ó prohibiendo la enajenacion de bienes inmuebles.

Quinto. El que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las providencias expresadas en el número cuarto del art. 2.º de esta ley.

Sexto. El legatario que no tenga derecho, segun las leyes, á promover el juicio de testamentaria.

Sétimo. El acreedor refaccionario, mientras duren las obras que sean objeto de la refaccion.

Octavo. El que presentare en el oficio del Registro algun título cuya inscripcion no pueda hacerse definitivamente por falta de algun requisito subsanable ó por imposibilidad del Registrador.

Noveno. El que en cualquiera otro caso tuviere derecho á exigir anotacion preventiva, conforme á lo dispuesto en esta ley.

Art. 43. En el caso del número primero del artículo anterior, no podrá hacerse la anotacion preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada á instancia de parte legítima, y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del Juzgador.

En el caso del número segundo del mismo artículo, será obligatoria la anotacion, segun lo dispuesto en el 953 de la ley de Enjuiciamiento civil.

En el caso del número quinto de dicho artículo anterior, deberá hacerse tambien la anotacion en virtud de providencia judicial, que podrá dictarse de oficio cuando no hubiere interesados que la reclamen, siempre que el Juzgador, á su prudente arbitrio, lo estime conveniente para asegurar el efecto de la sentencia que pueda recaer en el juicio.

Art. 44. El acreedor que obtenga anotacion á su favor en los casos de los números segundo, tercero y cuarto del art. 42 será preferido, en cuanto á los bienes anotados solamente, á los que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad á dicha anotacion.

Art. 45. El legatario que no tenga derecho, segun las leyes, á promover el juicio de testamentaria, podrá pedir en cualquier tiempo anotacion preventiva sobre la misma cosa legada, si fuere determinada é inmueble.

Si el legado no fuere de especie, podrá exigir el legatario la anotacion de su valor sobre cualesquiera bienes raíces de la herencia, bastantes para cubrirlo dentro de los ciento ochenta dias siguientes á la muerte del testador.

En uno y otro caso se hará la anotacion, pre-

sentando en el Registro el título en que se funde el derecho del legatario.

Art. 46. El legatario de bienes inmuebles determinados ó de créditos ó pensiones consignados sobre ellos no podrá constituir su anotacion preventiva sino sobre los mismos bienes.

Art. 47. El legatario de género ó cantidad no podrá exigir su anotacion sobre bienes inmuebles legados especialmente á otros.

Art. 48. Ningun legatario de género ó cantidad que tenga á su favor anotacion preventiva podrá impedir que otro de la mismo clase obtenga, dentro del plazo legal, otra anotacion á su favor sobre los mismos bienes ya anotados.

Art. 49. Si el heredero quisiere inscribir á su favor, dentro del expresado plazo de los ciento ochenta dias, los bienes hereditarios, y no hubiere para ello impedimento legal, podrá hacerlo con tal de que renuncien previamente y en escritura pública todos los legatarios á su derecho de anotacion, ó que en defecto de renuncia expresa se notifique á los mismos legatarios, con treinta dias de anticipacion, la solicitud del heredero á fin de que durante dicho término puedan hacer uso de aquel derecho.

Esta notificacion se hará con arreglo á lo dispuesto en los artículos 228, 229, 230 y 231 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Si alguno de los legatarios no fuere persona cierta, el Juez ó Tribunal mandará hacer la anotacion preventiva de su legado, bien á instancia del mismo heredero ó de otro interesado, bien de oficio.

El heredero que solicitare la inscripcion á su favor de los bienes hereditarios, dentro de los referidos ciento ochenta dias, podrá anotar preventivamente desde luego dicha solicitud.

Esta anotacion no se convertirá en inscripcion definitiva hasta que los legatarios hayan renunciado, expresa ó tácitamente, á la anotacion de sus legados; y quedará cancelada respecto á bienes que los mismos legatarios anoten preventivamente en uso de su derecho.

Art. 50. El legatario que obtuviere anotacion preventiva será preferido á los acreedores del heredero que haya aceptado la herencia sin beneficio de inventario, y á cualquiera otro que con posterioridad á dicha anotacion adquiriera algun derecho sobre los bienes anotados; pero entendiéndose que esta preferencia es solamente en cuanto al importe de dichos bienes.

Art. 51. La anotacion preventiva dará preferencia, en cuanto al importe de los bienes anotados, á los legatarios que hayan hecho uso de su derecho dentro de los ciento ochenta dias señalados en el art. 45 sobre los que no lo hicieron del suyo en el mismo término.

Los que dentro de este la hayan realizado no tendrán preferencia entre sí; pero sin perjuicio de la que corresponda al legatario de especie respecto á los demás legatarios, con arreglo á la legislacion comun, tanto en este caso como en el de no haber pedido su anotacion.

Art. 52. El legatario que no lo fuese de especie y dejare trascurrir el plazo señalado en el artículo 45 sin hacer uso de su derecho, solo podrá

exigir despues la anotacion preventiva sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero; pero no surtirá efecto contra el que antes haya adquirido ó inscrito algun derecho sobre los bienes hereditarios.

Art. 53. El legatario que trascurridos los ciento ochenta dias pidiese anotacion sobre los bienes hereditarios que subsistan en poder del heredero, no obtendrá por ello preferencia alguna sobre los demás legatarios que omitan esta formalidad, ni logrará otra ventaja que la de ser antepuesto para el cobro de su legado á cualquiera acreedor del heredero que con posterioridad adquiriera algun derecho sobre los bienes anotados.

Art. 54. La anotacion pedida fuera del término podrá hacerse sobre bienes anotados dentro de él á favor de otro legatario, siempre que subsistan en poder del heredero; pero el legatario que la obtuviere no cobrará su legado sino en cuanto alcanzare el importe de los bienes, despues de satisfechos los que dentro del término hicieron su anotacion.

Art. 55. La anotacion preventiva de los legados y de los créditos refaccionarios no se decretará judicialmente sin audiencia prévia y sumaria de los que puedan tener interés en contradecirla.

Art. 56. La anotacion preventiva de los legados podrá hacerse por convenio entre las partes ó por mandato judicial.

Art. 57. Cuando hubiere de hacerse la anotacion por mandato judicial, acudirá el legatario al Juez ó Tribunal competente para conocer de la testamentaria, exponiendo su derecho, presentando los títulos en que se funde, y señalando los bienes que pretenda anotar. El Juez ó Tribunal, oyendo al heredero y al mismo legatario en juicio verbal, segun los trámites establecidos en el título XXIV, parte primera de la ley de Enjuiciamiento civil, dictará providencia, bien denegando la pretension, ó bien accediendo á ella.

En este último caso señalará los bienes que hayan de ser anotados, y mandará librar el correspondiente despacho al Registrador, con insercion literal de lo prevenido para que lo ejecute.

Esta providencia será apelable para ante la Audiencia del distrito.

Art. 58. Si pedida judicialmente la anotacion por un legatario acudiere otro ejercitando igual derecho respecto á los mismos bienes, será tambien oido en el juicio.

Art. 59. El acreedor refaccionario podrá exigir anotacion sobre la finca refaccionada por las cantidades que de una vez ó sucesivamente anticipare, presentando el contrato por escrito que en cualquiera forma legal haya celebrado con el deudor.

Esta anotacion surtirá, respecto al crédito refaccionario, todos los efectos de la hipoteca.

Art. 60. No será necesario que los títulos en cuya virtud se pida la anotacion preventiva de créditos refaccionarios determinen fijamente la cantidad de dinero ó efectos en que consistan los mismos créditos, y bastará que contengan los datos suficientes para liquidarlos al terminar las obras contratadas.

Art. 61. Si la finca que haya de ser objeto de

la refaccion estuviere afecta á obligaciones reales inscritas, no se hará la anotacion, sino bien en virtud de convenio unánime y por escritura pública entre el propietario y las personas á cuyo favor estuviere constituidas dichas obligaciones, sobre el objeto de la refaccion misma y el valor de la finca antes de empezar las obras, ó bien en virtud de providencia judicial, dictada en expediente instruido para hacer constar dicho valor, y con citacion de todas las indicadas personas.

Art. 62. Si alguno de los que tuvieren á su favor las obligaciones reales expresadas en el artículo anterior no fuere persona cierta, estuviere ausente, ignorándose su paradero, ó negare su consentimiento, no podrá hacerse la anotacion sino por providencia judicial.

Art. 63. El valor que en cualquier forma se diere á la finca que ha de ser refaccionada antes de empezar las obras se hará constar en la anotacion del crédito.

Art. 64. Las personas á cuyo favor estuviere constituidos derechos reales sobre la finca refaccionada, cuyo valor se haga constar en la forma prescrita en los artículos precedentes, conservarán su derecho de preferencia respecto al acreedor refaccionario, pero solamente por un valor igual al que se hubiere declarado á la misma finca.

El acreedor refaccionario será considerado como hipotecario respecto á lo que exceda el valor de la finca al de las obligaciones anteriores mencionadas, y en todo caso respecto á la diferencia entre el precio dado á la misma finca antes de las obras y el que alcanzare en su enajenacion judicial.

Art. 65. Serán faltas subsanables las que afecten á la validez del mismo título sin producir necesariamente la nulidad de la obligacion en él constituida.

Si el título contuviere alguna de estas faltas, el Registrador suspenderá la inscripcion, y extenderá anotacion preventiva si la solicita el que presentó el título.

Serán faltas no subsanables las que produzcan necesariamente la nulidad de la obligacion.

En el caso de contener el título alguna falta de esta clase, se denegará la inscripcion sin poder verificarse la anotacion preventiva.

Art. 66. Los interesados podrán reclamar gubernativamente contra la calificacion del título hecha por el Registrador, sin perjuicio de acudir si quieren á los Tribunales de justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez ó nulidad de los documentos ó de la obligacion. En el caso de que se suspendiere la inscripcion por faltas subsanables del título y no se solicitare la anotacion preventiva, podrán los interesados subsanar las faltas en los treinta dias que duran los efectos del asiento de presentacion. Si se extiende la anotacion preventiva, podrá verificarse en el tiempo que esta subsiste, segun el art. 96.

Quando se hubiere denegado la inscripcion y el interesado, dentro de los treinta dias siguientes al de la fecha del asiento de presentacion, propusiera demanda ante los Tribunales de justicia para que se declare la validez del título ó de la

obligacion, podrá pedir anotacion preventiva de la demanda y la que se verifique se retrotraerá á la fecha del asiento de presentacion.

Despues de dicho término no surtirá efecto la anotacion preventiva de la demanda sino desde su fecha.

En el caso de recurrirse gubernativamente contra la calificacion del título, todos los términos expresados en los dos anteriores párrafos quedarán suspensos desde el día en que se interponga el recurso hasta el de su resolucion definitiva.

Art. 67. En el caso de hacerse la anotacion por no poderse ejecutar la inscripcion por falta de algun requisito subsanable, podrá exigir el interesado que el Registrador le dé copia de dicha anotacion, autorizada con su firma, y en la cual conste si hay ó no pendientes de Registro algunos otros títulos relativos al mismo inmueble, y cuáles sean estos en su caso.

Art. 68. Las providencias decretando ó dene-gando la anotacion preventiva en los casos primero, quinto y sexto del art. 42, serán apelables en un solo efecto.

En el caso sétimo del mismo artículo será ape-lable en ambos casos la providencia cuando se ha-ya opuesto á la anotacion el que tuviere á su fa-vor algun derecho real anterior sobre el inmue-ble anotado.

Art. 69. El que pudiendo pedir la anotacion preventiva en un derecho dejase de hacerlo dentro del término señalado al efecto no podrá des-pues inscribirlo á su favor en perjuicio de tercero que haya inscrito el mismo derecho, adquiriéndolo de persona que aparezca en el Registro con fa-cultad de transmitirlo.

Art. 70. Cuando la anotacion preventiva de un derecho se convierta en inscripcion definitiva del mismo, surtirá esta sus efectos desde la fecha de la anotacion.

Art. 71. Los bienes inmuebles ó derechos rea-les anotados podrán ser enajenados ó gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona á cuyo favor se haya hecho lo anotacion.

Art. 72. Las anotaciones preventivas com-prenderán las circunstancias que exigen para las inscripciones los artículos 9.º, 10, 11, 12 y 13 en cuanto resulten de los títulos ó documentos pre-sentados para exigir las mismas anotaciones.

Los que deban su origen á providencia de embargo ó secuestro expresarán la causa que ha-ya dado lugar á ellos, y el importe de la obliga-cion que los hubiere originado.

Art. 73. Todo mandamiento judicial dispo-niendo hacer una anotacion preventiva expresará las circunstancias que deba esta contener, segun lo prevenido en el artículo anterior, si resultasen de los títulos y documentos que se hayan tenido á la vista para dictar la providencia de anotacion.

Cuando la anotacion deba comprender todos los bienes de una persona, como en los casos de in-capacidad y otros análogos, el Registrador anotará todos los que se hallen inscritos á su favor.

Tambien podrán anotarse en este caso los bie-nes no inscritos, siempre que el Juez ó el Tribu-nal lo ordene y se haga previamente su inscrip-

cion á favor de la persona gravada por dicha anota-cion.

Art. 74. Si los títulos ó documentos en cuya virtud se pida judicial ó extrajudicialmente la anotacion preventiva no contuvieren las circuns-tancias que esta necesiten para su validez, se consignarán dichas circunstancias por los intere-sados en el escrito en que de comun acuerdo so-lliciten la anotacion. No habiendo avenencia, el que solicite la anotacion consignará en el escrito en que la pida dichas circunstancias, y previa audiencia del otro interesado sobre su exactitud, el Juez ó Tribunal decidirá lo que proceda.

Art. 75. Las anotaciones preventivas se harán en el mismo libro en que corresponderia hacer la inscripcion si el derecho anotado se convirtiere en derecho inscrito.

Art. 76. La anotacion preventiva será nula cuando por ella no pueda venirse en conoci-miento de la finca ó derecho anotado, de la persona á quien afecté la anotacion ó de la fecha de esta.

TÍTULO IV.

DE LA EXTINCION DE LA INSCRIPCION Y ANOTACION PREVENTIVA

Art. 77. Las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero sino por su cancelacion ó por la inscripcion de la trasferencia del dominio ó dere-cho real inscrito á favor de otra persona.

Art. 78. La cancelacion de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total ó parcial.

Art. 79. Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelacion total:

Primero. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripcion.

Segundo. Cuando se extinga tambien por completo el derecho inscrito.

Tercero. Cuando se declare la nulidad del tí-tulo en cuya virtud se haya hecho la inscripcion.

Cuarto. Cuando se declare la nulidad de la ins-ccripcion por falta de alguno de sus requisitos esen-ciales, conforme á lo dispuesto en el art. 30.

Art. 80. Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelacion parcial:

Primero. Cuando se reduzca el inmueble obje-to de la inscripcion y anotacion preventiva.

Segundo. Cuando se reduzca el derecho ins-crito á favor del dueño de la finca gravada.

Art. 81. La ampliacion de cualquier derecho inscrito será objeto de una nueva inscripcion, en la cual se hará referencia de la del derecho am-pliado.

Art. 82. Las inscripciones ó anotaciones pre-ventivas, hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por providencia ejecutoria contra la cual no se halle pendiente recurso de casacion, ó por otra escritura ó documento autén-tico, en el cual exprese su consentimiento para la cancelacion la persona á cuyo favor se hubiere hecho la inscripcion ó anotacion, ó sus causa-habientes ó representantes legítimos.

Las inscripciones ó anotaciones, hechas en vir-tud de mandamientos judiciales, no se cancelarán sino por providencia ejecutoria que tenga las cir-

cunstancias prevenidas en el párrafo anterior. Las inscripciones de hipotecas, constituidas con el objeto de garantizar títulos transmisibles por endoso, se cancelarán prestándose la escritura otorgada por los que hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado en el acto de su otorgamiento los títulos endosables; ó solicitud firmada por dichos interesados y por el deudor, á la cual se acompañen taladrados los referidos títulos. Si algunos de ellos se hubiesen extraviado, se presentará con la escritura ó con la solicitud testimonio de la declaracion judicial de no tener efecto. El Registrador deberá asegurarse de la identidad de las firmas y de las personas que hubieren hecho la solicitud.

Las inscripciones de las hipotecas constituidas con el objeto de garantizar los títulos al portador no podrán cancelarse sino presentándose testimonio de la declaracion judicial de quedar extinguidas todas las obligaciones aseguradas.

En el caso del párrafo anterior, para decretarse la declaracion judicial deberán preceder cuatro llamamientos por edictos públicos y en los periódicos oficiales, y tiempo cada uno de ellos de seis meses á los que tuvieren derecho á oponerse en la cancelacion.

Art. 83. Si constituida una inscripcion ó anotacion por providencia judicial convinieren válidamente los interesados en cancelarla, acudirán al Juez ó al Tribunal competente por medio de un escrito manifestándolo así; y despues de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelacion.

Tambien dictará el Juez ó el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelacion la persona en cuyo favor se hubiere hecho.

Si constituida la inscripcion ó anotacion por escritura pública procediere su cancelacion y no consintiere en ella aquel á quien esta perjudique, podrá el otro interesado demandarlo en juicio ordinario.

Art. 84. Será competente para ordenar la cancelacion de una anotacion preventiva ó su conversion en inscripcion definitiva el Juez ó Tribunal que la haya mandado hacer, ó el que le haya sucedido legalmente en el conocimiento del negocio que diera lugar á ella.

Art. 85. La anotacion preventiva se cancelará, no solo cuando se extinga el derecho anotado, sino tambien cuando en la escritura se convenga ó en la providencia se disponga respectivamente convertirla en inscripcion definitiva.

Si se hubiere hecho la anotacion sin escritura pública, y se tratase de cancelarla sin convertirla en inscripcion definitiva, podrá hacerse tambien la cancelacion mediante documentos de la misma especie que los que se hubieren presentado para hacer la anotacion.

Art. 86. La anotacion á favor del legatario que no lo sea de especie caducará el año de su fecha.

Si el legado no fuere exigible á los diez meses, se considerará subsistente la anotacion preventi-

LEY HIPOTECARIA.

va hasta dos meses despues en que pueda extinguirse.

Art. 87. Si antes de extinguirse la anotacion preventiva resultare ser ineficaz para la seguridad del legado, por razon de las cargas ó condiciones especiales de los bienes anotados, podrá pedir el legatario que se constituya otra sobre bienes diferentes, siempre que los haya en la herencia susceptibles de tal gravámen.

Art. 88. El legatario de rentas ó pensiones periódicas impuestas por el testador determinada-mente á cargo de alguno de los herederos ó de otros legatarios, pero sin declarar personal esta obligacion, tendrá derecho dentro del plazo señalado en el art. 86 á exigir que la anotacion preventiva que oportunamente hubiere constituido de su derecho se convierta en inscripcion hipotecaria.

Art. 89. El heredero ó legatario gravado con la pension deberá constituir la hipoteca de que trata el artículo anterior sobre los mismos bienes anotados, si se le adjudicaren, ó sobre cualesquiera otros inmuebles de la herencia que se le adjudiquen.

La eleccion corresponderá, en todo caso, á dicho heredero ó legatario gravado, y el pensionista deberá admitir la hipoteca que aquel le ofrezca, siempre que sea bastante y la imponga sobre bienes procedentes de la herencia.

Art. 90. El pensionista que no hubiere constituido anotacion preventiva podrá exigir tambien en cualquier tiempo la inscripcion hipotecaria de su derecho sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero, ó se hayan adjudicado al legatario ó heredero especialmente gravado, siempre que pudiera hacerlo, mediando anotacion preventiva eficaz, conforme á lo dispuesto en el artículo anterior.

Esta inscripcion no surtirá efecto sino desde su fecha.

Art. 91. El pensionista que hubiere obtenido anotacion preventiva no podrá exigir que se le hipotequen otros bienes que los anotados, si estos fueren suficientes para asegurar el legado. Si no lo fueren, podrá exigir el complemento de su hipoteca sobre otros bienes de la herencia, pero con sujecion, en cuanto á estos últimos, á lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo anterior.

Art. 92. La anotacion á favor del acreedor refaccionario caducará á los sesenta dias de concluida la obra objeto de la refaccion.

Art. 93. El acreedor refaccionario podrá convertir su anotacion preventiva en inscripcion de hipoteca, si al espirar el término señalado en el artículo anterior no estuviere aun pagado por completo de su crédito por no haber vencido el plazo estipulado en el contrato.

Si el plazo estuviere vencido, podrá el acreedor, ó prorogarlo mediante la conversion de la anotacion de inscripcion hipotecaria, ó exigir el pago desde luego, para lo cual surtirá la anotacion todos los efectos de la hipoteca.

Art. 94. Para convertir en inscripcion hipotecaria la anotacion de crédito refaccionario, se liquidará este si no fuere liquido, y se otorgará escritura pública.

Art. 95. Las cuestiones que se susciten entre

el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario, ó sobre la constitución de la hipoteca, se decidirán en juicio ordinario. Mientras este se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos.

Art. 86. La anotación exigida á consecuencia de no poderse verificar la inscripción por defectos subsanables del título presentado caducará á los sesenta días de su fecha.

Este plazo se podrá prorogar hasta ciento ochenta días por justa causa y en virtud de providencia judicial.

Art. 97. La cancelación de las inscripciones ó anotaciones preventivas solo extingue, en cuanto á tercero, los derechos inscritos á que afecte, si el título en virtud del cual se ha verificado no es falso ó nulo, ó se ha hecho á los que puedan reclamar la falsedad ó nulidad la notificación que prescribe el art. 34, sin haberse formalizado tal reclamación, y no contiene el asiento vicio exterior de nulidad de los expresados en el artículo siguiente.

Art. 98. Será nula la cancelación:

Primero. Cuando no dé claramente á conocer la inscripción ó anotación cancelada.

Segundo. Cuando no exprese el documento en cuya virtud se haga la cancelación los nombres de los otorgantes, del Notario y del Juez ó Tribunal en su caso, y la fecha del otorgamiento ó expedición.

Tercero. Cuando no exprese el nombre de la persona á cuya instancia ó con cuyo consentimiento se verifique la cancelación.

Cuarto. Cuando haciéndose la cancelación á nombre de persona distinta de aquella á cuyo favor estuviere hecha la inscripción ó anotación, no resultare de la cancelación la representación con que haya obrado dicha persona.

Quinto. Cuando en la cancelación parcial no se dé claramente á conocer la parte del inmueble que haya desaparecido, ó la parte de la obligación que se extinga y la que subsista.

Sexto. Cuando habiéndose verificado la cancelación de una anotación en virtud de documento privado, no dé fé el Registrador de conocer á los que lo suscriban, ó á los testigos en su defecto.

Sétimo. Cuando no contenga la fecha de la presentación en el Registro del título en que se haya convenido ó mandado la cancelación.

Art. 99. Podrá declararse nula la cancelación con perjuicio de tercero, fuera del caso de haberse hecho la notificación del art. 34:

Primero. Cuando se declare falso, nulo ó ineficaz el título en cuya virtud se hubiese hecho.

Segundo. Cuando se haya verificado por error ó fraude.

Tercero. Cuando la haya ordenado un Juez ó Tribunal incompetente.

Art. 100. Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras en cuya virtud se soliciten las cancelaciones y la capacidad de los otorgantes, en los términos prevenidos respecto á las inscripciones en los artículos 18 y 19.

Art. 101. Los Registradores calificarán también, bajo su responsabilidad, la competencia de los Jueces ó Tribunales que ordenen las cancelaciones, en los casos en que no firmare el despacho el mismo que hubiere decretado la inscripción ó anotación preventiva.

Si dudaren de la competencia del Juez ó Tribunal, darán cuenta al Presidente de la Audiencia respectiva, el cual decidirá lo que estime procedente.

Art. 102. Cuando el Presidente declare la competencia de Juez ó Tribunal, el Registrador hará desde luego la cancelación.

Cuando no lo estime competente, el mismo Registrador comunicará esta decisión al interesado, devolviéndole el despacho.

Art. 103. Contra la decisión de los Presidentes podrá recurrirse, tanto por los Jueces y Tribunales como por los interesados, á la Audiencia, la cual, oyendo á las partes, determinará lo que estime justo.

Contra el fallo de la Audiencia procederá el recurso de casación.

Art. 104. La cancelación de toda inscripción contendrá necesariamente las circunstancias siguientes:

Primera. La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación.

Segunda. La fecha del documento y la de su presentación en el Registro.

Tercera. El nombre del Juez, Tribunal ó Autoridad que lo hubiere expedido, ó del Notario ante quien se haya otorgado.

Cuarta. Los nombres de los interesados en la inscripción.

Quinta. La forma en que la cancelación se haya hecho.

TÍTULO V.

DE LAS HIPOTECAS.

SECCION PRIMERA.

De las hipotecas en general.

Art. 105. Las hipotecas sujetan directa é inmediatamente los bienes sobre que se imponen al cumplimiento de las obligaciones para cuya seguridad se constituyen, cualquiera que sea su poseedor.

Art. 106. Solo podrán ser hipotecados:

Primero. Los bienes inmuebles.

Segundo. Los derechos reales enajenables con arreglo á las leyes, impuestos sobre los bienes inmuebles.

Art. 107. Podrán hipotecarse, pero con las restricciones que á continuación se expresan:

Primero. El edificio construido en suelo ajeno, el cual, si se hipotecare por el que lo construyó, será sin perjuicio del derecho del propietario del terreno, y entendiéndose sujeto á tal gravámen solamente el derecho que el mismo que edificó tuviere sobre lo edificado.

Segundo. El derecho de percibir los frutos en el usufructo, pero quedando extinguida la hipoteca cuando concluya el mismo usufructo por un

hecho ajeno á la voluntad del usufructuario. Si concluyere por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, ó hasta que venza el tiempo en que el usufructo habria naturalmente concluido á no mediar el hecho que le puso fin.

Tercero. La mera propiedad, en cuyo caso, si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no solo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá tambien al mismo usufructo como no se haya pactado lo contrario.

Cuarto. Los bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos á hipotecar, siempre que quede á salvo la prelación que tuviere para cobrar su crédito aquel á cuyo favor esté constituida la primera hipoteca.

Quinto. Los derechos de superficie, pastos, aguas, leñas y otros semejantes de naturaleza real, siempre que quede á salvo el de los demás partícipes en la propiedad.

Sexto. Los ferro-carriles, canales, puentes y otras obras destinadas al servicio público, cuya explotación haya concedido el Gobierno por 10 años ó más, y los edificios ó terrenos que, no estando directa y exclusivamente destinados al referido servicio, pertenezcan al dominio particular, si bien se hallen agregados á aquellas obras; pero quedando pendiente la hipoteca en el primer caso de la resolución del derecho del concesionario.

Sétimo. Los bienes pertenecientes á personas que no tienen la libre disposición de ellos en los casos y con las formalidades que prescriben las leyes para su enajenación.

Octavo. El derecho de hipoteca voluntaria; pero quedando pendiente la que se constituya sobre él de la resolución del mismo derecho.

Noveno. Los bienes vendidos con pacto de *retro-venta* ó á carta de gracia, si el comprador ó su causa-habiente limita la hipoteca á la cantidad que deba recibir en caso de resolverse la venta, dándose conocimiento del contrato al vendedor, á fin de que si se retrajeren los bienes antes de cancelarse la hipoteca no devuelva el precio sin conocimiento del acreedor, á no preceder para ello precepto judicial, ó si el vendedor ó su causa-habiente hipoteca lo que valgan los bienes más de lo que deba percibir el comprador si se resolviese la venta; pero en este caso el acreedor no podrá repetir contra los bienes hipotecados sin traerlos previamente en nombre del deudor en el tiempo en que este tenga derecho, y anticipando la cantidad que para ello fuere necesaria.

Décimo. Los bienes litigiosos, si la demanda origen del pleito se ha anotado preventivamente, ó si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenia conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los dos casos la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito, sin que pueda perjudicar los derechos de los interesados en el mismo fuera del hipotecante.

Art. 108. No se podrán hipotecar:

Primero. Los frutos y rentas pendientes con separación del prédio que los produzca.

Segundo. Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno

no ó comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria, á no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios.

Tercero. Los oficios públicos.

Cuarto. Los títulos de la Deuda del Estado, de las provincias ó de los pueblos, y las obligaciones y acciones de Bancos, empresas ó compañías de cualquiera especie.

Quinto. El derecho real en cosas que, aun cuando se deban poseer en lo futuro, no estén aun inscritas á favor del que tenga el derecho á poseer.

Sexto. Las servidumbres, á menos que se hipotequen juntamente con el prédio dominante, y exceptuándose en todo caso la de aguas, la cual podrá ser hipotecada.

Sétimo. El derecho á percibir los frutos en el usufructo concedido por las leyes ó fueros especiales á los padres ó madres sobre los bienes de sus hijos, y al cónyuge superviviente sobre los del difunto.

Octavo. El uso y la habitación.

Noveno. Las minas, mientras no se haya obtenido el título de la concesión definitiva, aunque estén situadas en terreno propio.

Art. 109. El poseedor de bienes sujetos á condiciones resolutorias pendientes podrá hipotecarlos ó enajenarlos siempre que quede á salvo el derecho de los interesados en dichas condiciones, haciéndose en la inscripción expresa reserva del referido derecho.

Si la condición resolutoria pendiente afectare á la totalidad de la cosa hipotecada, no se podrá esta enajenar para hacer efectivo el crédito sino cuando dicha condición deje de cumplirse y pase el inmueble al dominio absoluto del deudor; pero los frutos á que este tenga derecho se aplicarán desde luego al pago del crédito.

Cuando la condición resolutoria afecte únicamente á una parte de la cosa hipotecada, deberá esta enajenarse judicialmente con la misma condición resolutoria á que esté sujeto el dominio del deudor, y aplicándose al pago, además de los frutos á que este tenga derecho, el precio de la venta.

Si antes de que esta se consuma adquiriere el deudor el dominio absoluto de la cosa hipotecada, podrá el acreedor repetir contra ella y solicitar su enajenación para el pago. Lo dispuesto en este artículo es aplicable á los bienes poseídos en Cataluña con cláusula de sustitución pendiente á favor de personas que no hayan consentido la hipoteca de dichos bienes.

Art. 110. La hipoteca se extiende á las acciones naturales, á las mejoras, á los frutos pendientes y rentas no percibidas al vencer la obligación, y al importe de las indemnizaciones concedidas ó debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados.

Art. 111. Conforme á lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario:

Primero. Los objetos muebles colocados permanentemente en un edificio, bien para su adorno y comodidad, ó bien para el servicio de algu-

na industria, aunque su colocacion se haya verificado despues de constituida la hipoteca.

Segundo. Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego ó desagüe, obras de reparacion, seguridad, trasformacion, comodidad, adorno ó elevacion de los edificios, y cualesquiera otras semejantes que no consistan en agregacion de terrenos, excepto por accesion natural, ó en nueva construccion de edificios donde antes no los hubiere.

Tercero. Los frutos que al tiempo en que deba hacerse efectiva la obligacion hipotecaria estuvieren pendientes de los árboles ó plantas, ó ya cogidos, pero no levantados ni almacenados.

Cuarto. Las rentas vencidas y no pagadas, cualquiera que sea la causa de no haberse hecho efectivas, y las que se hayan de pagar hasta que el acreedor sea satisfecho de todo su crédito.

Las indemnizaciones concedidas ó debidas al propietario de los inmuebles hipotecados, bien por la aseguracion de estos ó de los frutos, siempre que haya tenido lugar el siniestro despues de constituida la hipoteca ó bien por la explotacion de terrenos por causa de utilidad pública.

Art. 112. Cuando la finca hipotecada pasare á manos de un tercer poseedor, no será extensiva la hipoteca á los muebles colocados permanentemente en los edificios ni á las mejoras que no consistan en obras de reparacion, seguridad ó trasformacion, siempre que unos ú otras se hayan costado por el nuevo dueño, ni á los frutos pendientes y rentas vencidas que sean de la pertenencia del mismo.

Art. 113. El dueño de las accesiones ó mejoras que no se entiendan hipotecadas, segun lo dispuesto en el artículo anterior, podrá exigir su importe ó retener los objetos en que consistan, si esto pudiere hacerse sin menoscabo del valor del resto de la finca; más en el primer caso no podrá detener el cumplimiento de la obligacion principal bajo el pretexto de hacer efectivo su derecho, sino que habrá de cobrar lo que le corresponda con el precio de la misma finca cuando se enajene para pagar el crédito.

Art. 114. La hipoteca constituida á favor de un crédito que devengue interés no asegurará con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años trascurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

Art. 115. Al trascurrir tres años, contados desde que el préstamo empezó á devengar réditos no pagados, podrá el acreedor exigir que la hipoteca constituida se amplie sobre los mismos bienes hipotecados con objeto de asegurar los intereses correspondientes al primero de dichos años; pero solo en el caso de que habiendo vencido la obligacion de pagar alguna parte de los mismos réditos hubiere el deudor dejado de satisfacerla.

Si el acreedor hiciere uso de su derecho despues de los tres años, podrá exigir la ampliacion de hipoteca por toda la parte de réditos que en el momento de hacerse dicha ampliacion no estuviere asegurada con la hipoteca primera; pero sin que en ningun caso deba perjudicar la que se constituya al que anteriormente y despues de los dos

años haya adquirido cualquier derecho sobre los bienes hipotecados.

Si el deudor no consintiere dicha ampliacion de hipoteca, podrá el acreedor reclamarla en juicio ordinario y anotar preventivamente la demanda que con tal objeto deduzca.

Art. 116. Si la finca hipotecada no perteneciere al deudor, no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la ampliacion de hipoteca de que trata el artículo precedente; pero podrá ejercitar igual derecho respecto á cualesquiera otros bienes inmuebles que posea el mismo deudor y pueda hipotecarlos.

Art. 117. El acreedor por pensiones atrasadas de censo no podrá repetir contra la finca acensuada, con perjuicio de otro acreedor hipotecario ó censalista posterior, sino en los términos y con las restricciones establecidas en los artículos 114 y 115; pero podrá exigir hipoteca en el caso y con las limitaciones que tiene derecho á hacerlo el acreedor hipotecario, segun el artículo anterior, cualquiera que sea el poseedor de la finca acensuada.

Art. 118. Cuando un prédio dado en enfiteúsis caiga en comiso con arreglo á las leyes, pasará el dueño del dominio directo con las hipotecas ó gravámenes reales que le hubiere impuesto el enfiteúta; pero quedando siempre á salvo todos los derechos correspondientes al mismo dueño directo.

Art. 119. Cuando se hipotequen varias fincas á la vez por un solo crédito, se determinará la cantidad ó parte de gravámen de que cada una deba responder.

Art. 120. Fijada en la inscripcion la parte de crédito de que deba responder cada uno de los bienes hipotecados, no se podrá repetir contra ellos con perjuicio de tercero sino por la cantidad á que respectivamente estén afectos, y la que á la misma corresponda por razon de intereses, con arreglo á lo prescrito en los anteriores artículos.

Art. 121. Lo dispuesto en el artículo anterior se entenderá sin perjuicio de que si la hipoteca no alcanzare á cubrir la totalidad del crédito pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder; pero sin prelacion, en cuanto á dicha diferencia, sobre los que despues de inscrita la hipoteca hayan adquirido algun derecho real en las mismas fincas.

Art. 122. La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados aunque se reduzca la obligacion garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos.

Art. 123. Si una finca hipotecada se dividiere en dos ó más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor. No verificándose esta distribucion, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma garantizada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera, ó contra todas á la vez.

Art. 124. Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fin-

cas, y pagada la parte del mismo crédito con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel á quien interese la cancelacion parcial de la hipoteca en cuanto á la misma finca. Si la parte de crédito pagada se pudiera aplicar á la liberacion de una ó de otra de las fincas gravadas, por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor eligirá la que haya de quedar libre.

Art. 125. Cuando sea una la finca hipotecada, ó cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el art. 123, no se podrá exigir la liberacion de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho.

Art. 126. La hipoteca constituida por el que no tenga derecho para constituir la segun el Registro, no convalerá aunque el constituyente adquiere despues dicho derecho.

Art. 127. El acreedor podrá reclamar del tercer poseedor de los bienes hipotecados el pago de la parte de crédito asegurada con los que aquel posee, si al vencimiento del plazo no lo verifica el deudor despues de requerido judicialmente ó por Notario.

Art. 128. Requerido el tercer poseedor de uno de los dos modos expresados en el anterior artículo, deberá verificar el pago del crédito con los intereses correspondientes, regulados conforme á lo dispuesto en el art. 114, ó desamparar los bienes hipotecados.

Art. 129. Si el tercer poseedor no paga ni desampara los bienes, será responsable con los suyos propios, además de los hipotecados, de los intereses devengados desde el requerimiento y de las costas judiciales á que por su morosidad diere lugar. En el caso de que el tercer poseedor desampare los bienes hipotecados, se considerarán estos en poder del deudor á fin de que pueda dirigirse contra los mismos el procedimiento ejecutivo.

Art. 130. Lo dispuesto en los tres anteriores artículos será igualmente aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito ó de los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligacion.

Art. 131. Si para el pago de alguno de los plazos del capital ó de los intereses fuere necesario enajenar la finca hipotecada, y aun quedaren por vencer otros plazos de la obligacion, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador, con la hipoteca correspondiente á la parte del crédito que no estuviere satisfecha, la cual, con los intereses, se deducirá del precio. Si el comprador no quisiere la finca con esta carga, se depositará su importe con los intereses que le correspondan para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes.

Art. 132. Se considerará tambien como tercer poseedor para los efectos de los artículos 127 y 128 el que hubiere adquirido solamente el usufructo ó el dominio útil de la finca hipotecada, ó bien la propiedad ó el dominio directo, quedando en el deudor el derecho correlativo.

Si hubiere más de un tercer poseedor por hallarse en una persona la propiedad ó el dominio directo, y en otra el usufructo ó el dominio útil, se entenderá con ambas el requerimiento.

Art. 133. Al vencimiento del plazo para el pago de la deuda, el acreedor podrá pedir que se despache mandamiento de ejecucion contra todos los bienes hipotecados, estén ó no en poder de uno ó varios terceros poseedores; pero estos no podrán ser requeridos al pago sino despues de haberlo sido el deudor y no haberlo realizado. Cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes, debiendo el tercer poseedor otorgar la escritura de venta, ú otorgarse de oficio en su rebeldía. Será Juezó Tribunal competente para conocer del procedimiento el que lo fuere respecto del deudor. No se suspenderá en ningun caso el procedimiento ejecutivo por las reclamaciones de un tercero si no estuvieren fundadas en un título anteriormente inscrito, ni por la muerte del deudor, ó del tercer poseedor, ni por la declaracion de quiebra, ni por el concurso de acreedores de cualquiera de ellos.

Art. 134. La accion hipotecaria prescribirá á los 20 años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.

Art. 135. Las hipotecas legitimamente constituidas sobre bienes que no han de ser en adelante hipotecables con arreglo á esta ley, se regirán, mientras subsistan, por la legislacion anterior.

Art. 136. Las inscripciones y cancelaciones de las hipotecas se sujetarán á las reglas establecidas en los títulos 2.º y 4.º para las inscripciones y cancelaciones en general, sin perjuicio de las especiales contenidas en este título.

Art. 137. Las hipotecas son voluntarias ó legales.

SECCION SEGUNDA.

De las hipotecas voluntarias.

Art. 138. Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposicion del dueño de los bienes sobre que se constituyan.

Art. 139. Solo podrán constituir hipoteca voluntaria los que tengan la libre disposicion de sus bienes, ó en caso de no tenerla se hallen autorizados para ello con arreglo á las leyes.

Art. 140. Los que, con arreglo al artículo anterior, tienen la facultad de constituir hipotecas voluntarias, podrán hacerlo por sí ó por medio de apoderado con poder especial para contraer este género de obligaciones, otorgado ante Notario público.

Art. 141. La hipoteca constituida por un tercero sin poder bastante podrá ratificarse por el dueño de los bienes hipotecados; pero no surtirá efecto sino desde la fecha en que por una nueva inscripcion se subsane la falta cometida.

Art. 142. La hipoteca constituida para la seguridad de una obligacion futura ó sujeta á condiciones suspensivas inscrita surtirá efecto, contra

tercero, desde su inscripción, si la obligación llega á contraerse ó la condición á cumplirse.

Si la obligación asegurada estuviere sujeta á condición resolutoria inscrita, surtirá la hipoteca su efecto en cuanto al tercero hasta que se haga constar en el Registro el cumplimiento de la condición.

Art. 143. Cuando se contraiga la obligación futura ó se cumpla la condición suspensiva de que trata el párrafo primero del artículo anterior, deberán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria, sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar á tercero la hipoteca constituida.

Art. 144. Todo hecho ó convenio entre las partes que pueda modificar ó destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera, el pacto ó promesa de no pedir, la novación del contrato primitivo y la transacción ó compromiso, no surtirá efecto contra tercero como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total ó parcial, ó de una nota marginal, según los casos.

Art. 145. No se considerará asegurado con la hipoteca el interés del préstamo en la forma que prescribe el art. 114 sino cuando la estipulación y cuantía de dicho interés resulten de la inscripción misma.

Art. 146. Para que las hipotecas voluntarias puedan perjudicar á tercero, se requiere:

Primero. Que se hayan convenido ó mandado constituir en escritura pública.

Segundo. Que la escritura se haya inscrito en el Registro que se establece por esta ley.

Art. 147. El acreedor hipotecario podrá repetir contra los bienes hipotecados por el pago de los intereses vencidos, cualquiera que sea la época en que deba verificarse el reintegro del capital; mas si hubiere un tercero interesado en dichos bienes, á quien pueda perjudicar la repetición, no podrá exceder la cantidad que por ella se reclame de la correspondiente á los réditos de los dos últimos años transcurridos y no pagados, y la parte vencida de la anualidad corriente.

La parte de intereses que el acreedor no pueda exigir por la acción real hipotecaria podrá reclamarla del obligado por la personal, siendo considerado respecto á ella en caso de concurso como acreedor escriturario.

Art. 148. Las inscripciones de hipotecas voluntarias solo podrán ser canceladas en la forma prevenida en el art. 82. Si no se prestaren á la cancelación los que deban hacerla, podrá decretarse judicialmente.

Art. 149. Cuando se redima un censo gravado con hipoteca, tendrá derecho el acreedor hipotecario á que el redimente á su elección le pague su crédito por completo con los intereses vencidos y por vencer, ó le reconozca su misma hipoteca sobre la finca que estuvo gravada con el censo.

En este último caso se hará una nueva inscripción de la hipoteca, la cual expresará claramente aquella circunstancia, y surtirá efecto desde la fecha de la inscripción anterior.

Art. 150. Siempre que por dolo, culpa ó la voluntad del censatario llegare la finca acensuada á ser insuficiente para garantizar el pago de las pensiones, podrá exigir el censalista á dicho censatario que, ó imponga sobre otros bienes la parte del capital del censo que deje de estar asegurado por la disminución del valor de la misma finca, ó redima el censo mediante el reintegro de todo su capital.

Art. 151. Cuando una finca acensuada se deteriorare ó hiciere ménos productiva por cualquiera causa que no sea dolo, culpa ó la voluntad del censatario, no tendrá este derecho á desampararla ni á exigir reducción de las pensiones mientras alcance á cubrir las el rédito que deba devengar el capital que represente el valor de la finca, graduándose dichos réditos al mismo tanto por ciento á que estuviere constituido el censo. Si el valor de la finca se disminuyere hasta el punto de no bastar el rédito líquido de él para pagar las pensiones del censo, podrá optar el censatario entre desamparar la misma finca ó exigir que se reduzcan las pensiones en proporción al valor que ella conservare.

Art. 152. Si después de reducida la pensión de un censo, con arreglo á lo prevenido en el segundo párrafo del artículo anterior, se aumentare por cualquier motivo el valor de la finca acensuada, podrá exigir el censalista el aumento proporcional de las pensiones, pero sin que excedan en ningún caso de su importe primitivo.

Art. 153. El crédito hipotecario puede enajenarse ó cederse á un tercero en todo ó en parte, siempre que se haga en escritura pública, de que se dé conocimiento al deudor y que se inscriba en el Registro.

El deudor no quedará obligado por dicho contrato á más que lo estuviere por el suyo.

El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.

Si la hipoteca se ha constituido para garantizar obligaciones transferibles por endoso ó títulos al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido con la obligación ó con el título, sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor ni de hacerse constar la transferencia en el Registro.

Art. 154. Si en los casos en que deba hacerse se omite dar conocimiento al deudor de la cesión del crédito hipotecario, será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta.

Art. 155. Los derechos ó créditos asegurados con hipoteca legal no podrán cederse sino cuando haya llegado el caso de exigir su importe, y sean legalmente capaces para enajenarlos las personas que los tengan á su favor.

Art. 156. La hipoteca subsistirá en cuanto á tercero, mientras no se cancele su inscripción.

SECCION TERCERA.

De las hipotecas legales.

Art. 157. Son únicamente hipotecas legales las establecidas en el art. 168.

Art. 158. Las personas á cuyo favor establece esta ley hipoteca legal no tendrán otro derecho

que el de exigir la constitucion de una hipoteca especial suficiente para la garantía de su derecho.

Art. 159. Para que las hipotecas legales se entiendan constituidas, se necesita la inscripcion del titulo en cuya virtud se constituyan.

Art. 160. Las personas á cuyo favor establece esta ley hipoteca legal podrán exigir que se constituya la especial sobre cualesquiera bienes inmuebles ó derechos reales de que pueda disponer el obligado á prestarla, siempre que con arreglo á esta ley sean hipotecables.

También podrá exigir dicha hipoteca en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, como el matrimonio, la tutela, la patria potestad ó la administracion, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligacion que se debiera haber asegurado.

Art. 161. La hipoteca legal, una vez constituida é inscrita, surte los mismos efectos que la voluntaria, sin más excepciones que las expresamente determinadas en esta ley, cualquiera que sea la persona que deba ejercitar los derechos que la misma hipoteca confiera.

Art. 162. Si para la constitucion de alguna hipoteca legal se ofrecieren diferentes bienes y no conviniere los interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno, conforme á lo dispuesto en el art. 119, decidirá el Juez ó el Tribunal, previo dictámen de peritos.

Del mismo modo decidirá el Juez ó el Tribunal las cuestiones que se susciten entre los interesados sobre la calificacion de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitucion de cualquiera hipoteca legal.

Art. 163. En cualquier tiempo en que llegaren á ser insuficientes las hipotecas legales inscritas, podrán reclamar su ampliacion ó deberán pedirla los que con arreglo á esta ley tengan respectivamente el derecho ó la obligacion de exigir las y de calificar su suficiencia.

Art. 164. Las hipotecas legales inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos por cuya seguridad se hubieran constituido, y se cancelarán en los mismos términos que las voluntarias.

Art. 165. Para constituir ó ampliar judicialmente, y á instancia de parte, cualquiera hipoteca legal, se procederá con sujecion á las reglas siguientes:

Primera. El que tenga derecho á exigir la presentará un escrito en el Juzgado ó Tribunal del domicilio del obligado á prestarla, pidiendo que se constituya la hipoteca, fijando la cantidad por que deba constituirse, y señalando los bienes que puedan ser gravados con ella, ó por lo menos el Registro donde deban constar inscritos los que posea la misma persona obligada.

Segunda. A este escrito acompañará precisamente el título ó documento que produzca el derecho de hipoteca legal, y si fuere posible una certificacion del Registrador en que consten todos los bienes hipotecables que posea el demandado.

Tercera. El Juez ó Tribunal, en su vista, mandará comparecer á su presencia á todos los in-

teresados en la constitucion de la hipoteca, á fin de que se avengan, si fuere posible, en cuanto al modo de verificarla.

Cuarta. Si se avinieren mandará el Juez ó el Tribunal constituir la hipoteca en los términos que se hayan convenido.

Quinta. Si no se avinieren, ya sea en cuanto á la obligacion de hipotecar, ó ya en cuanto á la cantidad que deba asegurarse ó la suficiencia de la hipoteca ofrecida, se dará traslado del escrito de demanda al demandado, y seguirá el juicio los trámites establecidos para los incidentes en los artículos 342 al 350 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 166. En los casos en que el Juez ó el Tribunal deba proceder de oficio para exigir la constitucion de una hipoteca legal, dispondrá que el Registrador correspondiente le remita la certificacion prevenida en la regla segunda del artículo anterior: en su vista mandará comparecer al obligado á constituir la hipoteca, y con su audiencia y la del Ministerio fiscal seguirá despues el juicio por los trámites que quedan prescritos.

Art. 167. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de las reglas establecidas en el art. 194 sobre hipotecas por bienes reservables, y en la ley de Enjuiciamiento civil sobre fianzas de los tutores y curadores, y no será aplicable á la hipoteca legal á favor del Estado, de las provincias ó de los pueblos sino cuando los reglamentos administrativos no establecieren otro procedimiento para exigirla.

Art. 168. Se establece hipoteca legal:

Primero. En favor de las mujeres casadas sobre los bienes de sus maridos:

Por las dotes que les hayan sido entregadas solamente bajo fé de Notario.

Por las arras ó donaciones que los mismos maridos les hayan ofrecido dentro de los límites de la ley.

Por los parafernales que con la solemnidad anteriormente dicha hayan entregado á sus maridos.

Por cualesquiera otros bienes que las mujeres hayan aportado al matrimonio y entregado á sus maridos con la misma solemnidad.

Segundo. En favor de los hijos sobre los bienes de sus padres, por los que estos deban reservar segun las leyes, y por los de su peculio.

Tercero. En favor de los hijos del primer matrimonio sobre los bienes de su padrastro, por los que la madre haya administrado ó administre, ó por los que deba reservarles.

Cuarto. En favor de los menores ó incapacitados, sobre los bienes de sus tutores ó curadores, por los que estos hayan recibido de ellos, y por la responsabilidad en que incurrieren.

Quinto. Es favor del Estado, de las provincias y de los pueblos, sobre los bienes de los que contraten con ellos ó administren sus intereses, por las responsabilidades que contrajeren, con arreglo á derecho, sobre los bienes de los contribuyentes, por el importe de una anualidad vencida y no pagada de los impuestos que graviten sobre ellos.

Sexto. El favor de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de

dos años; y si fuere el seguro mútuo, por los dos últimos dividendos que se hubieren hecho.

DE LA HIPOTECA DOTAL.

Art. 169. La mujer casada, á cuyo favor establece esta ley hipoteca legal, tendrá derecho:

Primeró. A que el marido le hipoteque é inscriba en el Registro los bienes inmuebles y derechos reales que reciba como dote estimada ó con la obligacion de devolver su importe.

Segundo. A que se inscriban en el Registro, si ya no lo estuviere, en calidad de dotales ó parafernales, ó por el concepto legal que tuvieren, todos los demás bienes inmuebles y derechos reales que el marido reciba como inestimados y deba devolver en su caso.

Tercero. A que el marido asegure con hipoteca especial suficiente todos los demás bienes no comprendidos en los párrafos anteriores y que se le entreguen por razon de matrimonio.

Art. 170. La dote confesada por el marido, cuya entrega no constare ó constare solo por documento privado, no surtirá más efecto que el de las obligaciones personales.

Art. 171. Sin embargo delodispuesto en el artículo anterior, la mujer que tuviere á su favor dote confesada por el marido antes de la celebracion del matrimonio, ó dentro del primer año de él, podrá exigir en cualquier tiempo que el mismo marido se la asegure con hipoteca, siempre que haga constar judicialmente la existencia de los bienes dotales ó la de otros semejantes ó equivalentes en el momento de deducir su reclamacion.

Art. 172. Los bienes inmuebles ó derechos reales que se entreguen como dote estimada se inscribirán á nombre del marido en el Registro de la propiedad en la misma forma que cualquiera otra adquisicion de dominio; pero expresándose en la inscripcion la cuantía de la dote de que dichos bienes hagan parte, la cantidad en que hayan sido estimados y la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituida.

Al tiempo de inscribir la propiedad de tales bienes á favor del marido se inscribirá la hipoteca dotal que sobre ellos se constituya en el Registro correspondiente.

Art. 173. Cuando la mujer tuviere inscritos como de su propiedad los bienes inmuebles que hayan de constituir dote inestimada ó los parafernales que entregue á su marido, se hará constar en el Registro la cualidad respectiva de unos ú otros bienes, poniendo una nota que lo exprese así al márgen de la misma inscripcion de propiedad.

Si dichos bienes no estuviere inscritos á favor de la mujer, se inscribirán en la forma ordinaria, expresando en la inscripcion su cualidad de dotales ó parafernales.

Art. 174. Siempre que el Registrador inscriba bienes de dote estimada á favor del marido, hará de oficio la inscripcion hipotecaria á favor de la mujer.

Si el título presentado por la primera de dichas inscripciones no fuere suficiente para hacer la segunda, se suspenderán una y otra, tomando de ambas la anotacion preventiva que proceda.

Art. 175. La hipoteca legal constituida por el marido á favor de la mujer garantizará la restitucion de los bienes ó derechos asegurados solo en los casos en que dicha restitucion deba verificarse, conforme á las leyes y con las limitaciones que estas determinan, y dejará de surtir efecto y podrá cancelarse siempre que por cualquiera causa legitima quede dispensado el marido de la obligacion de restituir.

Art. 176. La cantidad que deba asegurarse por razon de dote estimada no excederá en ningun caso del importe de la estimacion; y si se redujere el de la misma dote por exceder de la cuantía que el derecho permite, se reducirá igualmente la hipoteca en la misma proporcion, previa la cancelacion parcial correspondiente.

Art. 177. Cuando se constituya dote inestimada en bienes no inmuebles, se apreciarán estos con el único objeto de fijar la cantidad que deba asegurar la hipoteca para el caso de que no subsistan los mismos bienes al tiempo de su restitucion; mas sin que por ello pierda dicha dote su cualidad de inestimada, si fuere calificada así en la escritura dotal.

Art. 178. La hipoteca dotal por razon de arras y donaciones esponsalicias solo tendrá lugar en el caso de que unas ú otras se ofrezcan por el marido como aumento de la dote. Si se ofrecieren sin este requisito, solo producirán obligacion personal, quedando al arbitrio del marido asegurarla ó no con hipoteca.

Art. 179. Si el marido ofreciere á la mujer arras y donacion esponsalicia, solamente quedará obligado á constituir hipoteca por las unas ó por la otra, á eleccion de la misma mujer ó á la suya, si ella no optase en el plazo de veinte dias que la ley señala, contados desde el en que se hizo la promesa.

Art. 180. El marido no podrá ser obligado á constituir hipoteca por los bienes parafernales de su mujer sino cuando estos le sean entregados para su administracion por escritura pública y bajo la fé de Notario.

Para constituir esta hipoteca se apreciarán los bienes ó se fijará su valor por los que, con arreglo á esta ley, tienen la facultad de exigirla y de calificar su suficiencia.

Art. 181. Entiéndese por bienes aportados al matrimonio, para los efectos del párrafo último del número primero del art. 168, aquellos que bajo cualquier concepto, con arreglo á fueros ó costumbres locales, traiga la mujer á la sociedad conyugal, siempre que se entreguen al marido por escritura pública y bajo fé de Notario, para que los administre, bien sea con estimacion que cause venta, ó bien con la obligacion de conservarlos ó devolverlos á la disolucion del matrimonio.

Cuando la entrega de los bienes de que trata el párrafo anterior constare solamente por confesion del marido, no podrá exigirse la constitucion de la hipoteca dotal sino en los casos y términos prescritos en el art. 171.

Art. 182. La constitucion de hipoteca é inscripcion de bienes, de que trata el art. 169, solo

podrán exigirse por la misma mujer, si estuviere casada y fuere mayor de edad.

Si no hubiere contraído aun matrimonio, ó habiéndolo contraído fuere menor, deberán ejercitar aquel derecho en su nombre y calificar la suficiencia de la hipoteca que se constituya el padre, la madre ó el que diere la dote ó los bienes que se deban asegurar.

A falta de estas personas, y siendo menor la mujer, esté ó no casada, deberá pedir que se hagan efectivos los mismos derechos el curador, si lo hubiere.

Art. 183. Si el curador no pidiera la constitucion de la hipoteca, el Fiscal del Tribunal de partido denunciara el hecho al Juez ó Tribunal que le haya discernido el cargo para que proceda á lo que haya lugar.

En defecto de curador, el mismo Fiscal solicitará de oficio ó á instancia de cualquiera persona que se compela al marido al otorgamiento de la hipoteca.

Los Jueces municipales tendran tambien obligacion de excitar el celo del Ministerio fiscal á fin de que cumpla lo preceptuado en el párrafo anterior.

Art. 184. El curador de la mujer podrá pedir la hipoteca dotal, aunque exista la madre ó el que haya dado la dote, si no lo hicieren una ni otro, dentro de los treinta dias siguientes á la entrega de la dote.

Tambien deberá el curador calificar y admitir la hipoteca ofrecida, si se negaren á hacerlo la misma madre ó la persona que haya dado la dote.

Art. 185. Pedida judicialmente la hipoteca dotal por cualquiera de las personas indicadas en el segundo párrafo del art. 182, se observarán para su calificacion y admision las reglas siguientes:

Primera. Si la dote fuere dada por el padre, por la madre, ó por ambos, ó se constituyere con bienes propios de la hija, la calificacion y admision de la hipoteca corresponderán, en primer lugar al padre, en su defecto á la madre, y por falta de ámbos al curador.

Segunda. Si la dote ó bienes que deban asegurarse fueren dados por cualquiera otra persona, corresponderán á esta la calificacion y admision de la hipoteca, y solo cuando ella no las hiciere, despues de requerida, podrán ejercitar igual derecho el padre, ó la madre en su defecto, y el curador á falta de ámbos.

Tercera. El que deba calificar la hipoteca podrá oponerse á su admision, bien por considerar insuficientes los bienes ofrecidos en garantia, ó bien por cualquiera otra causa que pueda afectar á su validez; mas si la oposicion no fuere fundada, el Juez ó el Tribunal lo declarará así y admitirá la hipoteca.

Art. 186. Si el marido careciere de bienes con que constituir la hipoteca de que trata el número tercero del art. 169, quedará obligado á constituir la sobre los primeros inmuebles ó derechos reales que adquiriera; pero sin que esta obligacion pueda perjudicar á tercero mientras no se inscriba la hipoteca.

Art. 187. Cuando el marido no hubiere constituido hipoteca dotal y comenzare á dilapidar sus

bienes, quedará á salvo á la mujer el derecho que le conceden las leyes para exigir que los que subsistan de su dote se le entreguen, se depositen en lugar seguro ó se pongan en administracion.

Art. 188. Los bienes dotales que quedaren hipotecados ó inscritos en dicha cualidad, segun lo dispuesto en los números primero y segundo del art. 169 no se podrán enajenar, gravar ni hipotecar, en los casos en que las leyes lo permitan, sino en nombre y con consentimiento expreso de ambos cónyuges y quedando á salvo á la mujer el derecho de exigir que su marido le hipoteque otros bienes, si los tuviere, en sustitucion de los enajenados ó gravados, ó los primeros que adquiriera cuando carezca de ellos al tiempo de verificarse la enajenacion ó de imponerse el gravámen.

Si cualquiera de los cónyuges fuere menor de edad, se observarán en la enajenacion de dichos bienes las reglas establecidas para este caso en la ley de Enjuiciamiento civil.

Si la mujer fuere la menor, el Juez ó el Tribunal que autorice la enajenacion cuidará de que se constituya la hipoteca de que trata el párrafo primero de este artículo.

Art. 189. Los bienes propios del marido, hipotecados á la seguridad de la dote, conforme á lo dispuesto en el número tercero del art. 169, podrán enajenarse, gravarse ó hipotecarse por el mismo marido sin los requisitos expresados en el párrafo primero del artículo anterior, siempre que esto se haga dejando subsistente la hipoteca legal constituida sobre ellos con la prelación correspondiente á su fecha.

Quando dicha hipoteca haya de extinguirse, reducirse, subrogarse ó posponerse, será indispensable el consentimiento de la mujer, y se aplicará lo dispuesto en el artículo precedente.

Art. 190. La mujer podrá exigir la subrogacion de su hipoteca de otros bienes del marido, segun lo dispuesto en los dos anteriores artículos, en cualquier tiempo que lo crea conveniente desde que haya consentido por escrito en la enajenacion ó gravámen de los inmuebles afectos á su dote, ó como condicion previa para prestar dicho consentimiento.

Si la mujer se hallare en cualquiera de los casos previstos en los párrafos segundo y tercero del art. 182, podrán tambien ejercitar este derecho, en su nombre, las personas designadas en el mismo artículo.

Art. 191. Los bienes pertenecientes á dote inestimada y los parafernales que se hallaren inscritos con su respectiva calidad se sujetarán para su enajenacion á las reglas del derecho comun y á las prescritas en el art. 188, sin perjuicio de la restitution de la dote ó parafernales cuando proceda.

Art. 192. Cuando los bienes dotales consistan en rentas ó pensiones perpétuas, si llegaren á enajenarse, se asegurará su devolucion constituyendo hipoteca por el capital que las mismas rentas ó pensiones representen, capitalizadas al interés legal.

Si las pensiones fueren temporales, y pudieren ó debieren subsistir despues de la disolucion del

matrimonio, se constituirá la hipoteca por la cantidad en que convengan los cónyuges; y si no se conviniere, por la que fije el Juez ó Tribunal.

Art. 193. Las disposiciones de esta ley sobre la hipoteca dotal no alteran ni modifican las contenidas en los artículos 1.039, 1.041 y 1.114 del Código de Comercio; pero lo prevenido en el artículo 1.117 del mismo no tendrá lugar cuando la dote estuviere asegurada con hipoteca anterior á los créditos que se reclamen.

DE LA HIPOTECA POR BIENES RESERVABLES.

Art. 194. La hipoteca especial que tienen derecho á exigir los hijos menores por razon de bienes reservables se constituirá con los requisitos siguientes:

Primero. El padre presentará al Juez ó Tribunal el inventario y tasación pericial de los bienes que deba asegurar con una relacion de lo que ofrezca en hipoteca, acompañada de los títulos que prueben su dominio sobre ellos, y de los documentos que acrediten su valor y su libertad ó los gravámenes á que estén afectos.

Segundo. Si el Juez ó el Tribunal estimare exactas las relaciones de bienes y suficiente la hipoteca ofrecida, dictará providencia mandando extender un acta en el mismo expediente, en la cual se declaren los inmuebles reservables á fin de hacer constar esta cualidad en sus inscripciones de dominio respectivas, y se constituya la hipoteca por su valor y por el de los demás bienes sujetos á reserva sobre los mismos inmuebles y los de la propiedad absoluta del padre que se ofrezcan en garantía.

Tercero. Si el Juez ó el Tribunal dudare de la suficiencia de la hipoteca ofrecida por el padre, podrá mandar que este practique las diligencias ó presente los documentos que juzgue convenientes á fin de acreditar aquella circunstancia.

Cuarto. Si la hipoteca no fuere suficiente, y resultare tener el padre otros bienes sobre que constituirlos, mandará el Juez ó el Tribunal extenderla á los que á su juicio basten para asegurar el derecho del hijo. Si el padre no tuviere otros bienes, mandará el Juez ó el Tribunal constituir la hipoteca sobre los ofrecidos; pero expresando en la providencia que son insuficientes, y declarando la obligacion en que queda el mismo padre de ampliarla con los primeros inmuebles que adquiera.

Quinto. El acta de que trata el número segundo de este artículo expresará todas las circunstancias que deba contener la inscripcion de hipoteca, y será firmada por el padre, autorizada por el Secretario y aprobada por el Juez ó el Tribunal.

Sexto. Mediante la presentacion en el Registro de una copia de esta acta y del auto de su aprobacion judicial, se harán los asientos é inscripciones correspondientes para acreditar la cualidad reservable de los bienes que lo sean, y llevar á efecto la hipoteca constituida.

Art. 195. Si trascurrieren noventa dias sin presentar el padre al Juzgado ó Tribunal el expediente de que trata el artículo anterior, podrán reclamar el cumplimiento del mismo los tutores ó curadores de los hijos, si los hubiere, y en su defecto los pa-

rientes, cualquiera que sea su grado, ó el albacea del cónyuge premuerto.

El término de los noventa dias empezará á contarse desde que, por haberse contraido segundo ó ulterior matrimonio, adquieran los bienes el carácter de reservables.

Art. 196. Si concurrieren á pedir la constitucion de la hipoteca legal dos ó más de las personas comprendidas en el artículo anterior, se dará la preferencia al que primero la haya reclamado.

Art. 197. Cuando los hijos sean mayores de edad, solo ellos podrán exigir la constitucion de la hipoteca á su favor.

Art. 198. El Juez ó el Tribunal que haya aprobado el expediente de que trata el art. 194 cuidará bajo su responsabilidad de que se hagan las inscripciones y asientos prevenidos en el número sexto del mismo artículo.

Art. 199. Si el padre no tuviere bienes que hipotecar, se instruirá tambien el expediente prevenido en el art. 194, con el único fin de hacer constar la reserva y su cuantía.

La providencia que en tal caso recaiga se limitará á declarar lo que proceda sobre estos puntos, y la obligacion del padre á hipotecar los primeros inmuebles que adquiera.

Si fueren inmuebles los bienes reservables, mandará el Juez ó el Tribunal que se haga constar su calidad en el Registro en la forma prescrita en el art. 173.

Art. 200. Lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo anterior no será aplicable á la madre sino en el caso de que su segundo marido no tuviere tampoco bienes que hipotecar.

Art. 201. La madre asegurará con las mismas formalidades que el padre el derecho de sus hijos á los bienes reservables; y si no tuviere bienes inmuebles propios, ó los que tenga no fueren suficientes para constituir hipoteca por la cantidad necesaria, hipotecará su segundo marido los que poseyere hasta cubrir el importe total de los que deban asegurarse.

Si entre ámbos cónyuges no pudieren constituir hipoteca bastante, quedará solidariamente obligado cada uno á hipotecar los primeros inmuebles ó derechos reales que adquiera.

DE LA HIPOTECA POR RAZON DE PECULIO.

Art. 202. El hijo á cuyo favor establece esta ley hipoteca legal por razon de peculio tendrá derecho:

Primero. A que los bienes inmuebles que forman parte del peculio se inscriban á su favor, si ya no lo estuvieren, con expresion de esta circunstancia.

Segundo. A que su padre asegure con hipoteca especial si pudiere los bienes que no sean inmuebles pertenecientes al mismo peculio.

Art. 203. Se entenderá que no puede el padre constituir la hipoteca de que trata el artículo anterior cuando carezca de bienes inmuebles hipotecables.

Si los que tuviere fueren insuficientes, constituirá sin embargo sobre ellos la hipoteca, sin perjuicio de ampliarla á otros que adquiera despues en caso de que se le exija:

Art. 204. Si los hijos fueren mayores de edad, solo ellos podrán exigir la inscripción de bienes y la constitucion de la hipoteca á que les dá derecho el art. 202, procediendo para ello en la forma establecida en el art. 165.

Art. 205. Si los hijos fueren menores de edad, podrán pedir en su nombre que se hagan efectivos los derechos expresados en el artículo 202:

Primero. Las personas de quienes procedan los bienes en que consista el peculio.

Segundo. Los herederos ó albaceas de dichas personas.

Tercero. Las ascendientes del menor.

Cuarto. La madre, si estuviere legalmente separada de su marido.

Art. 206. El curador del hijo dueño del peculio estará obligado, en todo caso, á pedir la inscripción de bienes y la constitucion de la hipoteca legal; y si se anticipare á hacerlo alguna de las personas indicadas en el artículo anterior, se dará á dicho curador conocimiento del expediente, el cual no se decidirá sin su audiencia.

DE LA HIPOTECA POR RAZON DE TUTELA Ó CURADURÍA.

Art. 207. No se expedirá cédula de habilitacion para continuar en la tutela ó curaduría de sus hijos á la madre que pase á segundas nupcias y obtenga dicha habilitacion, sin que constituya previamente y con aprobacion del Juez ó del Tribunal la hipoteca especial correspondiente.

Art. 208. Si la madre se mezclare ó continuare mezclándose en la administracion de la tutela ó curaduría antes de constituir la hipoteca prevenida en el artículo anterior, quedará obligado su marido á prestar la que se establece en el art. 211, respondiendo con ella de las resultas de la administracion ilegal de su mujer.

Art. 209. Si la madre no constituyere la hipoteca en el término de sesenta días, contados desde la fecha del nuevo matrimonio, nombrará ó hará nombrar el Juez ó Tribunal, con arreglo á las leyes, otro tutor ó curador al huérfano ó incapacitado, bien á instancia de cualquiera de los parientes de este, ó bien de oficio.

Art. 210. El tutor ó curador, nombrado conforme á lo prevenido en el artículo anterior, prestará su fianza con las formalidades prescritas en la ley de Enjuiciamiento civil, oyéndose además, para su aprobacion, al pariente que en su caso haya pedido el nombramiento.

Art. 211. El hijo cuya madre, siendo ó habiendo sido su tutora ó curadora, contraiga nuevo matrimonio antes de la aprobacion de las cuentas de su tutela ó curaduría, podrá exigir que el padrastro constituya sobre sus propios bienes hipoteca especial bastante á responder de las resultas de dichas cuentas.

Art. 212. Si el hijo fuere menor de edad, deberán pedir en su nombre la constitucion de la hipoteca de que trata el artículo anterior, y calificar la suficiencia de la que se ofreciere:

Primero. El tutor ó curador del mismo hijo.

Segundo. El curador para pleitos, si lo tuviere nombrado.

Tercero. Cualquiera de los parientes del hijo por la linea paterna.

Cuarto. En defecto de todos estos, los parientes de la linea materna.

Art. 213. Si concurrieren á pedir la hipoteca dos ó más de las personas indicadas en el artículo anterior, será preferida para la prosecucion del expediente la que corresponda, siguiendo el orden prescrito en el mismo artículo.

Si concurrieren dos ó más parientes de una misma linea, se entenderá con todos el procedimiento, siempre que convengan en litigar unidos.

Art. 214. Los tutores ó curadores obligados á dar fianza deberán constituir hipoteca especial á favor de las personas que tengan bajo su guarda, con sujecion á lo dispuesto en el título III, parte segunda de la ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 215. Si la hipoteca constituida por el tutor ó curador llegare á ser insuficiente, el Juez ó el Tribunal exigirá, á su prudente arbitrio, una ampliacion de fianza, ó adoptará las providencias oportunas para asegurar los intereses del menor ó incapacitado.

Art. 216. La ampliacion de fianza de que trata el artículo anterior podrá pedirse por cualquiera persona ó decretarse de oficio en cualquier tiempo en que el Juez ó Tribunal lo estime conveniente; pero guardándose en todo caso las formalidades prevenidas en la ley de Enjuiciamiento civil para la constitucion de la primera fianza.

Si el Juez ó el Tribunal no creyere procedente exigir dicha ampliacion, deberá disponer el depósito del sobrante de las rentas ó la imposicion de los fondos, conforme á lo determinado en los números 4.º y 5.º del art. 1.272 de la citada ley de Enjuiciamiento civil.

DE OTRAS HIPOTECAS LEGALES.

Art. 217. Las Direcciones generales, los Gobernadores de las provincias y los Alcaldes deberán exigir la constitucion de hipotecas especiales sobre los bienes de los que manejen fondos públicos ó contraten con el Estado, las provincias ó los pueblos, en todos los casos y en la forma que prescriban los reglamentos administrativos.

Art. 218. El Estado, las provincias ó los pueblos tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor para el cobro de una anualidad de los impuestos que graven á los inmuebles.

Para tener igual preferencia por mayor suma que la correspondiente á dicha anualidad, podrá exigir el Estado una hipoteca especial en la forma que determinen los reglamentos administrativos.

Art. 219. El asegurador de bienes inmuebles tendrá derecho á exigir una hipoteca especial sobre los bienes asegurados cuyo dueño no haya satisfecho los premios del seguro de dos ó más años, ó de dos más de los últimos dividendos si el seguro fuere mútuo.

Art. 220. Mientras no se devenguen los premios de los dos años ó los dos últimos dividendos en su caso, tendrá el crédito del asegurador preferencia sobre los demás créditos.

Art. 221. Devengados y no satisfechos los dos dividendos ó las dos anualidades de que tratan los dos artículos anteriores, deberá constituirse la hipoteca por toda la cantidad que se debiere, y la inscripción no surtirá efecto sino desde su fecha.

TÍTULO VI.

DEL MODO DE LLEVAR LOS REGISTROS.

Art. 222. El Registro de la propiedad se llevará en libros foliados y rubricados por los Presidentes de los Tribunales de partido ó Jueces municipales delegados para la inscripcion de los Registros.

Art. 223. Los libros expresados en el artículo anterior serán uniformes para todos los Registros, y se formarán bajo la Direccion del Ministerio de Gracia y Justicia, con todas las precauciones convenientes, á fin de impedir cualesquiera fraudes ó falsedades que pudieran cometerse en ellos.

Art. 224. Solo harán fé los libros que lleven los Registradores formados con arreglo á lo prevenido en el artículo anterior.

Art. 225. Los libros del Registro no se sacarán por ningun motivo de la oficina del Registrador: todas las diligencias judiciales ó extrajudiciales que exijan la presentacion de dichos libros se ejecutarán precisamente en la misma oficina.

Art. 226. Los libros estarán numerados por órden de antigüedad.

Art. 227. Comprenderá el Registro de la propiedad las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas de todos los títulos sujetos á inscripcion, segun los artículos 2.º y 5.º

Art. 228. El Registro de la propiedad se llevará abriendo uno particular á cada finca en el libro correspondiente, asentando por primera partida de él la primera inscripcion que se pida relativa á la misma finca, siempre que sea de traslacion de propiedad.

Cuando no sea de esta especie la primera inscripcion que se pida se trasladará al Registro la última de dominio que se haya hecho en los libros antiguos á favor del propietario cuya finca quede gravada por la nueva inscripcion. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores se asentarán á continuacion, sin dejar claros entre unos y otros asientos.

Art. 229. Los asientos relativos á cada finca se numerarán correlativamente, y se firmarán por el Registrador.

Art. 230. Se abrirá un libro por cada término municipal que en todo ó en parte esté enclavado en el territorio de un Registro.

Art. 231. Los libros de cada término municipal tendrán una numeracion especial correlativa, además de la prevenida en el artículo 226.

Art. 232. El Gobierno podrá acordar, por razones de conveniencia pública, que un término municipal se divida en dos ó más secciones, y que se abra un libro de registro para cada una de ellas.

Art. 233. En el caso expresado en el artículo anterior, á las dos numeraciones que deben tener los libros, segun los artículos 226 y 231, se añadirá las palabras «Seccion primera ó segunda», ó la que corresponda.

Art. 234. Cuando un título comprenda varios bienes inmuebles ó derechos reales que radiquen en un término municipal, la primera inscripcion que se verifique contendrá todas las circunstan-

cias prescritas en el art. 9.º, y en las otras solo se describirá la finca, si fuere necesario, ó se determinará el derecho real objeto de cada una de ella, y se expresarán la naturaleza del acto ó contrato, los nombres del trasferente y adquirente, la fecha y pueblo en que se expidió el título, y el nombre del Notario autorizante, refiriéndose en todo lo demás á aquella primera inscripcion, y citándose el libro y fólío en que se encuentre.

Art. 235. Si el título á que se refiere el artículo anterior fuere de constitucion de hipoteca, deberá expresarse, además de lo prescrito en dicho artículo, la parte de crédito de que responde cada una de las fincas ó derechos.

Art. 266. Si los bienes ó derechos contenidos en un mismo título estuvieren situados en dos ó más términos municipales, lo dispuesto en los dos anteriores artículos se aplicará á cada uno de dichos términos.

Si alguno ó algunos de estos se hubieren dividido en secciones, segun lo dispuesto en el artículo 232, cada seccion se considerará como si fuera un término municipal.

Art. 237. El Registrador autorizará con firma entera los asientos de presentacion del Diario, las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones, y con media firma las notas.

Art. 238. Los Registradores llevarán además un libro llamado Diario, donde en el momento de presentarse cada título extenderán un breve asiento de su contenido.

Art. 239. Los asientos del Diario se numerarán correlativamente en el acto de ejecutarlos.

Art. 240. Los asientos de que trata el artículo anterior se extenderán por el órden en que se presenten los títulos, sin dejar claros ni huecos entre ellos, y expresarán:

Primero. El nombre, apellido y vecindad del que presente el título.

Segundo. La hora de su presentacion.

Tercero. La especie del título presentado, su fecha y autoridad ó Notario que lo suscriba.

Cuarto. La especie de derecho que se constituye, trasmita, modifique ó extinga por el título que se pretenda inscribir.

Quinto. La naturaleza de la finca ó derecho real que sea objeto del título presentado, con expresion de su situacion, su nombre y su número, si lo tuviere.

Sexto. El nombre y apellido de la persona á cuyo favor se pretenda hacer la inscripcion.

Sétimo. La firma del Registrador y de la persona que presente el título, ó de un testigo si esta no pudiere firmar.

Art. 241. Cuando el Registrador extienda en el libro correspondiente la inscripcion, anotacion preventiva ó cancelacion á que se refiera el asiento de presentacion, lo expresará así al márgen de dicho asiento, indicando el tomo y fólío en que aquella se hallare, así como el número que tuviere la finca en el Registro, y el que se haya dado á la misma inscripcion solicitada.

Art. 242. Todos los dias no feriados, á la hora previamente señalada para cerrar el Registro en la forma que determinen los reglamentos, se cerrará el Diario por medio de una diligencia que ex-

tenderá y firmará el Registrador inmediatamente despues del último asiento que hubiere hecho. En ella se hará mención del número de asientos que se hayan extendido en el día, ó de la circunstancia en su caso de no haberse verificado ninguno.

Si llegare la hora de cerrar el Registro antes de concluir un asiento, se continuará este hasta su conclusion, pero sin admitir entre tanto ningún otro título, y expresando aquella circunstancia en la diligencia de cierre.

Art. 243. Los asientos de presentacion hechos fuera de las horas en que deba estar abierto el Registro serán nulos.

Art. 244. Al pié de todo título que se inscriba en el Registro de la propiedad pondrá el Registrador una nota, firmada por él, que exprese la especie de inscripcion que se haya hecho, el tomo y folio en que se halle, el número de la finca y el de la inscripcion ejecutada.

Art. 245. Ninguna inscripcion se hará en el Registro de la propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos ó que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto ó contrato que se pretenda inscribir.

Art. 246. No obstante lo prevenido en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentacion antes de que se verifique el pago del impuesto; más en tal caso se suspenderá la inscripcion, y se devolverá el título al que le haya presentado á fin de que en su vista se liquide y satisfaga dicho impuesto.

Pagado este, volverá el interesado á presentar el título en el Registro y se extenderá la inscripcion, cuyos efectos se retrotraerán á la fecha del asiento de presentacion, si se hubiere devuelto el título en los treinta dias siguientes al de la fecha de dicho asiento.

Si se devolviese el título despues de los referidos treinta dias, deberá extenderse nuevo asiento de presentacion, y los efectos de la inscripcion que se verifique se retrotraerán á la fecha del nuevo asiento. En el caso de que no se hubiere pagado el impuesto porque la oficina ó funcionario encargado de liquidarlo ó recaudarlo hubiere consultado á sus superiores alguna duda sobre dichos particulares, se suspenderá el término de los treinta dias desde que ocurra la consulta hasta que se resuelva definitivamente, lo que hará constar por nota marginal en el asiento de presentacion en vista del documento que deberá presentar el interesado al Registrador, siempre que á este funcionario no le conste la certeza del hecho.

Art. 247. La liquidacion del impuesto que deba pagarse en cada caso se hará por la oficina ó funcionario que proceda en la forma que determinen los reglamentos.

Art. 248. Las cartas de pago de los impuestos satisfechos por actos ó contratos sujetos á inscripcion se extenderán por duplicado, y se entregarán ambos ejemplares á la persona que los satisfaga.

Uno de estos ejemplares se presentará y quedará archivado en el Registro.

El Registrador que no conservare dicho ejemplar será responsable directamente de los dere-

chos que hayan dejado de satisfacer á la Hacienda.

Art. 249. Para que en virtud de providencia judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el Juez ó el Tribunal por duplicado el mandamiento correspondiente.

El Registrador devolverá uno de los ejemplares al mismo Juez ó Tribunal que lo haya dirigido ó al interesado que lo haya presentado, con nota firmada por él, en que exprese quedar cumplido; y conservará el otro en su oficio, extendiendo en él una nota rubricada igual á la que hubiere puesto en el ejemplar devuelto. Estos documentos se archivarán enlegajados, numerándolos por el orden de su presentacion.

Art. 250. Cuando se presente un título, á fin de que se cancele total ó parcialmente alguna hipoteca, deberá presentarse tambien la escritura de su constitucion en que conste haber sido inscrita, y se pondrá 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.

Art. 251. Los demás títulos que se presenten al Registro se devolverán á los interesados con la nota prevenida en el art. 244, despues de haber hecho de ellos el uso que corresponda.

Art. 252. Los interesados en una inscripcion, anotacion preventiva ó cancelacion podrán exigir que, antes 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 dias.

Art. 253. 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 aquella se deba extender, se hará mención de una ú otra circunstancia en el asiento respectivo.

TÍTULO VII.

DE LA RECTIFICACION DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO.

Art. 254. Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos:

Primero. En los asientos principales de inscripcion, anotacion preventiva ó cancelacion, cu-

yos respectivos títulos se conserven en el Registro.

Segundo. En los asientos de presentación, 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.

Art. 255. 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.

Art. 256. 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.

Art. 257. El Registrador ó cualquiera de los interesados en una inscripción podrá 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.

Art. 258. Cuando los errores materiales ó de concepto produzcan la nulidad de la inscripción, conforme al art. 30, no habrá lugar á rectificación, y se pedirá y declarará por quien corresponda dicha nulidad.

Art. 259. Se entenderá que se comete error material, para el efecto de los anteriores artículos, cuando sin intención 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.

Art. 260. 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.

Art. 261. 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.

Art. 262. Los errores de concepto se rectifican 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 declarara así una sentencia judicial.

Art. 263. 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 ocasiona.

Art. 264. El concepto rectificado no 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.

TÍTULO VIII.

DE LA DIRECCION É INSPECCION DE LOS REGISTROS.

Art. 265. Los Registros dependerán exclusivamente del Ministerio de Gracia y Justicia.

Art. 266. 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 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.

Art. 267. Corresponde á la Dirección general del Registro de la propiedad:

Primero. Proponer al Ministro 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 provisión 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 Regis-

tradores, proponiendo la resolución definitiva que en cada caso proceda con arreglo á las leyes.

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 aun 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.

Art. 268. 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 hubiere un 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.

Art. 269. Los Presidentes de Audiencia ó sus delegados visitarán los Registros el día último de cada trimestre, extendiendo acta expresiva del estado en que los encuentren.

Art. 270. 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 un 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.

Art. 271. Los delegados remitirán á los Presidentes de Audiencia las actas expresadas en el art. 269, dentro de los tres días siguientes al que termine la visita.

Art. 272. Los Presidentes de Audiencia darán cada seis meses al Ministro de Gracia y Justicia un parte circunstanciado del estado en que se ha-

llaren los Registros sujetos á su inscripción y autoridad.

Art. 273. 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.

Art. 274. 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. 305, lo suspenderá en el acto.

Art. 275. 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.

Art. 276. 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.

Art. 277. 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 anotación preventiva, la cual surtirá todos los efectos de lo prevenido en el párrafo octavo del artículo 42.

La resolución á la consulta en tal caso se comunicará precisamente al Registrador en el término de los sesenta días señalados para la duración de dichas anotaciones en el art. 96.

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

Art. 278. Por la anotación preventiva de que trata el artículo anterior no se llevará al interesado derecho alguno.

DE LA PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS.

Art. 279. Los Registros serán públicos para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles ó derecho reales inscritos.

Art. 280. Los Registradores pondrán de manifiesto los Registros en la parte necesaria á las personas que, á su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros del oficio, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación.

Art. 281. 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.

Art. 282. 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 instalación del Registro respectivo.

Art. 283. La libertad ó gravámen de los bienes inmuebles ó derechos reales solo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por la certificación de que trata el artículo precedente.

Art. 284. Cuando las certificaciones de que trata el art. 281 no fueren conformes con los asientos de su referencia, se estará á lo que de estos resulte, salva la acción del perjudicado por ellas, para exigir la indemnización correspondiente del Registrador que haya cometido la falta.

Art. 285. Los Registradores no expedirán las certificaciones de que tratan los anteriores artículos sino á instancia por escrito del que, á su juicio, tenga interés conocido en averiguar el estado del inmueble ó derecho real de que se trate, ó en virtud de mandamiento judicial.

Art. 286. 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 inspección del Registro.

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

Art. 287. 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 artículo 281 se exija, y si ha de ser literal ó en relación.

Segundo. Las noticias que, según la especie 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.

Art. 288. Las certificaciones se darán de los asientos del Registro de la propiedad.

También se darán de los asientos del Diario cuando al tiempo de expedirlas existiere alguno pendiente de inscripción 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 algún derecho.

Art. 289. Los Registradores no certificarán de los asientos del Diario sino cuando el Juez ó el Tribunal lo mande ó los interesados lo pidan expresamente.

Art. 290. Las certificaciones se expedirán literales ó en relación, según se mandaren dar ó se pidieren.

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

Las certificaciones en relación expresarán todas las circunstancias que los mismos asientos contuvieren necesarias para su validez, según el art. 30; las cargas que á la sazón pesen sobre el inmueble ó derecho inscrito según la inscripción relacionada, y cualquier otro punto que el interesado señale ó juzgue importante el Registrador.

Art. 291. Los Registradores, previo examen de los libros, extenderán las certificaciones con relación 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. 288 y en el 292; pero sin omitir tampoco ninguno que pueda considerarse comprendido en los términos de dicho mandamiento ó solicitud.

Art. 292. Cuando se pidiere ó mandare dar certificación de una inscripción señalada, bien literal ó bien en relación, y la que se señalare estuviere cancelada, el Registrador insertará á continuación de ella copia literal del asiento de cancelación.

Art. 293. 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 algún gravámen, lo insertará literal ó en relación, conforme á lo prevenido en el artículo 290, expresándose á continuación que no aparece ninguno otro subsistente.

Art. 294. Cuando el Registrador dudare si está subsistente una inscripción por dudar también de la validez ó eficacia de la cancelación que á ella se refiera, insertará á la letra ambos asientos en la certificación, cualquiera que sea la forma de esta, expresando que lo hace así por haber dudado si dicha cancelación tenía todas las circunstancias necesarias para producir sus efectos legales y los motivos de la duda.

Art. 295. Los Registradores expedirán las certificaciones que se les pidan en el más breve término posible; pero sin que este pueda exceder nunca del correspondiente á cuatro días por cada finca cuyas inscripciones, libertad ó gravámenes se trate de acreditar.

Art. 296. Transcurrido el término prefijado en el artículo anterior, podrá acudir el interesado al Presidente de la Audiencia ó á su delegado solicitando le admita justificación de la demora, y procediendo conforme á lo prevenido en el artículo 286.

TÍTULO X

DEL NOMBRAMIENTO, CUALIDADES Y DEBERES
DE LOS REGISTRADORES.

Art. 297. Cada Registro estará á cargo de un Registrador.

Los Registradores tendrán el carácter de empleados públicos para todos los efectos legales.

Podrán ser jubilados con arreglo á la legislación general que rijá en la materia, y para la clasificación se les abonará el tiempo que hubieren desempeñado el cargo de Registrador, sirviéndoles en su caso de sueldo regulador en defecto de otro mayor: al Registrador de Madrid, el de los Jueces de primera instancia de Madrid: á los demás Registradores de primera clase y á los de segunda clase, el de los Jueces de primera instancia de término; á los de tercera clase, el de los Jueces de primera instancia de ascenso; y á los de cuarta clase, el de los Jueces de primera instancia de entrada.

El Registrador que cese en el desempeño de su cargo por reforma ó supresión del Registro, y no sea inmediatamente colocado en otro de igual ó superior clase, será considerado excedente, y podrá clasificarse como cesante, abonándole para este efecto el tiempo que hubiere servido el Registro.

Si computado dicho tiempo tuviere derecho á haber ó cesantía con arreglo á la legislación general de clases pasivas, disfrutará el que le corresponda segun sus años de servicio, y el sueldo regulador que haya disfrutado ó el expresado en el párrafo anterior.

Si destinado el Registrador excedente á otro Registro de igual ó superior clase lo renunciare, perderá el abono que se le hubiere hecho del tiempo servido en esta carrera, dejando de percibir el haber ó aumento de haber pasivo que por consecuencia del mismo abono disfrutare.

Los Registradores no pueden permutar sus destinos sino con otros Registradores de la misma clase ó de la inferior inmediata, y cuando para ello hubiere justa causa á juicio del Gobierno.

Art. 298. Para ser nombrado Registrador se requiere:

Primero. Ser mayor de 25 años.

Segundo. Ser Abogado.

Art. 299. No podrán ser nombrados Registradores:

Primero. Los fallidos ó concursados que no hayan obtenido rehabilitación.

Segundo. Los deudores al Estado ó á fondos públicos como segundos contribuyentes ó por alcance de cuentas.

Tercero. Los procesados criminalmente mientras lo estuvieren.

Cuarto. Los condenados á penas alictivas mientras no obtengan rehabilitación.

Art. 300. El cargo de Registrador será incompatible con el de Juez municipal, Alcalde, Notario, y con cualquier empleo dotado con fondos del Estado, de las provincias ó de los pueblos.

En el caso de que anunciada la vacante de un Registro no hubiere aspirante alguno, el Gobierno podrá dispensar, respecto de los que desempe-

ñen dicho Registro, la incompatibilidad expresada en el párrafo anterior, excepto la relativa á Juez municipal y Notario, anunciándose nuevamente la vacante del Registro haciéndose expresión de dicha circunstancia.

Art. 301. En cada Registro habrá los Oficiales y Auxiliares que el Registrador necesite, nombre y retribuya, los cuales desempeñarán los trabajos que el mismo les encomiende; pero bajo su única y exclusiva responsabilidad.

Art. 302. El nombramiento de los Registradores se hará por el Ministerio de Gracia y Justicia.

Art. 303. Las vacantes de Registradores que ocurran desde la publicación de esta ley se proveerán con sujeción á las reglas siguientes:

Primera. De cada tres vacantes, en las dos primeras tendrán preferencia los Registradores que las soliciten, y entre ellos los de mejor clase y mayor antigüedad en el cargo de Registrador, cualquiera que sea la clase de los Registros que hubieren desempeñado.

Segunda. La tercera vacante se proveerá entre los Registradores que la soliciten de superior, igual ó inmediata inferior clase que la del Registro que ha de proveerse, sin preferencia entre ellos y atendiendo únicamente al mejor desempeño del cargo de Registrador y méritos especiales contraídos en dicho servicio.

Si no hubiere Registradores aspirantes de las clases que se han expresado, podrá proveerse la vacante en los de las demás clases sin preferencia entre ellos, y atendiendo á la circunstancia determinada en el párrafo anterior.

Tercera. Las vacantes que ocurran porque los Registradores obtengan otros Registros en virtud de lo establecido en las dos reglas anteriores, y las á que se refieran las mismas reglas en que no haya aspirantes de la clase de Registradores, se proveerán por oposición en la forma que determinarán los reglamentos, formando la terna el Tribunal que se nombre.

Cuarta. Los que en una oposición hayan obtenido la nota de sobresaliente tendrán derecho á que sin nueva oposición se les nombre Registradores por el orden de numeración en que les haya colocado el Tribunal de oposición en las vacantes que ocurran y no deban ó no puedan proveerse en Registradores.

Art. 304. Los que sean nombrados Registradores no podrán ser puestos en posesión de su cargo sin que presten previamente una fianza, cuyo importe fijarán los reglamentos.

Art. 305. Si el nombrado Registrador no prestare la fianza prevenida en el artículo anterior, deberá depositar en algun Banco autorizado por la ley la cuarta parte de los honorarios que devengue hasta completar la suma de la garantía.

Art. 306. El depósito, ó la fianza en su caso, de que trata el artículo anterior no se devolverá al Registrador hasta tres años despues de haber cesado en su cargo, durante cuyo tiempo se anunciará cada seis meses por el Presidente del Tribunal del partido dicha devolución en el *Boletín* y periódicos oficiales de la provincia y en la *Gaceta de Madrid*, á fin de que llegue á noticia de todos

aquellos que tengan alguna accion que deducir contra el mismo Registrador.

Art. 307. La fianza de los Registradores, y el depósito en su caso, quedarán afectos, mientras no se devuelvan, á las responsabilidades en que aquellos incurran por razon de su cargo, con preferencia á cualesquiera otras obligaciones de los mismos Registradores.

Art. 308. Los Registradores no podrán ser removidos ni trasladados á otros Registros contra su voluntad sino por sentencia judicial ó por el Gobierno, en virtud de expediente instruido por el Presidente de la Audiencia, con audiencia del interesado é informe del Presidente del Tribunal del partido.

Para que la remocion ó traslacion puedan decretarse por el Gobierno, se deberá acreditar en el expediente alguna falta cometida por el Registrador en el ejercicio de su cargo ó que le haga desmerecer en el concepto público, y será oida la Seccion de Gracia y Justicia del Consejo de Estado.

Art. 309. Luego que los Registradores tomen posesion del cargo, propondrán al Presidente de la Audiencia el nombramiento de un sustituto que los reemplace en sus ausencias y enfermedades, pudiendo elegir para ello, bien á alguno de los Oficiales del mismo Registro, ó bien á otra persona de su confianza.

Si el Presidente de la Audiencia se conformare con la propuesta, expedirá desde luego el nombramiento al sustituto; si no se conformare por algun motivo grave mandará al Registrador que le proponga otra persona.

El sustituto desempeñará sus funciones bajo la responsabilidad del Registrador, y será removido siempre que este lo solicite.

Art. 310. Los Registradores formarán en fin de cada año cuatro estados duplicados y expresivos:

El primero de las enajenaciones de inmuebles hechas durante el año, sus precios líquidos y derechos pagados por ellas á la Hacienda pública.

El segundo de los derechos de usufructo, uso, habitacion, servidumbre, censos y otros cualesquiera reales impuestos sobre los inmuebles, con exclusion de las hipotecas, sus valores en capital y renta y derechos pagados por ellos á la Hacienda pública.

El tercero de las hipotecas constituidas, número de fincas hipotecadas, importe de los capitales asegurados por ellas, cancelaciones de hipotecas verificadas, número de fincas liberadas y de capitales reintegrados.

El cuarto de los préstamos, no obstante comprenderlos en el estado anterior por su calidad de hipotecarios, su número, importe de los capitales prestados é interés estipulado.

El reglamento determinará las demás circunstancias que deban expresar dichos estados y la manera de redactarlos.

Art. 311. Los Registradores remitirán antes del dia 1.º de Abril los estados expresados en el artículo anterior á los Presidentes de las Audiencias, los cuales los dirigirán al Ministerio de Gra-

cio y Justicia antes del 1.º de Junio con las observaciones que estimen convenientes.

El Ministro de Gracia y Justicia remitirá uno de dichos estados al de Hacienda para su conocimiento.

Art. 312. Los Registradores percibirán los honorarios que se establecen por esta ley, y costearán los gastos necesarios para conservar y llevar los Registros.

TÍTULO XI.

DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS REGISTRADORES.

Art. 313. Los Registradores responderán civilmente, en primer lugar con sus fianzas y en segundo con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen:

Primero. Por no asentar en el Diario, no escribir ó no anotar preventivamente en el término señalado en la ley los títulos que se presenten al Registro.

Segundo. Por error ó inexactitud cometidos en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas ó notas marginales.

Tercero. Por no cancelar sin fundado motivo alguna inscripcion ó anotacion, ú omitir el asiento de alguna nota marginal en el término correspondiente.

Cuarto. Por cancelar alguna inscripcion, anotacion preventiva ó nota marginal sin el título y los requisitos que exige esta ley.

Quinto. Por error ú omision en las certificaciones de inscripcion ó de libertad de los inmuebles ó derechos reales, ó por no expedir dichas certificaciones en el término señalado en esta ley.

Art. 314. Los errores, inexactitudes ú omisiones expresadas en el artículo anterior no serán imputables al Registrador cuando tengan su origen en algun defecto del mismo título inscrito, y no sea de los que notoriamente y segun los artículos 19, número octavo del 42, 100 y 101, deberán haber motivado la denegacion ó la suspension de la inscripcion, anotacion ó cancelacion.

Art. 315. La rectificacion de los errores cometidos en asientos de cualquiera especie, y que no traigan su origen de otros cometidos en los respectivos títulos, no librárá al Registrador de la responsabilidad en que pueda incurrir por los perjuicios que hayan ocasionado los mismos asientos antes de ser rectificadas.

Art. 316. El Registrador será responsable con su fianza y con sus bienes de las indemnizaciones y multas á que puedan dar lugar los actos de su suplente, mientras esté á su cargo el Registro.

Art. 317. El que por error, malicia ó negligencia del Registrador perdiere un derecho real ó la accion para reclamarlo, podrá exigir desde luego del mismo Registrador el importe de lo que hubiere perdido.

El que por las mismas causas pierda solo la hipoteca de una obligacion, podrá exigir que el Registrador, á su eleccion, ó le proporcione otra hipoteca igual á la perdida, ó deposite desde luego la cantidad asegurada para responder en su dia de dicha obligacion.

Art. 318. El que por error, malicia ó negli-

gencia del Registrador quede libre de alguna obligacion inscrita será responsable, solidariamente con el mismo Registrador, del pago de las indemnizaciones á que este sea condenado por su falta.

Art. 319. Siempre que en el caso del artículo anterior indemnice el Registrador al perjudicado, podrá repetir la cantidad que por tal concepto pagare del que por su falta haya quedado libre de la obligacion inscrita.

Quando el perjudicado dirigiere su accion contra el favorecido por dicha falta, no podrá repetir contra el Registrador sino en el caso de que no llegue á obtener la indemnizacion reclamada ó alguna parte de ella.

Art. 320. La accion civil que con arreglo al art. 317 ejercite el perjudicado por las faltas del Registrador no impedirá ni detendrá el uso de la penal que en su caso proceda, conforme á las leyes.

Art. 321. Toda demanda que haya de deducirse contra el Registrador para exigirle la responsabilidad se presentará y sustanciará ante el Juzgado ó Tribunal á que corresponda el Registro en que se haya cometido la falta.

Art. 322. Las infracciones de esta ley ó de los reglamentos que se expidan para su ejecucion, cometidas por los Registradores aunque no causen perjuicio á tercero ni constituyan delito, serán castigadas sin formacion de juicio por los Presidentes de Audiencia con multa de 100 á 1.000 pesetas.

Art. 323. Las sentencias ejecutorias que se dicten condenando á los Registradores á la indemnizacion de daños y perjuicios se publicarán en la *Gaceta de Madrid* y en el *Boletín oficial* de la provincia, si hubieren de hacerse efectivas con la fianza, por no satisfacer el condenado el importe de la indemnizacion.

En virtud de este anuncio, podrán deducir sus respectivas demandas los que se crean perjudicados por otros actos del mismo Registrador; y si no lo hicieren en el término de noventa dias, se llevará á efecto la sentencia.

Art. 324. Si se dedujeren dentro del término de los noventa dias algunas reclamaciones, continuará suspendida la ejecucion de la sentencia hasta que recaiga sobre ellas ejecutoria, á no ser que la fianza bastare notoriamente para cubrir el importe de dichas reclamaciones despues de cumplida la ejecutoria.

Art. 325. Cuando la fianza no alcanzare á cubrir todas las reclamaciones que se estimen procedentes, se prorateará su importe entre los que las hayan formulado.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de la responsabilidad de los demás bienes de los Registradores.

Art. 326. El Presidente de la Audiencia suspenderá desde luego al Registrador condenado por ejecutoria á la indemnizacion de daños y perjuicios, si en el término de diez dias no completare ó repusiere su fianza, ó no asegurare á los reclamantes las resultas de los respectivos juicios.

Art. 327. El perjudicado por los actos de un Registrador que no deduzca su demanda en el

término de los noventa dias señalados el art. 323, deberá ser indemnizado con lo que restare de la fianza ó de los bienes del mismo Registrador, y sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 318.

Art. 328. Si admitida la demanda de indemnizacion no pareciere bastante para asegurar su importe el de la fianza, deberá el Juez ó Tribunal decretar, á instancia del actor, una anotacion preventiva sobre los bienes del Registrador.

Art. 329. Cuando un Registrador fuere condenado á la vez á la indemnizacion de daños y perjuicios y al pago de multas, se abonarán con preferencia los primeros.

Art. 330. El término para la devolucion de las fianzas deberá contarse desde que el interesado deje de ejercer el cargo de Registrador, y no desde que cese en un Registro para pasar á otro.

Art. 331. Al Registrador que pase de un Registro de mayor fianza á otro que la exija menor no se le devolverá la diferencia sino en el plazo y con las condiciones que prescribe el art. 306.

Art. 332. La accion para pedir la indemnizacion de los daños y perjuicios causados por los actos de los Registradores prescribirá al año de ser conocidos los mismos perjuicios por el que pueda reclamarlos, y no durará en ningun caso más tiempo que el señalado por las leyes comunes para la prescripcion de las acciones personales, contándose desde la fecha en que la falta haya sido cometida.

Art. 333. El Juez ó Tribunal ante quien fuere demandado un Registrador para la indemnizacion de perjuicios causados por sus actos dará parte inmediatamente de la demanda al Presidente de la Audiencia de quien dependa el mismo Registrador.

El Presidente de la Audiencia, en su vista, deberá mandar al Juez ó Tribunal que disponga la anotacion preventiva de que trata el art. 328, si la creyere procedente y no estuviere ordenada; previniéndole al mismo tiempo que le dé cuenta de los progresos del litigio en periodos señalados.

El que durante noventa dias no agitase el curso de la demanda que hubiere deducido, se entenderá que renuncia á su derecho.

TÍTULO XII.

DE LOS HONORARIOS DE LOS REGISTRADORES.

Art. 334. Los Registradores cobrarán los honorarios de los asientos que hagan en los libros y de las certificaciones que expidan, con sujecion estricta al Arancel que acompaña á esta ley.

Los actos ó diligencias que no tengan señalados honorarios en dicho Arancel no devengarán ningunos.

Art. 335. Los honorarios del Registrador se pagarán por aquel ó aquellos á cuyo favor se inscriba ó anote inmediatamente el derecho.

Art. 336. Cuando fueren varios los que tuvieren la obligacion expresada en el artículo anterior, el Registrador podrá exigir el pago de cualquiera de ellos, y el que lo verifique tendrá derecho á reclamar de los demás la parte que por los mismos haya satisfecho.

En todo caso se podrá proceder á la exaccion de

dichos honorarios por la via de apremio; pero nunca se detendrá ni negará la inscripcion por falta de su pago.

Art. 337. Los asientos que se hagan en los indices y en cualesquiera libros auxiliares que lleven los Registradores no devengarán honorarios.

Art. 338. En los honorarios que señala el Arancel á las certificaciones de los Registradores no se considerará comprendido el importe del papel sellado en que deban extenderse, el cual será de cuenta de los interesados.

Art. 339. Al pié de todo asiento, certificacion ó nota que haya devengado honorarios estampará el Registrador el importe de los que hubiere cobrado, citando el número del Arancel con arreglo al cual los haya exigido.

Art. 340. Los honorarios que devenguen los Registradores por los asientos ó certificaciones que los Jueces ó Tribunales manden extender ó librar á consecuencia de los juicios de que conozcan se calificarán para su exaccion y cobro como las demás costas del mismo juicio.

Art. 341. Cuando declare el Juez ó Tribunal infundada la negativa del Registrador á inscribir ó anotar definitivamente un titulo, no estará obligado el interesado á pagar los honorarios correspondientes á la anotacion preventiva, ó en su caso á la nota marginal que el mismo Registrador haya puesto al asiento de presentacion al tiempo de devolver dicho titulo, ni á la cancelacion de la misma nota.

Art. 342. Cuando se rectificare un asiento por error de cualquiera especie cometido en él por el Registrador, no devengará este honorarios por el asiento nuevo que extendiere; pero sin perjuicio de lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 263.

Art. 343. Cuando el valor de la finca ó derecho á que se refiera el asiento ó la certificacion no excediere de 500 pesetas y pasare de 250, se exigirá tan solo la mitad de los honorarios respectivamente señalados en el arancel.

Si excediendo de 125 pesetas no pasare de 250, se exigirá solamente la cuarta parte de los mismos honorarios.

Si no excediere de 125 pesetas, solo se exigirá la cantidad fija que señala el mismo Arancel.

Art. 344. Los Registradores se sujetarán estrictamente en la redaccion de los asientos, notas y certificaciones á las instrucciones y modelos que contendrá el Reglamento para la ejecucion de esta ley.

Art. 345. Los delegados de los Presidentes de Audiencia para la inspeccion de los Registros examinarán cuidadosamente en las visitas si los asientos están redactados con arreglo á los modelos indicados en el artículo anterior, y consignarán en el acta las faltas que notaren de esta especie, á fin de que sea corregido disciplinariamente el Registrador que diere á sus asientos más extension que la necesaria, ú omitiere hacer mencion en ellos de las circunstancias que deben contener segun su clase.

Art. 346. No podrá hacerse variacion alguna en el Arancel que acompaña á esta ley sino por medio de otra ley.

TÍTULO XIII.

DE LA LIBERACION DE LAS HIPOTECAS LEGALES Y OTROS GRAVÁMENES EXISTENTES.

Art. 347. Los que á la publicacion de esta ley tengan á su favor alguna hipoteca legal de las no exceptuadas en el art. 354, podrán exigir en el término de noventa dias que la persona obligada por dicha hipoteca constituya é inscriba en su lugar una especial, suficientes para responder del importe de la obligacion asegurada por la primera.

El término fijado en el párrafo anterior empezará á correr desde el dia en que comience á regir esta ley.

Art. 348. Si el importe de la obligacion que se debe asegurar en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior no fuere determinado ó líquido, se fijará de comun acuerdo entre los interesados ó sus representantes legitimos para el efecto de señalar la cuantia de la hipoteca especial.

En este caso no quedará obligado el que constituya la hipoteca á más que á lo que pueda exigirse por resultado de la obligacion principal, ni el que tenga á su favor dicha hipoteca perderá su derecho para exigir por la accion personal la parte del crédito que no alcancen á cubrir los bienes hipotecados.

Art. 349. Si no hubiere avenencia entre los interesados sobre la determinacion del importe de la obligacion que haya de asegurarse, ó la suficiencia de los bienes ofrecidos en hipoteca, se decidirá uno y otro punto por el Juez ó Tribunal en la forma prescrita en el art. 165.

Art. 350. Trascurridos los noventa dias prescritos en el art. 347, no podrán exigir la constitucion de hipotecas especiales en sustitucion de las legales sino los que tengan derecho á ello con arreglo á esta ley y en la forma que la misma prescribe, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 354.

Art. 351. Tampoco surtirá efecto contra tercero, trascurridos los noventa dias, ninguna hipoteca legal no inscrita, con exclusion de las comprendidas en el referido art. 354.

Art. 352. Las hipotecas especiales que se constituyan dentro del expresado término de noventa dias, bien en sustitucion de las legales, comprendidas en los artículos 353 y 354, bien en seguridad de los derechos á que se refiere el artículo 358, surtirán su efecto desde la fecha en que, con arreglo á la legislacion anterior al 1.º de Enero de 1863, deberia producirlo la hipoteca legal ó el derecho asegurado, para lo cual deberá fijarse dicha fecha en la inscripcion misma.

Las que se constituyan pasado dicho término, cualquiera que sean su origen y especie, no surtirán efecto en cuanto á tercero sino desde la fecha de su inscripcion.

Art. 353. Las hipotecas legales existentes cuya inscripcion como hipotecas especiales podrá exigirse segun lo dispuesto en el art. 347, serán las que á la publicacion de esta ley existan con el carácter de tácitas:

Primero. En favor de la Hacienda pública sobre los bienes de los que manejen fondos de la

misma ó contraten con ella, y sobre los bienes de los contribuyentes que deban más de una anualidad de los impuestos que graven los mismos inmuebles.

Segundo. En favor de las mujeres sobre los bienes de un tercero que haya ofrecido dotarlas.

Tercero. En favor del marido sobre los bienes de la mujer que haya ofrecido aportar dote, ó sobre los bienes de un tercero que hubiere hecho igual ofrecimiento por ella.

Cuarto. En favor de los menores ó incapacitados sobre los bienes de sus tutores ó curadores, ó de los herederos de estos si sus causantes hubieren fallecido sin tener aprobadas las cuentas.

Quinto. En favor de los hijos sobre los bienes de su madre y los de su padrastro, si aquella hubiere sido su tutora ó curadora, y no tuviere aprobadas sus cuentas.

Sexto. En favor tambien de los menores sobre los bienes de su propiedad vendidos, y cuyo precio no haya sido pagado por completo.

Sétimo. En favor del legatario sobre los bienes del testador, si el legado no estuviere pagado por completo.

Octavo. En favor de los acreedores refaccionarios sobre las fincas refaccionadas, por las cantidades ó efectos anticipados y no satisfechos para la edificación ó reparacion.

Noveno. En favor de los vendedores sobre la cosa vendida por el precio de la misma, cuyo pago no haya sido aplazado.

Art. 354. No podrán exigir la constitucion é inscripcion de hipoteca especial, segun lo dispuesto en el art. 347, y salvo lo prescrito en los artículos 365 y siguientes, los que á la publicacion de esta ley se hallen disfrutando algunas de las hipotecas generales que establecia la legislacion anterior á 1.º de Enero de 1863:

Primero. En favor de las mujeres casadas sobre los bienes de sus maridos por la dote y parafenales que les hayan sido entregados.

Segundo. En favor tambien de las mujeres casadas sobre los bienes de sus maridos por las dotes y arras quo estos les hayan ofrecido.

Tercero. En favor de los hijos sobre los bienes de sus padres por los que tengan la cualidad de reservables.

Cuarto. En favor de los hijos sobre los bienes de sus padres por los de su peculio que estos usufructúen ó administren.

Quinto. Las hipotecas análogas que establecieren los fueros ó leyes especiales.

Art. 355. Las hipotecas expresadas en el artículo precedente y que existieren á la publicacion de esta ley subsistirán, con arreglo á la legislacion anterior al 1.º de Enero de 1863, mientras duren las obligaciones que garanticen, á menos que por la voluntad de ambas partes ó la del obligado se sustituyan con hipotecas especiales ó dejen de tener efecto, en cuanto á tercero, en virtud de providencia dictada en el juicio de liberacion establecido en los artículos 365 y siguientes.

Art. 356. Los que á la publicacion de esta ley tuvieren gravados sus bienes con alguna hipoteca tácita de las comprendidas en los artículos 353 y 354, podrán exigir en cualquier tiempo de

la persona á cuyo favor tengan dicha obligacion que acepte en su lugar una hipoteca especial y expresa suficiente.

Si dicha persona se negare á aceptar la hipoteca ofrecida, ó si aceptando la oferta no hubiere conformidad entre los interesados sobre el importe de la obligacion que haya de asegurarse, ó sobre la suficiencia de los bienes ofrecidos en garantia, decidirá el Juez ó el Tribunal en la forma prevenida en el art. 165.

Estas hipotecas surtirán su efecto segun la regla establecida en el art. 352.

Art. 357. Lo dispuesto en los artículos que proceden no altera ni modifica la preferencia concedida por las leyes en los bienes que no sean inmuebles ni derechos reales impuestos sobre los mismos á las personas á cuyo favor se hayan constituido hipotecas legales.

Art. 358. Los que á la publicacion de esta ley tengan á su favor alguna accion resolutoria ó rescisoria procedente de derechos que en adelante no han de surtir efecto, en cuanto á tercero, sin su inscripcion, conforme á los artículos 16, 36 y 144, podrán ejercitarla dentro de sesenta dias, contados desde que empiece á regir la misma ley, si antes de hacerlo no hubiere prescrito.

Art. 359. Si los derechos á que se refiere el artículo anterior no fueren exigibles dentro de los sesenta dias por no haberse cumplido la condicion de que dependan, podrá el que los tenga á su favor pedir que se los asegure con hipoteca especial la misma persona obligada, y en su caso el tercer poseedor de los bienes que lleven consigo la obligacion.

Art. 360. Trascurridos los sesenta dias sin haberse hecho uso de las acciones resolutorias ó rescisorias á que se refiere el art. 358, ó sin haberse obtenido la garantia de que trata el 359, no se podrán ejercitar las expresadas acciones en perjuicio de tercero como no se haya asegurado el derecho con hipoteca especial.

Art. 361. El importe, la suficiencia y los efectos de la hipoteca que deba constituirse, conforme á lo prevenido en el art. 359, se determinarán por las reglas establecidas en los artículos 348 y 349.

Art. 362. Las hipotecas legales existentes á la publicacion de esta ley á favor de los legatarios y de los acreedores refaccionarios se inscribirán dentro de los noventa dias prefijados en el art. 347 como anotaciones preventivas. Los acreedores refaccionarios podrán hacer la anotacion en dicho plazo, no solamente por las cantidades entregadas, sino tambien por las que entregaren durante el expresado término.

Respecto á las primeras, surtirá efecto la anotacion desde que se entregaren; y en cuanto á las segundas, desde su fecha.

Art. 363. Tendrán derecho á promover la inscripcion de las hipotecas legales expresadas en el art. 353, dentro del plazo señalado en el art. 347:

En el caso del número primero de dicho artículo 353, las Direcciones generales de la Administracion del Estado y los Gobernadores de las provincias, cuando les corresponda, en la forma que prescriban los reglamentos.

En los casos de los números segundo y tercero, el marido ó la mujer en su caso.

En el caso del número cuarto, los ascendientes, los parientes dentro del cuarto grado civil, y en su defecto los Jueces municipales.

En el caso del número quinto, el hijo, si fuere mayor de edad; y si no lo fuere, las personas que designa el art. 205.

En el caso del número sexto, los guardadores, los ascendientes, los parientes dentro del cuarto grado civil, y en su defecto los Tribunales de partido que hayan autorizado la enajenacion.

En los casos de los números sétimo, octavo y noveno, los mismos interesados ó sus representantes legítimos.

Art. 364. Para inscribir dentro de los noventa dias las hipotecas legales expresadas en el artículo 353 se presentará el título en cuya virtud se hayan constituido como hipotecas especiales.

Si no existiere título, será indispensable mandamiento judicial.

Art. 365. Los que hubieren inscrito á su favor el dominio de bienes inmuebles ó derechos reales podrán liberarlos, en cuanto á tercero, de cualesquiera hipotecas legales ó derechos no inscritos á que estuvieren ó pudieren estar afectos, de las cargas no inscritas ni aseguradas con hipoteca inscrita, procedentes de los derechos á que se refiere el art. 358; de los derechos que si bien hubieren sido registrados en los libros que llevaban los antiguos Contadores de Hipotecas no hubiere podido determinar el Registrador á cuyo cargo estén dichos libros, los bienes á que afectan, por ser defectuosas las inscripciones; y de todas las acciones rescisorias ó resolutorias que pudieran ejercitarse, con inclusion de las que tuvieren los que anteriormente hubieran registrado sus títulos relativos á las mismas fincas ó derechos, por no habérseles hecho la notificación prescrita en el art. 34.

Si el que pretende la liberacion tuviere inscrito el dominio de los bienes inmuebles ó derechos reales en los libros del Registro anteriores á 1.º de Enero de 1863, no podrá darse curso á la demanda de liberacion si no se trasladan previamente las inscripciones á los nuevos libros del Registro.

Art. 366. Compete exclusivamente declarar la liberacion al Tribunal del partido en que radiquen los bienes ó derechos reales á que la misma se refiera.

Si se pretendiere librar una finca situada en dos ó más partidos, será Tribunal competente el del partido en que esté la parte principal, debiendo considerarse esta la que contenga la casa-habitacion del dueño, ó en su defecto la casa-labor; y si tampoco la hubiere la parte de mayor cabida.

En el caso de que la finca á que se refiere la liberacion fuera un ferro-carril, canal ú otra obra de igual ó parecida naturaleza que atravesase varios partidos, se considerará parte principal, para los efectos del párrafo anterior, la en que esté situada la cabecera ó arranque de la obra.

Art. 367. Los Registradores de la propiedad serán los encargados de instruir los expedientes de liberacion.

Podrá instruirse un solo expediente para todos los bienes comprendidos en el territorio de un Registro siempre que dicho territorio corresponda á un partido.

Si correspondiere á dos ó más partidos, se instruirá un expediente para cada uno de los en que radiquen bienes que se pretenda liberar.

Art. 368. La instruccion de los expedientes de liberacion se sujetará á las reglas siguientes:

Primera. El interesado presentará al Registrador que corresponda un escrito por cada uno de los expedientes que deban instruirse.

Segunda. En el escrito se describirán los bienes ó derechos reales cuya liberacion se solicite, expresándose las cargas á que estén afectos y deban quedar subsistentes no obstante la liberacion, las hipotecas legales y derechos no inscritos, como tambien las acciones rescisorias ó resolutorias que pudieran ejercitarse contra los bienes, si las hubiere y fueren conocidas; los nombres de las personas interesadas en las expresadas hipotecas, derechos y acciones, y sus domicilios; si se supieren; los nombres de la mujer ó hijos del demandante, si los tuviere, determinando su edad, estado y domicilio, y los nombres de los que en los veinte años precedentes hubieren tenido, según el Registro, aquellos bienes ó derechos; y se pedirá que se señale el término de noventa dias, ó para solicitar la constitucion de una hipoteca especial en sustitucion de la general, ó para ejercer los derechos y acciones que tuvieren las referidas personas ó cualesquiera otras; bajo apercibimiento de que no haciéndolo dentro de dicho plazo se tendrán por extinguidas las expresadas hipotecas legales, derechos ó acciones, en cuanto á tercero, que despues adquiera dominio ó derecho real sobre cualesquiera de los bienes que se liberen.

Tercera. El Registrador certificará á continuacion del mismo escrito la conformidad de su contenido con el resultado de los libros, si así fuera, ó las diferencias que hubiere.

Si las diferencias fueren esenciales, devolverá el escrito al interesado, para que lo rectifique ó use de su derecho.

Si no fuesen esenciales ó se rectificaren las de esta clase que hubieren resultado, acordará el Registrador que se practiquen las diligencias pedidas en el escrito de liberacion, y dará cuenta al Presidente del Tribunal del partido que corresponda.

Cuarta. En el caso de pretenderse la liberacion de una finca situada en el territorio de varios Registros, el Registrador que instruya el expediente oficiará á los de los demás territorios á fin de que libren la certificacion prevenida en la regla precedente, cada uno por la parte de finca que corresponda, para lo cual acompañará aquel copia sustancial de la demanda en lo que fuere necesario.

Quinta. Serán notificados personalmente ó por cédula, con sujecion á lo establecido en los artículos 22 y 23 de la ley de Enjuiciamiento civil:

Primero. La mujer ó hijos del demandante, si los tiene; y si son de menor edad, sus curadores,

ó en su defecto el representante del Ministerio fiscal.

Segundo. Las personas, si existieren, ó sus representantes legítimos que del escrito de liberación ó del Registro resulten interesadas en cualesquiera hipotecas legales, derechos ó acciones que deban extinguirse por la liberación.

Tercero. Las personas, si existieren, que en los veinte años anteriores hubieren tenido según el Registro el dominio de los bienes ó derechos que se pretende liberar, y á las cuales no se hubiere hecho la anotación preventiva en el art. 34.

Sexta. Al notificarse á cada interesado la pretensión del demandante, se le entregará una cédula, firmada por el Registrador, que exprese:

Primero. El nombre, apellido, domicilio, estado y profesión del actor.

Segundo. Los bienes descritos en la demanda de liberación.

Tercero. La designación de los que pretendan liberar, si no fueren todos.

Cuarto. La especie de hipoteca legal, derecho ó acción en que pueda estar interesado el notificado.

Y quinto. El término de los noventa días para reclamar, y el Tribunal donde deba proponerse la reclamación.

Sétima. Las notificaciones se harán por el mismo Registrador, con sujeción á los ya citados artículos de la ley de Enjuiciamiento civil, si los notificados tienen su domicilio en el mismo pueblo del Registro.

Si le tienen fuera de dicho pueblo, pero dentro del territorio del Registro, el Registrador pasará comunicación al Juez municipal que corresponda á fin de que disponga que por un Secretario se practique la notificación. Si residen fuera del referido territorio, el Registrador lo manifestará al Presidente del Tribunal del partido á fin de que este libre el exhorto que fuere necesario.

Octava. Cuando la finca que se trate de liberar estuviere hipotecada en favor de la Hacienda pública, se hará la notificación al Gobernador de la provincia respectiva, ó al Director general á quien corresponda el negocio que haya dado lugar á la hipoteca.

Novena. La notificación á todos los demás que pudieren ser interesados se hará por edictos, que se fijarán en los sitios de costumbre de los pueblos donde se halla establecido el Registro, y del que fuere cabeza de partido en caso de ser distintos, y donde estén situados los bienes á que se refiera la liberación, cuyos edictos se publicarán además en los periódicos oficiales de la provincia.

Los edictos prevenidos en el párrafo anterior expresarán:

Primero. El nombre, apellidos, domicilio, estado y profesión del actor.

Segundo. La relación de los bienes que este pretenda liberar, indicando su situación, nombre, número, cabida y linderos del título de su última adquisición, y el nombre de su anterior propietario.

Tercero. Los gravámenes que tuvieren dichos bienes y hayan de quedar subsistentes, no obstante declararse la liberación.

Cuarto. Las hipotecas legales, derechos ó acciones á que estuvieren ó pudieren estar afectos los mismos bienes según el escrito del actor, y hubieren de quedar extinguidos por la liberación si no se reclaman.

Quinto. El término de los noventa días para deducir las reclamaciones en el Tribunal del partido á que corresponda el pueblo del Registro, con el apercibimiento correspondiente.

Décima. El término de los noventa días principiará á correr desde la fecha del *Boletín oficial* de la provincia en que se publique el edicto, siempre que antes se hubieren hecho todas las notificaciones prescritas en las reglas sétima y octava. Si no se hubieren hecho, comenzarán á correr los noventa días desde el de la última notificación que se verificare para todos los interesados que tuvieren que hacer alguna reclamación.

Undécima. Durante el término de los noventa días el expediente de liberación estará de manifiesto en la oficina del Registrador que le instruya á fin de que puedan examinarle todos los que tengan en ello algún interés.

Duodécima. Concluido el término de los noventa días, y unidas al expediente todas las diligencias que acrediten las notificaciones y fijación de edictos, y un ejemplar de los periódicos oficiales en que los últimos se hayan publicado, el Registrador lo remitirá al Presidente del Tribunal del partido á que corresponda.

Art. 369. Las reclamaciones que se hubieren deducido en el referido Tribunal del partido á consecuencia de la demanda de liberación no tendrán curso hasta que el Registrador remita el expediente según lo prevenido en la regla anterior; pero antes de ello podrán sustanciarse los incidentes sobre declaración de pobreza, los relativos á que se libren copias ó testimonios de documentos públicos que hayan de servir de fundamento de las reclamaciones, y cualesquiera otros de reconocida urgencia á juicio del Presidente del Tribunal del partido.

Art. 370. Si alguno solicitare la constitución de hipoteca especial, se dará traslado al actor, procediéndose en la forma prevenida en el artículo 165.

Si fueren varios los que solicitaren tales hipotecas, se sustanciarán todas las reclamaciones en un solo juicio, y hasta que se dicte sentencia firme sobre ellas no se declararán liberados ningunos bienes.

Si se hubieren ejercitado algunos derechos y acciones que afecten á la totalidad de los bienes que se pretende liberar, se sustanciarán en un solo juicio, si esto fuere compatible con la naturaleza y objeto de las reclamaciones.

En el caso de que las acciones ejercitadas afecten solamente á determinados bienes, se sustanciarán separadamente.

Los trámites de los juicios que deban seguirse á consecuencia de las reclamaciones á que se refieren los dos párrafos anteriores serán los procedentes según las prescripciones de la ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 371. Si no se hubiere hecho reclamación alguna contra los bienes objeto de la liberación,

ó los que tuvieren derecho á pedir la constitucion de la hipoteca especial lo renunciaren respecto de dichos bienes, ó se hubieren terminado los juicios promovidos contra la totalidad de los mismos bienes, ó hubiere algunos de estos á los cuales no afectasen las reclamaciones propuestas, el Presidente del Tribunal del partido comunicará el expediente de liberacion al Fiscal á fin de que manifieste si se han guardado en el referido expediente las formalidades prevenidas en esta ley, determinando los bienes ó derechos que puedan ser liberados.

Si el Fiscal del partido encontrare algunos defectos, se acordará que se subsanen, como tambien los que el Tribunal estimare que deben subsanarse: y verificado, se pronunciará la sentencia de liberacion.

Art. 372. La sentencia de liberacion expresará:

Primero. El nombre, situacion, número, cabida, linderos y pertenencia de cada una de las fincas que se liberen.

Segundo. La circunstancia de haberse dictado despues de sustanciarse ó no otros juicios, indicándose cuáles hayan sido.

Tercero. La de haberse constituido hipoteca ó hipotecas especiales en seguridad de derechos que antes esuvieron garantizados con hipotecas legales ó gravámenes no inscritos, ó la de no haberse constituido tales hipotecas por renuncia de los interesados, ó por no haberse reclamado, ó por no haberlas.

Cuarto. Los gravámenes á que quedan afectos los bienes no obstante la liberacion.

Quinto. La de quedar libres dichos bienes de toda carga no inscrita é hipoteca legal, en cuanto á tercero que despues adquiriera dominio ó derecho real en los mismos bienes.

La sentencia se hará notoria en los términos prevenidos en el primer párrafo de la regla novena del artículo 368.

Art. 373. En los diez dias siguientes á la publicacion del edicto en el *Boletin oficial* de la provincia pueden apelar de la sentencia de liberacion para ante la Audiencia del distrito los que hubieren sido por ella perjudicados, y acreditar en que por fuerza mayor ó por otra cause les hubiere sido materialmente imposible reclamar su derecho en el término de los noventa dias expresados en la regla décima del citado art. 368.

De la sentencia de la Audiencia podrá interponerse el recurso de casacion que corresponda.

Si no se apelare en los diez dias, ó se terminare ejecutoriamente la apelacion que se hubiere interpuesto confirmándose la sentencia de liberacion, no podrá interponerse contra esta recurso alguno en perjuicio de tercero ni aun por el beneficio de la restitution.

Art. 374. El Tribunal del partido dispondrá que se libre y entregue al interesado testimonio de la sentencia para que pueda presentarlo en el Registro que corresponda, y que se archive el expediente.

Si se hubiere liberado una finca enclavada en los territorios de varios Registros, se librárá un

testimonio para cada uno de ellos, debiendo limitarse á los bienes que en él radiquen.

Art. 375. El Registrador á quien se presente el testimonio de la sentencia pondrá en los registros particulares de las fincas ó derechos liberados una nota que exprese la referida circunstancia, indicando brevemente el contenido de dicha sentencia en la parte relativa á cada finca. Verificado esto, conservará archivado en el Registro el testimonio.

Art. 376. En los expedientes de liberacion no será precisa la intervencion de Abogados y Procuradores.

El papel sellado que se emplee será el del sello 9.

Los Registradores podrán exigir, por la certificacion prescrita en la regla tercera del art. 368, los honorarios fijados en el Arancel que acompaña á esta ley; por las notificaciones que hagan y edictos que se fijen, los derechos que correspondan á los Secretarios de los Tribunales de partido por iguales diligencias, segun el Arancel que rija para los asuntos judiciales; y por las notas de las sentencias puestas en los registros particulares de los bienes, una peseta por cada nota.

En los Tribunales de partido se devengarán los derechos que correspondan, segun el indicado Arancel.

Art. 377. Los que solo hubieren inscrito la posesion de bienes inmuebles ó derechos reales podrán liberarlos con sujecion á lo prescrito en los artículos precedentes desde el 365, con las modificaciones siguientes:

Primera. En el escrito en que se pida la liberacion, en las cédulas que deben entregarse á los notificados y en los edictos se expresará la fecha de la inscripcion ó las fechas de las inscripciones de posesion.

Segunda. El término de los noventa dias prefijado en el art. 368 será de ciento ochenta.

Tercera. La demanda de liberacion se notificará necesariamente al Alcalde del pueblo en cuyo término radiquen los bienes que se pretenda liberar.

Art. 378. Los que no teniendo inscrito ni el dominio ni la posesion de bienes inmuebles ó derechos reales quisieren inscribir dicho dominio con las formalidades que se expresarán en el artículo 404 y siguientes, podrán solicitar la liberacion en el mismo expediente, que deberá instruirse en el Tribunal del partido donde radiquen los bienes, siempre que el escrito, las cédulas que han de darse á los notificados y los edictos comprendan las circunstancias prescritas en dichos artículos y en el 368.

El Tribunal del partido procederá tambien con sujecion á lo prevenido en aquellos artículos y en los 369, 370, 371, 372 y 373, con las alteraciones indispensables por la diferencia de los casos.

Art. 379. Las inscripciones de dominio que se verifiquen en virtud de la sentencia dictada en los expedientes á que se refiere el artículo anterior, contendrán la circunstancia de quedar los bienes liberados con la breve indicacion de la sentencia en lo relativo á este extremo.

Art. 380. Los que no hubieren inscrito ni el dominio ni la posesion de bienes inmuebles ó derechos reales y quisieren inscribir solamente la posesion; no podrán promover el expediente de liberacion de dichos bienes ó derechos sino despues de haber obtenido la referida inscripcion, procediéndose en dicho caso con arreglo á lo prescrito en el art. 377.

Art. 381. Los bienes adquiridos por herencia ó legado no pueden ser liberados sino despues de transcurridos cinco años desde la fecha de su inscripcion en el Registro.

Art. 382. Se exceptúan de la regla contenida en el artículo anterior los bienes adquiridos por herederos necesarios, siempre que la declaracion de herederos se hubiere hecho judicialmente con arreglo á lo establecido en los artículos 368 á 375 de la ley de Enjuiciamiento civil, ó caso de haber testamento se hubiere llamado á los herederos ignorados en los términos prescritos en el segundo párrafo del art. 417 de dicha ley.

Art. 383. El que á la publicacion de esta ley tuviere gravados diferentes bienes de su propiedad con un censo ó una hipoteca voluntaria, cuyo capital no se haya dividido entre los mismos, tendrá derecho á exigir que se divida entre los que basten para responder de un triplo del mismo capital, con arreglo á lo prescrito en el art. 119.

Si una sola de las fincas gravadas bastare para responder de dicha suma, tambien podrá exigirse que se reduzca á ella el gravámen.

Si dos ó más de las mismas fincas hubieren de quedar gravadas, cada una deberá ser suficiente para responder del triplo de la parte del capital que se señale.

Art. 384. El acreedor ó censalista podrá tambien exigir la division y reduccion del gravámen en el caso previsto en el artículo anterior, si no lo hiciere el deudor ó censatario.

Art. 385. Si los bienes acensuados ó hipotecados en la forma expresada en el art. 383 no bastaren para cubrir con su valor el triplo del capital del censo ó de la deuda, solo se podrá exigir la division de dicho capital entre los mismos bienes en proporcion á lo que respectivamente valieren, pero no la liberacion de ninguno de ellos.

Art. 386. La division y reduccion de los censos é hipotecas de que tratan los anteriores artículos se verificarán por acuerdo mútuo entre todos los que puedan tener interés en la subsistencia de unos ú otras.

Si no hubiere conformidad entre los interesados, ó si alguno de ellos fuere persona incierta, se decretarán dichas division y reduccion por el Tribunal en juicio ordinario, y con audiencia del Fiscal del partido, si hubiere interesados inciertos ó desconocidos.

Art. 387. Verificándose la division y reduccion del censo é hipoteca de conformidad entre los interesados, se hará constar por medio de escritura pública.

Cuando haya precedido juicio y recaido sentencia, el Tribunal expedirá el correspondiente mandamiento.

Se considerarán comprendidos en este artículo y en los precedentes desde el 383 los censos y

censales no impuestos sobre fincas determinadas, pero asegurados con hipoteca general de todos los bienes de los que los constituyeron, y en su consecuencia podrá exigir el censalista que se imponga el gravámen de la pension sobre bienes señalados que posea el censatario cuando este no lo haga voluntariamente.

Igualmente se considerarán comprendidos en las disposiciones de los artículos que preceden los foros de Galicia, cuando se esté pagando la renta sin poder determinar los interesados las fincas gravadas.

Art. 388. Mediante la presentacion de la escritura ó del mandamiento judicial, en su caso, se inscribirá en el Registro la nueva hipoteca ó gravámen en la forma que quede constituido, y se cancelarán los anteriores que deban reemplazar, si estuvieren inscritos.

TÍTULO XIV.

DE LA INSCRIPCION DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS Y NO INSCRITAS ANTES DE LA PUBLICACION DE LA PRESENTE LEY.

Art. 389. Los que á la publicacion de esta ley hayan adquirido y no inscrito bienes ó derechos que segun ella deban registrarse, podrán inscribirlos con los beneficios expresados en los dos artículos siguientes en el término de ciento ochenta dias, contados desde la fecha en que la misma ley empiece á regir.

Art. 390. Si las adquisiciones de inmuebles ó derechos de que trata el artículo anterior se hubieren verificado noventa dias antes ó más del dia 1.º de Enero de 1863, se inscribirán libres del derecho de hipotecas y de la multa en que el propietario haya podido incurrir, y pagándose solamente al Registrador la mitad de los honorarios que estuvieren señalados á la inscripcion respectiva.

Si la adquisicion se hubiere verificado dentro de dicho período y no fuere de las que debian inscribirse segun las leyes y disposiciones anteriores, disfrutará tambien el beneficio establecido en el párrafo precedente.

Si fuere de las que debian inscribirse segun dichas disposiciones, se verificará la inscripcion con arreglo á lo que estas determinaran en cuanto á los derechos, multas y honorarios del Registrador.

Art. 391. Las inscripciones que se verifiquen en el mencionado plazo de ciento ochenta dias, conforme á lo dispuesto en los dos anteriores artículos, no surtirán efecto en cuanto á tercero sino desde su fecha, cualquiera que sea la de las adquisiciones ó gravámenes á que se refieran, si el derecho inscrito no constare de los títulos de propiedad al tiempo de su última adquisicion.

Si constare tal derecho en los títulos, se retrotraerán los efectos de la inscripcion á la fecha en que se haya adquirido por el dueño.

Art. 392. Trascurrido el término de los ciento ochenta dias, se podrán inscribir tambien los inmuebles ó derechos adquiridos antes de 1.º de Enero de 1863; pero tales inscripciones, aunque se refieran á derechos cuya existencia se acredite

por los títulos de propiedad al tiempo de su adquisición, no perjudicarán ni favorecerán á tercero sino desde su fecha, y devengarán los derechos y honorarios que les estuvieren respectivamente señalados.

Art. 393. El que á la publicacion de esta ley tuviere adquirido algun derecho de los que se puedan anotar preventivamente, segun lo dispuesto en los números primero, segundo, cuarto, quinto y sétimo del art. 42, podrá pedir su anotacion en el plazo de los ciento ochenta dias señalado en el art. 389, y la que obtuviere surtirá efecto desde la fecha en que debería tenerlo el acto anotado con arreglo á la legislacion anterior.

Tambien podrá hacerse la anotacion despues de dicho plazo; pero en ningun caso surtirá efecto sino desde su fecha.

Art. 394. En el caso comprendido en el número sexto del art. 42, empezará á correr el término de los ciento ochenta dias para pedir anotacion del legado cuyo derecho estuviere ya adquirido desde la fecha en que principie á regir esta ley.

Art. 395. Los mandamientos de embargo de que aun no se haya tomado razon en los Registros, conforme á lo dispuesto en la ley de Enjuiciamiento civil, no surtirán efecto en cuanto á tercero sino desde la fecha de su anotacion; pero sin perjuicio de lo dispuesto en el número segundo del art. 37, y en los artículos 39, 40 y 41 sobre enajenaciones hechas en fraude de acreedores.

Art. 396. Desde la publicacion de esta ley no se admitirá en los Juzgados y Tribunales ordinarios y especiales, en los Consejos y en las oficinas del Gobierno ningun documento ó escritura de que no se haya tomado razon en el Registro por el cual se constituyeren, transmitieren, reconocieren, modificaren ó extinguieren derechos sujetos á inscripcion segun la misma ley, si el objeto de la presentacion fuere hacer efectivo en perjuicio de tercero el derecho que debió ser inscrito.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá admitirse en perjuicio de tercero el documento no inscrito y que debió serlo, si el objeto de la presentacion fuere únicamente corroborar otro título posterior que hubiere sido inscrito.

Tambien podrá admitirse el expresado documento cuando se presente para pedir la declaracion de nulidad y consiguiente cancelacion de algun asiento que impida verificar la inscripcion de aquel documento.

Art. 397. El propietario que careciere de título de dominio escrito deberá inscribir su derecho justificando previamente su posesion ante el Tribunal de partido del lugar en que estén situados los bienes, con audiencia del Fiscal del mismo, si tratase de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario ó la de los demás partícipes en el dominio, si pretendiere inscribir un derecho real.

Si los bienes estuvieren situados en pueblo ó término donde no resida el Tribunal del partido, podrá hacerse dicha informacion ante el Juez municipal respectivo, con audiencia del Fiscal muni-

cipal, en todos los casos en que debería ser oído el Fiscal del partido.

La intervencion del Ministerio fiscal se limitará á procurar que se guarden en el expediente las formas de la ley.

Art. 398. En la instruccion del expediente á que se refiere el precedente artículo se observarán las siguientes reglas:

Primera. El escrito en que se pida la admision de la informacion expresará:

Primero. La naturaleza, situacion, medida superficial, linderos, nombre, número y cargas reales de la finca cuya posicion se trate de acreditar.

Segundo. La especie legal, valor, condiciones y cargas del derecho real de cuya posesion se trate, y la naturaleza, situacion, linderos, nombre y número de la finca sobre la cual estuviere aquel impuesto.

Tercero. El nombre y apellidos de la persona de quien se haya adquirido el inmueble ó derecho.

Cuarto. El tiempo que llevare de posesion.

Quinto. La circunstancia de no existir título escrito, ó de no ser fácil hallarlo en el caso de que exista.

Segunda. La informacion se verificará con dos ó más testigos vecinos propietarios del pueblo ó término municipal en que estuvieren situados los bienes.

Tercera. Los testigos justificarán tener las cualidades expresadas en la anterior regla presentando los documentos que las acrediten.

Contraerán sus declaraciones al hecho de poseer los bienes en nombre propio el que promueva el expediente y al tiempo que haya durado la posesion, y serán responsables de los perjuicios que puedan causar con la inexactitud de sus deposiciones.

Cuarta. El que trate de inscribir su posesion presentará el recibo del último trimestre de contribucion territorial que haya satisfecho, ó un documento bastante para acreditar que ha realizado dicho pago.

Si no hubiere pagado ningun trimestre de contribucion por ser su adquisicion reciente, se dará conocimiento del expediente á la persona de quien proceda el inmueble ó á sus herederos, á fin de que manifiesten si tienen algo que oponer á su inscripcion.

Si el que la solicita fuese heredero del anterior poseedor, presentará el último recibo de contribucion que este haya satisfecho ú otro documento que acredite el pago.

Quinta. Si el partícipe en la propiedad ó en los derechos de una finca que deba ser citado estuviere ausente, el Juzgado ó el Tribunal le señalará para comparecer, por sí ó por medio de apoderado, el término que juzgue necesario segun la distancia.

Si se ignorase su paradero ó si trascurrido dicho término no compareciere el citado, el Juzgado ó el Tribunal aprobará el expediente y mandará hacer la inscripcion del derecho sin perjuicio del que corresponda á dicho partícipe, expresándose que este no ha sido oído en la informacion.

La inscripción en tal caso expresará también dicha circunstancia.

Sexta. Cualquiera que se crea con derecho á los bienes cuya inscripción se solicite, mediante información de posesion, podrán alegarlo ante el Tribunal competente en juicio ordinario.

La interposicion de esta demanda y su inscripción en el Registro suspenderán el curso del expediente de información, y la inscripción del mismo si estuviere ya concluido y aprobado.

Art. 399. Siendo suficiente la información practicada en la forma prevenida en el anterior artículo, y no habiendo oposicion de parte legítima, ó siendo desestimada la que se hubiere hecho, el Tribunal aprobará el expediente y mandará extender en el Registro la inscripción solicitada sin perjuicio de tercero de mejor derecho.

El poseedor que haya obtenido la providencia expresada en el párrafo anterior presentará en el Registro el expediente original que deberá habersele entregado para este efecto, y solicitará en su virtud la inscripción correspondiente.

La inscripción que se haga expresará todas las circunstancias referidas en la regla primera del art. 398, y además los nombres de los testigos que hayan declarado, el resultado de sus declaraciones, el de las demás diligencias practicadas en el expediente, la opinion del Ministerio fiscal y las circunstancias peculiares de la inscripción, segun su especie, en cuanto constaren del mismo expediente.

Art. 400. Podrá también acreditarse é inscribirse la posesion con sujecion á las prescripciones siguientes:

Primera. Acudirá el interesado al Ayuntamiento del término municipal en que radiquen los bienes, con instancia firmada por el mismo ó por un testigo, si no sabe firmar, en la cual podrá comprender todos los que posea en dicho término, debiendo expresar con respecto á cada uno de ellos las circunstancias prescritas en la regla primera del art. 398, y designar el tiempo que llevará pagando la contribucion por dichos bienes á título de dueño, y solicitará que con referencia á los amillaramientos, catastros ú otros datos de las oficinas municipales se le libre certificación que acredite el hecho de pagar la referida contribucion en el concepto expresado.

Segunda. El Ayuntamiento mandará expedir la certificación, que se extenderá á continuacion de la misma instancia, y la firmarán el Alcalde, el Regidor Síndico y el Secretario; y si alguno de los dos primeros ó los dos no supieren firmar, lo harán por ellos otros individuos del Ayuntamiento, ó en su defecto el mismo Secretario, en cuya certificación se expresará que el interesado paga á título de dueño contribucion por los bienes descritos en la instancia, determinándose la cantidad con que contribuye cada finca si constare; y no siendo así, se manifestará únicamente que todas ellas se tuvieron en cuenta al fijar la última cuota de contribucion que se le hubiere repartido.

Tercera. El interesado, para que se inscriba á su favor la posesion de los bienes, presentará en el Registro la instancia con la certificación y una copia íntegra firmada por el mismo, ó por un

testigo si no sabe firmar, y el Registrador, en aquel acto cotejará la copia con el original, y encontrándola conforme lo expresará así en aquella y firmará á continuacion.

Cuarta. Verificada la inscripción, si procediere, se pondrá en la copia la nota prevenida en el art. 244, devolviéndose al interesado, y el original quedará archivado en el Registro.

Quinta. Si en la certificación no constare claramente que el interesado paga á título de dueño la contribucion correspondiente á todos ó algunos de los bienes señalados en la instancia, se denegará la inscripción con respecto á dichos bienes. Si en la instancia no se hubieren expresado las circunstancias prevenidas en la regla primera del art. 398, se suspenderá la inscripción, tomando, si lo solicita el interesado, anotacion preventiva de los bienes á los cuales se refiera el defecto. Para subsanarse este, deberá presentarse otra instancia al Ayuntamiento á fin de que se expida nuevo certificado contraído á los mismos bienes.

Sexta. El Secretario de Ayuntamiento que extendiere la certificación expresada en la prescripcion segunda, podrá exigir por ella un derecho igual al 10 por 100 de la contribucion en que el último año hubieren pagado los bienes de su referencia, si su importe fuere conocido, más sin que en ningun caso pueda exceder este derecho de dos pesetas.

Cuando no sea conocida la cuota de contribucion correspondiente á dichos bienes, se abonará por la certificación una peseta solamente.

Los Registradores de la propiedad podrán exigir por las inscripciones de posesion ó por su denegacion ó suspension los honorarios marcados en el Arancel.

Art. 401. En los pueblos en que existan comisiones especiales para la evaluacion de la riqueza inmueble y repartimiento de la contribucion, deberá acudirse á las mismas para obtener las certificaciones á que se refiere el anterior artículo, las que deberán estar firmadas por los Presidentes y Secretarios y por los Regidores Síndicos de los Ayuntamientos, si pertenecieren á dichas comisiones. Si esto no sucediere, se entregará la certificación al interesado, con las firmas del Presidente y Secretario de la comision, y la presentará aquel al Síndico del Ayuntamiento á fin de que la autorice también con su firma, como habrá de verificarlo á no ser que le conste que el interesado no paga la contribucion á título de dueño. En el caso de que el Síndico no sepa firmar, lo hará por él otro individuo del Ayuntamiento, ó en su defecto el Secretario de dicha corporacion.

Los Secretarios de las comisiones de evaluacion y repartimiento podrán exigir por las certificaciones los mismos derechos designados en el número sexto del anterior artículo.

Art. 402. Los Registradores, antes de inscribir alguna finca ó derecho en virtud de las informaciones prescritas en los artículos 397, 398 y 399, ó de las certificaciones á que se refieren los dos precedentes, examinarán cuidadosamente el Registro para averiguar si hay en él algun asiento relativo al mismo inmueble que pueda quedar

total ó parcialmente cancelado por consecuencia de la misma inscripción. Si hallaren algún asiento de adquisición de dominio no cancelado que esté en contradicción con el hecho de la posesión justificada por la información judicial, suspenderán la inscripción; harán anotación preventiva, si la solicita el interesado, y remitirán copia de dicho asiento al Juez ó al Tribunal que haya aprobado la información.

El Juez ó el Tribunal en su vista comunicará el expediente á la persona que por dicho asiento pueda tener algún derecho sobre el inmueble, y con su audiencia confirmará ó revocará el auto de aprobación, dando conocimiento en todo caso de la providencia que recayere al Registrador, á fin de que en su vista lleve á efecto la inscripción ó cancele la anotación preventiva.

Si en el caso del párrafo primero se hubiere solicitado la inscripción de posesión en virtud de certificación, el Registrador la denegará y devolverá el documento al interesado, á fin de que si quiere promueva el recurso gubernativo ó judicial, ó solicite la cancelación del asiento de dominio si fuere procedente.

Si el Registrador hallare algún asiento no cancelado de censo, hipoteca ó cualquier derecho real impuesto sobre la finca que ha de ser inscrita, procederá á la inscripción de posesión solicitada, ya sea en virtud de información judicial ó de certificación; pero deberá hacer en ella mención de dicho asiento.

Art. 403. Las inscripciones de posesión expresarán el procedimiento que se hubiere adoptado para verificarlos, y surtirán todas el mismo efecto legal.

El tiempo de posesión que se haga constar en dichas inscripciones como transcurrido, cuando estas se verifiquen, se contará para la prescripción que no requiera justo título, á menos que aquel á quien esta perjudique no lo contradiga, en cuyo caso deberá probarse dicho tiempo de posesión con arreglo al derecho común.

Las inscripciones de posesión perjudicarán ó favorecerán á tercero desde su fecha; pero solamente en cuanto á los efectos que atribuyen las leyes á la mera posesión.

La inscripción de posesión no perjudicará en ningún caso al que tenga mejor derecho á la propiedad del inmueble aunque su título no haya sido inscrito. Entre las partes surtirá efecto la posesión desde que deba producirlo conforme al derecho común.

Lo dispuesto en los anteriores artículos sobre las inscripciones de posesión no será aplicable al derecho hipotecario, el cual no podrá inscribirse sino mediante la presentación de título escrito.

Art. 404. El propietario que careciere de título escrito de dominio podrá inscribir dicho dominio justificando su adquisición con las formalidades siguientes:

Primera. Presentará un escrito al Tribunal del partido en que radiquen los bienes, ó al del en que esté la parte principal, si fuere una finca enclavada en varios partidos, refiriendo el modo con que los haya adquirido y las pruebas legales que de esta adquisición pueda ofrecer, y pidiendo

que, con citación de aquel de quien procedan dichos bienes ó de su causa-habiente, y del Fiscal del Tribunal del partido, se le admitan las referidas pruebas y se declare su derecho.

Segunda. El Tribunal dará traslado de este escrito al Fiscal; citará á aquel de quien procedan los bienes ó su causa-habiente, si fuere conocido, y á los que tengan en ellos cualquier derecho real; admitirá todas las pruebas pertinentes que se ofrezcan por el actor, por los interesados citados ó por el Fiscal del partido en el término de ciento ochenta días, y convocará á las personas ignoradas á quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos que se fijarán en parajes públicos y se insertarán tres veces en el *Boletín Oficial*, á fin de que comparezcan si quisieren alegar su derecho.

Tercera. Transcurrido dicho plazo, oirá el Tribunal por escrito sobre las reclamaciones y pruebas que se hubieren presentado al Fiscal y á los demás que hayan concurrido al juicio, y en vista de lo que alegaren y calificando dichas pruebas por la 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 excediere de 750 pesetas, será verbal la audiencia que según la regla tercera debe prestarse 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.

Art. 405. Las adquisiciones de dominio de bienes inmuebles ó derechos reales verificadas, declaradas ó reconocidas por contratos privados, apeos ó prorrateos de la misma especie, antes de la publicación de esta ley, podrán inscribirse con sujeción á las reglas siguientes:

Primera. Los contrayentes presentarán al Registrador el documento que desén inscribir, firmado y rubricado por ellos, con una copia de la misma en papel común, firmada también de su puño.

Segunda. El Registrador cotejará dicha copia con su original, poniendo en aquella la nota de ser conforme con este, 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 pie 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 certificacion y la nota se firmarán por el Registrador y los testigos.

Quinta. En seguida se extenderá el asiento de presentacion: si el acto devengare algun derecho fiscal por no serle aplicable la exencion establecida en el art. 390, se suspenderá la inscripcion hasta que sea satisfecho; y si no lo devengare, se verificará esta 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 algun requisito necesario para su validez, ó tal ambigüedad ó confusion en sus términos que no pueda extenderse la inscripcion con claridad, lo devolverá á los interesados para que lo reformen si quisieren. Si estos conviniere en dicha reforma, extenderá el Registrador una anotacion preventiva si alguno de ellos la solicita: si no conviniere en ella, denegará toda inscripcion y asiento del documento. Si este no contuviere alguna de las circunstancias que deba expresar la inscripcion, los interesados la harán constar, bien extendiendo un nuevo contrato, bien presentando una nota adicional firmada por ambos.

Art. 406. 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 certificacion 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.

Art. 407. Cuando los contrayentes no pudiesen 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 ins-

cripcion de posesion con las formalidades siguientes:

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

Segunda. Si el Registrador hallare admisible el documento y conforme la copia con su original, hará el asiento de presentacion y extenderá tres ejemplares de la minuta de la inscripcion solicitada, los cuales expondrá al público en su propio nombre, manifestando haberse pedido dicha inscripcion 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 dias. Estos anuncios se fijarán, uno á la puerta del Registro, otro en el pueblo en que radiquen los bienes, aunque sea en 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.

Quando 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 titulo de cancelacion, 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 inscripcion hasta que hayan transcurrido ciento ochenta dias desde la publicacion del primer anuncio en dicho *Boletín* sin oposicion de parte legitima.

Cuarta. Si trascurriere el término de los treinta ó de los ciento ochenta dias sin hacerse oposicion á la inscripcion solicitada, la extenderá el Registrador en la forma correspondiente, poniendo la nota de *Registrado* etc., *previa convocatoria y sin oposicion*, en ambos ejemplares del documento, devolviendo el original y archivando la copia.

Quinta. El que se crea indebidamente perjudicado por dicha inscripcion, 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 inscripcion, poniendo nota marginal de la suspension en el asiento de presentacion, y devolviendo el documento original al que lo haya presentado.

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

Sétima. Entablado el pleito, podrá el Juez ó el Tribunal disponer, á peticion de parte, la anotacion preventiva de la demanda, si esta fuera

de las comprendidas en el párrafo primero del artículo 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 la inscripción serán una cuarta parte de los correspondientes á la misma, cuando estos no excedan de 5 pesetas; y cuando excedan 2 pesetas 50 céntimos solamente. Si la inscripción se suspendiere por oposición de algún interesado, podrá el Registrador exigir desde luego 2 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.

Art. 408. Las inscripciones de documentos privados expresarán el procedimiento que se hubiere seguido para hacer constar su autenticidad y validez.

La ratificación de los contratos privados ante los Registradores no devengarán 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 sino desde la fecha de su inscripción; pero en cuanto á los contrayentes, surtirán su efecto desde su propia fecha.

Art. 409. 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 este ser inscrito.

Art. 410. 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 establecidos en el art. 407 de ella, 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 sino 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 inscripción del dominio útil de la misma finca, juntamente con la del derecho de

los que le precedan en la participación del derecho, si ellos por sí no lo solicitaren.

TÍTULO XV.

DE LOS LIBROS DE REGISTROS DE LAS SUPRIMIDAS CONTADURÍAS DE HIPOTECAS, Y SU RELACION CON LOS ABIERTOS, EN VIRTUD DE LA LEY DE 8 DE FEBRERO DE 1861.

Art. 411. 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 día 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 de asiento relativo á la misma nota perjudicará á los dueños de los terrenos colindantes que la hubieren firmado.

Art. 412. Si existiere algún 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:

Primera. El Registrador que encontrare algún libro de dicha clase lo pondrá en conocimiento del delegado para la inspección 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 demás; 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 fuere así, ó el último Contador lo hubiere sido el Registrador, asistirá también el representante del Ministerio Fiscal.

Tercera. El Registrador y el Contador, ó el Fiscal en su caso, pondrán á continuación del último asiento extendido en el libro una certificación 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 escritos y cuántos en blanco.

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

Art. 413. Los Registradores que no hubieren completado, reformado ó hecho de nuevo, si hubiere sido necesario, los índices existentes en los Registros de las respectivas Contadurias de Hipotecas, deberán verificarlo en el término de sesenta dias, 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 dias continuarán los Registradores expresados en el párrafo anterior haciendo anotaciones preventivas por falta de índices, con sujecion á las disposiciones vigentes al publicarse la presente ley.

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

Art. 414. 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.

Art. 415. 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 encontraren 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 poner-

se 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 esta una nota marginal que producirá los efectos de la anotacion preventiva mientras se obtiene aquella inscripcion de dominio.

Art. 416. En toda inscripcion, anotacion preventiva ó cancelacion 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.

ARANCEL

DE LOS HONORARIOS QUE DEVENGARÁN LOS REGISTRADORES.

	Pests.	Cénts.
1.º Por el exámen y asiento de presentacion de cualquier título cuya inscripcion, anotacion ó nota marginal se solicite, entendiéndose por un título todos los documentos que deban dar lugar á un solo asiento de presentacion.	»	50
2.º Por cada línea de inscripcion ó anotacion de 24 sílabas por lo menos que se haga en el Registro de la propiedad ó en el de las hipotecas, por orden de fechas, y no sea de las trasladadas de los anteriores Registros.	»	10
3.º Si los títulos que deba examinar el Registrador pasaren de 20 folios, cobrará además por cada folio que excediere.	»	21/2
4.º Por cada línea de igual número de sílabas de inscripcion trasladada de dichos Registros antiguos á los nuevos.	»	21/2
5.º Por cada asiento de referencia de hipoteca que se haga en el Registro de la propiedad con remision al principal correspondiente en el Registro de las hipotecas.	»	25
6.º Por cada nota marginal, que sea consecuencia de otra inscripcion relativa á la misma finca, hecha al mismo tiempo y por la cual se paguen honorarios.	»	25
7.º Por la nota marginal que no estuviere comprendida en el número anterior.	»	1/2
8.º Por la diligencia de ratificacion de los interesados en alguna inscripcion ó anotacion preventiva,		

- que deba hacerse ó cancelarse por solicitud directa al Registrador. 1 25
- 9.º Por la nota que debe ponerse en el título que se devuelva al interesado, expresando quedar hecha ó suspendida la inscripción. » 50
- 10. Por la manifestación del Registro de la propiedad ó de las hipotecas, por cada finca. 1 »
- 11. Por la cancelación de cualquiera inscripción ó anotación preventiva. 1 50
- 12. Por la certificación literal de asientos de cualquiera clase, por la primera página, esté ó no ocupada íntegramente. 2 »
- 13. Por cada una de las segundas y posteriores páginas de dichas certificaciones, contándose por cada página 26 líneas de 20 sílabas. 1 »
- 14. Por la certificación en relación por cada uno de los asientos de inscripción, de anotación preventiva ó de presentación pendiente que comprenda. 1 50
- 15. Por la certificación de no existir en el Registro ningún asiento de los buscados. 2 »
- 16. Por la busca en los antiguos Registros para dar las certificaciones de que tratan los tres números anteriores, por cada año cuyos asientos se consulten. » 31 1/4
- 17. Por todas las operaciones que se practiquen para el Registro de cada finca ó derecho cuyo valor no exceda de 125 pesetas, se observará la siguiente escala:
Si el derecho ó finca está valuado en menos de 25 pesetas. » 25
Desde 25 pesetas 25 céntimos á 50 pesetas. » 50
Desde 50 pesetas 25 céntimos á 75 pesetas. » 75
Desde 75 pesetas 25 céntimos á 125 pesetas. 1 »

Quando la finca ó derecho exceda de 125 pesetas y no pase de 500 pesetas, se observará lo dispuesto en el art. 343 de la ley Hipotecaria; pero en ningún caso de los comprendidos en el mismo el Registrador percibirá menos de una peseta por todas las operaciones que deba practicar para el registro de cada finca ó derecho.

Palacio de las Cortes tres de Diciembre de mil ochocientos sesenta y nueve.—Nicolas María Rivero, Presidente.—Manuel de Llano y Pérsi, Diputado Secretario.—El Marqués de Sardoal, Diputado Secretario.—Julian Sanchez Ruano, Diputado Secretario.—Francisco Javier Carratalá, Diputado Secretario.

MINISTERIO DE GRACIA Y JUSTICIA.

DECRETO.

Tomando en consideración las razones expuestas por el Ministro de Gracia y Justicia, y oído el Consejo de Estado en pleno;

Como Regente del Reino,

Vengo en aprobar el reglamento general para la ejecución de la ley de 21 de Diciembre de 1869, reformando la Hipotecaria de 8 de Febrero de 1861.

Madrid veintinueve de Octubre de mil ochocientos setenta.—Francisco Serrano.—El Ministro de Gracia y Justicia, Eugenio Montero Rios.

REGLAMENTO GENERAL

PARA LA EJECUCION DE LA LEY HIPOTECARIA.

TÍTULO PRIMERO.

DE LOS TÍTULOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN.

Artículo 1.º Conforme á lo dispuesto en los párrafos primero, segundo y tercero del art. 2.º de la ley, no solo deberán inscribirse los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen ó extingan el dominio ó los derechos reales que en dichos párrafos se mencionan, sino cualesquiera otros relativos á derechos de la misma índole, como adquisiciones de fincas pertenecientes á la mitad reservable de los mayorazgos, concesiones definitivas de minas, caminos de hierro, aguas, pastos y otros semejantes, ó bien cualquier acto ó contrato legítimo que, sin tener nombre propio en derecho, modifique desde luego ó en lo futuro alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles ó derechos reales.

Art. 2.º Los actos y contratos que con diferentes nombres se conocen en las provincias regidas por fueros especiales, y producen respecto á los bienes inmuebles ó derechos reales cualquiera de los efectos indicados en el artículo precedente, estarán tambien sujetos á inscripción. Tales son, entre otros, el usufructo conocido en Aragón con el nombre de *Viudedad*, el contrato denominado en Cataluña *Heredamiento universal*, y otros semejantes, siempre que hayan de surtir alguno de los mencionados efectos.

Las actas expedidas por el respectivo Diocesano, ó de su orden, que acrediten haberse realizado la conmutación de los bienes de las capellanías colativas declaradas subsistentes con arreglo al Convenio de 24 de Julio de 1867 ó instrucción de 25 del propio mes, estarán asimismo sujetas á inscripción, debiendo presentarse con ellas la escritura de fundación de las capellanías, la de inventario de los bienes conmutados, y la de partición si fuere más de una la persona á cuyo favor se hubiese hecho la conmutación. En el caso de

haberse seguido litigio ante el Tribunal civil competente para la declaracion del derecho de las familias interesadas en la conmutacion, ó para el señalamiento de la parte alicuota de bienes y de la de la renta que deba convertirse en inscripciones intrasferibles, se acompañará además la ejecutoria. No acompañándose esta, la inscripcion de los bienes inmuebles y derechos reales adquiridos por la conmutacion no perjudicará á tercero si no hubiesen trascurrido cinco años desde la fecha de aquella, ni dichos bienes ó derechos podrán ser liberados sino despues de cinco años, contados desde el dia de su inscripcion en el Registro.

Art. 3.º La obligacion de transmitir á otro el dominio de cualquier inmueble ó derecho real, ó de constituir sobre uno ú otro algun derecho de la misma índole, no estará sujeta á inscripcion. Tampoco estará la obligacion de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, á menos que en uno ú otro caso sea garantida dicha obligacion personal por medio de otra real.

Art. 4.º Las sentencias ejecutorias que deben inscribirse, conforme á lo dispuesto en el párrafo cuarto del art. 2.º de la ley, no son tan solo las que expresamente declaren la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes, ó modifiquen con igual expresion su capacidad civil en cuanto á la libre disposicion de su caudal, sino tambien todas aquellas que produzcan legalmente una ú otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante.

Art. 5.º Lo dispuesto en el párrafo quinto del art. 2.º de la ley respecto á la inscripcion de los contratos de arrendamiento será tambien aplicable á los de subarriendo, subrogaciones, cesiones y retrocesiones de arrendamientos, siempre que tengan las circunstancias expresadas en dicho párrafo; pero debiendo hacerse en tales casos, no una inscripcion nueva, sino un asiento de nota marginal á la inscripcion que ya estuviese hecha del arrendamiento primitivo.

Art. 6.º Se entenderá por título para todos los efectos de la inscripcion el documento público y fehaciente, entre vivos ó por causa de muerte, en que funde su derecho sobre el inmueble ó derecho real la persona á cuyo favor deba hacerse la inscripcion misma.

Cuando dicha persona tuviere más de un título, bien porque siendo heredero ó legatario funde su derecho en un testamento y una peticion, bien porque poseyendo bienes que le hayan sido disputados esté mantenido en su propiedad por transaccion ó sentencia ejecutoria, ó bien por otra cualquiera causa, deberán inscribirse todos los títulos, comprendiéndolos, siendo posible, en una misma inscripcion.

Art. 7.º El propietario que carezca de título escrito de dominio inscribirá el derecho que tenga, con arreglo á lo establecido en el tit. XIV de la ley.

Art. 8.º Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la ley los que sirviendo de títulos al dominio ó derecho real estén expedidos por el Gobierno, ó por Autoridad ó funcionario

competente para darlos y deban hacer fé por sí solos.

Art. 9.º Los documentos otorgados en el extranjero solo podrán inscribirse despues de ser oficialmente traducidos por la oficina de la Interpretacion de lenguas ó por cualquier otro funcionario que para ello esté competentemente autorizado.

No podrán inscribirse las sentencias dictadas por Tribunales extranjeros hasta que el Tribunal Supremo disponga su ejecucion, conforme á lo determinado en la ley de Enjuiciamiento civil.

TÍTULO II.

De la forma y efectos de la inscripcion.

Art. 10. Los Registradores incurrirán en responsabilidad negando ó deteniendo la inscripcion que se les pida por persona autorizada para ello, segun el art. 6.º de la ley.

Art. 11. Se entiende por representante legitimo del interesado en una inscripcion para el efecto de pedirla, segun lo dispuesto en el art. 6.º de la ley, aquel que deba representarle con arreglo á derecho en todos los actos legales, como el padre ó la madre por el hijo que esté bajo su potestad, el marido por la mujer, el tutor ó curador y el mandatario, aunque el mandato sea verbal ó tácito.

Se tendrá por mandatario, para los efectos de presentar documentos en el Registro y solicitar la inscripcion, cualquiera persona á quien el interesado confiera este cargo.

Art. 12. Para asegurar la inscripcion en el caso del art. 7.º de la ley, el Notario ó la Autoridad ó funcionario que expida ó autorice el título en que se reserve el derecho de tercero remitirá directamente al Registrador los documentos necesarios para hacer dicha inscripcion.

Los gastos que ocasione la remesa de los referidos documentos serán de cuenta de los otorgantes del acto ó contrato en que se haya consignado la reserva del derecho de tercero.

Cuando el acto ó contrato que contuviere dicha reserva se autorizare en el extranjero, el Agente español diplomático ó consular remitirá el documento ó documentos al Ministerio de Estado, el cual los pasará al de Gracia y Justicia para el curso correspondiente.

El Registrador, en su vista, hará la inscripcion si el acto ó contrato no estuviere sujeto á impuesto, procediendo respecto al cobro de sus honorarios segun lo prevenido en el art. 336 de la ley. Si debiere pagarse impuesto, el Registrador extenderá el asiento de presentacion, y no verificará la inscripcion hasta haberse efectuado el pago de aquel.

Cuando el acto ó contrato se refiera á bienes situados en territorio de diferentes Registros, el Registrador lo remitirá al que corresponda despues de extender en el suyo el asiento de presentacion, dando el correspondiente aviso al interesado: en igual forma procederán los demás Registradores hasta el último.

Art. 13. Los Registradores cuidarán bajo su responsabilidad de que al anotar ó inscribir, en

su caso, los actos ó contratos á que se refiere el artículo anterior, se haga en el asiento expresa mencion del derecho real reservado y de las personas á cuyo favor conste la reserva.

Art. 14. En el acto de ser presentado un título en el Registro, se extenderá el asiento de presentación.

Art. 15. No se verificará anotación ni inscripción alguna sin que previamente se acredite el pago del impuesto sobre las traslaciones de dominio, si lo devengare el acto ó contrato.

La liquidación del referido impuesto se verificará por las dependencias de Hacienda pública ó por el mismo Registrador de la propiedad, si para ello hubiese sido delegado por la Autoridad competente del ramo.

La liquidación y pago del impuesto deberá acreditarse por medio de la correspondiente carta de pago que se archivará en el Registro. Cuando dicho pago deba acreditarse en más de un Registro, el que libre la carta de pago expedirá de esta tantos ejemplares cuantos fueren los Registros en que deba hacerse constar dicho pago, debiendo quedar en ellos archivados.

Art. 16. La inscripción se hará por los Registradores dentro de los 15 días siguientes al de la presentación de la carta de pago del impuesto; y si no lo devengare el título, en igual término, contado desde la fecha del asiento de presentación.

Si trascurriese dicho plazo sin verificarse la inscripción, podrá el interesado acudir en queja al Delegado para la inscripción del Registro, justificando la demora y protestando exigir del mismo Registrador los perjuicios que de ella se sigan.

El Delegado, en su vista, mandará hacer la inscripción; y si no justificase el Registrador haber existido para verificarla algún impedimento material inevitable, dará parte al Presidente de la Audiencia para que le imponga la corrección correspondiente.

Art. 17. Si en un mismo título se enajenaren ó gravaren bienes situados en territorio perteneciente á diferentes Registros, se inscribirán aquellos en el Registro correspondiente, surtiendo efecto la inscripción desde la fecha de la presentación del título en cuanto á los bienes á que la misma se refiera.

Si alguna finca radicare en territorio perteneciente á dos ó más Registros, se hará la inscripción en todos ellos, incluyendo en cada uno tan solo la parte de la misma finca que en él estuviere situada.

Art. 18. Cuando en un mismo título se enajenaren ó gravaren diferentes fincas, se hará la correspondiente inscripción en la hoja destinada á cada una de ellas, indicando en cada inscripción las demás fincas comprendidas en el título, y el fólío y número en que se hubieren hecho las inscripciones que á ellas se refieran.

La indicación que según el párrafo anterior debe hacerse en cada inscripción de las fincas comprendidas en el mismo título se verificará por nota marginal, expresando además en el cuerpo de cada una de las inscripciones, y antes de las palabras *Todo lo referido consta* etc., que en el

mismo título se comprende esta finca (y si fuesen más de dos, el número de las que sean), y que se hallan registradas en el libro, fólío y número expresados en la nota marginal de la propia inscripción.

Quando el título solo contenga dos ó tres fincas, se hará en la nota marginal de cada una de ellas indicación de las demás comprendidas en el mismo título, con expresión del fólío y número en que se hubieren hecho las inscripciones de las mismas; pero si excediesen de dicho número, la nota marginal contendrá lo siguiente: «Las otras (se determinará el número que sea) fincas comprendidas en el mismo título de donde se ha tomado esta inscripción se hallan registradas en los fólíos y números que se expresan en las notas marginales del asiento de presentación, número, fólío, tomo, del libro diario.»

Art. 19. Para numerar las fincas que se inscriban, conforme á lo dispuesto en el art. 8.º de la ley, se señalará con el núm. 1.º la primera cuyo dominio se inscriba en los nuevos Registros, y con los números siguientes, por orden riguroso de fechas, las que sucesivamente se vayan inscribiendo en los mismos términos.

Dicha numeración se hará siempre en guarismos.

Art. 20. Los Registradores, antes de hacer la inscripción ó anotación preventiva de bienes inmuebles ó derechos reales transferidos ó gravados por persona á cuyo favor no se halle inscrito el dominio de ellos, examinarán cuidadosamente el Registro para averiguar si dicho dominio está inscrito á favor de otra persona. En el caso de no estarlo, harán con arreglo al art. 20 de la ley la inscripción solicitada ó la anotación preventiva que corresponda, siempre que del título presentado ó de otro documento fehaciente resulte probado que el trasferente adquirió el dominio antes del 1.º de Enero de 1863. Si el dominio de los inmuebles ó derechos reales estuviere inscrito á favor de otra persona, denegarán la inscripción ó la anotación preventiva, sin perjuicio de la facultad concedida por los artículos 389 y 392 de la ley para registrar los títulos anteriores á 1863.

Art. 21. Cuando no sea inscripción de dominio la primera que deba hacerse relativa á cualquiera finca, se procederá conforme á lo prevenido en el párrafo segundo del art. 228 de ley, extendiendo la inscripción en la forma siguiente:

«Finca número (el que corresponda).
Certifico que en el libro, fólío, se halla una inscripción de propiedad, cuyo tenor es como sigue: (*Aquí la inscripción*). Concuera con el asiento á que me refiero; y para poder extender la inscripción que sigue, traslado la presente que firmo en (*fecha y firma*).»

Si la inscripción del Registro antiguo que deba trasladarse al nuevo, conforme á lo prevenido en el párrafo anterior, no contuviere alguna de las circunstancias exigidas en los artículos 9.º, 10 y 11 de la ley, las adicionará el Registrador á continuación de la misma inscripción trasladada, tomándolas del nuevo título que se le presente si de él resultaren, y en otro caso de una nota que para este efecto deberá exigir, extendida con de-

formidad y firmada por todos los interesados en la inscripción.

Esta nota deberá quedar archivada en el Registro.

Para los efectos de este artículo, se considerarán interesados en la inscripción los que hayan sido parte en el acto ó contrato que la produzca, y el tercero á quien por el mismo acto ó contrato se reserve algún derecho real.

La expresada adición se hará á continuacion de las últimas palabras de la inscripción trasladada en los términos siguientes:

«Certifico que careciendo la inscripción preinserta de las circunstancias que exige la ley, las adiciono con arreglo á la escritura de, que ahora se presenta por parte de D. A., ó á la nota que el mismo y D. B. me han entregado, firmada de conformidad por ambos en los términos siguientes: (*Aquí las circunstancias adicionales*), y despues «Concuerda, etc.»

Cuando el primer asiento que se pida sea traslativo de un derecho real impuesto sobre una finca cuyo dominio no constase inscrito en el antiguo Registro, y con el título presentado ó con otros documentos fehacientes se acredite la adquisicion del dominio de la finca y del derecho real antes de 1.º de Enero de 1863, se harán dos inscripciones.

La inscripción de dominio de la finca se verificará con sujecion á las reglas generales, y la del derecho real se hará como corresponda á las de su clase, pero sin describir de nuevo la finca y refiriéndose solamente á la inscripción de esta.

Art. 22. Para los efectos del párrafo cuarto del art. 2.º de la ley y del art. 4.º de este reglamento, se hará la inscripción de las sentencias firmes declarando la incapacidad, á tenor de las reglas que sean aplicables, del art. 29 de este reglamento, y además se consignarán las circunstancias siguientes:

1.ª Nombre, apellido y vecindad del demandante.

2.ª Objeto de la demanda.

3.ª Parte dispositiva de la sentencia, con expresion del Juzgado ó Tribunal que la hubiese dictado y su fecha.

4.ª Acta de publicacion de la incapacidad y designacion de la persona á quien se haya autorizado para administrar, si la ejecutoria la determinaré.

Art. 23. Las inscripciones relativas á cada finca se numerarán tambien por el orden con que se hicieren.

Art. 24. Cuando se divida una finca señalada en el Registro con su número correspondiente, se inscribirá con número diferente la parte que se separe á favor del nuevo dueño; pero haciéndose breve mencion de esta circunstancia al márgen de la inscripción antigua y refiriéndose á la nueva.

Cuando se reunan dos fincas para formar una sola, se inscribirá esta con un nuevo número, haciéndose mencion de ello al márgen de cada una de las inscripciones anteriores, relativas al dominio de las fincas que se reúnan. En la nueva inscripción se hará tambien referencia de dichas ins-

cripciones, así como de los gravámenes que las mismas fincas reunidas tuvieren con anterioridad.

Art. 25. Para dar á conocer con toda exactitud las fincas y los derechos que sean objeto de las inscripciones, ejecutarán los Registradores lo dispuesto en el art. 9.º de la ley con sujecion á las reglas siguientes:

1.ª La naturaleza de la finca se expresará manifestando si es rústica ó urbana, y el nombre con que las de su clase sean conocidas en la provincia ó lugar.

2.ª La situacion de las fincas rústicas se determinará expresando el término, pago, partido ó cualquier otro nombre con que sea conocido en el lugar en que se hallaren, sus linderos por los cuatro puntos cardinales, la naturaleza de la finca colindante y cualquiera circunstancia que impida confundirlas con otras.

3.ª La situacion de las fincas urbanas se determinará expresando el pueblo en que se hallen, el nombre de la calle ó lugar, el número si lo tuvieren; y si este fuere de fecha reciente, se añadirá el que hayan tenido antes; el número de la manzana ó cuartelada; el nombre del edificio si fuese conocido con alguno determinado; los linderos y cualquiera otra circunstancia que sirva para distinguir la finca inscrita de otra.

4.ª La medida superficial se expresará en la forma que constare del título y con las mismas denominaciones que en él se empleen; pero si del título no resultare dicha medida, se expresará en la inscripción esta circunstancia.

5.ª La naturaleza del derecho que se inscriba se expresará con el nombre que se le dé en el título, y si no se le diere ninguno, no se designará tampoco en la inscripción.

6.ª El valor de la finca ó derecho inscrito se expresará, si constare en el título, en la misma forma que apareciese en él, bien en dinero, bien en especie, de cualquiera clase que sea. Tambien se expresará dicho valor si se hubiere hecho constar para el pago del impuesto por medio de tasacion, ó si tratándose de un usufructo ó pension se hubiese capitalizado tambien para el pago de dicho impuesto.

7.ª Para dar á conocer la extension y cargas del derecho que deba inscribirse, se hará mencion circunstanciada y literal de todo lo que, segun el título, limite el mismo derecho y las facultades del adquirente en provecho de otro, ya sea persona cierta ó ya indeterminada, así como los plazos en que venzan las obligaciones contraidas, si fueren de esta naturaleza las inscritas.

8.ª Las cargas de la finca ó derecho á que afecte la inscripción inmediata ó mediatemente podrán resultar, bien de alguna inscripción anterior, ó bien solamente del título presentado. En el primer caso se indicarán brevemente su naturaleza y número, citando el que tuviere cada una y el folio y libro del Registro en que se hallaren; en el segundo caso se referirán literalmente, advirtiéndose que carecen de inscripción. Si apareciesen dichas cargas del título y del Registro, pero con alguna diferencia entre ambos, se notará la que resulte.

9.ª Los nombres que deban consignarse en la

inscripcion se expresarán segun consten del título, sin que sea permitido al Registrador, ni aun con acuerdo de las partes, añadir ni quitar ninguno. Al nombre se añadirán, si tambien resultaren del título, la edad, el estado, la profesion y el domicilio. Las Sociedades ó establecimientos públicos se designarán con el nombre con que fueren conocidos, expresándose al mismo tiempo su domicilio, y además el de la persona que en su representacion pida la inscripcion si no fuese una Sociedad conocida únicamente por su razon.

10. Toda inscripcion de actos ó contratos que hayan devengado derechos á favor del Estado expresará además el importe de estos y la fecha y el número de la carta de pago.

11. En las inscripciones de arrendamientos se expresarán su precio y la duracion del contrato.

12. Al final de toda inscripcion ó anotacion expresará el Registrador los honorarios que devengare por ella.

Art. 26. Cuando el título sea traslativo de dominio de dos ó más fincas, solo se hará la inscripcion con la extension que marcan las reglas prescritas en el artículo anterior, respecto de aquellas fincas que aun no estén inscritas en el Registro moderno.

Las inscripciones, que deberán hacerse en cumplimiento de lo que ordena el art. 234 de la ley, solo contendrán las circunstancias siguientes:

1.^a Naturaleza y nombre de la finca, si lo tiene expresado, su descripcion, ó en su caso la del derecho real.

2.^a Indicacion de las cargas.

3.^a Nombre, apellido y vecindad del trasfereute y adquirente de la finca ó derecho real, naturaleza del acto ó contrato, fecha y poblacion en que se otorgó ó expidió el título, y nombre del Notario autorizante ó de la Autoridad ó funcionario que lo hubiese expedido.

4.^a Referencia del número de la finca y de la inscripcion, libro y fólío donde esta conste.

5.^a Expresion de haberse pagado los derechos al Estado, si el acto ó contrato los devengare, ó de que no los devengare.

6.^a Fecha, media firma y honorarios.

7.^a Al márgen se pondrá una nota en los términos dispuestos en el art. 18 de este reglamento.

Quando el título no sea traslativo de dominio y se refiera á más de una finca, se inscribirá primero el dominio, y despues solo se hará la inscripcion extensa en la finca de más valor ó en cualquiera de ellas, si el valor fuese igual: todas las demás se harán con sujecion á las reglas que preceden.

Los Registradores observarán puntualmente las reglas expresadas para hacer asientos extensos y concisos, segun proceda, y siempre que con un mismo documento se les pida la inscripcion ó anotacion de dos ó más fincas ó derechos.

Quando sea de cancelacion el primer asiento que se pida, relativo á una finca ó derecho real, se observará lo dispuesto en el art. 325 de este reglamento.

Todas las cantidades y números que se mencionen en las inscripciones, anotaciones preventivas,

cancelaciones y asientos de presentacion se expresarán en letra.

Art. 27. En toda inscripcion relativa á fincas en que el suelo pertenezca á una persona y el edificio ó plantaciones á otra expresará con claridad esta circunstancia.

Art. 28. Hecha la descripcion de una finca en su inscripcion de propiedad, no se repetirá en las demás inscripciones ó anotaciones que se hagan relativas á la misma, siempre que de los títulos presentados para ellas resulten designados de igual manera el nombre la situacion, la medida superficial, los linderos ú otra circunstancia importante; pero se citarán el número de la finca el de la inscripcion y el fólío y libro del Registro en que se halle dicha descripcion, añadiendo las demás circunstancias que la completen y aparezcan de los mismos títulos presentados.

Quando no resulten designadas de igual manera todas las circunstancias, solo se expresarán las que hayan variado, y haciéndose simple referencia de las demás.

Art. 29. La inscripcion de cualquiera especie se extenderá por el órden siguiente:

1.^o La descripcion de la finca á que afecte la inscripcion ó referencia de ella en el caso del artículo anterior.

2.^o Expresion de los gravámenes, si los hubiere.

3.^o El nombre y título de adquisicion del que transfiera el derecho.

4.^o Expresion del derecho real que se trate de inscribir, ó sobre el cual gravite el derecho que se desee inscribir, si la finca misma no fuese objeto inmediato de inscripcion.

5.^o El nombre y título de adquisicion del que transfiera el derecho, ó el nombre de la corporacion ó persona jurídica de quien proceda inmediatamente.

6.^o El nombre del derecho trasferido y el de la persona, entidad, corporacion ó colectividad á cuyo favor se transfiera.

7.^o Copia literal de las condiciones impuestas al adquirente ó á sus sucesores, restringiendo de cualquier modo las facultades del dominio.

8.^o Expresion del título presentado en el Registro, lugar y fecha de su otorgamiento ó expedicion.

9.^o Dia y hora de su presentacion en el Registro, con indicacion del número y fólío del asiento de presentacion.

10. Indicacion de la cantidad pagada por el impuesto sobre las traslaciones de dominio y del número de la carta de pago que deba quedar en poder del Registrador.

11. Conformidad de la inscripcion con los documentos á que se refiera.

12. Honorarios del Registrador.

Art. 30. Siempre que se inscriba, en cualquier concepto que sea, algun derecho constituido anteriormente sobre un inmueble, como censo, hipoteca, usufructo ú otros semejantes, se expresará la fecha de su constitucion, el nombre del constituyente y los gravámenes especiales con que se hubiere constituido, en cuanto consten de título si fueren de naturaleza real.

trato privado que conste por escrito. A este fin deberá procurarse:

1.º Que dichos contratos expresen claramente todas las circunstancias necesarias para evitar dudas y cuestiones sobre su cumplimiento, denegando la anotación de los que no estén redactados con la claridad indispensable.

2.º Que concurren personalmente al Registro todos los interesados en la anotación, asegurándose el Registrador de la identidad de sus personas y de la autenticidad de las firmas puestas al pie de dicho contrato.

3.º Que si la finca que ha de ser refaccionada no estuviere inscrita en el Registro como propia del deudor, se inscriba con las formalidades oportunas, denegando en caso contrario toda anotación.

Art. 52. Si la finca refaccionada no estuviere inscrita á favor del deudor, y del título presentado para inscribirla resultare que está afectá á una obligación real, hará el Registrador la inscripción, prévio el pago del derecho correspondiente; pero suspendiendo la anotación hasta que se instruya el expediente prevenido en el art. 61 de la ley, ó medie el oportuno convenio.

Art. 53. Para instruir el expediente de que trata el art. 61 de la ley, hará el deudor una solicitud al Tribunal del partido en que esté situada la finca, expresando las obras que esta necesite, el coste aproximado de ellas y el valor que la misma finca tenga en la actualidad, y pidiendo que se cite á las personas que tengan algún derecho real sobre el inmueble para que manifiesten su conformidad ó aleguen lo que á su derecho convenga. A esta solicitud acompañará una certificación pericial del aprecio, y los documentos de donde resulten los nombres y los derechos de los que deban ser citados.

El Tribunal mandará hacer la citación con las formalidades prescritas en los artículos 228, 229, 230 y 231 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Si alguna de dichas personas fuere incierta ó estuviere ausente, ignorándose su paradero, deberá ser citado el representante del Ministerio fiscal.

Art. 54. Las personas citadas con arreglo al artículo anterior podrán conformarse con lo pretendido por el propietario, en cuyo caso dictará el Tribunal providencia autorizando la anotación, ó podrán oponerse, tanto al aprecio hecho de la finca como á las obras que se trate de ejecutar, ó si por resultado de ellas no quedaren suficientemente asegurados sus derechos.

Art. 55. Los que se opusieren al aprecio ó á las obras nombrarán perito que en union con el del propietario rectifique la tasación ó manifiesté su dictámen sobre las mismas obras.

Para el nombramiento de este perito y dirimir las discordias que ocurrieren, se observarán las reglas establecidas en el art. 303 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 56. Concluido el juicio pericial, si la oposición se hubiere hecho al aprecio, dictará el Tribunal providencia autorizando la anotación y declarando el valor de las fincas refaccionadas. Si la oposición hubiere recaído sobre las obras, man-

dará el Tribunal comparecer en juicio verbal á los interesados y á los peritos á fin de intentar la avenencia entre los primeros. Si esta no se consiguiera, dará el Tribunal por concluido el acto, dictando la providencia que proceda segun lo que resulte probado, bien prohibiendo la refacción, ó bien autorizándola si apareciese del juicio de los peritos que verificadas las obras no quedarán menos asegurados que á la sazón lo estuviere los derechos del opositor por disminuirse la renta de la finca ó su precio en venta.

Art. 57. Para distinguir las faltas subsanables de las que no lo sean, y hacer ó no en su consecuencia una anotación preventiva segun lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la ley, atenderá el Registrador á la validez de la obligación consignada en el título. Si esta fuese nula por su naturaleza, condiciones, calidad de las personas que la otorguen ú otra causa semejante, independiente de su forma extrínseca, se considerará la falta como no subsanable. Si la obligación fuese válida, atendidas las circunstancias dichas, y el defecto estuviere tan solo en la forma externa del documento que la contenga, y que se pueda reformar ó extender de nuevo á voluntad de los interesados en la inscripción, se tendrá por subsanable la falta.

En los casos del art. 19 de la ley, los interesados podrán recoger el documento y subsanar la falta dentro de los treinta dias que duran los efectos del asiento de presentación; pedir la anotación preventiva, que durará el tiempo señalado en el art. 96 de la ley, ó reclamar contra el Registrador por la vía gubernativa. Este recurso gubernativo procederá en todos los casos en que el Registrador suspenda ó deniegue la inscripción ó anotación, cualquiera que sea la causa. Los interesados acudirán al Presidente del Tribunal del partido, quien decidirá, oído el Registrador. Contra esta resolución podrá recurrirse al Presidente de la Audiencia, y en último término á la Dirección general del ramo.

Si el expediente tuviere por objeto pedir la inscripción, solo podrá ser promovido por los interesados en la misma ó sus legítimos representantes, y de ninguna manera por los Notarios que hubiesen autorizado los instrumentos respectivos por este mero y exclusivo hecho.

Quando acudan los interesados por haberse suspendido la inscripción por defectos en la manera de haberse extendido ó redactado el documento sujeto á Registro, se oirá, además del Registrador, al Notario autorizante. Sin perjuicio de que los interesados pidan, si quieren, la inscripción, los Notarios en caso de suspensión ó denegación de la inscripción por defectos en el instrumento podrán, sujetándose á los trámites establecidos, promover el oportuno expediente gubernativo, limitado á solicitar que se declare que el documento se halla extendido con arreglo á las formalidades y prescripciones legales. Declarándose en definitiva que el documento se halla bien extendido, se declarará asimismo que es inscribible; con lo cual el interesado, sin necesidad de promover nuevo expediente, obtendrá en su caso la inscripción.

Los Registradores, los Notarios y los interesados podrán apelar para ante la Direccion general de las providencias que en los recursos gubernativos dictaren los Presidentes de las Audiencias.

El plazo para apelar será de ocho dias, contados desde el de la notificacion de dichas providencias.

Independientemente de la expresada reclamacion gubernativa, los interesados podrán acudir á los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez y consiguiente inscripcion de las escrituras, así como de la nulidad ó validez de la obligacion en ellas contenida.

En el juicio que con estos objetos se siga entre los interesados no será parte el Registrador, contra quien no procederá reclamacion judicial, con arreglo á las disposiciones de la ley, sino en el caso de que se entable contra él personalmente formal demanda para exigirle la responsabilidad civil ó criminal á que por sus actos haya podido dar lugar.

Art. 58. Los Registradores, no solamente negarán la inscripcion de todo titulo que contenga faltas que la impidan, tomando ó no anotacion preventiva segun corresponda, sino que cuando resultare del mismo titulo haberse cometido algun delito darán parte á la correspondiente Autoridad judicial, remitiéndose el documento donde resulte.

Art. 59. Las anotaciones preventivas podrán pedirse por los interesados en las mismas, con arreglo á la ley y á este reglamento.

Art. 60. Las anotaciones preventivas y sus cancelaciones relativas á cada finca se señalarán al margen con letras en lugar de números, guardándose el orden riguroso del alfabeto.

Si llegaren á ser tantas las anotaciones y cancelaciones de anotacion concernientes á alguna finca que se apurasen las letras del alfabeto, se volverá á empezar por la primera duplicada, siguiendo en esta forma todas las demás.

En el margen del Registro destinado á la numeracion de las inscripciones se escribirá solamente «anotacion ó cancelacion» «letra...» (La que corresponda.)

Art. 61. Cuando fuere de anotacion preventiva el primer asiento relativo á una finca, se observará segun los casos lo dispuesto en el art. 21 de este reglamento.

Art. 62. Cuando se prorogase el plazo de una anotacion, conforme á lo dispuesto en el art. 96 de la ley, se hará esto constar en el Registro por medio de una nueva anotacion.

Art. 63. Procederán las anotaciones preventivas:

1.º Por pedirse ú ordenarse directa y precisamente, siempre que se presente al efecto en el Registro, titulo, documento ó mandamiento que pueda producirla con arreglo á los artículos 19 y 42 de la ley ó á otras prescripciones de la misma.

2.º Por pedirse alguna inscripcion ó nota marginal que no se pueda efectuar por defecto subsanable ú otro impedimento que no sea motivo bastante de denegacion, si los interesados solicitan que interin se procura subsanar la falta se tome dicha anotacion preventiva.

Quando por mandamiento judicial se ordenare

una anotacion preventiva que no pueda efectuarse por justa causa, se suspenderá su cumplimiento y se tomará anotacion preventiva de la suspension.

Todas las anotaciones preventivas expresarán las circunstancias que se determinan en el articulo siguiente.

Lo dispuesto en el núm. 2.º de este articulo, relativo á las notas marginales, se entenderá aplicable exclusivamente á las que no procedan como consecuencia necesaria de alguna inscripcion.

Art. 64. Las anotaciones preventivas contendrán, segun los casos, las circunstancias siguientes:

1.º Descripcion de la finca objeto de la anotacion, ó gravada con el derecho que ha de anotarse, en los términos prescritos para las inscripciones, bien por constar del documento presentado para la anotacion, ó de la inscripcion anterior de la finca ó derecho; pero expresando en este último caso, si el documento los omite, los linderos, la situacion, el número, la medida ú otra circunstancia especial é importante del inmueble.

2.º Indicacion de las cargas reales de la finca; las cuales, si constaren inscritas, se expresarán, citando solamente el número, folio y libro donde se hallen; y si no estuvieren inscritas se mencionarán las que aparezcan del titulo presentado.

3.º El nombre y apellido del poseedor de la finca ó derecho sobre que verse la anotacion, estado, edad, domicilio y profesion de aquel, así como su titulo de adquisicion, si constasen.

4.º Si se pidiese la anotacion habiendo fallecido el poseedor de la finca ó derecho sobre que verse, y antes de haberse inscrito á favor de quien le suceda en la misma finca ó derecho, se expresará la fecha del fallecimiento, la del testamento, si lo hubiese, el nombre del Notario ante quien se haya otorgado y el del heredero, y en otro caso referencia de haberse incoado procedimiento judicial para declarar herederos; y si estuviere hecha la declaracion, los nombres, apellidos y vecindad de los herederos y fecha de la ejecutoria en que hubiesen sido declarados tales.

5.º Si se pidiese anotacion de demanda de propiedad, se expresará la fecha del auto de su admision, el objeto de la misma y los nombres del demandante y demandado.

6.º Si se hiciese á consecuencia de mandamiento de embargo ó secuestro, ó en cumplimiento de alguna ejecutoria, se expresará así, manifestando el importe de lo que se trate de asegurar y los nombres del que haya obtenido la providencia á su favor y de aquel contra quien se haya dictado.

7.º Si se hiciese á virtud de providencia prohibiendo temporalmente la enajenacion de bienes determinados, se hará constar el fundamento y objeto de ella y el nombre del que la haya obtenido.

8.º Si se hiciese á virtud de demanda pidiendo que se declare la incapacidad civil de alguna persona, se expresará la calificacion que á esta se diere, la especie de incapacidad cuya declaracion se solicite, la fecha del auto de la admision de la demanda y el nombre del demandante.

Si estos resultaren en la inscripcion primitiva del derecho, las posteriores solo contendrán una indicacion de ellos, con la referencia correspondiente á dicha inscripcion. Si no existiere esta, se expresará así:

Art. 31. La cesion del derecho de hipoteca y de cualquier otro real se hará constar por medio de una nueva inscripcion que se referirá á la primera, citando su número y fóllo, nombres del cedente y cesionario, y las demás circunstancias que resulten del titulo de cesion y sean comunes á todas las inscripciones.

Art. 32. El cesionario de cualquier derecho inscrito deberá inscribir la cesion á su favor, siempre que ésta resulte de cualquier documento registrable. Si se verificare la cesion antes de estar inscrito el derecho á favor del cedente, podrá el cesionario exigir, juntamente con la suya, la inscripcion á favor de su causante.

Art. 33. Cuando en alguna testamentaria ó concurso se adjudiquen bienes inmuebles á uno de los partícipes ó acreedores, con la obligacion de emplear su importe en pagar deudas ó cargas de la misma herencia ó concurso, se inscribirán dichos bienes á favor del adjudicatario, haciéndose mencion literal de aquella obligacion.

Art. 34. Los herederos y legatarios no podrán inscribir á su favor bienes inmuebles ó derechos reales que no hubiesen inscrito sus causantes. Los bienes ó derechos que se hallen en este caso se inscribirán á nombre del difunto antes de serlo á favor de la persona á quien se hayan adjudicado. Esta inscripcion será á costa de la testamentaria ó abintestato, y á peticion de cualquiera de los interesados ó del representante del Ministerio fiscal si la herencia estuviere vacante.

No será necesaria la previa inscripcion á favor del causante en cuanto á los bienes raíces y derechos reales que este hubiese adquirido antes del día 1.º de Enero de 1863, siempre que así se haga constar por los medios expresados en el art. 20 de la ley.

Art. 35. La prohibicion de inscribir titulos de fecha anterior á la del último inscrito en el Registro, contenida en el art. 17 de la ley, se entenderá sin perjuicio de la facultad que por los artículos 389 y 392 de la misma se concede á los dueños de inmuebles ó derechos reales adquiridos y no inscritos antes del día 1.º de Enero de 1863, para registrar con los beneficios y efectos que dichos artículos y los 390 y 391 determinan, los titulos que no hayan sido presentados al Registro en tiempo oportuno. Pero en las inscripciones de esta especie se hará mencion de dicha circunstancia antes de expresarse la conformidad de ellas con los documentos de su referencia.

Art. 36. La calificacion que hagan los Registradores, ó en su caso los Presidentes de las Audiencias, de la legalidad de las formas extrínsecas de los titulos presentados, de la capacidad de los otorgantes, ó de la competencia de los Jueces ó Tribunales que ordenen las cancelaciones, segun lo prevenido en los artículos 18, 100 y 101 de la ley, se entenderá limitada para el efecto de negar ó admitir la inscripcion, y no impedirá ni prejuzgará el juicio que pueda seguirse en los Tri-

bunales sobre la nulidad de la misma escritura, ó la competencia del mismo Juez ó Tribunal, á menos que llegue á dictarse sentencia de casacion.

Si de la ejecutoria que en dicho juicio recayere resultare que fué mal calificada la escritura, la capacidad de los otorgantes ó la competencia del Juez ó del Tribunal, el Registrador hará la inscripcion ó cancelará la que hubiere hecho, segun el caso, tomando el nuevo asiento la fecha del de presentacion del titulo que hubiere dado lugar al incidente.

Art. 37. El Registrador considerará, conforme á lo prescrito en el art. 18 de la ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos ó escrituras cuya inscripcion se solicite, todas las que afecten á la validez de los mismos segun las leyes que determinen la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos ó escrituras, ó puedan conocerse por la simple inspeccion de ellos.

Los que no expresen ó expresen sin la claridad suficiente cualquiera de las circunstancias que segun la ley debe contener la inscripcion bajo pena de nulidad, se considerarán comprendidos en el art. 18 de aquella.

Art. 38. Los Jueces y Tribunales ante quienes se reclame sobre la nulidad de una anotacion ó inscripcion, lo pondrán en conocimiento del Registrador respectivo.

El Registrador, en el mismo dia que reciba el oficio del Juez ó Tribunal, pondrá una nota marginal á la anotacion ó á la inscripcion, redactada en esta forma:

«Reclamada la nulidad por D. N..... en el Juzgado ó Tribunal de..... Secretaria de.....
(Fecha y media firma.)»

Art. 39. Si se desechare la reclamacion de nulidad, tambien pondrá el Juez ó Tribunal en conocimiento del Registrador la ejecutoria que así lo declare, á fin de que cancele la nota marginal que queda referida por otra inmediata diciendo:

«Desechada la reclamacion de nulidad indicada en la nota que precede, por ejecutoria de (tal fecha). (Media firma y fecha.)»

Art. 40. Declarada la nulidad de una anotacion ó inscripcion, mandará el Juez ó Tribunal cancelarla y extender otra nueva en la forma que proceda segun la ley.

Este nuevo asiento surtirá efecto desde la fecha en que deba producirlo, segun sus respectivos casos.

TÍTULO III.

DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.

Art. 41. El que propusiere la demanda de propiedad á que se refiere el caso 1.º del art. 42 de la ley, podrá pedir al mismo tiempo ó despues su anotacion preventiva, ofreciendo indemnizar los perjuicios que de ella puedan seguirse al demandado en caso de ser absuelto.

El Juez ó Tribunal mandará hacer la anotacion al admitir la demanda; y si aquella se pidiese despues, en el término de tercero dia.

Art. 42. Se hará anotacion preventiva de todo embargo de bienes inmuebles ó derechos reales

que se decreta en juicio civil ó criminal, aunque aquel sea preventivo, debiendo observarse las reglas siguientes:

1.^a Si la propiedad de las fincas embargadas apareciere inscrita en los libros antiguos ó nuevos á favor de una persona que no sea aquella contra quien se hubiese decretado el embargo, se denegará la anotación, practicándose cuanto la ley y este reglamento disponen para las inscripciones que se denieguen por defectos no subsanables: los Registradores en este caso conservarán uno de los duplicados del mandamiento judicial, y devolverán el otro con la nota de denegación, expresando claramente el motivo que la produce.

2.^a Si la propiedad de los bienes embargados no constare inscrita, se suspenderá la anotación del embargo, y en su lugar se tomará anotación preventiva de la suspensión del mismo por ser subsanable aquel defecto.

3.^a Los interesados en los embargos podrán pedir que se requiera al considerado como dueño para que se subsane la falta verificando la inscripción omitida; y caso de negarse, podrán solicitar que el Juez ó Tribunal lo acuerde así, si tienen ó pueden adquirir los títulos necesarios al efecto.

4.^a Cuando en virtud de sentencia ejecutoria se acuerde la venta de los bienes embargados, podrán también los interesados, si el propietario se niega á verificar la inscripción, suplir la falta de títulos por los medios establecidos en el título XIV de la ley.

5.^a Podrán asimismo los interesados solicitar en su caso que se saquen á subasta los bienes embargados, con la condición de que el rematante verifique la inscripción omitida antes del otorgamiento de la escritura de venta, en el término que sea suficiente y el Juez ó Tribunal señale, practicando al efecto todo lo que el interesado en el embargo podría hacer, según lo expresado en las disposiciones anteriores. Los gastos y costas que se causen por resistencia del propietario á hacer la inscripción serán de cuenta del mismo.

Art. 43. La anotación preventiva de las ejecutorias y de las providencias embargando, interviniendo, poniendo en secuestro ó prohibiendo enajenar bienes determinados no podrá excusarse ni suspenderse por oposición de la parte contraria.

Art. 44. La anotación preventiva de que trata el caso tercero del art. 42 de la ley no podrá verificarse hasta que para la ejecución de la sentencia se manden embargar bienes inmuebles del condenado por ella, en la forma prevenida respecto al juicio ejecutivo.

Art. 45. Toda anotación preventiva que no pueda hacerse sino por providencia judicial se verificará en virtud de la presentación en el Registro de mandamiento del Juez ó Tribunal, en el que se insertará literalmente el particular de la providencia en que se haya dictado y su fecha.

El mandamiento será siempre expedido por el Juez ó Tribunal en cuyo término jurisdiccional radique el Registro donde haya de tomarse la anotación preventiva, al que exhortarán los demás Jueces ó Tribunales para que libre los man-

damientos cuando el Registro no esté situado en sus respectivas demarcaciones.

Art. 46. Para hacer la anotación preventiva de los legados, por convenio entre las partes, según lo prevenido en el art. 56 de la ley, se presentará en el Registro un testimonio de la cabeza, pie y cláusula respectiva del testamento, con una solicitud al Registrador, firmada por el legatario y por el heredero, pidiendo dicha anotación y señalando de comun acuerdo los bienes en que haya de verificarse.

Cuando hubiere de hacerse la anotación por mandato judicial, se presentará en el Registro el testimonio expresado en el párrafo anterior y el mandamiento que deberá librar el Juez ó Tribunal, conforme á lo dispuesto en el art. 57 de la ley.

Art. 47. Cuando el heredero y el legatario pidan de comun acuerdo la anotación preventiva de algun legado, expresarán en su solicitud el nombre, estado, edad, vecindad y fecha del fallecimiento de su causante, así como la circunstancia de no haberse promovido juicio de testamentaria y estar aceptada la herencia por el heredero.

Si en este caso la finca que ha de ser anotada no estuviere inscrita á favor del testador, deberá pedirse que se inscriba, presentando en el Registro el título de adquisición, si lo hubiere, de donde resulten todas las demás circunstancias que deban comprenderse en la anotación.

Si no existiere título, se inscribirá la propiedad ó la posesión por los medios que autoriza la ley.

Art. 48. Siempre que sin mediar providencia judicial se pidiese la inscripción ó anotación preventiva de bienes que por fallecimiento de alguno deban pasar á su heredero ó legatario, se presentará y quedará archivada en el Registro la partida que acredite la fecha de dicho fallecimiento.

Art. 49. Para hacer á los legatarios en la forma debida la notificación indicada en el art. 49 de la ley, acudirá el heredero con su solicitud al Juez ó Tribunal que en su caso debería conocer del juicio de testamentaria, presentando la copia del testamento y el inventario de los bienes inmuebles. El Juez ó Tribunal mandará hacer desde luego la notificación; y verificada, dispondrá se entreguen al interesado las diligencias originales para los efectos oportunos.

Art. 50. Transcurridos treinta días desde la fecha de la notificación sin que los legatarios hagan uso de su derecho, podrá pedir el heredero la inscripción de todos los bienes hereditarios, presentando en el Registro, además de su título, dichas diligencias originales. Si los legatarios pidiesen la anotación, también podrá inscribir el heredero los bienes que se anotaren y no hubieren sido especialmente legados, pero con el gravamen de dicha anotación.

La inscripción, tanto en este caso como en el de renunciar los legatarios á su derecho de anotación, deberá hacer referencia, bien de la escritura de renuncia de los legatarios, ó bien de las diligencias de notificación y su resultado.

Art. 51. Según lo dispuesto en el art. 59 de la ley, la anotación preventiva á favor de los acreedores refaccionarios podrá exigirse en virtud de con-

9.º Si la anotación fuese de legado, se determinará la clase de este, su importe, sus condiciones, la circunstancia de haber sido aceptada la herencia por el heredero sin promover juicio de testamentaria, la de no haberse hecho partición de bienes, la de haber ó no trascurrido hasta la presentación de la solicitud de anotación los ciento ochenta días que para hacerlo concede la ley, y la de hacerse la anotación, bien por providencia judicial, ó bien por mútuo acuerdo entre el legatario y el heredero.

10. Si la anotación tuviere por objeto algún crédito refaccionario, se indicará brevemente la clase de obras que se pretenda ejecutar, el contrato celebrado con este fin y sus condiciones, expresión de no tener la finca carga alguna real, y en caso de tenerla cuánto valor se haya dado á la finca en su estado actual, con citación de los interesados en las mismas cargas, así como si esto se ha hecho por escritura pública, y en qué fecha, ó por expediente judicial, con indicación de la providencia que en él haya recaído.

11. El acta de constitución de la anotación preventiva á nombre del que la haya obtenido.

12. Expresión del documento en cuya virtud se hiciere la anotación, su fecha; y si fuere mandamiento judicial, el nombre y residencia del Juez ó Tribunal que lo haya dictado, el del Secretario que lo autorice y número con que quede archivado en el Registro uno de los duplicados del mandamiento.

13. Si el documento fuese privado, manifestará además el Registrador que las partes han concurrido á su presencia personalmente ó por medio de apoderado, dando fé de que las conoce y de que son auténticas las firmas puestas al pié de la solicitud que le hubiesen presentado; y no conociendo el Registrador á los interesados ó á sus apoderados, firmarán con ellos la solicitud en que se pida la anotación dos testigos conocidos, que concurrirán al acto y asegurarán la certeza de las firmas de aquellos.

14. Expresión de la fecha, libro fólío y número del asiento de presentación del documento en el Registro.

15. Conformidad de la anotación con los documentos á que se refiera, fecha firma y honorarios.

Si pedida una nota marginal de las que no sean consecuencia necesaria de una inscripción ó anotación no pudiera hacerse por algún defecto del título, se pondrá nota marginal preventiva, si se solicita, expresando lo que se tratare de acreditar con el documento presentado y el motivo de la suspensión en esta forma:

«Las pesetas aplazadas del precio en que D. A. . . . compró á D. B. . . . la casa de este número, como consta de la inscripción adjunta, aparecen pagadas según escritura de recibo, otorgada por D. A. . . . y D. B. . . . en el día ante el Notario D. L. . . . , cuya copia primera ha sido presentada en este Registro el día , á la hora de , según resulta del asiento de presentación núm. . . . , al fólío del libro del Diario.

Pero como dicha copia adolece del defecto

suspendo la extensión de la nota de pago, y devuelvo el título para que en el plazo legal subsanen las partes, si pudieren, el expresado defecto, tomando entre tanto, y á instancia verbal del D. A. . . . esta nota preventiva. (*Fecha, media firma y honorarios.*)

Si pedida una inscripción de cancelación no pudiese hacerse por mediar defecto subsanable, se hará un asiento análogo al de la cancelación pretendida, expresando qué asiento aparece cancelado; los nombres de las personas cuyo favor estuviese hecho el asiento de los interesados en que se haga la cancelación; la forma en que se hubiese extinguido el derecho; fecha del documento; funcionario que lo hubiese autorizado, su presentación; defecto de que adolezca, plazo para subsanarlo; que se toma la anotación á instancia verbal del interesado; fecha, firma y honorarios.

Todas las anotaciones preventivas que se tomen por suspensión de las inscripciones solicitadas se extenderán en la misma forma que se harían las inscripciones respectivas, con solo las variaciones siguientes:

1.ª En vez de acta de inscripción, se consignará que es acta de anotación.

2.ª Después de expresar la conformidad del asiento con los documentos á que se refiere, se añadirá: «Observando que existe el defecto ó defectos (*se expresarán todos los que se noten*), suspendo la inscripción pretendida, y devuelvo el título para que en el plazo de subsanen las partes, si pudieren, los expresados defectos, tomando entre tanto esta anotación preventiva á instancia verbal del interesado. (*Fecha, firma y honorarios.*)»

Quando en un mandamiento se ordene tomar una anotación preventiva y no pueda efectuarse por motivo fundado, se extenderá en la misma forma que habría de hacerse la anotación decretada con la sola diferencia de que, en vez de acta de constitución de anotación, se expresará haberse mandado tomar la anotación. Después de consignar la conformidad, se hará mención del efecto hallado de que se suspende la anotación ordenada y de que se toma anotación de suspensión.

Para que se tomen las referidas anotaciones preventivas de suspensión, no será necesaria la solicitud verbal de interesado alguno cuando se trate de embargos por causas criminales ó sea el Estado interesado en aquellas.

Art. 65. El que pudiendo pedir la anotación preventiva de un derecho dejare de hacerlo, no podrá después inscribirlo á su favor en perjuicio de tercero que haya adquirido é inscrito el mismo derecho con las circunstancias contenidas en el artículo 34 de la ley.

TÍTULO IV.

DE LA EXTINCIÓN DE LAS INSCRIPCIONES Y DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.

Art. 66. Se entenderá extinguido el inmueble objeto de la inscripción, para los efectos del número 1.º del art. 79 de la ley, siempre que desaparezca completamente por cualquier accidente natural ordinario ó extraordinario, como la fuerza

de los rios, la mudanza de sus álveos, la ruina de los edificios cuyo suelo sea de propiedad ajena, ú otros acontecimientos semejantes.

Art. 67. Se considerará extinguido el derecho real inscrito, para los efectos del núm. 2.º del mismo art. 79:

1.º Cuando el derecho real inscrito sobre un inmueble deje completamente de existir, bien por renuncia del que lo tenga á su favor, ó bien por mútuo convenio entre los interesados, como sucedería si el dueño del prédio dominante renunciara á su servidumbre, ó el acreedor á su hipoteca, ó si el censalista conviniera con el censatario en libertar del censo una finca para subrogarlo en otra.

2.º Cuando deje tambien de existir completamente el derecho real inscrito, bien por disposicion de la ley, como sucede en la hipoteca legal luego que cesa el motivo de ella, ó bien por efecto natural del contrato que diera causa á la inscripcion, como se verifica en la hipoteca cuando el deudor paga su deuda, en el censo cuando lo redime el censatario, en el arrendamiento cuando se cumple su término, y en los demás casos análogos.

Art. 68. Las cancelaciones que se hagan por consecuencia de declararse nulos los títulos inscritos surtirán sus efectos sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 34 de la ley.

Art. 69. Se entenderá reducido el inmueble objeto de la inscripcion, para los efectos del número 1.º del art. 80 de la ley, siempre que materialmente disminuyan su cabida ó proporciones, bien por obra de la naturaleza, como los accidentes mencionados en el art. 66, ó bien por la voluntad del propietario, como sucede cuando este divide su finca enajenando una parte de ella.

Art. 70. Se considerará reducido el derecho inscrito á favor del dueño de la finca gravada, para los efectos del núm. 2.º de dicho art. 80:

1.º Cuando se disminuya la cuantía del mismo derecho por renuncia del interesado ó convenio entre las partes, como si el acreedor hipotecario consintiere en reducir su hipoteca á una parte del inmueble hipotecado, ó si el usufructuario renunciara á una parte del prédio usufructuado, ó si el censalista limitase el censo á una parte de la finca sobre que gravita.

2.º Cuando se disminuya la cuantía del derecho inscrito por efecto natural del contrato que diera causa á la inscripcion, como sucede cuando el deudor hipotecario paga una parte de su crédito, haciéndolo constar en debida forma, ó cuando el censatario redime una parte del capital del censo, ó cuando en el usufructo vitalicio, constituido por dos ó más vidas, fallece uno de los usufructuarios.

3.º Cuando se disminuya la misma cuantía del derecho por sentencia judicial, como sucede siempre que se declare nulo, en parte solamente, el título en cuya virtud se haya hecho la inscripcion.

Art. 71. Cuando la cancelacion fuese parcial expresará claramente la parte del derecho que se extinga, la de la finca que quede ó la de la carga que subsista, así como el motivo de su reduccion.

Art. 72. La misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripcion de una obligacion será título suficiente para cancelarla, si resultare de ella ó de otro documento fehaciente que dicha obligacion ha caducado ó se ha extinguido.

En virtud de lo dispuesto en el párrafo que precede, las cancelaciones parciales ó totales de créditos hipotecarios podrán hacerse presentando en el Registro las mismas escrituras de crédito inscritas, con testimonio de acta notarial de pago ó reduccion puesto á continuacion de la nota de inscripcion: cuya escritura con su nota y testimonio se podrán presentar acompañadas de copia simple y literal para que, siendo cotejada y resultando conformes, quede archivada en el Registro la copia, devolviendo el título al interesado.

En los demás casos solo será necesaria la nueva escritura para la cancelacion, con arreglo al artículo 82 de la ley, cuando extinguida la obligacion por la voluntad de los interesados deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripcion.

Art. 73. Los Registradores no cancelarán ninguna inscripcion procedente de hipoteca legal hecha por mandato de Juez ó de Tribunal, sino en virtud de otro mandamiento.

Los Jueces ó Tribunales no decretarán dichas cancelaciones sino despues de acreditarse ante ellos la extincion de la responsabilidad asegurada con la hipoteca, ó el cumplimiento de las formalidades que con arreglo á la ley serán necesarias, segun los casos, para enajenar, gravar ó liberar los inmuebles hipotecados.

Quando la hipoteca legal se haya inscrito sin mandato judicial, el Registrador no la cancelará ni hará otra inscripcion por cuya virtud quede de derecho cancelada, sin que del instrumento público que para ello se le presente resulten cumplidas las formalidades á que alude el párrafo anterior.

Art. 74. Procederá la cancelacion de las anotaciones preventivas:

1.º Cuando por sentencia ejecutoria contra la cual no se haya interpuesto recurso de casacion fuere absuelto el demandado de la demanda de propiedad anotada, conforme al párrafo primero del art. 42 de la ley.

2.º Cuando en el juicio ejecutivo, causa criminal ó procedimiento de apremio se mandara alzar el embargo, ó se enajenare ó adjudicare en pago la finca anotada.

3.º Cuando se mandare alzar el secuestro ó la prohibicion de enajenar.

4.º Cuando ejecutoriamente fuese desestimada la demanda propuesta con el fin de obtener alguna de las providencias indicadas en el núm. 4.º, art. 2.º de la ley.

5.º Cuando el legatario cobrare su legado.

6.º Cuando fuere pagado el acreedor refaccionario.

7.º Cuando la anotacion se convierta en inscripcion definitiva á favor de la misma persona en cuyo provecho se hubiere aquella constituido ó su causa-habiente.

8.º Cuando caducare la anotacion por el tras-

curso de los plazos señalados en los artículos 86, 92 y 96 de la ley.

9.º Cuando renunciare á su derecho la persona á cuyo favor estuviere la anotacion constituida, si tuviere para ello aptitud legal.

Art. 75. La renuncia de que trata el último párrafo del artículo anterior se hará en escritura pública, si se hubiese constituido en igual forma la obligacion inscrita ó anotada que se pretenda cancelar. Si la inscripcion ó anotacion se hubiese constituido por providencia judicial, deberá hacerse la renuncia por solicitud escrita, dirigida y ratificada ante el mismo Juez ó Tribunal que haya dictado la providencia.

Si se tratare de cancelar una anotacion preventiva constituida por solicitud dirigida al Registrador por los interesados ó sus representantes legítimos, bastará que estos le presenten otra consignando en ella la renuncia y pidiendo la cancelacion. En tal caso dispondrá el Registrador que el renunciante se ratifique en su presencia, y se asegurará de la identidad de su persona y de su capacidad para ejercer el derecho de que se trate.

Art. 76. La anotacion preventiva podrá convertirse en inscripcion cuando la persona á cuyo favor estuviere constituida adquiera definitivamente el derecho anotado.

Esta conversion se verificará haciendo una inscripcion de referencia á la anotacion misma, en la cual se exprese:

- 1.º La fecha, fólío y letra de la anotacion.
- 2.º Su causa y objeto.
- 3.º El modo de adquirir el derecho anotado la persona á cuyo favor se hizo la anotacion.
- 4.º Las circunstancias requeridas para la inscripcion en los números 3.º, 6.º, 7.º y 8.º del artículo 9.º de la ley.

Art. 77. Cuando adquiera un tercero el derecho anotado en términos que este quede legalmente extinguido, deberá extenderse la inscripcion á favor del adquirente, si procede, en la misma forma que las demás; pero haciendo en ella expresion de la causa y de quedar cancelada la anotacion.

Hecha la cancelacion, se hará constar por nota al márgen de la anotacion cancelada.

Art. 78. Cuando la anotacion se cancele para que el derecho anotado vuelva libre al dominio de la persona que anteriormente lo tuviere inscrito á su favor, se hará mencion en la cancelacion de esta circunstancia.

Art. 79. Se considerará exigible el legado, para los efectos del número 6.º del art. 42 de la ley, cuando pueda legalmente demandarse en juicio su inmediato pago ó entrega, bien por haberse cumplido el plazo ó las condiciones á que estaba sujeto, ó bien por no existir ningun inconveniente legal que impida ó demore dicho pago ó entrega.

Los legados que consistan en pensiones ó rentas periódicas se considerarán exigibles desde que pueda reclamarse en juicio la primera pension ó renta.

Art. 80. La hipoteca de que tratan los artículos 88, 89 y 90 de la ley deberá constituirse en la misma particion correspondiente á aquel á quien

se adjudique el inmueble gravado con la pension, y á falta de ella en escritura pública otorgada por el pensionista y el legatario ó heredero gravado, ó por sentencia si estos no se avinieren en la manera de constituir dicha obligacion.

Quando se haya formado juicio de testamentaria, se sustanciará y decidirá esta cuestion como incidente del mismo. Quando no se haya formado dicho juicio, se decidirá en el ordinario.

Art. 81. Para prorogar el plazo de la anotacion, en el caso del art. 96 de la ley, presentará el interesado una solicitud al Juez ó Tribunal manifestando la causa de no haber podido subsanar el defecto que haya dado motivo á la suspension de la inscripcion, y acompañando las pruebas documentadas que justifiquen su derecho. El Juez ó el Tribunal dará traslado del escrito á la otra parte interesada; y si esta no se conformare, oirá á ambas en juicio verbal, con arreglo á lo prevenido en el art. 57 de la ley.

Si el Juez ó el Tribunal creyere subsanable el defecto y probada la causa que se haya alegado por el demandante, decretará la próroga, denegándola en caso contrario.

Art. 82. Lo dispuesto en el art. 37 respecto á la calificacion que hagan los Registradores de la legalidad de las escrituras en cuya virtud se pidan las inscripciones será aplicable á la calificacion hecha por los mismos de las escrituras en cuya virtud deban hacerse las cancelaciones, conforme á lo establecido en el art. 100 de la ley.

Art. 83. Cuando el Registrador suspendiere la cancelacion de una inscripcion ó de una anotacion, bien por calificar de insuficiente el documento presentado para ello, ó bien por dudar de la competencia del Juez ó Tribunal que la haya ordenado, conforme á lo prevenido en los artículos 100 y 101 de la ley, lo hará constar así por medio de una anotacion preventiva, si se solicita, en la cual se exprese la inscripcion ó anotacion cuya cancelacion se pida, el documento presentado con este fin, su fecha, la de su presentacion y el motivo de la suspension.

Art. 84. La anotacion expresada en el artículo anterior se cancelará de oficio por el Registrador:

1.º En el caso del art. 100 de la ley, á los sesenta dias de su fecha, si antes no se subsanase el defecto del documento que la haya originado.

2.º En el caso del art. 101 de la misma ley, cuando se declare por sentencia firme la incompetencia del Juez ó Tribunal que hubiere ordenado la cancelacion, si en los treinta dias siguientes á la fecha de dicha sentencia no se presentare en el Registro providencia del Juez ó Tribunal competente ordenando la misma cancelacion.

Art. 85. Siempre que llegue á verificarse la cancelacion suspendida, antes de ser cancelada la anotacion de suspension, surtirá la cancelacion sus efectos desde la fecha de dicha suspension.

La cancelacion en este caso hará precisamente referencia de la anotacion mencionada.

Art. 86. Cuando el Registrador suspenda la cancelacion por dudar de la competencia del Juez ó Tribunal que la haya proveido, lo comunicará por escrito á la parte interesada para que pueda,

si quiere, comparecer ante el Presidente de la Audiencia en el término de diez días, presentándole el documento en cuya virtud haya pedido dicha cancelación.

Art. 87. Si el Presidente creyese necesaria alguna otra noticia del Registro para dictar su resolución, la pedirá al Registrador y sin más trámites decidirá lo que proceda.

La resolución que dictare será comunicada al Registrador por medio de la oportuna orden, y notificada al interesado en la forma ordinaria.

Art. 88. Cuando los interesados, los Jueces ó el Tribunal de partido recurrieren á la Audiencia contra la decisión del Presidente, conocerá del asunto la Sala de gobierno, oyendo al recurrente por escrito una sola vez, previo informe del Registrador, y pidiendo, para proveer, los documentos que juzgue necesarios.

Art. 89. Siempre que el Registrador suspenda la inscripción ó anotación de algún título ó la cancelación de ella, lo devolverá a la parte que lo hubiese presentado, pero poniendo en él una nota que diga: «Suspendida la inscripción de este documento (*expresado brevemente el motivo de la suspensión*), según resulta de la anotación preventiva de tal fecha, que obra en el tomo.... de este Registro, folio.... (*Fecha y firma del Registrador.*)»

Art. 90. La cancelación se escribirá en el libro y lugar correspondiente, según su fecha, y expresará:

1.º El número de la inscripción que se cancela.

2.º El documento en cuya virtud se haga la cancelación, expresando, si es escritura, los nombres de los otorgantes, el del Notario ante quien se haya otorgado y su fecha; si es solicitud escrita, los nombres de los firmantes, la fecha, la circunstancia de haberse ratificado aquellos en presencia del Registrador, la fé de conocimiento de las personas, y de no resultar del Registro que alguna de ellas hubiese perdido el derecho que le hubiese dado la inscripción cancelada; si fuese providencia judicial, el nombre del Juez ó Tribunal que la haya dictado, su fecha y el nombre del Secretario que la hubiese autorizado.

3.º El día y hora de la presentación en el Registro de la escritura, solicitud, mandamiento ú orden judicial en cuya virtud se haga la cancelación, con referencia al correspondiente asiento de presentación.

4.º La expresión de quedar archivado en el legajo correspondiente el documento presentado.

5.º La fecha de la cancelación.

6.º La firma del Registrador.

Cuando tenga que registrarse una escritura de cancelación en diferentes Registros, se presentará la original en todos ellos, y al pie de la misma pondrán los Registradores por el orden respectivo el asiento correspondiente.

El interesado, al presentar en cada Registro la escritura, acompañará una copia simple de ella, extendida en papel comun, que se cotejará por el Registrador; y resultando conforme se pondrá al pie de la misma: *Conforme con el original presentado*, luego la fecha, y debajo firmará la persona

que presente el documento, ó un testigo si esta no pudiere firmar, quedando dicha copia archivada.

Art. 91. De toda cancelación que se verifique pondrá una nota el Registrador al margen de la inscripción ó anotación cancelada, concebida en estos términos:

«Cancelada la inscripción (ó anotación) adjuntas, núm.... en el tomo.... de este Registro, folio...., asiento núm.... (*Fecha y media firma del Registrador.*)»

Art. 92. Siempre que se litigue sobre la ineficacia de alguna cancelación, se observará lo dispuesto acerca de las inscripciones en los artículos 38 y 39 de este reglamento.

La nota de la demanda de ineficacia se pondrá al margen de cancelación que la misma demanda tenga por objeto, y en los demás asientos en donde se hubiese referido dicha cancelación.

Art. 93. Las cancelaciones de las anotaciones preventivas se señalarán cada una con una letra en la forma prevenida en el art. 60 de este reglamento.

TÍTULO V.

DE LAS HIPOTECAS.

SECCION PRIMERA.

De las hipotecas en general y de las voluntarias.

Art. 94. Las hipotecas se inscribirán y cancelarán en la forma establecida para las inscripciones y cancelaciones en general en los títulos II y IV, más sin perjuicio de las reglas especiales contenidas en el presente.

Art. 95. Considerándose hipotecadas, según el núm. 5.º del art. 111 de la ley, las indemnizaciones concedidas ó debidas al propietario de los bienes hipotecados por la aseguración de estos ó de los frutos, ó por la expropiación de terrenos ó de los edificios, arbolados ú otros objetos colocados sobre ellos, si dichas indemnizaciones se hicieren antes del vencimiento de la deuda hipotecaria, se depositará su importe en la forma que convengan los interesados: y si no se convinieren, en el establecimiento público que designare el Juez ó Tribunal, hasta que la obligación se cancele.

Art. 96. El dueño de las accesiones y mejoras que no se entiendan hipotecadas según el artículo 112 de la ley, y que opte por cobrar su importe según el art. 113, en caso de enajenarse la finca, será pagado de todo lo que le corresponda con el precio de la misma, aunque la cantidad restante no alcance para cubrir el crédito hipotecario. Mas si las accesiones ó mejoras pudieren separarse sin menoscabo de la finca, y el dueño hubiere optado sin embargo por no llevárselas, se enajenarán con separación del prédio, y su precio tan solo quedará á disposición del referido dueño.

Art. 97. Cuando la finca hipotecada se deteriorare, disminuyendo de valor por dolo, culpa ó voluntad del dueño, podrá el acreedor hipotecario solicitar del Juez ó Tribunal del partido en que esté la misma finca que le admita justificación sobre estos hechos; y si de la que diere resultare su exactitud y fundado temor de que sea

insuficiente la hipoteca, se dictará providencia mandando al propietario hacer ó no hacer lo que proceda para evitar ó remediar el daño.

Si despues insistiere el propietario en abusar de su derecho, dictará el Juez ó el Tribunal nueva providencia, poniendo el inmueble en administracion judicial.

Art. 98. Cuando en un mismo título se hipotéquen varios bienes inmuebles ó derechos reales, solo se hará la inscripcion extensa en el Registro especial de la finca que más se grave del mismo título, ó de cualquiera de ellas si se gravasen con igualdad.

Las demás inscripciones se harán con la concision que ordena el art. 234 de la ley, expresándose al efecto las circunstancias especiales determinadas en el art. 26 de este reglamento.

La inscripcion nula á causa de haber hipotecado bienes alguna persona sin derecho á constituir la hipoteca ó sin poder bastante, aunque despues se haya ratificado el contrato por persona hábil, se cancelará de oficio y sin exaccion de honorarios, sin perjuicio de la responsabilidad en que el Registrador haya incurrido.

Art. 99. Los Registradores no inscribirán ninguna hipoteca sobre bienes diferentes afectos á una misma obligacion sin que por convenio entre las partes, ó por mandato judicial en su caso, se determine previamente la cantidad de que cada finca deba responder.

Art. 100. Las partes podrán acordar la distribucion prevenida en el artículo anterior, en el mismo título que se deba inscribir, ó en otro instrumento público ó solicitud dirigida al Registrador, firmada ó ratificada ante él por los interesados.

La inscripcion en estos casos se hará en la forma que prescribe el art. 18 de este reglamento.

Art. 101. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no será aplicable á la anotacion preventiva, excepto cuando se convierta en inscripcion definitiva de hipoteca y grave diferentes bienes.

La anotacion preventiva de diferentes bienes se asentará en el Registro especial de cada finca, expresándose siempre la cuantía del crédito ú obligacion de que la finca responda.

Art. 102. Las hipotecas inscritas serán rigurosamente cargas reales, pudiendo realizarse los créditos hipotecarios no obstante cualquier derecho posterior adquirido sobre los mismos bienes hipotecados.

Art. 103. El requerimiento al pago á que se refieren los artículos 127 y 128 de la ley se hará al deudor ó al tercer poseedor de los bienes hipotecados en la forma ordinaria, con intervencion de Notario ó bien por mandato judicial, cualquiera que sea la cuantía de los bienes hipotecados.

Art. 104. Si el deudor estuviese ausente, se le hará el requerimiento en el lugar ó pueblo á que pertenezca la finca, observándose el órden establecido en el art. 955 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Si el tercer poseedor estuviese ausente, se le hará el requerimiento en los mismos términos ó por medio del inquilino ó arrendatario.

Podrá fijarse en el requerimiento el plazo de

diez dias para verificarse el pago. Este plazo será fatal é improrogable.

Art. 105. Si el tercer poseedor de la finca hipotecada pagare el crédito hipotecario, se subrogará en lugar del acreedor y podrá exigir su reembolso del deudor, si ya no se le hubiere descontado su importe del precio en que haya adquirido la finca.

Art. 106. Toda inscripcion de hipoteca voluntaria se ajustará á las disposiciones contenidas en este reglamento para las inscripciones en general.

Art. 107. Toda inscripcion de cesion de hipoteca se verificará tambien con arreglo á lo dispuesto para las demás inscripciones.

Art. 108. Antes de inscribirse el contrato de cesion de crédito hipotecario se dará conocimiento al deudor, á menos que hubiere renunciado á este derecho en escritura pública, ó se estuviere en el caso del último párrafo del art. 153 de la ley, por medio de una cédula que redactará y firmará el Notario que haya otorgado la escritura, expresando en ella solamente la fecha de la cesion, la circunstancia de ser total ó parcial, y en este último caso la cantidad cedida y el nombre, apellido, domicilio y profesion del cesionario.

El Notario entregará ó hará entregar dicha cédula al deudor. Si este no fuere hallado en su casa, se le hará la entrega en la forma prescrita para los emplazamientos en el párrafo primero del art. 228 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 109. Si el deudor no residiere en el pueblo en que se otorgue la escritura, se inscribirá el contrato teniéndose por hecha la notificacion; pero quedando obligado el cedente á acudir judicialmente en solicitud de que se busque el mismo deudor y se le comunique la cédula referida en la forma prescrita en los artículos 229 y 230 de la ley de Enjuiciamiento civil, y bajo la responsabilidad establecida en el art. 154 de la ley hipotecaria.

Art. 110. La cesion del derecho hipotecario se consignará en el Registro por medio de una nueva inscripcion á favor del cesionario.

No se hará constar en el Registro la transferencia, ni será necesario dar al deudor conocimiento de la misma en los casos de excepcion mencionados en el art. 108 de este reglamento.

Art. 111. Conforme á lo dispuesto en el artículo 144 de la ley, cuando el hecho ó convenio entre las partes produzca novacion total ó parcial del contrato inscrito, se extenderá una nueva inscripcion y se cancelará la precedente. Cuando dé lugar á la resolucion é ineficacia del mismo contrato en todo ó en parte, se extenderá una cancelacion total ó parcial; y cuando tenga por objeto, bien llevar á efecto un contrato inscrito pendiente de condiciones suspensivas, ó bien hacer constar el pago de parte de una deuda hipotecaria, se extenderá una nota marginal.

Art. 112. Siempre que con arreglo á lo dispuesto en el art. 141 de la ley se ratifique por el dueño de los bienes hipotecados la hipoteca constituida por un tercero sin poder bastante, se hará una nueva inscripcion, en la que se exprese el motivo que haya dado lugar á ella, y se cancelará la anterior.

Cuando se constituya una hipoteca en favor del Estado, de corporaciones civiles ó entidades colectivas, sin constar en la escritura su aceptación, se verificará la inscripción; pero sin perjuicio de que, después de aprobada la hipoteca ó fianza por la Autoridad ó funcionario á quien corresponda, se haga constar esta circunstancia por medio de una nota marginal.

Esta nota surtirá todos los efectos legales desde la fecha de la inscripción á que se refiera.

Art. 113. Para hacer constar en el Registro el cumplimiento de las condiciones ó la celebración de las obligaciones futuras de que trata el art. 143 de la ley, presentará cualquiera de los interesados al Registrador copia del documento público de donde esto resulte, y en su defecto una solicitud firmada por ambas partes pidiendo el asiento de la nota marginal, y expresando claramente los hechos que deban dar lugar á ella.

Si alguno de los interesados se negare á firmar dicha solicitud, podrá acudir el otro judicialmente para que conociendo del hecho en juicio ordinario se dicte la providencia que corresponda. Si esta fuese favorable á la demanda, el Registrador extenderá en virtud de ella la nota marginal.

Art. 114. La nota marginal de que trata el artículo anterior se redactará en la forma siguiente:

«Habiéndose contraído entre D. A.... y D. B. la obligación de (*aquí la que sea*), (ó bien) habiéndose cumplido tal condición (*aquí la que sea*), de cuyo hecho estaba pendiente la eficacia de la hipoteca constituida en esta inscripción, número..., D. A...., ha presentado (*aquí la indicación del documento en cuya virtud se pida la nota marginal*), del cual resulta así. Por lo tanto, esta hipoteca se tendrá por efectiva y subsistente desde la fecha de su inscripción. Y para que conste extendiendo la presente nota en.... (*Fecha y media firma.*)»

Art. 115. Cuando la condición cumplida fuere resolutoria, se extenderá una cancelación formal, previos los mismos requisitos expresados en el art. 113.

SECCION SEGUNDA.

De las hipotecas legales.

PÁRRAFO PRIMERO.

Reglas generales.

Art. 116. Todo Notario ante quien se otorgue instrumento público, del cual resulte derecho de hipoteca legal á favor de alguna persona, advertirá á quienes corresponda, si concurrieren al acto, de la obligación de prestarla y del derecho de exigirla, expresando haberlo hecho así en el mismo instrumento.

Art. 117. Si la persona á cuyo favor resulta el derecho de hipoteca legal fuere mujer casada, hijo menor de edad ó pupilo, el Notario dará además conocimiento al Registrador del instrumento otorgado por medio de oficio, en el cual hará una sucinta reseña de la obligación contraída y de los nombres, calidad y circunstancias de los otorgantes.

El Registrador acusará recibo al Notario.

Art. 118. Si trascurrieren los treinta días siguientes al otorgamiento de las escrituras á que se refieren los dos artículos anteriores sin constituirse la hipoteca correspondiente, y esta fuere de las que con arreglo á la ley pueden ó deben pedirse por personas que no hayan intervenido en el acto ó contrato que las cause, el Registrador pondrá el hecho en conocimiento de dichas personas ó del Ministerio fiscal en el caso de que deba ejercitar aquel derecho con arreglo á la ley.

El Ministerio fiscal acusará el recibo.

Art. 119. Los Registradores darán cuenta al Presidente de la Audiencia cada seis meses de los actos ó contratos de que se les haya dado conocimiento, con arreglo al art. 117 de este reglamento, y no hayan producido la inscripción de hipoteca correspondiente, así como de las gestiones que hayan practicado en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior.

PÁRRAFO SEGUNDO.

De la hipoteca dotal.

Art. 120. La hipoteca especial que, según el núm. 3.º del art. 169 de la ley, deberá prestar el marido por los bienes muebles, semovientes, dinero ú otros no hipotecables, que se le entreguen por razón de matrimonio con obligación de devolverlos ó abonar su importe, se constituirá en la misma carta dotal, ó en escritura pública separada.

Art. 121. En toda escritura dotal se hará necesariamente mención de la hipoteca que se haya constituido ó se trate de constituir, en instrumento separado, ó bien de la circunstancia de no quedar asegurada la dote en dicha forma por carecer el marido de bienes hipotecables. En este último declarará el marido formalmente que carece de dichos bienes, y se obligará á hipotecar los primeros inmuebles que adquiera, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 186 de la ley.

La mujer mayor de edad, que sea dueña de los bienes que hayan de darse en dote y tenga la libre disposición de ellos, podrá no exigir al marido la obligación establecida en el párrafo que antecede; pero en tal caso deberá enterarle de su derecho el Notario, y expresarlo así en la escritura bajo su responsabilidad.

Art. 122. El marido á cuyo favor no estuviesen inscritos los bienes inmuebles pertenecientes á la dote estimada de su mujer no podrá ejercer respecto á ellos ningún acto de dominio ni de administración.

Art. 123. El Registrador, siempre que haga la inscripción de dote estimada de bienes inmuebles á favor del marido, según el art. 174 de la ley, hará constar necesariamente que queda constituida la hipoteca, aunque la escritura no contenga estipulación expresa de aquella.

Art. 124. La inscripción de los bienes inmuebles que formen parte de la dote estimada expresará, en lo que sean aplicables, las circunstancias que determina este reglamento para las inscripciones en general; y además, en el caso de que

proceda según la ley hacer las inscripciones extensas, las siguientes:

1.^a El nombre de la persona que constituya la dote, y el carácter con que lo haga.

2.^a Expresión de haberse concertado ó de haberse verificado ya el matrimonio, y en este último caso la fecha de su celebración.

3.^a Los nombres, apellidos, edad, estado y vecindad de los cónyuges, y la profesión del marido, si constare.

4.^a Expresión de haberse constituido dote estimada, y su cuantía.

5.^a La circunstancia de constituir parte de dicha dote la finca objeto de la inscripción.

6.^a El valor que se haya dado á la misma finca para la estimación de la dote, expresándose si esto se ha hecho de comun acuerdo ó con intervención judicial.

7.^a La entrega de la dote al marido.

8.^a Las condiciones que se hayan estipulado en el contrato dotal y que afecten al dominio del marido en la misma finca.

9.^a Expresión de la adquisición del dominio por el marido con sujeción á las leyes y á las condiciones particulares que se hayan estipulado.

10. Indicación de quedar constituida é inscrita la hipoteca legal sobre la finca.

Art. 125. La inscripción de la hipoteca que constituya el marido sobre los bienes inmuebles de su propiedad á favor de la mujer, siendo estimada la dote, expresará en lo que sean aplicables las circunstancias exigidas para las inscripciones en general, y además en el caso de proceder, con arreglo á la ley, las inscripciones extensas, las siguientes:

1.^a El concierto ó la celebración del matrimonio, con expresión de la fecha de uno ú otra.

2.^a El nombre, apellido, domicilio, edad y estado anterior de la mujer, si constare.

3.^a Relación de los documentos en que se haya constituido la dote, ofrecido las arras, y hecho constar la entrega al marido de los bienes dotales ó parafernales, con expresión de las obligaciones que por dichos conceptos haya aceptado cada uno de los contrayentes.

4.^a El nombre, apellido, domicilio y representación legal de la persona que haya constituido la dote, declarando que esta es estimada y que el Notario da fé de su entrega.

5.^a En el caso de constituirse también la hipoteca por arras ofrecidas ó por bienes parafernales entregados, la declaración que unas ú otras se consideran como aumento de la dote, y que el Notario da fé de la entrega de los parafernales.

6.^a El importe total de la dote, el de los parafernales y el de las arras, con la estimación que en junto se haya dado á los bienes de cada especie que se entreguen en pago, considerando como especies diferentes los inmuebles, las alhajas de oro, plata y piedras preciosas, los títulos y documentos de crédito público ó privado, los muebles, semovientes y ropas, y el dinero efectivo.

7.^a El nombre, apellido y carácter legal de la persona que haya exigido la hipoteca dotal; y en el caso de haber mediado para constituir la providencia judicial, la parte dispositiva de esta, su

fecha, el nombre del Juez ó Tribunal que la haya dictado, y el del Secretario que la autorice.

8.^a La aceptación y declaración de suficiencia de la hipoteca, y la expresión de la cantidad de que responda la finca en la distribución dada, según el título, entre los bienes hipotecados, por el que constituya la dote ó haya exigido dichas hipotecas, ó deba en su caso calificarla; y si se hubiere promovido sobre ello expediente judicial, la providencia que haya recaído, su fecha, el nombre del Juez ó Tribunal que la haya dictado, y el del Secretario que la autorice.

Art. 126. Cuando la dote ó los bienes parafernales se entregaren al marido con la calidad de inestimados, y estuviere inscrita su propiedad á favor de la mujer, se hará constar dicha entrega por medio de una nota al margen de la referida inscripción, aunque esté en los libros antiguos, concebida en estos términos:

«La finca de este número....., inscripción número....., ha sido entregado á D. A....., como marido de doña B....., sin apreciar (ó apreciada en pesetas.....), en concepto de dote inestimada, constituida por D. C..... en escritura pública otorgada en..... á tal fecha ante el Notario D. D....., ó bien en concepto de bienes parafernales de dicha señora y como aumento de la dote constituida. (Fecha y media firma.)»

Art. 127. La hipoteca que constituya el marido sobre sus propios bienes en seguridad de la devolución de los muebles ó semovientes entregados como dote inestimada, ó como parafernales, ó aumento de dote en igual especie, se inscribirá con arreglo á lo dispuesto en este reglamento para las inscripciones en general en los Registros especiales de las fincas sobre las que se constituya la hipoteca.

Art. 128. Las inscripciones de que trata el artículo anterior expresarán las circunstancias requeridas en la de dote estimada, con la única diferencia de hacer constar la inestimación de la misma dote, y que el aprecio de los bienes no ha tenido más objeto que fijar la cantidad de que deberá responder la finca, en el caso de que no subsistan ó no puedan devolverse los mismos bienes al tiempo de su restitución.

Art. 129. Si los bienes dotales inestimados no estuvieren inscritos á favor de la mujer al tiempo de constituirse la hipoteca dotal, se hará dicha inscripción á su favor en la forma ordinaria y con las circunstancias expresadas en el art. 124 de este reglamento, excepto la 4.^a, 6.^a y 9.^a; pero haciendo mención en su lugar de la naturaleza inestimada de la dote, y de que el dominio continúa en la mujer con sujeción á las leyes.

Hecha la inscripción en esta forma, se omitirá la nota marginal prevenida en el art. 126 de este reglamento.

Art. 130. Los bienes que con arreglo á fueros y costumbres pertenecieren á comunidad conyugal se inscribirán como propios de ambos cónyuges.

Si estuvieren inscritos á favor tan solo de alguno de ellos, se hará constar aquella circunstancia por medio de una nota marginal.

Art. 131. Cuando el Ministerio fiscal tuviere

noticia de haberse entregado dote al marido de alguna mujer huérfana y menor de edad sin la hipoteca correspondiente, habiendo bienes con que constituirla, practicará las diligencias necesarias para averiguar si dicha mujer tenía ó no curador. Si lo tenía, lo pondrá el hecho en conocimiento del Juez ó Tribunal que le haya discernido el cargo para que adopte las providencias correspondientes.

Si no lo tenía, acudirá al Juez ó Tribunal para que compela al marido á la constitucion de la hipoteca legal, procediendo para ello en la forma prevenida en el art. 166 de la ley.

Art. 132. En toda escritura en que se enajenen, graven ó hipotequen bienes dotales ó afectos á hipoteca dotal se hará mención de haberse cumplido las formalidades que para tales enajenaciones ó gravámenes exigen, segun los casos, los artículos 188 y 189 de la ley.

Si por ser ambos cónyuges mayores de edad bastare para la validez de dichos actos su libre y comun consentimiento, les hará el Notario la advertencia prevenida en el art. 121, y expresará en la escritura haberlo verificado si el marido no subrogase con otra hipoteca la que haya desaparecido, ó no se obligare á hacer dicha subrogacion con los primeros inmuebles que adquiriera, declarando que á la sazón no los tiene.

Cuando por ser menor la mujer deba verificarse la enajenacion ó gravámen con intervencion judicial, no permitirá el Juez ó Tribunal que se consume el contrato sin que previamente se haya constituido la nueva hipoteca.

Art. 133. Los Notarios darán cuenta á los Registradores, y estos á su vez á los Presidentes de las Audiencias en la forma prevenida en los artículos 117 y 119, de las escrituras que ante ellos se otorguen, enajenando ó gravando bienes dotales, sin la subrogacion de hipotecas correspondientes por mediar las circunstancias indicadas en el párrafo segundo del artículo anterior.

PARRAFO TERCERO.

De las hipotecas por bienes reservables y de peculio.

Art. 134. Lo dispuesto en el art. 199 de la ley será aplicable á la madre cuando tenga potestad sobre sus hijos. Los maridos de la misma en segundas y ulteriores nupcias no estarán obligados á constituir las hipotecas en los casos respectivos á que se refieren los artículos 200, 201 y número 3.º del 168 de la ley hipotecaria en virtud de las alteraciones hechas en la de matrimonio.

La hipoteca legal que, conforme al núm. 2.º del art. 168 de la ley, se establece en favor de los hijos sobre los bienes de sus padres para la seguridad del peculio, se entenderá limitada á los casos en que la administracion y usufructo de dicho peculio corresponda á estos, con arreglo á las prescripciones de la referida ley de matrimonio.

El inventario y tasacion de bienes reservables que deberán presentarse al Juzgado ó Tribunal, segun los artículos 194 y siguientes de la ley, con objeto de constituir la correspondiente hipoteca legal, serán los que judicial ó extrajudicialmente se hubieren practicado; y si no existieren

de esta especie, los que el padre ó en su caso la madre forme por sí, haciendo constar el valor de los bienes, con testimonio de la adjudicacion que de ellos se le hubiere hecho, y en su defecto por certificacion de peritos ó por capitalizacion al tipo que se acostumbre en cada lugar.

Art. 135. Los títulos que deberá presentar el padre ó la madre para acreditar el dominio de los bienes que ofrezcan en hipoteca serán por lo menos los de su última adquisicion, y una certificacion del Registrador, de la cual conste la propiedad y cargas de dichos bienes.

Cuando el valor de los mismos no resultare de los documentos indicados, se presentarán otros fehacientes que acrediten dicho valor.

Art. 136. Debiendo contarse el término de noventa dias para la presentacion del expediente á que se refiere el art. 195 de la ley desde que los bienes adquieren el carácter de reservables, cuando estos no existan al tiempo de celebrarse el segundo matrimonio y sean adquiridos despues, deberá contarse dicho término desde el dia de su adquisicion.

Art. 137. Cuando sean la madre y el segundo marido, en su caso, los que deban constituir la hipoteca, se practicarán en nombre de ambos todas las diligencias para la formacion del expediente prevenido en el art. 194 de la ley, firmando una y otro el inventario de los bienes reservables y la relacion de los que ofrezcan en garantia, y notificándose á los dos las providencias que se dicten.

Art. 138. Extendida el acta de constitucion de la hipoteca, y aprobada por el Juez ó Tribunal, se darán al padre ó á la madre dos copias autorizadas de ella y del auto de aprobacion con el fin de que, presentadas ambas en el Registro, se hagan con arreglo á ellas las inscripciones correspondientes, quedando una archivada en él, y devolviéndose la otra al Juzgado ó Tribunal con la nota de inscripcion. Si el padre ó la madre se negare á recibir dichas copias ó á presentarlas en el Registro, el Juez ó el Tribunal las remitirá de oficio, mandando hacer en su virtud las inscripciones.

En la misma forma procederá el Juez ó el Tribunal si á los treinta dias de entregadas las copias no devolviese una el padre ó la madre al Juzgado ó Tribunal, con nota firmada por el Registrador de quedar inscrita la hipoteca.

Art. 139. Para hacer constar en el Registro de la propiedad la calidad de reservables que tuvieren las fincas, se pondrá nota al márgen de la correspondiente inscripcion de dominio en estos términos.

«La finca de este número..., inscripcion núm..., es reservable á favor de D. A..... y doña B....., hijos de D. C..... y doña D....., segun el expediente seguido en el Juzgado ó Tribunal de....., para hacer constar y garantir los bienes reservables de dichos hijos, en cuyo expediente se extendió acta de constitucion de hipoteca, aprobada por el Juez ó Tribunal, y su copia fué presentada en este mi Registro en tal dia y hora, segun el asiento número....., fólío....., tomo....., del Dia-

rio, y la devuelvo con la nota de estar registrada. (*Fecha y firma.*)»

Art. 140. El acta de constitucion de hipoteca para la seguridad de los bienes reservables expresará las circunstancias de la de hipoteca voluntaria, y además las siguientes:

1.^a La fecha en que el padre ó la madre que la constituya haya contraido nuevo matrimonio.

2.^a En el caso de hipotecarse bienes de la madre y de su nuevo marido, expresion de los que pertenezcan á cada uno.

3.^a El nombre y apellido del cónyuge difunto y la fecha de su muerte.

4.^a Los nombres y la edad de cada uno de los hijos que tuvieren derecho á la reserva.

5.^a El titulo en que se funde este derecho.

6.^a Relacion y valor de los bienes reservables.

7.^a Expresion de haberse instruido el expediente prevenido en el art. 194 de la ley, y á instancia de quién, ó en el 165 si el mismo hijo hubiese exigido la hipoteca.

8.^a En la inscripcion se indicará, en resúmen, la parte dispositiva de la providencia que se haya dictado aprobando el acta.

9.^a Si entre los bienes reservables hubiese algunos inmuebles, se expresará que aseguran las cantidades de sus respectivos apreciados, con separacion de la hipoteca que constituya el padre ó madre sobre sus propios bienes.

10. Si el Juez ó Tribunal hubiese admitido la hipoteca, pero declarando su insuficiencia, se hará así constar, y que queda obligado el padre ó la madre á hipotecar los primeros inmuebles ó derechos reales que adquiera.

La inscripcion del acta se hará, en cuanto á los inmuebles reservables, con sujecion á lo dispuesto en el art. 139; y en cuanto á los que hipoteque el padre ó madre, con las circunstancias que debe contener la hipoteca voluntaria, y las 1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a, 5.^a, 6.^a y 9.^a de este artículo, é indicacion de que se ha presentado el acta en el Registro y se devuelve con nota expresiva de los asientos que en su virtud se hayan hecho.

Art. 141. Cuando todos los bienes reservables fuesen inmuebles, el Registrador se limitará á cumplir lo ordenado en el art. 139 de este reglamento.

Art. 142. Los que inscriban á favor de un hijo de familia la propiedad de bienes inmuebles, que por la ley constituyan su peculio, harán constar esta circunstancia en la misma inscripcion, expresando la procedencia de dichos bienes.

Cuando se omita esta circunstancia en la inscripcion, deberán pedir que se hagan constar por medio de una nota marginal puesta á la misma, los que tienen derecho segun la ley, para exigir que en su caso se constituya hipoteca para la seguridad del peculio.

Art. 143. La hipoteca para la seguridad del peculio solo podrá exigirse y deberá prestarse por los bienes no inmuebles que hagan parte de él y administren los padres.

El párrafo segundo del art. 202 de la ley debe entenderse aplicable, segun el art. 69 de la de matrimonio, solo en el caso de que el padre ó la madre contraigan segundas ó ulteriores nupcias.

Art. 144. La inscripcion hipotecaria por peculio expresará todas las circunstancias que requiere la de hipoteca voluntaria, y además las siguientes:

1.^a La edad y estado del hijo dueño del peculio.

2.^a La procedencia de los bienes que constituyan el peculio.

3.^a Los bienes en que este consista y su valor, ó el que se les haya dado para la constitucion de la hipoteca, en los términos que determine el artículo 18 de este reglamento.

4.^a Expresion de constituirse esta espontáneamente por el padre ó la madre, ó en virtud de providencia y expediente judicial, y á instancia de quién.

5.^a Las circunstancias diez y once comprendidas en el art. 140.

SECCION TERCERA.

De la hipoteca por razon de tutela ó curaduría.

Art. 145. No tendrán aplicacion los artículos 207 al 213 inclusive de la ley, como derogados por las prescripciones de la parte 2.^a, seccion 2.^a del capítulo 5.^o de la ley de matrimonio.

Art. 146. En el expediente para el discernimiento del cargo á los tutores ó curadores no relevados de fianza se justificará cumplidamente el importe del capital que consista en bienes muebles, y el de la renta de los inmuebles que constituyan el caudal del huérfano.

Art. 147. En vista de lo que resulte, segun el artículo anterior, se graduará la cantidad de la hipoteca que deba constituirse.

Art. 148. En el expediente expresado se justificará asimismo la propiedad de los bienes que se ofrezcan en hipoteca, mediante la presentacion de los títulos de su última adquisicion de dominio; la libertad de dichos bienes ó las cargas anteriores que tuvieren con la certificacion correspondiente del Registro, y el valor de los mismos bienes, por capitalizacion al tipo que se acostumbre en cada lugar, por los recibos de la contribucion territorial que hayan pagado el último año ó por certificacion de peritos.

Art. 149. Oido el Ministerio fiscal, ó el curador para pleitos en su caso, sobre el importe de la fianza, conforme á lo prevenido en los artículos 1.224 y 1.225 de la ley de Enjuiciamiento civil, y considerando el Juez ó Tribunal suficientes las fincas ofrecidas en hipoteca, se constituirá ésta por medio de un acta que extenderá el Secretario en el mismo expediente, firmará el tutor ó curador y aprobará el Juez ó Tribunal en auto se-
parado.

Art. 150. Del acta de constitucion de hipoteca, extendida en el expediente de tutela ó curaduría, y del auto de su aprobacion, se darán dos copias autorizadas al tutor ó curador nombrado para que en su vista se hagan en el Registro las inscripciones correspondientes.

Una de estas copias quedará en el Registro, y la otra se devolverá al interesado con nota de que dar hecha la inscripcion.
Mientras esta última copia no se devuelva al

Juzgado ó Tribunal y se una al expediente, no podrá discernirse el cargo al tutor ó curador.

Art. 151. El acta de la constitucion de hipoteca expresará las circunstancias siguientes:

1.^a El nombre del tutor ó curador, y el de la persona que lo haya nombrado.

2.^a La clase de la tutela ó curaduría.

3.^a La clase del documento en que se haya hecho el nombramiento, y su fecha.

4.^a La circunstancia de no haber relevacion de fianza, ó la de que á pesar de haberla el Juez ó Tribunal ha creido necesario exigir las.

5.^a El importe del capital y rentas del huérfano ó incapacitado, distinguiendo la parte que se halle en bienes raíces de la que consista en otra clase de bienes.

6.^a El importe de la fianza que se haya mandado prestar, expresando si se ha fijado con audiencia del Ministerio fiscal ó del curador para pleitos del menor.

7.^a Relacion de las fincas ofrecidas en fianza, con expresion del valor y cargas de cada una y del título de su última adquisicion, todo con referencia á los títulos de propiedad y certificacion del Registro y avalúos que se hayan presentado.

8.^a Acto de constitucion de la hipoteca por la cantidad señalada para la fianza.

9.^a Designacion de la cantidad por que cada finca quede hipotecada, segun la distribucion que se hubiere hecho, con aprobacion del Juez ó Tribunal.

10. La fecha del acto, el nombre del Secretario ante quien se haya celebrado, y la firma del tutor ó curador ó del que por él hubiere constituido la hipoteca.

11. La inscripcion hipotecaria hará mencion además del auto de aprobacion de la hipoteca dictado por el Juez ó Tribunal.

La inscripcion de la misma hipoteca se hará con arreglo á lo prevenido en este reglamento, y expresará además las circunstancias 1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a, 5.^a, 6.^a, 8.^a, 10 y 11 de este artículo.

Art. 152. Si el huérfano ó incapacitado poseyere bienes inmuebles, el Juez ó Tribunal, al tiempo de aprobar el acta de constitucion de la hipoteca por los demás bienes, mandará que sin perjuicio de la inscripcion de la ejecutoria que ordena el núm. 4.^o del art. 2.^o de la ley respecto de los incapacitados se ponga al margen de las inscripciones de los bienes ó derechos del menor ó incapacitado una nota marginal en estos términos:

«La finca de este número..... inscripcion número....., corresponde en administracion á D. A....., como tutor ó curador de D. B....., nombrado por D. C....., en tal forma, en atencion á hallarse dicho D. B..... en la menor edad ó incapacitado para administrar sus bienes, segun providencia dictada por el Juez ó Tribunal de..... en tal fecha. (Fecha y media firma.)»

Si el menor ó incapacitado tuviese bienes ó derechos reales no inscritos, dispondrá el mismo Juez ó Tribunal su inscripcion, al margen de la cual se pondrá la referida nota.

Art. 153. La misma nota marginal de que trata el artículo anterior se mandará poner por el

Juez ó Tribunal, aun en el caso de que discierna el cargo de tutor ó curador, sin exigirle fianza.

TITULO VI.

DEL MODO DE LLEVAR LOS REGISTROS.

Art. 154. En el local de cada Registro estará constantemente expuesto al público un cuadro en que con la debida claridad se dé á conocer:

1.^o Las fechas en que se hayan establecido el antiguo y el nuevo Registro.

2.^o Los nombres de los Ayuntamientos comprendidos en la demarcacion del Registro, y de las poblaciones que constituyan cada uno de aquellos, expresando, si alguna hubiese cambiado de nombre ó fuere conocida con más de uno, todos los que tuviere ó haya tenido desde el establecimiento del Registro.

3.^o Indicacion del Registro á que hayan pertenecido las poblaciones comprendidas anteriormente en la demarcacion de otro, expresándose la fecha en que se hubiese verificado su agregacion al Registro á que últimamente correspondan.

4.^o Los nombres de las poblaciones que habiendo pertenecido al Registro se hayan segregado de él, con expresion de la fecha y del Registro al cual hayan pasado.

Además en el propio cuadro se pondrá una advertencia al público, que exprese que los interesados que presenten documentos en el Registro pueden exigir que el asiento de presentacion se extienda en el acto, y que la inscripcion debe estar hecha dentro de los quince dias siguientes, en la forma que determina el art. 16 de este reglamento, pudiendo en otro caso reclamar contra el Registrador.

Art. 155. El Registro estará abierto todos los dias no feriados, seis horas en cada uno, las cuales señalará previamente el Registrador con aprobacion del delegado, anunciándolo por medio del Boletín oficial de la provincia, de los periódicos oficiales de la localidad, donde los hubiere, y de carteles que mandará fijar á la puerta de la oficina del Registro. Se entiende por dias feriados aquellos que lo sean para los Juzgados y Tribunales, conforme al art. 889 de la ley sobre organizacion del poder judicial.

Art. 156. Los Registradores no admitirán documento alguno para su inscripcion en el Registro, ni harán ningun asiento de presentacion, sino durante las seis horas señaladas en el artículo anterior; pero podrán fuera de ellas ejecutar todas las demás operaciones propias de su cargo.

Art. 157. Llegada la hora en que se deba cerrar el Registro, extenderá el Registrador en la línea inmediata á la que ocupe la firma del último asiento del Diario la diligencia de cierre que previene el art. 242 de la ley en estos términos:

«Siendo (aquí la hora) de la tarde, que es la señalada, queda cerrado el Diario con (tantos) asientos hechos en el dia de hoy, que son los comprendidos desde el número..... al..... (ó bien) sin haberse hecho asiento alguno en el dia de hoy. (Fecha y firma del Registrador.)»

Art. 158. Los libros del Registro se formarán, ordenarán y rayarán con arreglo á los modelos

que la Direccion establecerá cuando trate de su adquisicion. Cada Registrador pedirá al Presidente de la Audiencia los libros que necesite; y obtenidos, los presentará al delegado que deba rubricarlos.

Los Presidentes pedirán los libros á la Direccion. Esta llevará la cuenta de los libros que les remita, y á su vez aquellos la llevarán de los que distribuyan á los Registradores de su distrito.

Art. 159. El delegado rubricará la primera y última de las hojas de los libros Diario y Registro de la propiedad.

Además se sellarán con el sello del Juzgado ó Tribunal todas las hojas de los expresados libros.

Para los efectos del párrafo anterior, los Registradores remitirán los libros en blanco á los respectivos delegados, y previo aviso de estos se presentarán en su despacho para recibirlos rubricados, sellados y certificados; despues de examinados se escribirá la nota de conformidad prevenida en el art. 162 de este reglamento.

Art. 160. Se procurará que los libros del Registro estén encuadernados de manera que no pueda extraerse de ellos ninguna hoja sin dejar señales de la extraccion, y de modo que no puedan volver á encuadernarse sin que esto se conozca.

Cuando por destruccion ó deterioro de la encuadernacion de algun libro fuere necesario hacerla de nuevo, solo podrán verificarlo los Registradores, previa autorizacion del Presidente de la Audiencia, y en el modo y forma que el mismo determine.

Art. 161. El papel que se emplee en los libros de Registro será expresamente elaborado para este fin, con las marcas y contraseñas que podrá acordar la Direccion general del ramo.

Art. 162. En la primera hoja útil de cada libro extenderá el delegado que lo rubrique una certificacion, expresando en letra el número de folios que contuviere, la circunstancia de no hallarse ninguno manchado, escrito ni inutilizado, y la fecha de su entrega.

Al pié de esta certificacion escribirá y firmará una nota el Registrador, expresando haber recibido el libro en la forma que conste de la certificacion misma.

Art. 163. En cada Registro de la propiedad se abrirá un libro por Ayuntamiento ó distrito municipal, segun determina el art. 8.º de la ley.

El orden correlativo de la numeracion de las fincas, prevenido en el citado artículo, y el orden riguroso de fechas de que se hace referencia en el 19 de este reglamento, se entenderán respecto de las fincas de cada distrito municipal.

Los libros tendrán la numeracion que determina el art. 226 de la ley.

En las poblaciones de más de 100.000 almas podrán llevarse dos ó más libros, dividiéndolas en cuarteles; lo cual solo tendrá lugar á propuesta del Registrador y por acuerdo de la Direccion general, oido previamente el Presidente de la respectiva Audiencia.

Además de estos libros y del Diario, llevarán los Registradores los demás que juzguen convenientes para su servicio, los cuales solo tendrán

el carácter de auxiliares, no harán fé sino como documentos privados, y serán formados por cuenta y segun el buen juicio del Registrador.

Art. 164. Los libros oficiales serán el Diario de operaciones y los de Registro.

El libro Diario tendrá en la hoja de la portada la siguiente inscripcion:

«Diario de las operaciones del Registro de la propiedad de..... tomo....., empieza en..... de..... del año de.....»

En la hoja siguiente á la de la portada se insertará únicamente la certificacion y diligencias prevenidas en el art. 162.

Cada folio del Diario contendrá un margen en blanco, de suficiente anchura, para insertar en él las notas marginales correspondientes, y el espacio restante estará señalado con rayas horizontales á fin de escribir sobre ellas precisamente los números de los asientos formando columna vertical, y los asientos mismos á continuacion de ellos. Entre un asiento y otro no se dejará más espacio que el que ocupé la firma del Registrador.

Los libros de Registro se titularán en la portada de la manera siguiente:

«Registro de la propiedad de..... Audiencia de....., tomo..... del Ayuntamiento....., tomo..... del Archivo de este Registro de la propiedad.»

La primera hoja despues de la portada se destinará exclusivamente á la certificacion y diligencias prevenidas en el art. 162 de este reglamento.

Art. 165. Cada folio del libro de Registro estará señalado con rayas horizontales y perpendiculares suficientes á fin de escribir sobre ellas, y no de otro modo, á la cabeza el número de la finca; despues de un margen blanco sin rayas y formando columna vertical, los números de las inscripciones ó las letras de las anotaciones preventivas; y á continuacion los asientos de unas ó de otras, ó de las cancelaciones. El margen blanco tendrá la anchura conveniente para insertar en él las notas marginales, procurando que no ocupen éstas más espacio que las inscripciones á que se refieran, siempre que sea posible.

Art. 166. En los libros de Registro se harán todas las anotaciones, inscripciones, cancelaciones y notas que expresa el art. 227 de la ley.

Art. 167. Los Registradores, tomando en consideracion el movimiento que tuviere la propiedad en sus partidos respectivos, destinarán á cada finca el número de hojas que conceptúen necesarias, poniendo á la cabeza de todas, á medida que empezaren á llenarlas, el número de la misma finca.

Art. 168. Luego que se llenen las hojas destinadas á una finca, se trasladará el número de esta á otro folio del mismo tomo, ó del siguiente si el asiento no tuviere cabida en el anterior. En este caso se escribirá al lado del número repetido de la finca la palabra *duplicado*, *triplicado*, y así sucesivamente, y una indicacion de los folios y tomos en que se hallaren los asientos anteriores en esta forma: «Véanse los folios de..... al..... tomo.....» En el último de dichos folios y al lado del número de la finca que se hallare á su cabeza

se dirá: «Continúa al fólío....» El número y la palabra *duplicado* ó *triplicado* se escribirán á continuacion de las palabras impresas *finca, número,* y la indicacion de los fólíos y tomos en el renglon siguiente sobre la raya gruesa con que se encabeza cada página de los libros de Registro.

Art. 169. Los Registradores llevarán necesariamente un libro Diario de ingresos, el cual se adaptará a la forma que ordene la Direccion general.

Art. 170. Asimismo llevarán los Registradores dos indices, en los cuales harán constar los asientos de toda clase que hicieren en los libros de Registro desde el dia en que comience á regir la ley: uno se denominará *Indice de fincas,* y el otro *Indice de personas.*

Art. 171. Estos indices se llevarán por orden alfabético en libros ó cuadernos de papel comun, foliadas y selladas sus hojas con el del Registro.

Art. 172. El *Indice de fincas* se dividirá en dos secciones, incluyéndose en la una todo lo relativo á las rústicas, y en la otra lo que corresponda á las urbanas.

Art. 173. En la seccion de fincas rústicas anotará el Registrador en las correspondientes casillas:

1.º El nombre de la finca, y en su defecto el del sitio, pago ó término en que radicare.

2.º El lugar, aldea ó parroquia, y el Ayuntamiento y partido á que corresponda.

3.º El uso agrícola á que se halle destinada la finca, como monte, huerta, prado, etc.

4.º Dos linderos opuestos elegidos entre los cuatro puntos cardinales, debiendo ser los mismos para todas las fincas.

Y 5.º El número que tenga la finca en el Registro, y el libro y fólío en que aparezca el asiento.

Art. 174. La seccion de fincas urbanas contendrá en sus correspondientes casillas:

1.º El nombre de la plaza ó calle en que estuviere la finca.

2.º El número de esta moderno, y si constare tambien el antiguo.

3.º El número que tenga en el Registro, ó la letra si se trata de anotacion preventiva.

Y 4.º El tomo y fólío en que aparezca inscrita.

Art. 175. En ambas secciones habrá una casilla para hacer constar la especie de dominio ó derecho real á que se refiere el asiento, como *propiedad, servidumbre, hipoteca, censo, usufructo,* ó la modificacion que en los mismos introduzcan las anotaciones preventivas, como *embargo judicial, incapacidad para administrar,* etc.

Art. 176. El indice de personas comprenderá en las correspondientes casillas:

1.º El nombre de la persona á cuyo favor ó contra la que resulte inscrito ó anotado preventivamente el dominio ó derecho real de alguna finca.

2.º El tomo y fólío en que se hallen las inscripciones ó anotaciones en que esté interesado el poseedor de cualquiera finca ó derecho real.

Y 3.º Todas las cancelaciones de las inscripciones, anotaciones y notas marginales extractadas en la casilla anterior, citando el tomo y fólío de aquellas y de estas.

Art. 177. Cuando el Registrador observare

cualquiera alteracion en el nombre, linderos ú otra circunstancia importante de la finca, hará en los indices la rectificacion oportuna.

La conversion en inscripcion de las anotaciones preventivas se hará constar en la correspondiente casilla.

Art. 178. En el Diario se tomará razon de todo título que se presente en el Registro en solicitud de inscripcion ó anotacion, de cualquiera clase que sean.

Art. 179. En ningun caso dejará de cumplirse lo mandado en el artículo anterior, aunque se observe que el título presentado carece de algun requisito legal.

Art. 180. Los asientos de presentacion á que se refiere el art. 178 de este reglamento se harán en el acto de presentarse los títulos, sin que pueda dejarse para el dia inmediato aunque lo consientan los interesados.

Art. 181. Tampoco se interrumpirá la redaccion de dicho asiento una vez empezada, aunque durante ella se presenten otros títulos solicitando inscripcion, excepto para tomar nota de la hora en que estos se presentaren.

Los asientos ya comenzados deberán terminarse, aunque llegue la hora legal de cerrar la oficina.

Art. 182. De cada título no se hará más que un asiento de presentacion, aunque en su virtud deban hacerse despues diferentes inscripciones.

Tampoco se hará más que un asiento de presentacion, aun cuando sean varios los títulos presentados para una misma inscripcion.

Art. 183. Los Registradores harán constar bajo su responsabilidad en el asiento de presentacion las circunstancias contenidas en el artículo 240 de la ley, y podrán añadir siempre que lo crean conveniente cualesquiera otras que contribuyan á distinguir el título presentado de otro semejante cuyo asiento se reclame tambien.

Art. 184. Para expresar en el asiento de presentacion las circunstancias que requiere el artículo 240 de la ley, se observarán en cuanto sean aplicables las reglas prescritas para las inscripciones.

La situacion de la finca se expresará, si fuere rústica, indicando el término, pueblo y lugar en que se hallare; y si urbana, el nombre del pueblo, el de la calle, plaza ó barrio, y el número si lo tuviere.

Al lado de la firma del Registrador estampará la suya la persona que presente el título, cualquiera que esta sea; y en su defecto un testigo, que si no fuese llevado por la misma, podrá ser un auxiliar del Registro ú otra persona llamada por el Registrador.

Art. 185. Hecho en el libro de Registro el asiento correspondiente, se pondrá al margen del de presentacion una nota en esta forma:

«Hecha la inscripcion (*anotacion preventiva* ó *cancelacion*) á que se refiere el asiento adjunto, en el tomo..... del Ayuntamiento de....., fólío....., finca núm....., inscripcion núm..... (*Fecha y media firma del Registrador.*)»

Art. 186. Si el Registrador no hiciere la inscripcion que se le pida por defecto del título, y el

interesado solicitare que en su lugar se tome anotacion preventiva, con arreglo al núm. 8.º, artículo 42 de la ley, extenderá en estos términos la nota marginal:

«Suspendida la inscripcion (ó cancelacion) á que se refiere el asiento adjunto, porque la escritura (ó mandamiento judicial) presentada (aquí los defectos que notare.) Y siendo subsanable dicha falta, la anoto preventivamente en el tomo. . . . del Ayuntamiento de. . . ., fólío. . . ., finca número. . . . (Fecha y media firma.)»

Si siendo el defecto subsanable trascurriesen los treinta dias á que se refieren los artículos 17 y 19 de la ley sin haber sido pedida la anotacion preventiva ni haberse subsanado el defecto, se pondrá la nota al márgen del asiento de presentacion en los términos siguientes:

«Queda cancelado el asiento adjunto número. . . . por contener el documento presentado el defecto. . . . ó los defectos. . . ., y haber trascurrido treinta dias hábiles sin haberse subsanado ni pedido anotacion preventiva. (Fecha, media firma y honorarios.)»

En cumplimiento de lo mandado en el último párrafo del artículo 66 de la ley, y en el 3.º del 246 de la misma, reclamando el interesado contra la calificacion del Registrador, ó existiendo consulta sobre la liquidacion del impuesto si no hubiesen trascurrido los treinta dias hábiles desde la presentacion, se pondrá al márgen del asiento de esta una nota en la forma siguiente:

«Queda subsistente el asiento adjunto hasta que se resuelva sobre la reclamacion ó consulta hecha. (Fecha, media firma y honorarios.)»

Si se confirmare definitivamente la calificacion hecha por el Registrador, le será comunicada oficialmente; y si dentro de los quince dias hábiles siguientes á la fecha de la comunicacion no se subsanasen los defectos, el Registrador cancelará de oficio, sin devengar honorarios por los referidos asientos de presentacion, ó anotacion en su caso.

Si el defecto se subsanase, ó se resolviese que procedia la inscripcion, el Registrador la verificará cuando el título no se hubiese anotado; y caso de haberlo sido, convertirá la anotacion en inscripcion, no devengando tampoco honorarios por dicha conversion y notas marginales.

Art. 187. Si el defecto del título presentado fuere tal que el Registrador crea no deber anotar lo preventivamente, conforme el artículo 65 de la ley, extenderá la nota marginal en estos términos:

«No admitida la inscripcion (anotacion preventiva ó cancelacion) á que se refiere el asiento adjunto, porque el título presentado (aquí los defectos que notare.) Y no pareciendo subsanable dicha falta, no es admisible tampoco la anotacion preventiva. (Fecha y media firma.)»

Art. 188. Hecho el asiento de presentacion, entregará el Registrador al que haya presentado el título un recibo del mismo si se lo pidiere, en el cual expresará la especie de título entregado, el dia y hora de su presentacion, el tomo y fólío en que se halle el asiento y el número de este.

Al devolver el Registrador el título, despues de

hecha la inscripcion, recogerá el recibo que haya entregado, y en su defecto podrá exigir que se le dé otro de la devolucion del mismo título.

Art. 189. La nota que, con arreglo al artículo 244 y segundo párrafo del 249 de la ley, deberá estampar el Registrador al pié de todo título se extenderá en estos términos, segun la operacion que á virtud del mismo se hubiese hecho en el Registro.

Si ha quedado inscrito, se dirá:
«Inscrito el documento que precede al fólío. . . . del tomo. . . . del Ayuntamiento de. . . ., finca número. . . ., inscripcion núm. . . . (Fecha, firma y honorarios.)»

Si se hubiese pedido y hecho anotacion preventiva, se dirá:

«Anotado preventivamente el documento que precede al fólío. . . . del tomo. . . . del Ayuntamiento de. . . ., finca número. . . ., inscripcion número. . . . (Fecha, firma y honorarios.)»

Si se hubiese pedido inscripcion y por aparecer algun defecto se hubiese hecho anotacion á solicitud del interesado, se dirá:

«Suspendida la inscripcion del documento que precede por observarse el defecto. . . . (ó los defectos. . . .): y tomada entre tanto anotacion preventiva al fólío. . . . del tomo. . . . del Ayuntamiento de. . . ., finca núm. . . ., anotacion letra. . . . (Fecha, firma y honorarios.)»

Si el asiento que se hubiese hecho fuese de cancelacion, se dirá:

«Hecha la cancelacion en virtud del documento que precede, al fólío. . . . del tomo. . . . del Registro del Ayuntamiento de. . . ., finca número. . . ., inscripcion de cancelacion núm. . . . (Fecha, firma y honorarios.)»

Si se hubiese pedido y extendido una nota marginal, se dirá así:

«Puesta la nota marginal en virtud del documento que precede, al fólío. . . . del tomo. . . . del Ayuntamiento de. . . ., finca número. . . ., al márgen de la inscripcion núm. . . . (Fecha, firma y honorarios.)»

Si se hubiese hecho la inscripcion ó anotacion de varias fincas ó derechos comprendidos en un solo título, la nota que ponga al pié de esta expresará con precision y laconismo las operaciones practicadas; indicándose además al márgen de la descripcion en el título de cada finca ó derecho su número, fólío, libro y número de la inscripcion ó letra de la anotacion que respecto de ellos se hubiese hecho, sin que por estas indicaciones se devenguen honorarios.

El Registrador, extendido en el Diario el correspondiente asiento del título que deba devolverse para subsanar algun defecto, segun el art. 17 de la ley, pondrá al pié de aquel la siguiente nota rubricada:

«Presentado tal dia, Diario número tal,» sin devengar por esta operacion honorarios.

Si trascurriesen los treinta dias á que se refieren los artículos 17 y 19 de la misma ley sin haberse recogido el documento, la nota se extenderá en los términos siguientes:

«No admitida la inscripcion del título que precede por hallar el defecto. . . . ó los defec-

tos... y haber transcurrido treinta días hábiles desde la presentación sin haberse subsanado. (Fecha, firma y honorarios.)»

Art. 190. Las cartas de pago de los derechos abonados á la Hacienda pública por las inscripciones que los devenguen se archivarán por orden de fechas en legajos numerados, después de haberse indicado en cada una de aquellas el tomo y folio en que se hallase la inscripción respectiva, el número de esta y el de la finca á que se refiera.

Art. 191. En cada Registro habrá un inventario minucioso de todos los libros y legajos que en él existan, formado por el Registrador.

Siempre que se nombre nuevo Registrador, se hará cargo del Registro por dicho inventario, firmando en el acto de la entrega, y quedando su antecesor responsable de lo que apareciere del inventario y no entregare.

Al principio de cada año se adicionará el inventario con lo que resulte del año anterior.

Art. 192. Conforme á lo dispuesto en los artículos 248, 249 y 250 de la ley, los Registradores formarán por meses, por trimestres, por semestres ó por años, según las circunstancias, cuatro órdenes de legajos: uno de cartas de pago, otro de mandamientos judiciales, otro de documentos públicos y otro de documentos privados.

Art. 193. Los legajos de cada especie se numerarán separada y correlativamente por el orden con que se formen. Los documentos se colocarán en cada uno por el orden de sus fechas respectivas.

Art. 194. Transcurrido el tiempo que cada legajo deba comprender, según la división adoptada, se cerrará con carpetas, escribiendo en ellas la especie de documentos que contenga y el período de tiempo que abraza, é incluyendo además dentro de las mismas carpetas un índice rubricado por el Registrador que exprese la fecha de cada uno de dichos documentos.

TÍTULO VII.

DE LA RECTIFICACION DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO.

Art. 195. En cualquier tiempo en que el Registrador advierta que se ha cometido error material en alguna de las inscripciones ó asientos que pueda rectificar por sí, según el art. 254 y segundo párrafo del 256 de la ley, procederá á hacerlo, ejecutando por su cuenta y bajo su responsabilidad un nuevo asiento en el mismo libro y con el número correspondiente.

Esta rectificación deberá hacerse aunque el asiento que deba rectificarse esté ya cancelado. Cuando al extenderse un asiento se escriba equivocadamente alguna palabra, como por ejemplo, si se pone *Manzares* por *Manzanares*, *legatarios* por *legatario*, *hipotecario* por *hipoteca*, etc., y se advierta en el acto, se podrá rectificar seguidamente, sin extender nuevo asiento, en esta forma: digo *Manzanares*, (digo legatario, digo hipoteca, poniéndolo entre paréntesis. Fuera de estos casos y otros análogos, se observará la regla general.

Art. 196. Si el error se hubiese cometido en

alguna inscripción, anotación preventiva ó cancelación, se extenderá la rectificación en esta forma:

(Al margen) «Rectificación de la inscripción número... (ó bien) de la anotación preventiva á favor de... letra (después del número que corresponda al asiento). Equivocadas (ó omitidas) las palabras (aquí las que sean) de la inscripción (ó cancelación) número... (ó de la anotación preventiva á favor de... letra:...); y existiendo el título en el Registro, la rectifico en la forma siguiente: (aquí la inscripción rectificada, subrayándose las palabras nuevas ó reformadas que contuviere.)»

Art. 197. Si el error se hubiere cometido en algún asiento de presentación ó nota marginal, se hará la rectificación por medio de un nuevo asiento, á cuyo margen, si fuere posible, y si no en la parte más inmediata al mismo, se escribirán estas palabras:

«Por rectificación del asiento número... Si no tuviere número el asiento, se escribirá en su lugar el folio, el nombre de la persona á cuyo favor estuviere hecho aquel y la letra si la tuviere.

Art. 198. Si el error cometido fuere de los que no pueden rectificarse sino con las formalidades prevenidas en el art. 256 de la ley, llamará el Registrador por escrito al interesado que deba conservar el título en su poder, á fin de que exhibiéndolo y á su presencia se verifique la rectificación.

Art. 199. Si el interesado no compareciere á la segunda invitación, ó compareciendo se opusiere á la rectificación, acudiré el Registrador por medio de un oficio al Presidente del Tribunal del partido para que mande verificarla; y este, oyendo al interesado en la forma prevenida para la constitución de las hipotecas legales, ó declarándole en rebeldía si no compareciere, dictará providencia denegando ó mandando hacer la rectificación en virtud del título que el interesado poseyere y haya presentado, ó disponiendo que de oficio se saque testimonio de la parte del título necesaria para fallar sobre la rectificación si este no fuere exhibido.

Los gastos de estas actuaciones serán de cuenta del Registrador, y los de la expedición del testimonio serán satisfechos por el interesado declarado rebelde.

Art. 200. Cuando el Registrador ignore el paradero del interesado que deba conservar en su poder el título de la inscripción equivocada, lo llamará tres veces y con treinta días de intervalo de una á otra por medio del *Boletín oficial* de la provincia. Si transcurrido dicho término no compareciere, acudiré el Registrador al Presidente del Tribunal del partido, el cual procederá en la forma prevenida en el artículo anterior.

Art. 201. En el caso de los dos artículos anteriores, se extenderá la rectificación en los términos prevenidos en el art. 196; pero suprimiendo las palabras: «existiendo el título en el Registro,» y diciendo en su lugar: «Convocado D. N., interesado en ella, y habiéndome exhibido el título, con su conformidad, ó bien y en virtud de provi-

dencia del.... dictada en...., rectifico dicha inscripcion, etc.»

Cuando se hiciere la rectificacion en virtud del nuevo testimonio del titulo, se hará tambien mencion de este.

El testimonio quedará archivado en el legajo correspondiente.

Art. 202. Cuando el Registrador advierta algun error de concepto de los comprendidos en el número primero del art. 255 de la ley, y creyere que de no rectificarlo se puede seguir perjuicio á alguna persona, convocará á todos los interesados en la inscripcion equivocada á fin de manifestarles el error cometido y consultar su voluntad sobre la rectificacion que proceda.

Si todos comparecieren y unánimemente conviniere en la rectificacion, se hará constar lo que acordaren en un acta que extenderá el Registrador, firmándola con los interesados, y se verificará con arreglo á ella la inscripcion que proceda. Esta acta quedará archivada en el legajo correspondiente del Registro.

Art. 203. Cualquiera de los interesados en una inscripcion que advirtiere en ella un error material ó de concepto podrá, de acuerdo con los demás, pedir su rectificacion al Registrador; y si este no conviniere en ella ó la contradijere alguno de los interesados, podrá acudir al Presidente del Tribunal del partido con igual peticion, y se procederá en tal caso del modo prescrito en el artículo 199.

Art. 204. Dicho Presidente declarará y el Registrador reconocerá en su caso el error de concepto, solamente cuando sin duda alguna lo hubiere, conforme á la regla establecida en el artículo 260 de la ley, y en este caso se verificará la rectificacion haciendo un nuevo asiento con presencia del titulo primitivo.

Art. 205. Cuando el error resultare de la vaga é inexacta expresion del concepto en el titulo y de haberlo entendido el Registrador de un modo diferente que los interesados, no declarará el Presidente del Tribunal del partido dicho error, ni lo rectificará el Registrador, mas quedará á salvo á las partes el derecho, bien para que se declare judicialmente la inteligencia del contrato, bien para celebrar otro nuevo en que se exprese con mayor claridad el concepto dudoso.

Art. 206. Verificada la rectificacion de una inscripcion, anotacion preventiva ó cancelacion, se rectificarán tambien los asientos relativos á ella que se hallen en los demás libros, si estuviesen igualmente equivocados.

Esta rectificacion se verificará tambien por medio de un asiento nuevo en la forma prevenida en el art. 197.

Art. 207. La rectificacion de error de concepto se extenderá en los mismos términos que la del error material; pero citando, en lugar de las palabras materialmente equivocadas, todo el concepto que se haya de rectificar. Así en lugar de «equivocadas las palabras,» se dirá: «equivocado el concepto que dice así..... etc.»

TITULO VIII.

DE LA INSPECCION DE LOS REGISTROS.

Art. 208. Siempre que el Presidente de la Audiencia hubiere de elegir entre varios Presidentes de Tribunal de partido ó Jueces municipales, conforme al art. 268 de la ley, el que haya de ejercer la inspeccion y vigilancia del Registro en pueblo donde hubiere más de un Tribunal de partido, ó en su caso más de un Juzgado municipal, ó de designar un Magistrado que practique alguna visita extraordinaria en la capital de la Audiencia ó fuera de ella, hará la delegacion por escrito, comunicándola al Registrador y al nombrado.

Asimismo para practicar alguna visita extraordinaria podrá ser nombrado cualquiera de los Jueces del Tribunal del partido donde radique el Registro.

Art. 209. Para la inspeccion y visita de los Registros, los Presidentes de las Audiencias comunicarán por escrito á los delegados las instrucciones que juzguen convenientes y que aquellos observarán fielmente, siendo en otro caso responsables de cualquiera omision ó falta en su cumplimiento.

Art. 210. En todos los casos en que con arreglo á la ley puedan los interesados en las inscripciones reclamar contra el Registrador al Presidente de la Audiencia ó al delegado, se entenderá que habrá lugar á la opcion cuando el Presidente se hallare en el mismo pueblo, y no cuando residiere en otro distinto del en que esté el Registro.

Art. 211. La visita trimestral de los Registros se verificará constituyéndose en el local del Registro el delegado para la inspeccion del mismo, acompañado del Secretario del Tribunal ó Juzgado municipal respectivo, en horas distintas de las señaladas en cada oficina para el servicio público. El delegado examinará todos los libros que llevare el Registrador, los documentos que tuviere pendientes de inscripcion y el estado del archivo.

Las actas de visita trimestral comprenderán necesariamente los extremos siguientes:

- 1.º El número de documentos pendientes de inscripcion en el día de la visita.
- 2.º El número de asientos de presentacion verificados durante el trimestre.
- 3.º La circunstancia de aparecer firmados estos por el Registrador y los interesados, y el número de los que aparezcan con la firma del sustituto ó de los que no resulten firmados.
- 4.º Si hay palabras enmendadas, raspadas ó interlineadas en los libros desde la fecha de la última visita.
- 5.º Cualquiera omision ó falta de formalidad ó defecto externo que advierta el delegado en los libros, documentos ó local de la oficina del Registro.
- 6.º En los casos en que el Registrador, por no haber constituido fianza tuviere que depositar la cuarta parte de sus honorarios, se hará constar en el acta si se ha verificado el depósito de dicha parte de los honorarios devengados desde la vi-

sita anterior hasta cinco días antes de la que tenga lugar.

Si antes de concluirse la visita llegare la hora de la apertura del Registro, se suspenderá esta el tiempo necesario para que aquella se termine, siempre que no exceda de dos horas más; transcurridas las cuales sin concluirse tampoco el acto, se suspenderá la visita para continuarla al día siguiente.

Si no se verificare la visita en el último día del trimestre, bien por ser feriado ó bien por otra causa legítima, se hará mención en el acta del motivo de la dilación.

Extendida el acta, la firmarán el delegado, el Registrador y el Secretario, escribiendo el primero de su propio puño al margen del último asiento del Diario y de los libros de Registro la fecha de la visita y la palabra *visitado*, poniendo su rúbrica á continuación.

Dentro de tercero día remitirá al Presidente de la Audiencia una copia del acta de visita.

Art. 212. Si extendida el acta de visita negare el Registrador alguno de los hechos referidos en ella, escribirá de su puño y á continuación las razones en que se fundare, firmando al pié.

Art. 213. Los Registradores podrán exigir y conservar en su archivo una copia del acta de visita, cotejada y autorizada por el Secretario que asista á ella.

Art. 214. Los Presidentes de las Audiencias examinarán las actas de visita, y devolverán para que se rehagan las que no hayan sido extendidas en la forma prevenida en los artículos anteriores. Cuando aparezcan faltas ó irregularidades en algun Registro, adoptarán las providencias que juzguen oportunas para subsanarlas ó corregirlas, sin perjuicio de lo que proceda contra el Registrador. Dichas actas se conservarán en el archivo de las Audiencias.

Art. 215. El parte que semestralmente deben remitir dichos Presidentes al Ministerio de Gracia y Justicia comprenderá los mismos extremos que los expresados para las actas de visita respecto de todos los Registros de su territorio. Al propio tiempo manifestarán los informes que hayan adquirido respecto de la conducta pública y privada de los Registradores y del celo y capacidad que demuestren en el desempeño de su cargo.

La Direccion general, en vista de los referidos partes semestrales, resolverá lo que proceda y anotará lo que de ellos resulte en las hojas de servicio y en los expedientes personales de cada Registrador.

Art. 216. El Registrador á quien se prevenga en el acta de visita que rectifique algun asiento ó subsane alguna falta de formalidad, dará parte al Presidente de la Audiencia por escrito de haberlo verificado luego que lo ejecute.

Tambien se hará constar esta circunstancia en el acta de la visita inmediata á aquella en que se haya notado la falta.

Art. 217. Cuando los Presidentes de las Audiencias hubieren de nombrar algun Registrador interino por hallarse suspenso el propietario ó vacante el Registro, elegirán siempre que sea posible persona de arraigo y en quien concurren los

requisitos que exige la ley para desempeñar el cargo; pero en ningun caso podrá este recaer en quien no sea Letrado.

Art. 218. Los Registradores interinos deberán prestar fianza á satisfaccion del Presidente de la Audiencia, ó sujetarse á lo dispuesto en el art. 305 de la ley.

Art. 219. Toda persona que tuviere noticia de cualquiera falta, informalidad ó fraude cometido en algun Registro podrá denunciarlo al Presidente de la Audiencia respectiva verbalmente ó por escrito. El Presidente, en su vista, adoptará las providencias que juzgue oportunas para averiguar la verdad de los hechos, si creyere pertinentemente la denuncia.

Art. 220. El Presidente de Audiencia que tuviere noticia de cualquiera falta, informalidad ó abuso cometido en algun Registro de su distrito mandará practicar en él inmediatamente una visita extraordinaria.

Art. 221. Las consultas de los Registradores á los Presidentes de los Tribunales de partido y á los de las Audiencias se harán siempre por escrito; debiendo limitarse, conforme al art. 276 de la ley, á las dudas que se les ofrezcan acerca de la inteligencia y ejecucion de la misma y de los reglamentos dictados para su aplicacion.

Las dudas y cuestiones que se refieran á la calificación de la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripcion, ó de la capacidad de los otorgantes, deberán resolverse por los mismos Registradores, bajo su responsabilidad, con arreglo al artículo 18 de la propia ley.

Art. 222. Cuando los Presidentes de los Tribunales de partido resuelvan por sí las consultas que con arreglo á la primera parte del artículo anterior se les dirijan, darán cuenta al Presidente de la Audiencia del caso consultado y su resolucion, sin llevarla á efecto.

Si el Presidente de la Audiencia la aprobare, lo manifestará así al del Tribunal del partido para que se proceda á su cumplimiento; si la desaprobare, dictará providencia en este sentido, pero sin llevarla á efecto, consultando á la Direccion general para que resuelva definitivamente.

En los casos de duda se observará el art. 276 de la ley.

De igual modo procederán los Presidentes de las Audiencias cuando se les hagan consultas directas por los Registradores y se les ofrezca duda acerca de la resolucion.

Las resoluciones de los Presidentes de los Tribunales de partido y de los Presidentes de Audiencia serán siempre motivadas; á las consultas acompañarán su informe razonado.

Art. 223. Los Presidentes de Audiencia darán cuenta á la Direccion general de todas las consultas que aprueben ó resuelvan.

Art. 224. Lo dispuesto en el art. 221 de este reglamento y en el 276 de la ley, respecto á la opcion de los Registradores para consultar las dudas que se les ofrezcan con el Presidente de la Audiencia ó con el del Tribunal de partido, se entenderá cuando resida el primero en el mismo pue-

blo del Registro, pues en cualquier otro caso se dirigirá la consulta al delegado.

TITULO IX.

DE LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO.

Art. 225. La manifestacion del Registro que dispone el art. 280 de la ley se hará á peticion verbal del interesado en consultarlo, siempre que indique claramente las fincas ó los derechos cuyo estado pretenda averiguar.

Art. 226. Los libros del Registro no se pondrán de manifiesto á los que lo soliciten sino durante el tiempo que el Registrador no los necesite para el servicio de la oficina.

Los interesados á quienes se deniegue la exhibicion podrán recurrir al delegado; y este, oyendo al Registrador, acordará lo que corresponda.

Art. 227. Los particulares que consulten el Registro podrán sacar de él las notas que juzguen convenientes para su propio uso; pero sin copiar los asientos ni exigir de la oficina auxilio de ninguna especie más que la manifestacion de los libros.

Art. 228. Las certificaciones de asientos de todas clases relativas á bienes determinados comprenderán todas las inscripciones de propiedad verificadas en el periodo respectivo, y todas las inscripciones y notas marginales de derechos reales, impuestos sobre los mismos bienes en dicho periodo, que no estén cancelados.

Art. 229. Las certificaciones de asientos de clase determinada comprenderán todos los de la misma que no estuvieren cancelados, con expresion de no existir otros de igual clase.

Art. 230. Las certificaciones de inscripciones hipotecarias á cargo de personas señaladas comprenderán todas las constituidas y no canceladas sobre todos los bienes cuya propiedad estuviese inscrita á favor de las mismas personas.

Art. 231. En las certificaciones de que tratan los tres artículos anteriores, y en las que tengan por objeto hacer constar que no existen asientos de especie determinada, solo se hará mencion de las canceladas cuando el Juez ó Tribunal ó los interesados lo exigieren, y en el caso prevenido en el art. 292 de la ley.

Art. 232. Cuando las solicitudes de los interesados ó los mandamientos de los Jueces ó Tribunales no expresaren con bastante claridad y precision la especie de certificacion que se exija, ó los bienes, personas ó periodos á que esta ha de referirse, el Registrador devolverá las solicitudes con el decreto marginal siguiente: «Dénse más antecedentes;» y los mandamientos con un oficio pidiendo dichos antecedentes al Juez ó Tribunal.

En igual forma procederá el Registrador siempre que tuviere duda sobre los bienes ó asientos á que deba referirse la certificacion, aunque los mandamientos ó solicitudes estén redactadas con la claridad debida, si por cualquier circunstancia imprevista fuere de temer error ó confusion.

Los representantes del Estado, cuando necesiten certificaciones, acudirán al Juez ó al Presidente del Tribunal del partido, y este librará mandamiento para que el Registrador expida la

certificacion, por la cual percibirá sus honorarios del Tesoro público, ó en su caso de los compradores de bienes ó derechos del Estado.

Art. 233. Cuando en la solicitud ó mandamiento no se expresare si la certificacion ha de darse literal ó en relacion, se dará literal.

Art. 234. Los mandamientos judiciales y las solicitudes que tengan por objeto la expedicion de certificaciones, luego que estas se extiendan á continuacion, se devolverán á los Jueces ó Tribunales, ó á los interesados en su caso.

Art. 235. Siempre que deba comprenderse en las certificaciones algun asiento de presentacion, por hallarse pendiente de inscripcion el título á que se refiera, se copiará literalmente, cualquiera que sea la forma en que se extienda el resto de la misma certificacion.

Art. 236. Cuando alguno de los asientos que deba comprender la certificacion estuviere rectificado por otro, se inscribirán ambos literalmente; pero no se cobrarán honorarios más que por el asiento subsistente.

Art. 237. Las solicitudes y las certificaciones se escribirán en el papel del sello correspondiente, segun las prescripciones que rijan sobre la materia.

Art. 238. Las certificaciones se extenderán con arreglo á los modelos respectivos que acompañan á este reglamento, con las condiciones que fueren necesarias segun la calidad y circunstancias de los asientos que deban comprender.

Art. 239. Aunque los asientos de que deba certificarse se refieran á diferentes fincas ó personas, se comprenderán todos en una misma certificacion, á menos que el interesado pretenda que se le den de ellos certificaciones separadas.

TITULO X.

DE LA DIRECCION GENERAL.

Art. 240. La Direccion se compondrá de: un Director, con el sueldo de 12.500 pesetas anuales; un Subdirector, con el de 10.000; un Oficial primero, con el de 8.750; un Oficial segundo, con el de 7.500; un Oficial tercero, con el de 6.500.

Seis Auxiliares: uno primero, con el sueldo de 6.000 pesetas anuales; uno segundo, con el de 5.000; dos terceros, con el de 4.000 cada uno, y dos cuartos, con el de 3.000 tambien cada uno.

Los empleados subalternos que sean necesarios.

Esta planta de empleados se entiende sin perjuicio del aumento que corresponda para el despacho de los negocios relativos al Matrimonio y Registro civil, encomendados á la Direccion.

Art. 241. El Director dependerá inmediatamente del Ministro de Gracia y Justicia; someterá del mismo modo á su resolucion todos los asuntos que se deban decidir con su acuerdo, y dictará por sí las resoluciones que no exijan esta circunstancia.

Art. 242. Los Presidentes de las Audiencias se entenderán directamente con la Direccion, y cumplirán las órdenes que de la misma reciban en todo lo relativo á los servicios encomendados á la misma.

Art. 243. Además de las atribuciones conferi-

das al Director por el art. 267 de la ley, le responderá:

1.º Proponer al Ministro de Gracia y Justicia todas las reformas y alteraciones que sean necesarias en la organizacion de la Direccion, y el nombramiento y separacion, conforme á la ley y á este reglamento, de los empleados de aquella cuyo sueldo sea mayor de 1.500 pesetas.

2.º Nombrar por sí los empleados subalternos cuyo sueldo no exceda de 1.500 pesetas.

3.º Comunicar las reales órdenes que dicte el Ministro relativas al servicio encomendado á la Direccion.

4.º Dictar, conforme á las leyes y reglamentos, todas las disposiciones y medidas que estime conducentes respecto de los asuntos de su competencia.

Art. 244. El Director será Jefe superior de Administracion civil, con iguales honores y prerogativas que el Subsecretario del Ministerio de Gracia y Justicia.

Art. 245. El Subdirector y los Oficiales serán Jefes de Administracion civil, y gozarán de iguales honores y prerogativas que los funcionarios del mismo sueldo en la Secretaria del Ministerio de Gracia y Justicia.

Art. 246. Los Auxiliares tendrán iguales honores y prerogativas que los empleados del mismo sueldo en la Secretaria de dicho Ministerio.

Art. 247. El Director, el Subdirector y los Oficiales serán nombrados por real decreto, acordado el del primero en Consejo de Ministros.

Art. 248. Los Auxiliares serán nombrados por real orden. Los empleados subalternos por el Director.

Art. 249. Las plazas de Subdirector, Oficiales y Auxiliares, en las vacantes que ocurran, se proveerán necesariamente por ascenso riguroso, con arreglo á lo prescrito en el art. 266 de la ley y segun el escalafon previamente establecido.

Art. 250. Cuando para cubrir alguna vacante hubiere dos ó más funcionarios de sueldo y categoria iguales en el grado inmediatamente inferior, será preferido el primero en el escalafon.

Art. 251. La última ó últimas plazas de Auxiliares en las vacantes que resulten se proveerán por oposicion.

Art. 252. Será indispensable el titulo de Letrado para tomar parte en los ejercicios de la oposicion á que se refiere el artículo anterior.

Art. 253. No serán admitidos á oposicion los aspirantes en quienes concurra alguna circunstancia relativa á su moralidad ó antecedentes que les haga desmerecer en el concepto público.

Art. 254. Todo lo relativo á los ejercicios de oposicion y á la constitucion del Tribunal para la misma será objeto de un reglamento especial.

Art. 255. Los negocios de la Direccion se distribuirán en Secciones ó Negociados, y cada uno de estos estará á cargo del Subdirector ó de un Oficial, asistido de los Auxiliares correspondientes.

Art. 256. Los empleados de la Direccion podrán ser destinados indistintamente al despacho de cualquiera de los ramos dependientes de la misma.

Art. 257. Por ausencia, enfermedad ú otra justa causa de imposibilidad del Director, hará sus veces el Subdirector.

Art. 258. En conformidad con lo dispuesto en el párrafo 3.º del art. 266 de la ley, no podrá separarse al Subdirector ni á los Oficiales y Auxiliares sino en el modo y forma que aquel prescribe.

Art. 259. Un reglamento interior determinará la distribucion en Secciones ó Negociados de la Direccion, los deberes de los empleados de la misma, y cuanto sea necesario para el pronto y acertado despacho de los asuntos relativos á los ramos de la competencia de aquella.

TÍTULO XI.

DE LOS REGISTRADORES.

SECCION PRIMERA.

Del nombramiento, fianza y sustitucion de los Registradores.

Art. 260. Los Registros se dividirán en las clases que un decreto especial determinará, oido el Consejo de Estado. Mientras no se publique regirá la actual clasificacion.

Art. 261. La provision de los Registros se efectuará con sujecion al art. 303 de la ley en las vacantes que ocurran desde el dia en que esta empiece á regir, acomodándose á las siguientes reglas:

1.ª La provision de los Registros se hará por traslacion de los Registradores ó por oposicion.

2.ª Cuando la provision se efectúe del primer modo, conforme á la regla primera del citado artículo 303, se entenderá por mejor clase la que fuese superior entre los Registradores aspirantes á la vacante, teniéndose en cuenta las clasificaciones anteriores y el derecho reservado á los interesados en las mismas. Entre Registradores de mejor clase y otros de la inferior, pero más antiguos, serán trasferidos los primeros.

3.ª Para los efectos de la regla segunda del mismo art. 303, la Direccion general, teniendo en cuenta todos los datos y antecedentes relativos al mejor desempeño del cargo de cada Registrador, y á los méritos especiales contraidos en dicho servicio, formará una terna de los aspirantes que considere más dignos, elevándola al Ministro de Gracia y Justicia para que acuerde el nombramiento que estime justo.

4.ª Las oposiciones para el ingreso en la carrera, que segun la regla tercera del referido art. 303 deben celebrarse para cubrir las vacantes que ocurran por traslacion de los Registradores, efectuada conforme á las reglas primera y segunda de aquel, ó por no haberse presentado aspirantes de la clase de Registradores en los turnos correspondientes á los mismos, se verificarán con sujecion á las prescripciones siguientes:

Las oposiciones tendrán lugar en Madrid ante un Tribunal compuesto del Director general del ramo ó de quien haga sus veces, que será el Presidente; un Catedrático de la Facultad de Derecho, un Registrador de la propiedad, un Letrado y un

Oficial de la Direccion, que será el Secretario del Tribunal.

Los individuos del Tribunal serán nombrados por el Ministro de Gracia y Justicia para cada una de las oposiciones que se celebren.

Los ejercicios teóricos y prácticos á que deberán sujetarse los opositores se determinarán por una disposicion especial y serán públicos.

Corresponderá al Tribunal señalar el número y clase de notas que merezcan los opositores aprobados; pero no se dará la de sobresaliente más que al opositor que en todos y cada uno de los actos la hubiere obtenido.

El Tribunal, en el caso de la regla tercera del art. 303, formará las ternas correspondientes, elevándolas á la Direccion, con la clasificacion de los sobresalientes á que se refiere la regla cuarta de aquel.

La Direccion elevará las ternas, y en su caso las propuestas, en vista de la clasificacion, al Ministro de Gracia y Justicia, quien nombrará al que juzgue más digno entre los comprendidos en la terna ó propuesta.

El nombrado que no se presentare á constituir la fianza y á tomar posesion, previos los requisitos legales dentro de los plazos señalados al efecto, se entenderá que renuncia, y perderá el derecho adquirido en la oposicion.

Para ser admitido á oposicion será necesario tener los requisitos que exige el art. 298 de la ley; acreditar buena conducta moral, y no hallarse en ninguno de los casos del art. 299 de aquella.

Art. 262. Luego que vaque algun Registro practicará el Presidente de la Audiencia ó su delegado una visita extraordinaria en él haciendo constar en el acta de la misma:

1.º Los inventarios de los libros y legajos que se hallaren.

2.º El número á que respectivamente hubieren llegado los asientos de cada libro.

3.º Cualquiera falta de formalidad que en los mismos se note.

Art. 263. La visita prevenida en el artículo anterior se practicará con citacion del Registrador si existiere, ó en otro caso de sus herederos ó personas que los representen.

Art. 264. Practicada la visita de que trata el art. 262, nombrará el Presidente de la Audiencia un Registrador interino, si no le hubiese nombrado anteriormente, y dará parte de todo á la Direccion general del ramo para la provision definitiva de la vacante.

Los nombramientos de Registradores interinos se harán, si fuere posible, en personas que tengan las condiciones de idoneidad expresadas en el artículo 298 de la ley.

Art. 265. Instruido el oportuno expediente en la Direccion general, se anunciará la vacante, expresándose en los anuncios la cantidad que como fianza tuviere señalado el Registro.

En dicho expediente se hará constar lo que hubiesen importado los honorarios del Registrador en los tres últimos años, segun los datos que existieren sobre ello en la misma Direccion, de cuyo importe se dará conocimiento á los aspirantes que lo soliciten.

Art. 266. Los Registradores que aspiren á ser trasladados á las vacantes de su turno presentarán la solicitud al Presidente de la Audiencia en cuyo distrito radicare el Registro vacante por conducto del Presidente de la Audiencia donde esté situado el que estuvieren sirviendo.

Los que aspiren á las vacantes que deban proveerse por oposicion presentarán sus solicitudes dentro del plazo y en la forma que se expresará en los correspondientes anuncios de convocatoria.

Ar. 267. Los anuncios se publicarán en la *Gaceta de Madrid* y en el *Boletin oficial* de la provincia á que corresponda el Registro vacante.

Art. 268. El plazo para aspirar á los Registros vacantes será el de treinta días naturales é improrrogables, contados desde el siguiente al de la publicacion de la convocatoria en la *Gaceta*, en la cual se insertará despues de haberse anunciado en el *Boletin* de la provincia.

Art. 269. Cuando sean varios los Registros que deban proveerse, señalará el aspirante los que solicite, ó bien expresará que desea obtener cualquiera de las vacantes.

El que aspire á Registros determinados solo será tenido en cuenta para la provision de los que señale.

En todo caso solo podrán pedirse las vacantes existentes al presentarse la solicitud, pero no las que ocurran con posterioridad.

Art. 270. El aspirante que hubiese pertenecido ó perteneciere á la carrera judicial, ó á la de Registradores de la propiedad, ó al Ministerio fiscal, podrá escusar la presentacion de los documentos que acrediten sus servicios y méritos y la aptitud legal: en este caso se reclamará de oficio su expediente al Archivo del Ministerio de Gracia y Justicia, para unirlo al que se instruya con motivo de la provision del Registro.

Art. 271. Los aspirantes se obligarán en sus solicitudes á constituir la fianza que requiera el Registro, ó expresarán que no pueden darla, y que solo aspiran al cargo en los términos prevenidos en el art. 305 de la ley.

En la provision serán preferidos los primeros.

Art. 272. Las fianzas de los Registradores se fijarán previamente por el Gobierno, teniendo en cuenta el importe de la contribucion territorial que paguen los pueblos de la demarcacion del Registro, los productos de este y las demás circunstancias que sean atendibles para el caso.

Art. 273. Los Registradores prestarán sus fianzas del modo que hayan ofrecido en sus solicitudes.

El que hubiese ofrecido su fianza en metálico, en títulos de la Deuda del Estado ó fincas, se entenderá que deja la opcion al Gobierno, y afianzará de la manera que la Direccion ó el Presidente de la Audiencia determine.

El Registrador que hubiese ofrecido su fianza en fincas, podrá tambien constituirla en metálico ó en los referidos títulos.

El que la haya ofrecido en títulos ó en metálico, no podrá constituirla ni completarla con otra clase de valores.

El que no haya expresado la especie de fianza

que ofrezca, deberá prestarla en metálico ó en títulos de la Deuda del Estado.

Se considerarán como títulos de la Deuda del Estado, para el efecto de ser admitidos en fianza, todos los efectos públicos que por disposiciones generales ó especiales del Gobierno sean admisibles para garantizar obligaciones ó responsabilidades á favor del Estado.

Los valores que se ofrezcan en fianzas serán admitidos solamente por el precio que tuvieren según la última cotización oficial concedida el día en que fueren depositados en el lugar en que se constituya el depósito.

La fianza en dinero ó en títulos se prestará constituyendo en el establecimiento público de la capital de la respectiva Audiencia que el Gobierno tenga señalado para estos casos un depósito necesario á disposición del Presidente de la misma, con la expresión siguiente:

«Fianza á favor de D. N.... para responder de su gestión como Registrador de.... del distrito de la Audiencia de..... en la forma y con las condiciones establecidas en la ley hipotecaria y en el reglamento general para su ejecución.»

Art. 274. Para prestar la fianza en fincas presentará el Registrador electo un escrito al Tribunal del partido en que estuviesen aquellas situadas, ofreciéndolas en garantía por doble cantidad de la señalada por este concepto al Registro de que se trate.

Si el Registrador no fuere dueño de la finca ó fincas, lo manifestará así en el escrito, y el que lo sea expresará al pie del mismo, bajo su firma, su conformidad.

Cuando el Tribunal no conociere la firma del dueño de las fincas, mandará que este se ratifique en el escrito en que hubiese puesto su conformidad.

Al escrito ofreciendo la fianza acompañarán los títulos de pertenencia: una certificación del Registro de la propiedad, de la cual conste hallarse los bienes libres de gravámenes ó la clase de los que tuvieren: otra de la Administración económica de la provincia, de la cual resulte la renta que se haya computado á dichos bienes en el último quinquenio para el reparto de la contribución territorial; y si estuvieren arrendados, la escritura ó documento que acredite la renta que se pague por ellos.

En el caso de no haber conformidad entre la renta que aparezca del contrato de arrendamiento y la que se haya computado para el reparto de la contribución, por término medio en el quinquenio, se estará á esta última.

El Tribunal mandará pasar la solicitud y los documentos referidos al representante del Ministerio fiscal á fin de que manifieste si considera suficientemente justificadas:

1.º La facultad de disponer de la finca ó fincas sobre las que se haya de constituir la hipoteca.

2.º La suficiencia de la finca ó fincas para responder del doble importe de la fianza señalada al Registro, teniendo en cuenta, en su caso, el valor de las cargas que las afecten.

En vista del dictámen fiscal, podrá el Tribunal

disponer la presentación de nuevos documentos, si no creyese suficientes los presentados para justificar algunos de los puntos anteriormente referidos.

Si los documentos presentados fueren bastantes para su objeto, mandará el Tribunal otorgar la correspondiente escritura de fianza hipotecaria; si no lo fueren, declarará insuficiente la fianza ofrecida, dictando las disposiciones consiguientes.

La escritura de hipoteca se otorgará en la forma ordinaria, comprendiendo la providencia del Tribunal en que se mande otorgarla, y expresará quedar constituida dicha hipoteca por la cantidad que corresponda á fin de asegurar la responsabilidad del Registrador con entera sujeción á lo dispuesto en la ley hipotecaria y en este reglamento.

Una vez otorgada la referida escritura de fianza, se presentará la primera copia al Tribunal para su aprobación. El Tribunal, oído el representante del Ministerio fiscal, le prestará su aprobación si la mereciere, mandando en este caso inscribirla en el Registro y unirla después al expediente.

De la providencia del Tribunal declarando insuficiente la fianza, ó no haber lugar á la aprobación de la escritura, podrá recurrirse á la Sala de gobierno de la Audiencia, la cual, examinando el expediente y mandando presentar, cuando lo estime oportuno, los documentos que juzgue necesarios, decidirá lo que proceda.

En cuanto se termine el expediente de fianza con la providencia admitiendo ó denegando la hipoteca se entregará al interesado.

Art. 275. Constituida la fianza, presentará el Registrador al Presidente de la Audiencia el título de su nombramiento, el resguardo del depósito ó el expediente seguido para la constitución de la hipoteca, con un escrito pidiendo que le sea admitida dicha fianza y se le mande dar posesión. Cuando se hubieren depositado títulos, se presentará además la última cotización oficial de la Bolsa, conocida en el lugar de su constitución en el día en que se hubiese hecho el depósito.

Si el Registrador hubiese sido nombrado sin la obligación de prestar fianza previa y á calidad de constituirla con la cuarta parte de los honorarios que devengue, con arreglo al art. 305 de la ley, presentará solamente su título, expresando aquella circunstancia en el escrito con que lo acompañe, y pidiendo en virtud del citado artículo que se señale el establecimiento en que ha de verificar el depósito de dicha parte de honorarios y se le mande dar la posesión.

Los Presidentes de las Audiencias señalarán para recibir estos depósitos los establecimientos públicos más próximos á la residencia del Registrador.

Los Presidentes, teniendo en cuenta el importe de la fianza señalada á cada Registro y la especie en que la hubiese ofrecido el Registrador, examinarán los expedientes y los resguardos de depósitos que les fueren presentados; dictarán providencias, bien aprobando y admitiendo la fianza ofrecida, si la considerasen suficiente y conforme á la ley, ó bien declarando que no há lugar á aprobarla, si no la reputaren bastante,

expresando en este caso el defecto de que adolezca. Esta providencia se comunicará al interesado en el día siguiente al de su fecha.

Quando el Presidente de la Audiencia no aprobare alguna fianza, podrá el Registrador que la hubiere ofrecido subsanar el defecto de que adolezca, ó sustituirla con otra en el término de quince días hábiles, contados desde aquel en que se le hubiere comunicado la desaprobacion.

Si trascurriere dicho término sin presentar el Registrador otra fianza admisible, dará cuenta el Presidente á la Direccion general á fin de que, en su vista, proceda á lo que haya lugar.

Si el Presidente dudare de la suficiencia de la fianza y creyere conveniente corroborar con otros algunos de los documentos presentados, podrá antes de dictar su resolucion definitiva mandar que se traigan al expediente los documentos y pruebas que juzgue oportunos.

De las providencias de los Presidentes sobre admision de fianzas podrá reclamarse á la Direccion en el término improrogable de ocho dias, contados desde la notificacion.

La Direccion, oyendo al Presidente que hubiere dictado la providencia, y practicando las demás diligencias que crea oportunas, adoptará la resolucion que estime procedente.

Al aprobar la fianza, ó al señalar en su caso el establecimiento en que se haya de consignar el depósito de la cuarta parte de honorarios, el Presidente designará el día en que habrá de presentarse el Registrador á prestar el juramento.

Art. 276. En los casos en que los Registradores deban constituir los depósitos, el Presidente de la Audiencia mandará expedir la oportuna orden al Jefe del establecimiento designado para que los admita como necesarios y en concepto de fianza del Registrador de.... D.... y que le dé cuenta por semestres de las cantidades que en su virtud se entregaren.

Art. 277. Los Registradores constituirán los expresados depósitos en la forma y plazos que estimen convenientes, con tal que al verificarse la visita trimestral presenten el recibo de la entrega de la cuarta parte íntegra de todos los honorarios devengados desde la visita anterior hasta cinco días antes de aquella.

En las actas de las visitas ordinarias se hará expresa mencion de esta circunstancia.

Art. 278. Luego que la parte de honorarios depositados por el Registrador baste para cubrir la cantidad señalada para la fianza de su cargo, se constituirá esta con dicha suma en la forma ordinaria, y cesará la obligacion de hacer nuevos depósitos.

Tambien cesará dicha obligacion en cualquier tiempo en que el Registrador complete con fondos propios entregados al establecimiento encargado de admitir los depósitos el importe de su fianza respectiva.

Art. 279. La fianza constituida por un Registrador para el desempeño de un Registro le servirá para los que en lo sucesivo pueda obtener el mismo funcionario, añadiendo en su caso la diferencia del mayor valor que se exigiere para la fianza de los mismos.

Art. 280. Para la devolucion de las fianzas, conforme á lo prevenido en el art. 306 de la ley, se instruirá expediente ante el Presidente de la Audiencia, haciendo constar con certificacion del Presidente del Tribunal del partido, que á pesar de haberse publicado los seis anuncios que previene el citado artículo de la ley y de haber trascurrido los tres años que en él se señalan, no existe demanda alguna contra el Registrador por responsabilidad contraida en el desempeño de su cargo, y con certificacion del Administrador económico de la provincia, de que tampoco hay pendiente reclamacion alguna contra el mismo Registrador por responsabilidades de igual indole.

La devolucion se verificará en virtud de orden motivada del Presidente de la Audiencia.

Art. 281. El Registrador que hubiere tenido á su cargo diferentes Registros y solicitase la devolucion de su fianza acreditará que esta no se halla sujeta á responsabilidad, y que ha trascurrido el plazo señalado en el art. 306 de la ley, con certificaciones de los Presidentes de los Tribunales en cuyos partidos haya desempeñado sus funciones.

Art. 282. Los nombramientos de Registradores se publicarán en la *Gaceta de Madrid*.

Art. 283. El título que se expida á los Registradores expresará si estos han sido nombrados con la obligacion de prestar la fianza ó con la de constituir el depósito de la cuarta parte de los honorarios, conforme á lo prevenido en el art. 305 de la ley.

Art. 284. Los Registradores prestarán la fianza dentro del plazo de cuarenta dias, contados desde la fecha de la publicacion de su nombramiento en la *Gaceta de Madrid*.

Art. 285. Los Registradores prestarán su juramento ante la Sala de gobierno de la respectiva Audiencia con la siguiente fórmula: «¿Jurais haberos fiel y lealmente en el desempeño de vuestro cargo de Registrador de la propiedad, y cumplir todas las obligaciones que os imponen las leyes?» Contestará: «Sí juro.»

Art. 286. Prestado el juramento, dispondrá el Presidente de la Audiencia que se dé posesion al Registrador, á cuyo efecto expedirá la oportuna orden.

Art. 287. Los Registradores tomarán posesion de sus cargos dentro de los quince dias siguientes á aquel en que el Presidente de la Audiencia hubiese expedido la oportuna orden al delegado. Dicho plazo podrá prorogarse por justa causa debidamente acreditada.

Art. 288. Quedará sin efecto el nombramiento de los Registradores electos que dejaren trascurrir el plazo señalado en el artículo 284.

Art. 289. Asimismo quedará sin efecto si no toman posesion dentro del plazo que fija el art. 287.

Art. 290. En los actos públicos á que tengan que asistir los Registradores con el carácter de tales podrán usar la medalla que como distintivo propio de su clase les está concedida, y ocuparán en aquellos el lugar inmediato inferior al de los Jueces de Tribunal de partido, con preferencia á

los demás empleados dependientes del Ministerio de Gracia y Justicia.

Art. 291. El delegado, en virtud de la carta-orden del Presidente, dará posesion al Registrador nombrado, haciendo que se le entreguen por inventario, á su presencia y ante el Secretario respectivo, los libros y papeles del Registro, extendiendo un acta de la diligencia.

Esta acta se remitirá original al Presidente de la Audiencia, quedando una copia autorizada en poder del Registrador.

Art. 292. Los Registradores no se ausentarán sin licencia. Los Presidentes no darán dichas licencias sino mediante justa causa, por dos meses á lo más, y previo informe, si lo estima necesario, del delegado sobre la certeza de la causa alegada y la aptitud del sustituto para reemplazar al propietario. La Direccion podrá conceder próroga en dicha licencia, previo informe del Presidente de la Audiencia cuando lo crea oportuno. Podrán, sin embargo, ausentarse los Registradores por cinco dias con autorizacion del delegado.

Art. 293. Siempre que el sustituto haya de reemplazar al Registrador propietario, se dará conocimiento previamente al delegado, expresando si tiene lugar la sustitucion por enfermedad ó por ausencia legitima, únicas causas que pueden autorizarla.

SECCION SEGUNDA.

De la remocion, traslacion, suspension, permutas y responsabilidad de los Registradores.

Art. 294. Cuando el Presidente de la Audiencia creyere procedente la remocion ó traslacion de algun Registrador, formará el expediente prevenido en el art. 308 de la ley; y si de él resultare haber causa legitima para adoptar aquella providencia, lo remitirá á la Direccion general con su informe razonado.

Serán causas legitimas para acordar la remocion de los Registradores, segun el art. 308 de la ley:

- 1.^a Estar impedidos física ó intelectualmente.
- 2.^a Haber sido condenados por sentencie firme á cualquiera pena correccional ó afflictiva.
- 3.^a Haberse presentado ó haber sido judicialmente declarados en estado de quiebra ó de concurso.
- 4.^a Ser indignos de ejercer su cargo por su conducta viciosa, por su comportamiento poco honroso ó por su habitual negligencia en el cumplimiento de sus deberes.
- 5.^a Ausentarse del punto donde radique el Registro sin la correspondiente licencia ó autorizacion, desobedecer las órdenes de sus superiores relativas al ejercicio de su cargo, ó faltar á la debida subordinacion gerárquica.
- 6.^a Haber sufrido tres correcciones disciplinarias como Registradores.
- 7.^a Ser deudores á los fondos públicos como segundos contribuyentes.
- 8.^a No haber satisfecho la indemnizacion á que se refiere el artículo 323 de la ley dentro de

los diez dias siguientes al de la notificacion de la sentencia firme que contuviere la condena.

9.^a No tener corrientes los indices del Registro en los términos que expresa el art. 413 de la ley.

Además procederá de derecho la remocion de los Registradores cuando por sentencia firme se declare la misma. En este caso, y en el de que se imponga á un Registrador pena correccional ó afflictiva, el Tribunal que hubiese dictado la sentencia remitirá certificacion fehaciente de ella al Ministro de Gracia y Justicia para que pueda llevarse á cabo dicha remocion.

La traslacion de un Registrador á diferente Registro contra la voluntad de aquel procederá en los casos que determina el art. 308 de la ley, y además podrá acordarse siempre que existieren circunstancias especiales y graves ó consideraciones de orden público muy calificadas.

Art. 295. Los Presidentes de las Audiencias impondrán de oficio ó en virtud de denuncia de cualquiera persona las multas prevenidas en el art. 322 de la ley, luego que conste haberse cometido alguna falta que las merezca; pero oyendo previamente al Registrador, y si lo creyeren necesario, al delegado en el expediente que instruirán al efecto.

Los Presidentes darán cuenta á la Direccion en todo caso del uso que hagan de esta facultad, á fin de que conste en el expediente personal del Registrador.

Art. 296. El Registrador que se crea injustamente multado por el Presidente de la Audiencia podrá acudir en queja á la Direccion general dentro de un mes, contado desde el dia en que reciba la comunicacion en que se le imponga la multa, pasado el cual no se dará curso á la solicitud.

Tampoco se le dará curso cuando el Registrador no acredite haber satisfecho la multa impuesta.

Art. 297. La sentencia firme que condenare al Registrador á indemnizar los perjuicios que sus actos hubiesen irrogado á particulares no se publicará en la *Gaceta* ni en los *Boletines oficiales* si en el término de ocho dias, contados desde su notificacion, se verificase el pago de lo debido ó se consignase la cantidad necesaria al efecto.

Art. 298. Las Salas de Justicia de las Audiencias que dicten sentencia firme condenando á un Registrador al abono de daños y perjuicios dispondrán que, al mismo tiempo que esta se notifique á las partes, se remita un copia de ella al Presidente de la Audiencia respectiva para que en su vista y con la oportunidad conveniente adopte las medidas que juzgue necesarias.

Art. 299. Cuando se suspenda á algun Registrador, el Presidente nombrará, si no lo hubiese ya verificado, otro Registrador interino que reemplace á aquel, y dispondrá que se le entregue el Registro despues de practicar en este una visita extraordinaria.

Art. 300. Conforme á lo dispuesto en el artículo 326 de la ley, el Registrador condenado á la indemnizacion de daños y perjuicios podrá evitar la suspension prevenida en el mismo artículo,

reponiendo ó completando su fianza en el término de 10 días después de satisfacer dicha responsabilidad; pero si además ó por consecuencia de esta condena se propusiesen contra él otras demandas de igual índole, deberán asegurarse por medio de la anotación preventiva de la misma ó de fianza suficiente las resultas del juicio para evitar la suspensión.

Art. 301. Las permutas entre Registradores de la misma clase ó de la inferior inmediata á que se refiere el último párrafo del artículo 297 de la ley no podrán aprobarse cuando para ello no se acreditase en forma justa causa á juicio del Gobierno, ni cuando entre los permutantes hubiere una diferencia de edad de más diez años.

Cuando fuese aprobada la permuta entre un Registrador con otro de la clase inmediata inferior aquel perderá la categoría que tuviese antes de la permuta, quedando en la correspondiente al Registro que pasé á desempeñar.

TITULO XII.

DE LA ESTADÍSTICA DEL REGISTRO Y DE LOS HONORARIOS DE LOS REGISTRADORES.

Art. 302. Los estados anuales que deberán formar los Registradores con arreglo á lo prevenido en el art. 310 de la ley, sin perjuicio de los que se les exijan por la Dirección general del ramo, se ajustarán á los modelos respectivos que acompañan á este reglamento.

Art. 303. Para el efecto de que el Registrador pueda reclamar los honorarios devengados, en conformidad á lo dispuesto en el artículo 335 de la ley, se considerará inmediatamente interesada en la inscripción la persona á cuyo favor se hubiese inscrito ó anotado el derecho ó expedido la certificación, ó la persona que hubiese solicitado dicha inscripción.

Art. 304. Para proceder el Registrador á la cobranza de sus honorarios por la vía de apremio, según lo dispuesto en el art. 336 de la ley, formará la oportuna cuenta, con expresión del nombre y apellido del deudor, clase y fecha de las operaciones verificadas en el Registro por las que se hubiesen devengado los honorarios, importe de estos y números del Arancel aplicados.

El Registrador presentará escrito al Juez municipal ó al Tribunal del partido en donde radique el Registro, según la entidad de la reclamación, acompañando la cuenta expresada en el párrafo anterior, y el Juez ó el Tribunal despachará el mandamiento, procediéndose en seguida al pago por la vía de apremio en la forma prevenida en la ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 305. La acción para reclamar los honorarios prescribirá á los tres años, contados desde la fecha en que los hubiere devengado el Registrador.

Art. 306. Por toda exacción ilegal de honorarios podrán los interesados acudir judicialmente como y ante quien corresponda, conforme á derecho, según la entidad de la reclamación. Cuando se estime la demanda por sentencia firme, se condenará al Registrador á la devolución del importe del exceso percibido, con otro tanto más,

que se hará efectivo en el correspondiente papel de multas, y las costas.

Esta disposición se entenderá sin perjuicio de lo prevenido en el art. 413 del Código penal, cuando se procediere criminalmente por exacciones ilegales.

Se dará cuenta al Ministro de Gracia y Justicia de toda sentencia firme que se dicte sobre exacciones ilegales de los Registradores.

TITULO XIII.

DE LOS EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES ANTICUAS Y DE LA LIBERACION.

SECCION PRIMERA.

De los efectos de las inscripciones hechas en los antiguos Registros.

Art. 307. Las inscripciones contenidas en los Registros anteriores al 1.º de Enero de 1863 surtirán, en cuanto á los derechos que de ellas consten, todos los efectos de las inscripciones posteriores á la expresada fecha, aunque carezcan aquellas de algunos 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 Registros modernos.

Art. 308. Cuando los interesados soliciten, de conformidad y para los efectos del art. 34 de la ley, que la inscripción se notifique ó haga saber á las personas que en los veinte años anteriores hayan poseído los bienes que sean objeto de la misma, presentarán al Registrador la correspondiente solicitud, formulando la pretensión y designando las personas que deban ser notificadas, con expresión de su domicilio, como también las que por no residir en la demarcación del Registro, por no ser conocidas ó por ser herederas de poseedores que hayan fallecido deban ser llamadas por edictos.

Para que tenga lugar la referida notificación se observarán las reglas siguientes:

1.ª Cuando el que haya de ser notificado resida, aunque sea accidentalmente, en la misma población en que esté situado el Registro, si oportuna y espontáneamente se presentare en el local de la oficina, se le hará la notificación.

2.ª Si residiendo en la población en que esté situado el Registro, ó en cualquiera otra del mismo partido, no se presentare al efecto espontánea y oportunamente, el Registrador oficiará al Juez municipal del pueblo de su residencia, remitiéndole copia de la parte sustancial de la solicitud para que por el Secretario del mismo Juzgado municipal se haga saber á aquel en la forma prevenida en los artículos 22 y 23 de la ley de Enjuiciamiento civil que en el término de seis días comparezca á presencia del Registrador para ser notificado; bajo apercibimiento de que si no concurriere en dicho término le parará el perjuicio á que haya lugar.

3.ª El Juez municipal devolverá al Registrador la copia referida en la regla anterior con las diligencias que acrediten la citación expresada en la misma regla, las cuales unirá el Registrador al escrito de solicitud para que surtan los efectos de

la notificación, si esta no se practicare por no ser habido el que deba ser notificado.

4.ª Si este residiere en diverso partido de aquel en que se halle situado el Registro, el Registrador remitirá el oficio y copia expresados al Presidente del Tribunal respectivo, á fin de que disponga que por el Juzgado municipal correspondiente se practiquen y devuelvan oportunamente las referidas diligencias.

5.ª En los casos en que el llamamiento se haga por edictos, el Registrador hará constar por diligencia, firmada por él mismo y dos testigos, el paraje, día y hora en que aquellos se hayan fijado.

6.ª La notificación se hará en la oficina ó despacho del Registro, á menos que las personas que hayan de ser notificadas se hallen constituidas en Autoridad, en cuyo caso se practicará esta diligencia en la casa que habiten, previo recado de atención.

Art. 309. Dentro de los ciento ochenta días siguientes á la fecha en que empiece á regir la ley se podrán deducir las demandas que procedan según la legislación vigente hasta 1.º de Enero de 1863, y tengan por objeto ó por resultado invalidar títulos inscritos en virtud de otros que no lo estén. Las sentencias que sobre ellas se dicten, aunque sea después de los referidos ciento ochenta días, se ajustarán á la misma legislación anterior.

Trascurrido dicho plazo, no se podrán interponer tales demandas sino en virtud de títulos cuya inscripción sea anterior á la del que pueda quedar sin efecto por consecuencia de las mismas demandas.

Art. 310. Las inscripciones de fincas rústicas hechas en los Registros antes de 1.º de Enero de 1863, aunque no expresen los linderos de las mismas, ó los expresen sin la debida claridad, se tendrán por suficientes en cuanto lo permita la legislación antigua para el efecto de contradecir otras inscripciones posteriores de las fincas colindantes, cuyos límites se señalen sin aquella falta y en perjuicio del derecho del dueño de las primeras.

Art. 311. Cuando entre las inscripciones de fincas colindantes no hubiese conformidad en cuanto al señalamiento de límites, prevalecerá aquel que se justifique con mejores títulos.

Art. 312. Todos los que tengan á su favor inscripciones en los Registros anteriores al 1.º de Enero de 1863 que carezcan de algunas de las circunstancias que exigen los artículos 9.º al 13 de la ley, podrán solicitar que se trasladen á los nuevos Registros con la adición expresada en el art. 21 de este reglamento, aunque no se haya verificado acto ni contrato que exija una nueva inscripción.

Art. 313. Para adicionar el traslado de la inscripción antigua, en el caso del artículo anterior, se presentarán los documentos de que resulten las circunstancias que deban adicionarse; y en su defecto la nota prevenida en el art. 21, firmada por el reclamante.

Art. 314. Cuando las circunstancias que deban adicionarse al traslado de la inscripción antigua de una finca rústica se refieran á sus límites ó linderos con otras propiedades, los cuales consten

de documentos fehacientes, los dueños de los predios colindantes firmarán de conformidad la nota que en su defecto haya de presentarse para solicitar la adición.

El Registrador se asegurará de la autenticidad de las firmas y de la identidad de las personas que autoricen estas notas.

La nota adicional que expresa el párrafo 1.º de este artículo solo deberá exigirse cuando no se pudiese hacer la adición por medio de otros títulos, inventarios, certificaciones ó cualquiera clase de documentos públicos en los que constaren los datos necesarios al efecto.

Art. 315. Para los efectos de la ley hipotecaria y de este reglamento, se entenderá que son libros ó Registros antiguos los anteriores al día 1.º de Enero de 1863, y modernos los posteriores á aquella fecha.

SECCION SEGUNDA.

De la liberacion de las hipotecas legales y otros gravámenes existentes.

Art. 316. En la instruccion de los expedientes de liberacion, que con arreglo al art. 367 de la ley competé á los Registradores, estos considerarán esenciales las diferencias que hallen entre los escritos que se les presenten para preparar los expedientes de liberacion y los libros del Registro, para los efectos expresados en la regla 3.ª del artículo 368 de aquella, cuando notaren diferencia considerable en la medida de la finca, en su número de plantas, en la cuantía del derecho real, en el período que haya poseído cada persona, ó si en el escrito se omitiese algun gravamen que conste sin cancelar en el Registro.

Si el interesado se sintiere agraviado, usará de su derecho utilizando el recurso gubernativo ó acudiendo á la via judicial.

Para llevar á efecto las notificaciones ordenadas en las reglas quinta y siguientes del art. 368 de la ley, se observarán las prescritas en el art. 308 de este reglamento.

La notificación por medio de edictos y de los periódicos oficiales solo procederá cuando conste la existencia de interesados desconocidos. En este caso el Registrador remitirá al Juez municipal los edictos que hayan de fijarse ó publicarse en la misma localidad ó en cualquiera otra de las que estén comprendidas en el mismo partido; y respecto de las que deban fijarse ó publicarse fuera de él, el Registrador hará la remision al Presidente del Tribunal respectivo para que ordene la referida publicacion. Los Jueces municipales, una vez hecha esta, devolverán las diligencias en que así se haga constar directamenté, ó en su caso por conducto del Presidente del Tribunal de partido.

La nota que en cumplimiento de lo mandado en el art. 375 de la ley deberá poner el Registrador al margen de los registros particulares de las fincas se hará en el asiento más moderno de propiedad de la finca ó derecho liberado en los términos siguientes:

«La hipoteca (*censo ó lo que sea*) que aparecia gravando la finca (*ó derecho real*) á favor de.....»

que consistia en... como se expresa en la inscripcion adjunta, ha sido extinguida en virtud de sentencia de liberacion, dictada por el Juez.... (ó Tribunal) de.... el dia.... á instancia de.... segun consta del asiento de presentacion núm.... al fólío.... del libro.... del Diario...., y que la archivado en el legajo correspondiente con el número.... (*Fecha, media firma y honorarios.*)»

Además pondrá el Registrador la correspondiente nota marginal, cumpliendo con lo que ordena el art. 414 de la ley.

Art. 317. Lo dispuesto en el art. 387 de la ley, declarando comprendidos los foros de Galicia en las disposiciones de los artículos 383 y siguientes sobre division y reduccion de gravámenes, se entenderá igualmente aplicable á los foros de Asturias, Leon y cualesquiera provincias en donde exista aquella clase de contratos.

Lo mismo se entenderá en cuanto á las demás prescripciones de la ley y de este reglamento que hagan referencia á los mencionados foros.

TÍTULO XIV.

DE LA INSCRIPCION DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS ANTES DE 1.º DE ENERO DE 1863 Y NO INSCRITAS ANTES DE LA PUBLICACION DE LA LEY.

Art. 318. Todo el que antes del dia 1.º de Enero de 1863 tuviere á su favor algun derecho real de los comprendidos en los números 2.º, 3.º, 5.º y 6.º del art. 2.º de la ley sobre bienes inmuebles ajenos, podrá cerciorarse por los Registros de si consta ó no su inscripcion. Si esta no se hubiese verificado á pesar de hallarse inscrita la propiedad del inmueble á favor de su dueño, podrá solicitar la inscripcion del derecho en asiento separado, mediante la presentacion de su título, ó valiéndose de cualquiera de los medios establecidos en el tit. XIV de la ley.

Si no resultare inscrito ni el derecho real de que se trate ni la propiedad del inmueble á que afecte, podrá el que tenga á su favor dicho derecho presentar desde luego su título para que, haciéndose de él asiento de presentacion, se tome anotacion preventiva por defecto subsanable, y requerir despues al dueño del inmueble que inscriba su propiedad dentro del término de treinta dias.

El requerimiento se hará constar, bien por acta notarial, ó bien acudiendo al tenedor del derecho real con una solicitud, extendida en papel del sello noveno, al Juez municipal del domicilio del propietario del inmueble gravado, pidiendo se ordene á este que dentro del término de treinta dias, á contar desde el siguiente al de la notificación, inscriba la propiedad del inmueble; bajo apérecimiento de que no verificándolo ó no impugnando dentro de dicho término, del modo y con los requisitos prevenidos en el párrafo 2.º del art. 410 de la ley la inscripcion solicitada, se verificará esta cual corresponda.

La solicitud con el decreto y diligencias practicadas se devolverán al que la hubiese interpuesto.

Trascurridos los treinta dias sin que el dueño

del inmueble gravado hubiese impugnado la inscripcion, solicitando á la vez la de dominio del modo y con los requisitos que exige el expresado párrafo 2.º del art. 410, el que tuviere á su favor el derecho real podrá presentar los documentos necesarios para hacer la inscripcion, ó acudir al Juez donde exista el Archivo en que se encuentren para que mande sacar copia de ellos, previa citacion del dueño del inmueble gravado y que se entreguen al solicitante: en defecto de dichos documentos podrá justificar la posesion del propietario del inmueble por cualquiera de los medios establecidos al efecto en el tit. XIV de la ley.

Presentado en el Registro alguno de los documentos anteriores con aquel en que conste el requerimiento al propietario, el Registrador extenderá el asiento de presentacion, y verificará la inscripcion dentro del término señalado en el artículo 16, si el acto no devengare algun derecho fiscal por serle aplicable la excepcion establecida en el art. 390 de la ley ó por otra causa justa; pero si lo devengare, suspenderá aquella hasta que sea satisfecho.

El documento de requerimiento quedará archivado en el Registro, y se dará certification de él al interesado que la solicite.

Inscrito el inmueble gravado, se convertirá en inscripcion definitiva la anotacion preventiva del derecho real.

Las disposiciones contenidas en los artículos 20 de la ley y de este reglamento serán aplicables, cuando los interesados lo solicitaren, á los títulos que, reuniendo las condiciones exigidas en dichos artículos, hubieren sido presentados antes de 1.º de Enero de 1871 para la inscripcion, y esta se hubiese suspendido por la sola causa de no hallarse anteriormente inscrito el dominio ó derecho real á favor de la persona que lo haya trasferido ó gravado, con tal que tampoco esté inscrito á favor de otra, y resulte de los referidos títulos, que habrán de presentarse nuevamente al Registro, ó de otros documentos fehacientes, que el trasferente ó gravante adquirió el dominio antes de 1.º de Enero de 1863.

Si se hubiese tomado anotacion preventiva de los referidos títulos, solo por la falta antedicha, se convertirá aquella en inscripcion definitiva cuando alguno de los interesados lo reclame, siempre que presente de nuevo los títulos anotados, y en estos ó en otros documentos fehacientes conste la prueba exigida en el art. 20 de la ley, y del exámen del Registro resulte que el dominio no está inscrito á favor de persona alguna.

Art. 319. Las costas y gastos causados para obtener la inscripcion del inmueble gravado serán de cuenta de su dueño; y si perteneciere á dos ó más personas, el Registrador, ó el interesado que los hubiere satisfecho, podrá reclamarlos de cualquiera de los condueños, salva la accion de este para repetir de los demás la parte que á prórata les corresponda satisfacer.

Art. 320. Si el dueño del inmueble gravado impugnare dentro del término de los treinta dias siguientes al del requerimiento la inscripcion solicitada, presentando el título correspondiente para que se inscriba, ó el testimonio de haber in-

coado expediente contradictorio para la declaracion judicial de dicho dominio, el Registrador pondrá una nota marginal en el asiento de anotacion preventiva del derecho real, expresando que el dueño del inmueble ha hecho la impugnacion en virtud de cualquiera de aquellos actos. El tenedor del derecho real podrá deducir contra el opositor la accion correspondiente, ó pedir al Presidente del Tribunal del partido en que esté sito el inmueble que el dueño de este formule su demanda en un breve término; y que si este trascurriese sin presentarla, ordene la conversion de la anotacion preventiva del derecho real en inscripcion definitiva. Entablada la demanda podrá disponerse, á peticion de parte, la anotacion preventiva de la misma.

Art. 321. La inscripcion á que se refieren los artículos anteriores surtirá su efecto, segun los casos, con arreglo á lo prevenido en los artículos 391 y 392 de la ley.

Art. 322. Se inscribirán en un solo número, si los interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca con arreglo al art. 8.º de la ley y para los efectos que el mismo expresa:

1.º Las propiedades rústicas conocidas con los nombres de cortijos, haciendas, labores, masías, dehesas, cercados, torres, caserios, granjas, lugares, casales, cabañas, etc., que formen un cuerpo de bienes dependientes ó unidos, con uno ó más edificios y una ó varias piezas de terreno, con arbolado ó sin él, aunque estas no linden entre si ni con el edificio, con tal que pertenezcan al mismo cuerpo de bienes, y aun cuando afecten al mismo gravámenes ó derechos reales correspondientes á una sola persona ó á varias *pro indiviso*, y se componga de distintas suertes ó porciones dadas en foro ó enfiteúsis.

2.º Toda finca urbana dentro de poblado, aunque esté *pro indiviso* entre varios dueños, y se hallen determinados los pisos, habitaciones ó piezas de la misma.

3.º Todo edificio ó albergue, situado fuera de poblado, con todas sus dependencias y anejos, como corrales, tinados ó cobertizos, paneras, palomares, etc., aunque pertenezca á varios dueños *pro indiviso*, esté afecto á gravámenes ó derechos reales correspondientes á una ó varias personas y esté dividido en suertes ó porciones dadas en foro ó enfiteúsis.

4.º Las piezas de tierra colindantes que pertenezcan á un mismo dueño, aunque no tengan albergue alguno, ni sean de idéntica procedencia ú origen y hayan llegado al último adquirente por diversos títulos.

Quando el derecho real ó gravámen que afecte al conjunto de fincas á que se refiere el núm. 1.º estuviere dividido en fracciones y se determinaren las fincas gravadas con cada fraccion, estas podrán inscribirse con separacion de las demás y con número distinto, aunque formando grupo entre si todas las que queden afectas á una misma fraccion del gravámen.

Si cualquiera de las agrupaciones de fincas que puedan inscribirse bajo un solo número, conforme á lo dispuesto en este artículo, estuviere enclavada en los términos de dos á más Ayuntamientos,

se inscribirá en el Registro especial de cada uno de ellos la parte correspondiente al mismo, expresándose al final de la inscripcion que las fincas objeto de ella, en union con las demás cuyos números, fólios y libros citará, constituyen.... (*el foro, suerte, etc.*), é indicando el nombre si lo tuviere, ó en otro caso la denominacion con que fuere conocida dicha agrupacion.

Art. 323. Las hipotecas especiales que se constituyan en sustitucion de las legales, existentes al empezar á regir la ley, se reducirán á escritura pública si se hiciere dicha sustitucion de conformidad entre los interesados.

Si por falta de esta conformidad se acudiere judicialmente, segun lo dispuesto en los artículos 349, segundo párrafo del 356 y 361 de la ley, se extenderá por escrito la obligacion hipotecaria en el expediente que se forme, y con arreglo á ella se expedirá mandamiento judicial, que habrá de presentarse para pedir la inscripcion.

Si la hipoteca existente debiere convertirse en anotacion preventiva, se constituirá esta en la forma prevenida para las de su respectiva clase en el tit. 3.º de la ley.

Art. 324. Los embargos de que esté tomada razon en los Registros anteriores al 1.º de Enero de 1863 surtirán todos los efectos de la anotacion preventiva correspondiente, aunque no se anoten en los Registros posteriores.

Art. 325. Cuando se cancele cualquiera inscripcion comprendida en los libros antiguos, se cumplirá lo dispuesto en el art. 414 de la ley, observándose solo en el caso de traslacion las reglas prescritas en este reglamento para las inscripciones en general.

Art. 326. Se entenderá que carece de título escrito para el efecto de inscribir su posesion, con arreglo á los artículos 397 y siguientes de la ley, no solo el que realmente no posea dicho título, sino tambien el propietario que teniéndolo no pueda reclamar inmediatamente su inscripcion por haberlo de traer de punto distante del lugar en que deba hacerla, ó por cualquiera otra causa que le obligue á dilatar su presentacion. Esta circunstancia podrá hacerse constar en el expediente y en la misma inscripcion.

Art. 327. En el expediente para acreditar la posesion no se podrá exigir del que lo promueva que presente el título de adquisicion de la finca ó derecho, ni se admitirá otra oposicion de parte interesada que la que se contraiga exclusivamente al hecho de poseer en nombre propio. La cuestion de derecho no podrá ventilarse sino en juicio ordinario.

Art. 328. Los expedientes judiciales de posesion á que se refiere el art. 397 de la ley se autorizarán por el Secretario del Tribunal ó del Juzgado municipal ante el cual se instruyan; y una vez terminados, se entregarán al interesado para que con ellos pueda presentarse á pedir la correspondiente inscripcion en el Registro. Efectuada esta se archivará en el del Tribunal ó Juzgado que los hubiere instruido, expidiéndose á los interesados las copias ó testimonios que solicitaren.

Art. 329. Los expedientes judiciales de posesion que tuvieren por objeto la inscripcion de una

finca ó de varias, cuando el valor de todas ellas no exceda de 500 pesetas, devengarán derechos judiciales fijos en la forma siguiente:

Por la finca ó fincas cuyo valor no exceda de 50 pesetas.....	2 pesetas.
Por aquellas cuyo valor, excediendo de 50 pesetas, no pase de 100.....	4
Por aquellas cuyo valor, excediendo de 100 pesetas, no pase de 250....	6
Por aquellas cuyo valor, excediendo de 250 pesetas, no pase de 500....	10

Cuando el valor de las fincas exceda de 500 pesetas, se pagarán los derechos con arreglo al Arancel judicial.

Los derechos que se devenguen en dichos expedientes, cuando fueren instruidos en los Juzgados municipales, se distribuirán por mitad entre los Jueces y los Secretarios de los mismos.

Art. 330. Siempre que deba aplicarse lo dispuesto en el artículo anterior respecto á la cuantía de derechos, lo pedirá el interesado acompañando á su solicitud una relacion jurada en que exprese el valor de cada una de las fincas. Si este se hubiese disminuido con perjuicio de los funcionarios á quienes corresponda la percepcion de los derechos, podrán estos hacer las reclamaciones que estimen justas ante quien corresponda; pero sin suspender la práctica de la informacion solicitada.

Art. 331. Cuando hubiere oposicion de tercero, relativa al hecho de la posesion se pagarán las costas de este incidente por quien corresponda con arreglo al Arancel, sin perjuicio de exigir por todas las demás actuaciones los derechos establecidos en el art 329.

En todos los expedientes de esta clase se usará el papel del sello de 50 céntimos de peseta.

Art. 332. Cuando el hecho de la posesion justificada por expediente judicial ó en virtud de certificacion gubernativa esté en contradiccion con otra posesion ya inscrita, los Registradores no negarán ni suspenderán la inscripcion de la primera; pero al hacerla, además de mencionar la circunstancia prevenida en el art. 35 del reglamento, lo harán de hallarse inscrita otra posesion contradictoria, y al márgen de la inscripcion de esta pondrán una nota en que se indique brevemente la inscripcion segunda.

Art. 333. Las inscripciones que deban verificarse para acreditar el dominio ó la posesion, que se hayan justificado por los medios establecidos en el art. 397 y siguientes de la ley, se acomodarán á las reglas que para las inscripciones en general determinan la ley y este reglamento, y además expresarán las circunstancias particulares que convengan á cada caso, segun resultan de los documentos presentados al Registro para obtener la inscripcion.

DISPOSICION GENERAL.

Quedan derogados el reglamento de 21 de Junio de 1861, dictado para la ejecucion de la ley hipotecaria de 8 de Febrero del propio año, y las disposiciones adoptadas para la aplicacion del mismo y de la referida ley en cuanto fueren contrarias á las del presente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

1.^a Los asientos de presentacion que se hallaren pendientes en el dia 1.^o de Enero de 1871 se entenderán practicados en dicho dia para los efectos que expresan los artículos 17 de la ley y 17 del reglamento.

2.^a Mientras no se establezcan los Tribunales de partido con arreglo á la ley orgánica del Poder judicial, los Jueces de primera instancia desempeñarán en el territorio de su Juzgado respectivo todas las funciones, deberes y atribuciones que se confieren á dichos Tribunales y á sus Presidentes por la ley hipotecaria y este reglamento. Los Promotores fiscales y los Secretarios de gobierno de los Juzgados sustituirán del mismo modo á los Fiscales y Secretarios del Tribunal de partido en las actuaciones y diligencias que les corresponden.

Aprobado por S. A. el Regente del Reino en 29 de Octubre de 1870.—El Ministro de Gracia y Justicia, Eugenio Montero Rios.

Los *modelos* á que se refieren varios artículos de este reglamento se insertarán en la edicion oficial que publicará el Ministerio de Gracia y Justicia.

Art. 333. Las inscripciones que deban verificarse para acreditar el dominio de la posesion, que se hayan justificado por los medios establecidos en el art. 307 y siguientes de la ley, se acomodarán a las reglas que para las inscripciones en general determinan la ley y este reglamento. Y además expresarán las circunstancias particulares que convengan a cada caso, según resulten de los documentos presentados al Registro para obtener la inscripción.

DISPOSICION GENERAL

Quedan derogados el reglamento de 21 de Julio de 1881, dictado para la ejecucion de la ley hipotecaria de 8 de Febrero del propio año, y las disposiciones adoptadas para la aplicacion del mismo y de la referida ley en cuanto fueren contrarias a las del presente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1. Los asientos de presentacion que se hallen pendientes en el dia 1.º de Enero de 1871, se entenderán practicados en dicho dia para los efectos que expresan los articulos 17 de la ley y 17 del reglamento.

2. Mientras no se establezcan los Tribunales de partido con arreglo a la ley organica del Poder judicial, los jueces de primera instancia designados en el territorio de su jurisdiccion, deberán ejercer todas las funciones, deberes y atribuciones que se confieren a dichos Tribunales y a sus Presidentes por la ley hipotecaria y este reglamento. Los Promotores fiscales y los Secretarios de gobierno de los juzgados sustituirán del mismo modo a los Fiscales y Secretarios del Tribunal de partido en las actuaciones y diligencias que los corresponden.

Aprobado por S. A. el Fagante del Reino en 29 de Octubre de 1870.—El Ministro de Gracia y Justicia, Eugenio Montero Rios.

Las modificaciones que se refieren en varios articulos de este reglamento se insertarán en la edicion oficial que publicará el Ministerio de Gracia y Justicia.

finca ó de varias, cuando el valor de todas ellas no exceda de 500 pesetas, devengarán derechos judiciales fijos en la forma siguiente:
Por la finca ó fincas cuyo valor no exceda de 50 pesetas 2 pesetas.
Por aquellas cuyo valor, excediendo de 50 pesetas, no pase de 100 4
Por aquellas cuyo valor, excediendo de 100 pesetas, no pase de 250 8
Por aquellas cuyo valor, excediendo de 250 pesetas, no pase de 500 10

Quando el valor de las fincas exceda de 500 pesetas, se pagarán los derechos con arreglo al Arancel judicial.

Los derechos que se devenguen en dichos expedientes, cuando fueren inscritos en los juzgados municipales, se distribuirán por mitad entre los jueces y los Secretarios de los mismos.

Art. 330. Siempre que deba aplicarse lo dispuesto en el articulo anterior respecto a la cantidad de derechos, lo pedirá el interesado acompañando a su solicitud una relacion jurada en que exprese el valor de cada una de las fincas, señalándose el número de fincas de los fincosarios a quienes correspondan la posesion de los derechos, podrá hacer las reclamaciones que estime justas ante quien correspondan, pero sin suspender la práctica de la informacion solicitada.

Art. 331. Quando hubiere oposicion de tercero relativa al hecho de la posesion, se pagarán las costas de este incidente por quien correspondiere con arreglo al Arancel, sin perjuicio de exigir por todas las demás actuaciones los derechos señalados en el art. 329.

En todos los expedientes de esta clase se usará el papel del sello de 50 céntimos de peseta.

Art. 332. Quando el hecho de la posesion fuera probado por expediente judicial ó en virtud de certificacion gubernativa, esté en contradiccion con otra posesion ya inscrita, los Registradores no negarán ni suspenderán la inscripción de la primera; pero al hacerla, además de mencionar las circunstancias previstas en el art. 35 del reglamento, lo harán de hallarse inscrita otra posesion contradictoria, y al margen de la inscripción de esta pondrán una nota en que se indique brevemente la inscripción segunda.