

MINISTERIO DE ULTRAMAR

LEY HIPOTECARIA

PARA LAS

PROVINCIAS DE ULTRAMAR

EDICIÓN OFICIAL



MADRID

IMPRENTA DE LA VIUDA DE M. MINUESA DE LOS RÍOS

Miguel Servet, 13. —Teléfono 651

1893

LEY HIPOTECARIA

PARA LAS

PROVINCIAS DE ULTRAMAR

MINISTERIO DE ULTRAMAR

LEY HIPOTECARIA

PARA LAS

PROVINCIAS DE ULTRAMAR

EDICIÓN OFICIAL



MADRID

IMPRESA DE LA VIUDA DE M. MINUESA DE LOS RÍOS

Miguel Servet, 13. — Teléfono 651

1893

Artículo 28 de la Ley de Propiedad intelectual.

Las Leyes, Decretos, Reales Órdenes, Reglamentos y demás disposiciones que emanen de los Poderes públicos pueden insertarse en los periódicos y en otras obras en que por su naturaleza u objeto convenga citarlos, comentarlos, criticarlos ó copiarlos á la letra; pero nadie podrá publicarlos sueltos, ni en colección, sin permiso expreso del Gobierno.

No se tendrán por auténticos sino los ejemplares que lleven el sello del Ministerio de Ultramar.

MINISTERIO DE ULTRAMAR

REAL ORDEN

Ilmo. Sr.: S. M. el Rey (Q. D. G.), y en su nombre la Reina Regente del Reino, ha tenido á bien disponer que se haga una edición oficial de la ley Hipotecaria de esta fecha para las provincias de Ultramar, precedida del Real decreto de 26 de Mayo último, autorizando la presentación de dicha ley á las Cortes, de la exposición que acompañaba á la misma, y de los dictámenes que sobre dicha ley emitieron las Comisiones de los respectivos Cuerpos Colegisladores.

De Real orden lo comunico á V. I. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 14 de Julio de 1893.

MACRA

Sr. Subsecretario de este Ministerio.

REAL DECRETO

Atendiendo á lo propuesto por el Ministro de Ultramar, y de acuerdo con el Consejo de Ministros y con lo informado por la Comisión de Codificación de las provincias de Ultramar; en nombre de mi augusto hijo el Rey D. Alfonso XIII, y como Reina Regente del Reino,

Vengo en autorizar al Ministro de Ultramar para que presente á las Cortes el adjunto proyecto de ley sobre reforma de la Hipotecaria aplicada á Cuba, Puerto Rico y Filipinas.

Dado en Palacio á veintiséis de Mayo de mil ochocientos noventa y tres.

MARÍA CRISTINA

El Ministro de Ultramar,

ANTONIO MAURA Y MONTANER.

Á LAS CORTES

La ley Hipotecaria vigente en la Península hace treinta años, comenzó á regir, con las variantes indispensables para su adaptación, el 1.º de Mayo de 1880 en las Antillas y el 1.º de Diciembre de 1889 en Filipinas, inaugurando en aquellos territorios la regeneración del derecho sobre la propiedad inmueble, y por

consecuencia, del crédito territorial. Aunque, como obra humana, no está exenta de imperfecciones, debe ser tenida la ley Hipotecaria por uno de nuestros principales monumentos jurídicos, y cuanto es en ella fundamental, y aun lo que parezca de menor entidad, merece religioso respeto, mientras consientan respetarlo y conservarlo los resultados de la experiencia y la necesidad de avenirla con los otros cuerpos legales vigentes. Con este criterio se ha verificado la revisión que el Gobierno somete á las Cortes.

El Código civil, en Ultramar como en la Península, expresamente dejó en vigor, entre otras leyes especiales, la Hipotecaria, sin eliminar de ella ni avocar á sí por entero disposiciones que por su índole habrían correspondido al Código, si ambos dataren de una misma fecha. Hizose con esto sólo inevitable conciliarlos, y á la revisión efectuada para ello ha presidido el criterio de que prevalezca el Código en todo caso de divergencia, y no sólo subsista la estructura de la ley Hipotecaria, sino que el articulado sea único para todos los territorios ultramarinos, y coincida en lo posible con el texto peninsular, evitando la confusión y las dificultades prácticas que con cuatro numeraciones distintas se notaban en las citas y referencias.

No es la necesidad de concordar la citada ley y el Código el único móvil que impulsa al Gobierno para presentar este proyecto. La experiencia y las condiciones singulares de la propiedad territorial en algunas provincias de Ultramar también aconsejan con apremio y aun demandan importantes rectificaciones que, por de contado, dejan á salvo los principios cardinales del sistema.

Hecha la ley para que toda la propiedad inmueble se registrara en libros oficiales auténticos, observóse desde luego que parte considerable de ella no se so-

metía á tan benéfico régimen, que podía librarla de la usura y consolidar su posesión. Los impuestos, los aranceles de Notarios y Registradores y las complicaciones y requisitos de la forma, hacían irrealizable aquel designio del legislador. Remover estos obstáculos era, pues, preciso para que la pequeña propiedad gozase de las ventajas del crédito. Además, la falta de titulación aleja del Registro considerable porción del suelo, y como este mal sólo puede remediarse con las informaciones posesorias, conviene facilitarlas más, no obstante sus inconvenientes, admitiendo que se conviertan en inscripciones de dominio á los veinte años de su fecha. Estas dos reformas fueron ya por el Senado ampliamente discutidas y aprobadas el año 1890, para incorporarlas á la ley peninsular.

También se pensó entonces en otra reforma reclamada con mucho encarecimiento: los antiguos libros de la propiedad, á los cuales debían sustituir los creados por la ley Hipotecaria, contenían multitud de gravámenes y derechos positivamente caducados, pero no cancelados de una manera expresa, depreciando la propiedad sin motivo. Dejar aquellos libros sin eficacia contra tercero en un término fijo era apremiante exigencia del crédito, y al efecto se propuso que cuantos tuviesen inscrito en ellos algún derecho lo trasladasen á los libros modernos, si querían que el Estado obligase á los terceros á respetarlo. Reforzando esta providencia con una mayor amplitud dada á los expedientes de liberación, se conseguirá que la certificación de un registrador refleje la situación jurídica del inmueble, proporcionando á la contratación las seguridades que apetece.

Pero donde la voz de la experiencia se ha dejado oír con mayor fuerza contra la ley, demandando remedio pronto, es en lo referente al procedimiento para

hacer efectivos los créditos hipotecarios. Su complicación abrumadora, la inseguridad del éxito y su coste incalculable, retraen al capital ó sugieren condiciones usurarias; la venta á retro viene sustituyendo al préstamo, para suprimir todo procedimiento con daño del terrateniente; se estipulan intereses que triplican el capital prestado, y tal vez, empleando otras fórmulas, se sujeta con responsabilidades penales al deudor, convirtiendo la santidad de las leyes escritas para castigar delitos en vil instrumento de la codicia contra el infortunio. Emplea estas artes la desconfianza, porque el procedimiento legal no satisface las exigencias razonables de la contratación, y á cortar la raíz de estos males, proporcionar á la tierra el capital que necesita, y dar al prestamista seguridades de pronto y fácil cobro, se consagra la reforma de mayor transcendencia que propone el Gobierno, suprimiendo trámites que, sin garantía positiva de los derechos, ahoga los más sagrados. La previa tasación, la fijeza en la competencia judicial para las diligencias precisas, la supresión de todo pleito, un solo requerimiento y la subasta inmediata, son las bases de la nueva legislación; suprímense juicios, excusiones, exhortos, mandamientos de embargo de lo que está ya hipotecado, incidentes, subastas simultáneas y tantas otras barreras atravesadas en la senda del crédito territorial con noble ánimo, en las que sólo tropieza realmente la buena fe.

Otras modificaciones han sido sugeridas por las especiales circunstancias de las provincias de Ultramar, singularmente de la isla de Cuba. Atendiendo á la crisis de que se queja en lo relativo al desarrollo de su crédito inmobiliario, se han propuesto principalmente las reformas que quedan expresadas, igualmente útiles para Puerto Rico y Filipinas; pero todas ellas resultarían estériles sin una medida solicitada con unanimi-

dad justificadísima que por sí sola levantará el crédito y evitará que se pueda seguir afirmando que en Cuba no existe todavía régimen hipotecario; esa medida consiste en la clausura del plazo, prorrogado indefinidamente por el Real decreto de 6 de Mayo de 1882, durante el cual conservan eficacia las hipotecas y los otros gravámenes tácitos; esas cargas secretas, de que no dan noticia los Registros, hacen peligrosa toda contratación sobre bienes inmuebles, aunque aparezcan completamente libres en las inscripciones; el plazo que era justo y plausible durante un período de transición concedido en la Península y en Puerto Rico y Filipinas, se ha cerrado ya, mientras continúa abierto en Cuba hace trece años, sumiendo en inseguridad y desconfianza á todos los contratantes. Para una fecha improrrogable lo cerrará la nueva ley.

Exige más el crédito territorial: hoy está reducido al 50 por 100 del valor de las fincas, por consecuencia de lo dispuesto en los artículos 73 al 78 de la ley Hipotecaria cubana, que reservan la otra mitad para garantía de los prestamistas futuros que quieran auxiliar al cultivo y la producción del suelo. Oponen tales trabas y dificultades al nacimiento de esos créditos impropia-mente llamados *refaccionarios*, que, según todos los informes, el privilegio no se utiliza en la práctica, faltando de hecho esta compensación al daño que sufre la contratación hipotecaria: restablecer el crédito territorial en toda su latitud, suprimiendo aquellos artículos, es acceder á una legítima pretensión de los propietarios cubanos á quienes se intentó favorecer.

Otra necesidad viene á satisfacer la ley: para facilitar la adquisición á plazo de máquinas y otros instrumentos consagrados á la producción agrícola, es menester que la sola adherencia de lo vendido al suelo, cuando todavía el vendedor no está reintegrado, no lo

entregue á merced de acreedores hipotecarios anteriores, para quienes no fué garantía de sus contratos la ulterior adquisición del deudor. Lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 112 de la nueva ley corrige esta falta, que era muy embarazosa para la admirable y viril reconstitución de las industrias cubanas.

Otras dos reformas que se reclaman desde la isla no tienen lugar apropiado en la ley Hipotecaria, y han de remitirse á otras disposiciones: el préstamo con la sola garantía de los frutos y el deslinde de las haciendas comuneras. Versando exclusivamente la ley sobre la propiedad inmueble, es inaplicable á los frutos considerados con separación del fundo; el crédito agrícola no cabe dentro del régimen del territorial. El deslinde de las haciendas comuneras, cuestión allí tan ardua en su aspecto social como la de los foros en Galicia, compete al Código civil y á la ley de Enjuiciamiento, no á la que precisamente presupone y necesita la propiedad ya deslindada, para dar pública notoriedad é invariable firmeza á su situación jurídica.

Para Filipinas hubo antes de ahora conatos de ensayar el sistema de Registro conocido por *Acta Torrens*; pero la perturbación de un cambio radical de sistema á los cuatro años de implantar el vigente, y cuando los datos estadísticos de los últimos trimestres denotan que va penetrando en las costumbres y generalizándose, juntamente con el examen de aquel sistema con relación á las circunstancias de la propiedad en Filipinas, han apartado al Gobierno de aquel intento, que no se podía además acometer sin considerable reforma de la legislación civil y sin empeñar el Tesoro público en responsabilidades temerosas é indefinidas. Nuestra ley Hipotecaria, que tenía ya en el Archipiélago considerables precedentes, se mejora con leves rectificaciones, las cuales, con las reformas de los pre-

ceptos sobre las composiciones de realengos, prepararán el advenimiento de instituciones de crédito territorial, cuyo asiento es un buen régimen hipotecario y una titulación legalmente registrada, que definan y aseguren todos los derechos sobre la tierra.

Ocioso sería repetir los beneficios que en Puerto Rico se pueden esperar de las reformas; la institución del Registro ya vive allí con desahogo, sin originar reclamaciones, y cobrando ahora mayor eficacia y claridad dentro del mismo sistema, lógicamente se han de acrecentar sus saludables efectos.

Para emprender las reformas que quedan indicadas, contaba el Gobierno con diversas autorizaciones legales; pero necesita el voto de las Cortes para que las hipotecas tácitas concluyan, dado el texto del artículo 3.º del Real decreto de 6 de Mayo de 1882; resulta conveniente rebasar el límite que aquellas autorizaciones parecían señalar, y aun cuando tales razones no existieran, la gravedad de la materia y el respeto singularísimo que merecen los derechos regulados por la legislación civil privada, hubieran movido al Gobierno á someter la reforma á las Cortes, no obstante su grandísima urgencia para la isla de Cuba. El proyecto que presenta está formulado, de acuerdo completo con la Comisión de Codificación de las provincias de Ultramar, tanto en su fondo como en la forma adoptada para facilitar la deliberación parlamentaria y conciliar las solemnidades de la ley con la perentoriedad vivamente encarecida en la Gran Antilla. Por contener la nueva ley todo lo que para la Península aprobó ya el Senado y las alteraciones derivadas del Código civil, si las Cortes se dignan votarla y Su Majestad sancionarla, tendrán anticipada aplicación á Ultramar remedios que en su mayor parte están apetecidos en todo el territorio nacional.

Fundado en lo expuesto, con la autorización de Su Majestad, de acuerdo con el Consejo de Ministros, tiene el que suscribe la honra de someter á la aprobación de las Cortes el siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo único. Se autoriza al Gobierno para llevar á efecto la ley que ha presentado el Ministro de Ultramar, de acuerdo con la Comisión de Codificación, reformando la Hipotecaria aplicada á Cuba, Puerto Rico y Filipinas.

Madrid 26 de Mayo de 1893.—El Ministro de Ultramar, ANTONIO MAURA Y MONTANER.

DICTAMEN

DE LA

COMISION DEL SENADO

La Comisión nombrada para emitir dictamen sobre el proyecto de ley reformando las Hipotecarias que rigen en Cuba, Puerto Rico y Filipinas, ha examinado, con el fin de cumplir su encargo, aquellos extremos en que se diferencian los preceptos hoy vigentes y los modificados, que constituyen en definitiva la materia propia sometida á la aprobación del Senado, y á los cuales la Comisión se contrae casi exclusivamente, encerrando en esta ocasión su iniciativa dentro de los términos corrientes, por no requerir el caso mayores desarrollos, y para cooperar también al deseo, que con reiteración ha manifestado el Gobierno, de otorgar pronto los remedios demandados con urgencia por el crédito territorial en nuestras provincias ultramarinas.

Para el más fácil conocimiento de las reformas, la Comisión las ha distribuído en tres grandes agrupaciones, comprendiendo en la primera las que no afectan al fondo de la ley, en la segunda las que interesando al fondo fueron ya discutidas y aprobadas por el Senado durante la legislatura del año 1890, y en la tercera las que entrañan verdadera novedad; siendo conveniente adelantar, respecto de todas las reformas contenidas en las tres agrupaciones, que ninguna de ellas

modifica ni altera los principios fundamentales de la legislación hipotecaria.

No afectan al fondo de la ley el arreglo de la numeración de su articulado y distribución de sus títulos, ni la empresa de armonizarla con el Código civil. Obedece lo primero al laudable propósito de unificar los cuatro articulados que tiene una ley de igual nombre y contenido, consiguiendo la completa coincidencia en Ultramar, y evitando la confusión en el manejo de la jurisprudencia y en la busca de las referencias y concordancias con otros cuerpos legales, que, por lo general, sólo hacen tales citas respecto del texto peninsular. En cuanto á la obra de poner de acuerdo la ley Hipotecaria con el Código civil, mucho más ardua que la anterior, y sobre cuya conveniencia y necesidad es ocioso razonar, debe exponer la Comisión que, revisado el proyecto cuidadosamente, ha encontrado corregidas todas las antinomias que pudieran observarse en la práctica, si bien, por ser reciente el Código, y por la particular construcción de su contenido, resultaría aventurado asegurar que no existan aún algunos desacuerdos, sólo apreciables después de un mayor período de aplicación y más numerosa jurisprudencia. Mejor habría sido en esta obra de concordancia llevar al Código civil la materia del derecho hipotecario; pero no deja de comprender la Comisión que no es llegado el momento de hacer esta restitución de las cosas á sus lugares propios, que exigiría poner paralelamente y sin espera alguna á nueva discusión dicho Código, y tocar otras materias ajenas completamente á la hipotecaria, en que con gran apremio y exclusivamente se fija hoy el Gobierno de S. M.: ha obrado, pues, éste del modo más prudente, subordinando los conflictos entre preceptos antinómicos á lo que el Código civil establece, corrigiendo en lo impor-

tante hasta las palabras de igual sentido, pero no idénticas en la dicción, que empleaban los dos textos concordados, y que podían prestarse á controversia, y tratando en la ley Hipotecaria con toda integridad los asuntos anunciados en sus títulos respectivos, prefiriendo la inofensiva ociosidad de alguna repetición al peligro cierto de las omisiones.

Interesan al fondo de la ley, pero cuentan de antemano con la aprobación del Senado, las siguientes reformas: la que otorga ventajas y facilidades á la inscripción de la pequeña propiedad, que donde abunde será utilizada para abrir al crédito y á la prosperidad grandes extensiones de la tierra, sin que en tal reforma se haya hecho esta vez otra variación que la exigida por la diferencia de los tipos peninsulares y los que venían ya proporcionalmente señalados en las mismas leyes Hipotecarias ultramarinas; la que adiciona el artículo 23, el más importante tal vez de la ley, con un precepto que la fortalece y da mayor alcance, facilitando las transacciones sobre bienes adjudicados para pago de deudas, introduciendo sólo el proyecto alteraciones de expresión, que tienden á evitar aparentes contradicciones, con el fin de disipar dudas y evitar litigios, ya que en un principio parecía negarse carácter real á un derecho al cual se otorgaba en seguida una acción rescisoria; la reforma que restablece á su primitiva redacción, en los términos que acordó el Senado, otro artículo de casi tanta transcendencia como el anterior, el 34, objeto de prolijos estudios, controversias y modificaciones, que llegaron á convertirle en un texto complejo y algo arbitrario, y tal vez peligroso en alguna de sus aplicaciones; la reforma que adiciona el art. 71 con preceptos que den mayor efectividad á las anotaciones preventivas, salvando al mismo tiempo los derechos del que adquiera posteriormente

los bienes anotados, y la que fija en el art. 263 las responsabilidades del Registrador por los errores que cometa en los asientos, son también aceptadas íntegramente.

En cuanto á otras reformas de las comprendidas en este segundo grupo, tales como la que reorganiza en condiciones de mayor equidad los turnos de los concursos para la provisión de los Registros, determinando con claridad asimismo los deberes y derechos de los funcionarios que los sirven, han sufrido modificaciones no sustanciales, aconsejadas por la práctica y encaminadas principalmente á realzar el prestigio del cargo y á distinguir bien unos de otros los tres turnos que se conservan. La reforma que convierte, mediante determinados requisitos, las informaciones posesorias en inscripciones de dominio á los veinte años de su fecha, ha entendido la Comisión que podía ser ventajosamente modificada, y así lo propone, suprimiendo el requisito de que con un año de antelación al término de los veinte se publiquen anuncios en los *Boletines oficiales*, sólo oportunos cuando ya la prescripción ha convalidado el derecho inscrito, y por lo mismo remitidos á tal momento. Figura, por último, entre las reformas que el Senado aprobó, una de las que han de contribuir á la mayor eficacia de la institución del Registro y han de favorecer decididamente la propagación del crédito territorial; tal es la que obliga al traslado á los libros modernos en el término de un año de los gravámenes contenidos en los antiguos. Estas cargas, ó prescritas ó defectuosas siempre en su expresión y determinación, vienen depreciando la propiedad inmueble hasta un límite á veces ruinoso, y son explotadas de modo considerable por la usura. No tiene desde luego en Ultramar la extensión y gravedad que pudiese tal vez revestir en la Península el

nuevo sistema ideado para descargar de gravámenes ficticios los bienes inmuebles.

La Comisión no necesita justificar nuevamente ante el Senado las reformas que se acaban de enumerar, incluidas en el proyecto de ley que votó definitivamente el 23 de Abril de 1890; da aquí por reproducidas las razones que la ilustrada Comisión entonces nombrada expuso en su dictamen de 11 de Marzo de 1890, y las que mantuvieron también en su apoyo reputados jurisconsultos. No obstante esto, algunas enmiendas entonces aceptadas no han tenido cabida en el proyecto; su menor importancia, lo innecesario ya de las que han obtenido puesto en el Código civil, como la de declarar que debe contarse entre los derechos reales el de retro; el aprecio hecho de las razones expuestas por el Gobierno cuando ha creído peligroso conceder mayor arbitrio al criterio de los Registradores, pues tratándose de los de Ultramar, la gran distancia del Centro encargado de corregir sus errores entorpecería el fallo de los asuntos; asimismo el no estimar conveniente un cambio en el método de inscribir la propiedad que esté dividida, pues apartarse del actual en el poco tiempo que rige, es por lo menos perturbador, independientemente de sus demás desventajas; y por último, el evitar las informaciones posesorias no judiciales que nacerían sin la utilidad que compense los inconvenientes de su falta de solemnidad allí donde las otras se realizan con grandes facilidades, son todos motivos que han decidido á la Comisión á emitir su juicio favorable para las reformas que, de las votadas por el Senado, considera hoy aquélla deben llevarse á la legislación Hipotecaria de Ultramar, á la vez que para exceptuar de este criterio algunas de ellas.

Resta el examen de las modificaciones contenidas en la tercera y última agrupación de las tres hechas

en este dictamen, ó sea de aquellas que entrañan verdadera novedad. Propone en primer término el Gobierno de S. M. que se declare cerrado, en el impropio plazo de un año, el que aun continúa abierto sólo en Cuba para dar efecto á los gravámenes tácitos, porque no es posible demorar esta medida, primera é indispensable exigencia del crédito territorial, si se quiere que haya efectivo régimen hipotecario en la grande Antilla, ya que el principio de la publicidad es de esencia en el sistema. Propone luego la derogación de los artículos 73 al 78 de la ley Hipotecaria cubana, que se destinaron á ensayar un sistema privilegiado á favor de los acreedores conocidos en Cuba con el nombre de refaccionarios á fincas rústicas; sistema que por su artificio y complicación, por consagrar una excepción al principio universal de la prioridad de los derechos, ya que concede á tales acreedores preferencia contra los hipotecarios anteriores sobre una mitad del valor de las fincas, y por reducir arbitrariamente con tal procedimiento en el 50 por 100 las garantías que al crédito ofrece la propiedad del suelo, lejos de producir resultado alguno, ha lastimado los mismos intereses que pretendió favorecer. Piden esta derogación aun aquellos que dan excesiva importancia á la llamada refacción á fincas rústicas, y relacionan ésta con sistemas de préstamos que tengan por sola garantía los frutos, materia que han creído, equivocadamente, propia de la ley Hipotecaria, sin fijarse en que ésta se ocupa de una manera exclusiva de la propiedad inmueble.

Otra de las reformas concede á los vendedores de máquinas é instrumentos destinados á la producción agrícola, materia de una importancia inestimable especialmente en Cuba, un medio de salvar sus legítimos derechos, mientras no hubieren percibido el to-

tal precio de lo que vendieron. Retraía á dichos comerciantes el temor, á veces confirmado, de que sus maquinarias y artefactos pasaran á manos de los acreedores del comprador antes de que se hicieran ellos pago, y por lo menos fueran sometidos á los rigores y dispendios de un juicio universal de concurso y dispendios de un juicio universal de concurso como la experiencia lo venía demostrando; el párrafo 2.º del art. 112 les señala el procedimiento que ha de conservar vivos y sin posible discusión sus derechos; y atiende, tanto ó más que las reformas anteriores, á suplir con ventaja dentro de la ordenada esfera jurídica, de los más sanos principios y de un rigor lógico con todo el sistema de la ley, aquellos medios más ó menos artificiales que se proponen los que aconsejan excepcionales instituciones refaccionarias.

Amplía además el Gobierno la esfera de acción en que pueden utilizarse los expedientes de liberación de las fincas, los cuales, tal vez por esta causa, no han producido las ventajas imaginadas en un principio: inspírase esta reforma en constantes clamores de la opinión, que si aplaudió el sistema iniciado en el primitivo texto de la ley, se lamentó de lo reducido del círculo en que podía desenvolverse. Preceptúa el proyecto que sólo el Poder legislativo podrá en lo sucesivo, y cualquiera que sea el caso, disponer que se altere la demarcación de los Registros. Restablece la primitiva redacción de los artículos 97 y 99, por depender exclusivamente del 34, que sufrió la misma alteración. Reorganiza de un modo plausible el Centro encargado del servicio de los Registros en el Ministerio de Ultramar, para dar principalmente impulso y vida á los importantísimos trabajos estadísticos en los ramos de la contratación, la propiedad inmueble y la población, que le están privativamente

encomendados. Y por último, se introduce una modificación sustancial en cuanto al procedimiento para hacer efectivo el derecho asegurado con hipoteca, que facilitará poderosamente la prestación de capitales á la propiedad inmueble, suprimiendo todas las trabas, dificultades y considerables gastos que hasta hoy venían oponiéndose á su desarrollo. Puede decirse que esta reforma, juntamente con las que ya aprobó el Senado, son las de mayor transcendencia contenidas en el proyecto. Y si se tiene en cuenta que la práctica ha venido en cierto modo á sancionar su éxito, no sólo por el ejemplo que proporcionan algunos Estados extranjeros, sino por el que nos ofrecen instituciones hipotecarias que vienen desenvolviendo un procedimiento análogo por su sencillez y tendencia, que sería aventurado, sin embargo, considerar como suficientemente eficaz para sus fines, no ha de extrañar que la Comisión informe favorablemente sobre su aplicación más general, dando igual dictamen para las demás reformas contenidas en este tercer grupo, reclamadas unas hace tiempo por la opinión, y dirigidas otras á favorecer el crédito territorial sin lastimar en lo más mínimo los intereses consagrados, ni menos quebrantar de modo alguno los cardinales preceptos de nuestra legislación civil.

Aparte de la reforma que por su iniciativa propuso la Comisión en el art. 393, y que queda especificada, introduce otra en el 125, á fin de que se entienda con toda claridad que, cuando para pagar á un acreedor hipotecario se cancelen los gravámenes posteriores, deben contarse entre éstos los censos y las anotaciones de embargo.

Fundada en tales razones, y sin descender á mayores detalles sobre extremos secundarios de las modificaciones introducidas por el Gobierno de S. M., el cual

ha aceptado todas las variaciones debidas á la iniciativa de la Comisión, ni á pormenorizar algunas leves correcciones de expresión que ha creído conveniente hacer, entiende la Comisión que debe proponer al Senado la aprobación del siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo único. Se autoriza al Gobierno para llevar á efecto la ley que ha presentado el Sr. Ministro de Ultramar, de acuerdo con la Comisión de Codificación, reformando la Hipotecaria aplicada á Cuba, Puerto Rico y Filipinas.

Palacio del Senado 8 de Junio de 1893.—Víctor Balaguer, Presidente.—Augusto Comas.—Antonio Vázquez Queipo.—El Vizconde de Campo-Grande.—Emilio Cánovas del Castillo.—José Maluquer.—F. Sánchez Román, Secretario.

DICTAMEN

DE LA

COMISIÓN DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

La Comisión nombrada para dar dictamen acerca del proyecto de ley remitido por el Senado autorizando al Gobierno para llevar á efecto la reforma de la ley Hipotecaria aplicada á Cuba, Puerto Rico y Filipinas, ha examinado este asunto; y de conformidad con lo propuesto por dicho Cuerpo Colegislador, tiene la honra de someter á la aprobación del Congreso el siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo único. Se autoriza al Gobierno para llevar á efecto la ley que ha presentado el Ministro de Ultramar, de acuerdo con la Comisión de Codificación, reformando la Hipotecaria aplicada á Cuba, Puerto Rico y Filipinas.

Palacio del Congreso 21 de Junio de 1893.—Bernabé Dávila, Presidente.—Fermín Calbetón.—Ezequiel Ordóñez.—El Marqués de Lema.—Gilberto Quijano.—Marcial González de la Fuente.—Gustavo Ruiz, Secretario.

MINISTERIO DE ULTRAMAR

LEY

DON ALFONSO XIII, por la gracia de Dios y la Constitución Rey de España, y en su nombre y durante su menor edad la Reina Regente del Reino;

Á todos los que la presente vieren y entendieren, sabed: que las Cortes han decretado y Nos sancionado lo siguiente:

Artículo único. Se autoriza al Gobierno para llevar á efecto la ley que ha presentado el Ministro de Ultramar, de acuerdo con la Comisión de Codificación, reformando la Hipotecaria aplicada á Cuba, Puerto Rico y Filipinas.

Por tanto:

Mandamos á todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas, de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente ley en todas sus partes.

Dado en Palacio á catorce de Julio de mil ochocientos noventa y tres.

YO LA REINA REGENTE

El Ministro de Ultramar,

ANTONIO MAURA Y MONTANER.

LEY HIPOTECARIA

PARA LAS

PROVINCIAS DE ULTRAMAR



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 ó crearse Registros, ni alterarse la circunscripción territorial que en la actualidad corresponde á cada uno, sino por una ley.

En cada Registro se inscribirán los títulos relativos á las fincas situadas dentro de la circunscripción territorial. Si una finca estuviere situada en la circunscripción de dos ó más Registros, se inscribirá en todos ellos.

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

1.º Los títulos traslativos ó declarativos del dominio de los inmuebles ó de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

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

3.º Los actos ó contratos en cuya virtud se adjudi-

quen á alguno bienes inmuebles ó derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos á otro ó de invertir su importe en objetos determinados.

4.º Las ejecutorias en que se declare la incapacidad legal para administrar, ó la presunción de muerte de personas ausentes, se imponga la pena de interdicción ó cualquiera otra por la que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto á la libre disposición de sus bienes.

5.º 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.

6.º Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que posean ó administren el Estado ó las Corporaciones civiles ó eclesiásticas con sujeción 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 prescriban los reglamentos.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los que tengan á su favor inscrito el dominio ó la posesión de derechos reales, cuyo valor individual no exceda de 300 pesos, podrán enajenarlos ó gravarlos, compareciendo con el adquirente y dos testigos ante el Notario respectivo. La matriz del contrato contendrá necesariamente la descripción del inmueble y la expresión de cargas ó gravámenes si los tuviere, los nombres y apellidos, estado, profesión y vecindad del transmitente y del adquirente, y el precio de la enajenación.

El original del contrato, que se extenderá en papel de oficio, habrá de incluirse en el protocolo del Notario autorizante. La copia, que se extenderá en papel de la última clase, ó á la cual, si se hubiese extendido en papel común se unirá un timbre de la misma clase, será la que se presentará para su inscripción en el Registro de la propiedad, habiendo de servir de título al adquirente.

Las particiones de herencias que no excedan de 2.500 pesos podrán formalizarse concurriendo todos los partícipes á la herencia, ó sus representantes, ante el Notario, el cual extenderá un acta en que consten las circunstancias descriptivas de las fincas, su adjudicación á cada interesado, los pactos y limitaciones con que se hubieren hecho, y los demás requisitos necesarios referentes á la personalidad de las partes, para que dicha acta pueda ser inscrita. El expresado documento deberá firmarse por todos los interesados y por dos testigos rogados al efecto. Si alguno de los interesados no supiere ó no pudiere firmar, lo hará á su nombre cualquiera de los testigos, cuya circunstancia se hará constar en el acta y por el Notario. Si el Notario no conociese á los interesados, exigirá dos testigos de conocimiento, que podrán ser los mismos que concurren al otorgamiento del acta.

El duplicado de dicha acta, que se expedirá á cada uno de los interesados, les servirá de título para la inscripción, archivándose el original en el protocolo del Notario.

Cuando se necesite, con arreglo á las leyes, la aprobación de la división y adjudicación practicadas, el Notario, bajo su responsabilidad, remitirá de oficio al Juzgado de primera instancia del partido el acta original, para que en su vista se llene aquel requisito, sin más trámite que la manifestación en la Secretaría

del Juzgado por el término de ocho días, devolviéndose también de oficio, y sin exacción alguna, al Notario remitente con el auto aprobando la partición.

La oposición que se formulare por cualquiera de los interesados se sustanciará ante el mismo Tribunal por los trámites establecidos para el juicio verbal en la ley de Enjuiciamiento civil.

Cuando para el otorgamiento del acta á que hacen referencia los párrafos anteriores tenga que proceder la declaración de herederos, exigirá el Notario á los interesados los documentos necesarios para hacer aquella declaración y la presencia de los testigos, que depondrán sobre la no existencia de disposición testamentaria. El expediente así formado, se remitirá de oficio al Juzgado de primera instancia, el cual, con audiencia del Ministerio fiscal, dictará en su vista el auto de declaración de herederos que sea procedente, previos los anuncios ó edictos necesarios, devolviéndolo original al Notario remitente, quien lo archivará, conforme queda dicho, en su respectivo protocolo.

Por la tramitación del expediente de declaración antedicha se cobrarán 7 pesos 50 centavos de honorarios; por la extensión del acta en que se haga constar la partición, 5 pesos, si el total de la herencia no excede de 1.000; si excediendo de 1.000 no llegara á 1.500, 7 pesos 50 centavos; de 1.500 á 2.500, 10 pesos; por los duplicados que se deba expedir á cada interesado se cobrarán 25 centavos por cada folio.

El papel que habrá de emplearse, tanto en los originales como en las copias de los expedientes á que anteriormente se hace referencia, será el del timbre de la última clase.

Art. 4.º No se consideran 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 nominativos, ni las de Sociedades comunes, cualquiera que sea su clase.

Art. 5.º También se inscribirán en el Registro los documentos ó títulos expresados en el art. 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 núm. 4.º 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 INSCRIPCIÓN

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

Por el que transmita el derecho.

Por el que lo adquiriera.

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

Por quien tenga la representación legítima de cualquiera de ellos.

Art. 7.º Cuando en cualquier acto ó contrato se reserve algún derecho real sobre bienes inmuebles á personas que no hubieran sido parte en aquéllos, el Notario que autorice el título ó la Autoridad que lo expida, si no mediare aquel funcionario, deberá exigir la inscripción 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 expedición.

Si el acto ó contrato estuviere sujeto á inscripción y ésta se hubiere solicitado, deberá hacerse en ella expresa mención del derecho real reservado y de las personas á cuyo favor se hubiere hecho la reserva.

Art. 8.º Cada una de las fincas que se inscriban por la primera vez en los Registros se señalará con número diferente y correlativo.

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

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

1.ª La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, ó á los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial con arreglo á la usada en el país, y su equivalencia en el sistema métrico decimal, nombre y número, si constaren del título.

2.ª La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba y su valor, si constase del título.

3.ª La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

4.ª La naturaleza del título que deba inscribirse, y su fecha.

5.ª El nombre y apellido de la persona, si fuese determinada, y no siéndolo, el nombre de la Corporación ó el colectivo de los interesados á cuyo favor se hace la inscripción.

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

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

8.ª La fecha de la presentación del título en el Registro, con expresión de la hora.

9.ª La conformidad de la inscripción con la copia

del título de donde se hubiera tomado; y si fuere éste de los que deben conservarse en el oficio del Registro, indicación del legajo en que se encuentre.

10. La fecha de la inscripción y firma entera del Registrador.

Art. 10. En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio ó entrega de metálico, se hará mención del que resulte del título, así como de la forma en que se hubiese hecho ó convenido el pago.

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

Iguales circunstancias se expresarán también si la traslación de dominio se verificare por permuta ó adjudicación 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 obligación garantizada y el de los intereses, si se hubieren 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:

1.º En la hoja destinada á las inscripciones del predio sirviente.

2.º En la hoja destinada á las inscripciones del predio dominante.

Art. 14. La inscripción de los fideicomisos se verificará desde luego á nombre de los fideicomisarios.

Art. 15. Las inscripciones de las ejecutorias men-

cionadas en el núm. 4.º del art. 2.º y en el art. 5.º de esta ley, y las anotaciones preventivas de las demandas á que se refiere el núm. 5.º del art. 42, expresarán claramente la especie de incapacidad que de dichas ejecutorias ó demandas resulte.

Art. 16. El cumplimiento ó incumplimiento de las condiciones suspensivas, y el no cumplimiento de las resolutorias ó rescisorias de los actos ó contratos inscritos, se hará constar en el Registro por medio de una nota marginal.

También 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 después de la inscripción, por cuenta ó saldo del precio en la venta ó de abono de diferencias en la permuta ó adjudicación en pago.

El cumplimiento de las condiciones resolutorias ó rescisorias se hará constar por una nueva inscripción á favor de quien corresponda.

Art. 17. Inscrito ó anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo del dominio ó de la posesión de los inmuebles ó de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse ó anotarse ningún otro de igual ó anterior fecha por el cual se transmita ó grave la propiedad del mismo inmueble ó derecho real.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación del título traslativo del dominio ó de la posesión, no podrá tampoco inscribirse ó anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de treinta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.

Art. 18. Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las escrituras en cuya vir-

tud se solicite la inscripción y la capacidad de los otorgantes por lo que resulte de las mismas escrituras.

Del mismo modo calificarán, bajo su responsabilidad y para el único efecto de admitir, suspender ó negar su inscripción ó anotación, todos los documentos expedidos por la Autoridad judicial.

Contra la suspensión ó denegación de inscripción ó anotación preventiva no se darán más recursos que los señalados en esta ley, sin que los Jueces ó Tribunales puedan obligar en otra forma á los Registradores á que inscriban ó anoten en virtud de documentos judiciales.

Art. 19. Cuando el Registrador notare alguna falta referente á la legalidad de las escrituras ó de capacidad de los otorgantes, la manifestará á los que pretendan su inscripción, para que, si quieren, recojan la escritura y subsanen la falta en el término que duran los efectos del asiento de presentación, según el artículo 17; y si no recogen la escritura ó no subsanan la falta á satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el art. 42, en su núm. 9.º, si se solicita expresamente.

En el caso de no hacerse la anotación preventiva, el asiento de presentación del título continuará produciendo sus efectos durante los treinta días antes expresados.

El reglamento determinará especialmente la manera de proceder en los casos en que se suspenda ó deniegue la inscripción ó anotación solicitadas en virtud de documentos expedidos por la Autoridad judicial.

Art. 20. Para inscribir ó anotar los títulos en que se transfiera ó grave el dominio ó la posesión de bienes inmuebles ó derechos reales, deberá constar pre-

viamente inscrito ó anotado el derecho de la persona que otorgue ó en cuyo nombre se haga la transmisión ó gravamen.

Los Registradores denegarán la inscripción de dichos títulos mientras no se cumpla este requisito, siendo responsables directamente de los perjuicios que causen á un tercero por la infracción de este precepto.

No obstante, podrán inscribir sin dicho requisito los títulos otorgados por personas que hubiesen adquirido el derecho sobre los mismos bienes con anterioridad al día en que empezó á regir la ley Hipotecaria, siempre que justifiquen su adquisición con documentos fehacientes y no estuviese inscrito el mismo derecho á favor de otra persona; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de tal adquisición, tomándolas de los documentos necesarios al efecto.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho á favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión ó gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

Cuando no resultare inscrito á favor de persona alguna el mencionado derecho y no se justificare tampoco que lo adquirió el otorgante antes de la citada fecha, los Registradores harán anotación preventiva á solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el art. 96 de esta ley.

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 inscripción 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 cualquier título universal ó singular que no los

señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido, y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir.

Art. 22. El Notario que cometiere alguna omisión 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 ocasione su falta.

Art. 23. Los títulos mencionados en los artículos 2.º y 5.º que no estén debidamente inscritos ó anotados 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. Exceptúanse los casos de herencia testada ó intestada, mejora y legado, cuando recaiga en herederos forzosos.

En la adjudicación de bienes inmuebles determinados en una herencia ó concurso á un partícipe, á un acreedor ó á un extraño, con la obligación de emplear su importe en el pago de deudas ó cargas de la misma herencia ó concurso, se hará constar la condición con la cual los bienes se adjudican al inscribirlos á nombre del adjudicatario, y surtirá los efectos que esta ley establece en el núm. 1.º del art. 37.

Los demás bienes de la herencia ó concurso quedarán por este hecho libres de toda responsabilidad, aunque sólo en perjuicio de tercero, por más que en la inscripción de ellos consten las deudas de la herencia ó concurso. Cuando no se adjudiquen bienes determinados para pago de deudas, los bienes todos de la he-

rencia ó concurso quedarán libres de toda responsabilidad en perjuicio de tercero, aun cuando en el Registro conste la existencia de las deudas.

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

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, relativa 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 ésta 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 serán nulas cuando carezcan de las circunstancias comprendidas en los números 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º y 8.º del art. 9.º, y en el núm. 1.º del art. 13.

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 acto ó contrato inscrito.

Art. 32. Se entenderá que carece la inscripción de alguna de las circunstancias comprendidas en los números y artículos citados en el art. 30, no solamente cuando se omite 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 ú otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello no se invalidarán en cuanto á tercero, una vez inscritos, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito ó de causas que no resulten claramente del mismo Registro.

Solamente en virtud de un título inscrito podrá invalidarse, en perjuicio de tercero, otro título posterior también inscrito, salvo lo dispuesto en el art. 389.

Lo dispuesto en este artículo no será aplicable en ningún tiempo al título inscrito con arreglo á lo prevenido en el art. 390, á menos que la prescripción

haya convalidado y asegurado el derecho á que se refiera dicho título.

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

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

El término de la prescripción principiará á correr, en uno y en 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 común.

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:

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

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

Cuando la segunda enajenación haya sido hecha por título gratuito.

Cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude.

En ambos casos no perjudicará á tercero la acción rescisoria que no se hubiere entablado dentro de un año, contado desde el día de la enajenación fraudulenta.

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

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

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

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

4.º Por la doble venta de una misma cosa, cuando alguna de ellas no hubiera sido inscrita.

5.º Por causa de lesión en los casos 1.º y 2.º del artículo 1.291 del Código civil.

6.º Por enajenaciones verificadas en fraude de acreedores, con exclusión de las exceptuadas en el artículo anterior.

7.º 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 acción 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 indemnización de daños y perjuicios por el que los hubiere causado.

Art. 39. Se entenderá enajenación á título gratuito en fraude de acreedores, en el caso 1.º núm. 2.º del artículo 37, no solamente la que se haga por donación ó cesión de derecho, sino también cualquiera enajenación, constitución 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 revocación de las enajenaciones en fraude de acreedores, siempre que no haya mediado precio, su equivalente ú obligación preexistente y vencida.

Art. 40. Se podrán revocar, conforme á lo decla-

rado en el artículo anterior, y siempre que concurren las circunstancias que en él se determinan:

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

2.º Las constituciones dotales ó donaciones por razón de matrimonio á favor de la mujer, de hijos ó de extraños.

3.º Las adjudicaciones de bienes inmuebles en pago de deudas no vencidas.

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

5.º 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 fe de su entrega, ó si, confesando los contrayentes haberse ésta verificado con anterioridad, no se justificare el hecho ó se probare que debe ser comprendido en el caso 3.º del presente artículo.

Art. 41. Se considerará el poseedor del inmueble ó derecho real cómplice en el fraude de su enajenación en el caso 2.º núm. 2.º del art. 37:

1.º Cuando se probare que le constaba el fin con que dicha enajenación se hiciera y que coadyuvó á ella como adquirente inmediato ó con cualquier otro carácter.

2.º 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.

3.º Cuando, habiéndose cometido cualquiera especie de suposición ó simulación 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 anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro público correspondiente:

1.º El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles ó la constitución, declaración, modificación ó extinción de cualquier derecho real.

2.º El que, con arreglo á derecho, obtuviere á su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes raíces del deudor.

3.º El que en cualquier juicio obtuviere sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse á efecto por los trámites establecidos en el título 8.º libro 2.º de la ley de Enjuiciamiento civil.

4.º El que, demandando en juicio declarativo el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere, con arreglo á las leyes, providencia ordenando el secuestro ó prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles.

5.º El que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las providencias expresadas en el número 4.º del art. 2.º de esta ley.

6.º El cónyuge viudo, por el derecho que le concede el art. 838 del Código civil.

7.º El legatario que no tenga derecho, según las leyes, á promover el juicio de testamentaria.

8.º El acreedor refaccionario, mientras duren las obras que sean objeto de la refacción.

9.º El que presentare en el oficio del Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por falta de algún requisito subsanable ó por imposibilidad del Registrador.

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

Art. 43. En el caso del núm. 1.º del artículo anterior, no podrá hacerse la anotación 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 núm. 2.º del mismo artículo, será obligatoria la anotación, según lo dispuesto en el 1.435 de la ley de Enjuiciamiento civil vigente en Filipinas y en el 1.451 de la que lo está en Cuba y Puerto Rico.

En el caso del núm. 5.º de dicho artículo anterior, deberá hacerse también la anotación en virtud de providencia judicial, que podrá dictarse de oficio, cuando no hubiere interesados que la reclamen, siempre que el Juzgado, 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 anotación á su favor en los casos de los números 2.º, 3.º y 4.º del artículo 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 anotación.

Art. 45. En el caso del núm. 6.º del art. 42, el cónyuge viudo podrá pedir la anotación preventiva del derecho de usufructo que le corresponda sobre todos los bienes raíces de la herencia, sujetándose á los trámites marcados en los artículos 55, 56 y 57 de esta ley.

Art. 46. El legatario que no tenga derecho, según las leyes, á promover el juicio de testamentaria, podrá pedir en cualquier tiempo anotación preventiva sobre la misma cosa legada si fuere determinada é inmueble.

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

En uno y otro caso, se hará la anotación, presentando en el Registro el título en que se funde el derecho del legatario.

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

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

Art. 48. Ningún legatario de género ó cantidad que tenga á su favor anotación preventiva, podrá impedir que otro de la misma clase obtenga dentro del plazo legal otra anotación 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 días 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 anotación, ó que en defecto de renuncia expresa se notifique á los mismos legatarios, con treinta días de anticipación, la solicitud del heredero, á fin de que durante dicho término puedan hacer uso de aquel derecho.

Esta notificación se hará con arreglo á lo dispuesto en los artículos 254, 255, 258 y 509 de la ley de Enjuiciamiento civil vigente en Filipinas, 270, 271, 274 y 525 de la que rige en Cuba y Puerto Rico.

Si alguno de los legatarios no fuese persona cierta,

el Juez ó Tribunal mandará hacer la anotación preventiva de su legado, bien á instancia del mismo heredero ó de otro interesado, bien de oficio.

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

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

Art. 50. El legatario que obtuviere anotación 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 anotación adquiriera algún derecho sobre los bienes anotados; pero entendiéndose que esta preferencia es solamente en cuanto al importe de dichos bienes.

Art. 51. La anotación 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 días señalados en el art. 46, sobre los que no lo hicieron del suyo en el mismo término.

Los que dentro de éste 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 legislación común, tanto en este caso, como en el de no haber pedido su anotación.

Art. 52. El legatario que no lo fuere de especie y dejare transcurrir el plazo señalado en el art. 46 sin

hacer uso de su derecho, sólo podrá exigir después la anotación preventiva sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero; pero no surtirá efecto contra el que antes haya adquirido é inscrito algún derecho sobre los bienes hereditarios.

Art. 53. El legatario que transcurridos los ciento ochenta días pidiere anotación 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 algún derecho sobre los bienes anotados.

Art. 54. La anotación 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, después de satisfechos los que dentro del término hicieron su anotación.

Art. 55. La anotación 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 anotación preventiva de los legados podrá hacerse por convenio entre las partes ó por mandato judicial.

Art. 57. Cuando hubiere de hacerse la anotación 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, según los trámites estableci-

dos en el cap. 4.º, tít. 2.º, libro 2.º de la ley de Enjuiciamiento civil, dictará providencia, bien denegando la pretensión 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 inserción literal de lo prevenido, para que lo ejecute.

Esta providencia será apelable para ante la Audiencia del territorio.

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

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

Esta anotación 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 anotación 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 refacción estuviere afecta á obligaciones reales inscritas, no se hará la anotación sino bien en virtud de convenio unánime por escritura pública entre el propietario y las personas á cuyo favor estuyeren constituidas dichas obligaciones, sobre el objeto de la refacción 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 citación 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 anotación 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 anotación 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 del 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 enajenación judicial.

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

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

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

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

Art. 66. Los interesados podrán reclamar gubernativamente contra la calificación 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 obligación. En el caso de que se suspendiere la inscripción por faltas subsanables del título, y no se solicitare la anotación preventiva, podrán los interesados subsanar las faltas en los treinta días que duran los efectos del asiento de presentación. Si se extiende la anotación preventiva, podrá verificarse en el tiempo que ésta subsiste, según el art. 96.

Cuando se hubiere denegado la inscripción, y el interesado, dentro de los treinta días siguientes al de la fecha del asiento de presentación, propusiera demanda ante los Tribunales de justicia para que se declare la validez del título ó de la obligación, podrá pedir anotación preventiva de la demanda, y la que se verifique se retrotraerá á la fecha del asiento de presentación.

Después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda, sino desde su fecha.

En el caso de recurrirse gubernativamente contra la calificación 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 resolución definitiva.

Art. 67. En el caso de hacerse la anotación por no poderse ejecutar la inscripción por falta de algún requisito subsanable, podrá exigir el interesado que el Registrador le dé copia de dicha anotación, 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 éstos en su caso.

Art. 68. Las providencias decretando ó denegando

la anotación preventiva en los casos 1.º, 5.º, 6.º y 7.º del artículo 42, serán apelables en un solo efecto.

En el caso 8.º del mismo artículo será apelable en ambos la providencia cuando se haya opuesto á la anotación el que tuviere á su favor algún derecho real anterior sobre el inmueble anotado.

Art. 69. El que pudiendo pedir anotación preventiva de un derecho, dejare de hacerlo dentro del término señalado al efecto, no podrá después 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 anotación preventiva de un derecho se convierta en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la anotación.

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 anotación.

Si los bienes inmuebles ó derechos reales anotados preventivamente, á tenor del art. 42, números 2.º y 3.º, fuesen adjudicados al demandante en virtud de sentencia recaída en el pleito, ó llegase el caso de anunciarlos en pública subasta, se notificará la adjudicación ó el anuncio al que durante el litigio hubiese adquirido tales bienes ó derechos.

Dicha notificación deberá practicarse á instancia del actor, dictada que sea la sentencia firme de adjudicación ó antes de verificarse el remate en el procedimiento de apremio, debiendo observarse lo que prescriben los artículos 260 al 269 de la ley de Ejuiciamiento civil vigente en las Antillas, 244 al 253 de la que rige en Filipinas.

Hecha la notificación á que se refiere el párrafo an-

terior, podrá el notificado librar los bienes de que se trate, pagando la cantidad consignada en la anotación para principal y costas, sin que se entienda obligado á satisfacer por este último concepto mayor suma que la consignada en la anotación. Si no lo hiciere en el término de diez días, se procederá á cancelar en el Registro la inscripción de su dominio, así como cualquiera otra que se hubiera extendido después de la anotación, á cuyo efecto, y á instancia del rematante ó del adjudicatario, se despachará el oportuno mandamiento al Registrador de la propiedad.

Si la enajenación otorgada é inscrita durante el pleito fuere relativa á finca cuya propiedad se hubiere reclamado en virtud de demanda anotada preventivamente, con arreglo al núm. 1.º del art. 42 de esta ley, será título hábil para que en su virtud se cancele aquella inscripción, un testimonio de la sentencia firme favorable al dominio del demandante.

Las sentencias ejecutorias en que se imponga la pena de interdicción, ó se declare la incapacidad para administrar de una persona, ó se modifique su aptitud civil en cuanto á la libre disposición de sus bienes, serán documentos bastantes para cancelar las inscripciones de enajenaciones otorgadas durante la tramitación del juicio por el declarado incapaz, siempre que la demanda origen de la providencia hubiere sido anotada preventivamente en virtud de lo que ordena el art. 42 en su núm. 5.º

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

Las que deban su origen á providencia de embargo ó secuestro, expresarán la causa que haya dado lu-

gar á ellas, y el importe de la obligación que las hubiere originado.

Art. 73. Todo mandamiento judicial, disponiendo hacer una anotación preventiva, expresará las circunstancias que deba ésta contener, según 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 anotación.

Cuando la anotación 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.

También podrán anotarse en este caso los bienes no inscritos, siempre que el Juez ó Tribunal lo ordene y se haga previamente su inscripción á favor del dueño de los bienes gravados por dicha anotación.

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

Art. 75. Las anotaciones preventivas se harán en el mismo lugar del libro en que correspondería hacer la inscripción si el derecho anotado se convirtiere en derecho inscrito.

Art. 76. La anotación preventiva será nula cuando por ella no pueda venirse en conocimiento de la finca ó derecho anotado, de las personas á quienes interese la anotación, ó de la fecha de ésta.

TÍTULO IV

DE LA EXTINCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN Y ANOTACIÓN PREVENTIVA

Art. 77. Las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero, sino por su cancelación ó por la inscripción de la transferencia del dominio ó derecho real inscrito á favor de otra persona.

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

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

1.º Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción.

2.º Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito.

3.º Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción.

4.º Cuando se declare la nulidad de la inscripción 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 cancelación parcial:

1.º Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción ó anotación preventiva.

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

Art. 81. La ampliación de cualquier derecho inscrito será objeto de una nueva inscripción, 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 casación, ó por otra escritura ó documento auténtico, en el cual exprese su

consentimiento para la cancelación la persona á cuyo favor se hubiese hecho la inscripción ó anotación, ó sus causa-habientes ó representantes legítimos.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las inscripciones ó anotaciones á que el mismo se refiere, podrán cancelarse sin los requisitos expresados, cuando quede extinguido el derecho inscrito por declaración de la ley, ó resulte así de la misma escritura inscrita.

Las inscripciones ó anotaciones hechas en virtud de mandamientos judiciales no se cancelarán sino por providencia ejecutoria que tenga las circunstancias prevenidas en el párrafo primero de este artículo.

Las inscripciones hechas para responder de cantidades representadas por títulos transmisibles por endoso, se cancelarán presentándose 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 declaración judicial de no tener efecto. El Registrador deberá asegurarse de la identidad de las firmas y de las personas que hubiesen hecho la solicitud.

Las inscripciones hechas para responder de cantidades representadas por títulos al portador no podrán cancelarse, cuando no pueda acreditarse en el Registro la extinción de todas las obligaciones aseguradas, sino presentándose testimonio de la declaración judicial de quedar extinguidas dichas obligaciones.

En el caso del párrafo anterior, para decretarse la declaración judicial deberán preceder cuatro llamamientos por edictos públicos y en los periódicos oficia-

les, y tiempo cada uno de ellos de seis meses, á los que tuvieren derecho á oponerse á la cancelación.

Art. 83. Si constituida una inscripción ó anotación por providencia judicial convinieren válidamente los interesados en cancelarla, acudirán al Juez ó al Tribunal competente por medio de un escrito manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiese ni pudiese haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación.

También dictará el Juez ó el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiese hecho la inscripción ó anotación.

Si constituida la inscripción ó anotación por escritura pública procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel á quien ésta perjudique, podrá el otro interesado demandarlo en juicio declarativo.

Art. 84. Será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva ó su conversión en inscripción 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 anotación preventiva se cancelará, no sólo cuando se extinga el derecho anotado, sino también cuando en la escritura se convenga ó en la providencia se disponga respectivamente convertirla en inscripción definitiva.

Si se hubiese hecho la anotación sin escritura pública, y se tratase de cancelarla sin convertirla en inscripción definitiva, podrá hacerse también la cancelación, mediante documentos de la misma especie que los que se hubieren presentado para hacer la anotación.

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

Si el legado no fuere exigible á los diez meses, se

considerará subsistente la anotación preventiva hasta dos meses después en que pueda exigirse.

Art. 87. Si antes de extinguirse la anotación preventiva resultare ser ineficaz para la seguridad del legado, por razón 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 gravamen.

Art. 88. El legatario de rentas ó pensiones periódicas, impuestas por el testador determinadamente á cargo de alguno de los herederos ó de otros legatarios, pero sin declarar personal esta obligación, tendrá derecho, dentro del plazo señalado en el art. 86, á exigir que la anotación preventiva que oportunamente hubiese constituido de su derecho se convierta en inscripción hipotecaria.

Art. 89. El heredero ó legatario gravado con la pensión 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 elección corresponderá, en todo caso, á dicho heredero ó legatario gravado, y el pensionista deberá admitir la hipoteca que aquél le ofrezca, siempre que sea bastante y la imponga sobre bienes procedentes de la herencia.

Art. 90. El pensionista que no hubiere constituido anotación preventiva, podrá exigir también en cualquier tiempo la inscripción 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 anotación preventiva eficaz, conforme á lo dispuesto en el artículo anterior.

Esta inscripción no surtirá efecto sino desde su fecha.

Art. 91. El pensionista que hubiere obtenido anotación preventiva no podrá exigir que se le hipotequen otros bienes que los anotados, si éstos 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 sujeción, en cuanto á estos últimos, á lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo anterior.

Art. 92. La anotación á favor del acreedor refaccionario caducará á los sesenta días de concluída la obra objeto de la refacción.

Art. 93. El acreedor refaccionario podrá convertir su anotación preventiva en inscripción de hipoteca, si al expirar el término señalado en el artículo anterior no estuviere aún 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 prorrogarlo mediante la conversión de la anotación en inscripción hipotecaria, ó exigir el pago desde luego, para lo cual surtirá la anotación todos los efectos de la hipoteca.

Art. 94. Para convertir en inscripción hipotecaria la anotación de crédito refaccionario, se liquidará éste, si no fuere líquido, 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 declarativo. Mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos.

Art. 96. La anotación exigida á consecuencia de no poderse verificar la inscripción por defectos subsa-

nables del título presentado, caducará á los sesenta días de su fecha.

Este plazo se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días por justa causa, y en virtud de acuerdo gubernativo del Presidente de la Audiencia del territorio, á no ser cuando el título presentado emane de providencia judicial, en cuyo caso sólo podrá prorrogarse por otra de igual clase.

Art. 97. La cancelación de las inscripciones ó anotaciones preventivas no extingue por su propia y exclusiva virtud, en cuanto á las partes, los derechos inscritos á que afecte; pero la que se verifique sin ningún vicio exterior de nulidad de los expresados en el artículo siguiente, surtirá todos sus efectos en cuanto al tercero que, por efecto de ella, haya adquirido é inscrito algún derecho; aunque después se anule por alguna causa que no resulte claramente del mismo asiento de cancelación.

Art. 98. Será nula la cancelación:

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

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

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

4.º 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.

5.º 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.

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

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

Art. 99. Podrá declararse nula la cancelación, mas sin perjuicio de tercero, conforme á lo dispuesto en el artículo 97:

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

2.º Cuando se haya verificado por error ó fraude.

3.º Cuando la haya ordenado un Juez ó Tribunal incompetente.

Art. 100. Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las escrituras en cuya virtud se soliciten las cancelaciones, y la capacidad de los otorgantes.

Art. 101. Calificarán en igual forma, y para el único efecto de ejecutar ó no la cancelación de algún asiento del Registro, los documentos expedidos por la Autoridad judicial.

Contra estas calificaciones, y contra las que establece el artículo anterior, podrán utilizarse los recursos á que se refiere el art. 66 de esta ley.

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

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

Art. 103. Contra la decisión del Presidente podrá

recurrirse, tanto por los Jueces 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:

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

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

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

4.ª Los nombres de los interesados en las inscripciones.

5.ª La forma en que la cancelación se haya hecho.

TÍTULO V

DE LAS HIPOTECAS

SECCIÓN PRIMERA

De las hipotecas en general.

Art. 105. La hipoteca sujeta directa é inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fué constituida.

Art. 106. Sólo podrán ser hipotecados:

1.º Los bienes inmuebles.

2.º 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:

1.º El edificio construido en suelo ajeno, el cual, si

se hipotecase por el que lo construyó, será sin perjuicio del derecho del propietario del terreno, y entendiéndose sujeto á tal gravamen solamente el derecho que el mismo que edificó tuviere sobre lo edificado.

2.º El derecho de usufructo, pero quedando extinguida la hipoteca cuando concluya el 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 habría naturalmente concluído, á no mediar el hecho que le puso fin.

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

4.º Los bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos á hipotecar, siempre que quede á salvo la prelación que tuvieren para cobrar sus créditos aquellos á cuyo favor estén constituidas las hipotecas anteriores.

5.º 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.

6.º Los ferrocarriles, canales, puentes y otras obras destinadas al servicio público cuya explotación haya concedido el Gobierno por diez 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.

7.º 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.

8.º El derecho de hipoteca voluntaria, pero quedando pendiente la que se constituya sobre él de la resolución del mismo derecho.

9.º Los bienes vendidos con pacto de retroventa, 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 retrajeran 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 retraerlos previamente en nombre del deudor en el tiempo en que éste tenga derecho, y anticipando la cantidad que para ello fuere necesario.

10. Los bienes litigiosos, si la demanda origen del pleito se ha anotado preventivamente, ó si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenía 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:

1.º Los frutos y rentas pendientes, con separación del predio que los produzca.

2.º Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria, á no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios.

- 3.º Los oficios públicos.
- 4.º 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.
- 5.º El derecho real en cosas que, aun cuando se deban poseer en lo futuro, no estén aún inscritas á favor del que tenga el derecho á poseer.
- 6.º Las servidumbres, á menos que se hipotequen juntamente con el predio dominante, y exceptuándose en todo caso la de aguas, la cual podrá ser hipotecada.
- 7.º El derecho de usufructo concedido por las leyes á los padres ó madres sobre los bienes de sus hijos, y al cónyuge superviviente sobre los del difunto.
- 8.º El uso y la habitación.
- 9.º 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 ésta 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 éste tenga derecho se aplicarán desde luego al pago del crédito.

Cuando la condición resolutoria afecte únicamente á una parte de la cosa hipotecada, deberá ésta 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 éste tenga derecho, el precio de la venta.

Si antes que ésta se consume adquiere 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 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 accesiones 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 ó en virtud de expropiación por causa de utilidad pública.

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:

1.º Los objetos muebles colocados permanentemente en un edificio, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria, aunque su colocación se haya verificado después de constituida la hipoteca.

2.º Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego ó desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno ó elevación de los edificios, y cualesquiera otras semejantes que no consistan en agregación de terrenos, excepto por accesión natural, ó en nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere.

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

4.º 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.

5.º Las indemnizaciones concedidas ó debidas al propietario de los inmuebles hipotecados, bien por la aseguración de éstos ó de los frutos, siempre que haya tenido lugar el siniestro después de constituida la hipoteca, ó bien por la expropiación 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 reparación, seguridad ó transformación, siempre que unas ú otras se hayan costado por el nuevo dueño, ni á los frutos pendientes y rentas vencidas que sean de la pertenencia del mismo.

Si alguna porción de terreno de una finca gravada con hipotecas anteriores pasare á manos de un tercer poseedor, haciéndose constar en el Registro que no contiene máquina, mueble, objeto ó construcción de ninguna especie, dicha porción de terreno seguirá afecta á las hipotecas anteriores de la finca; pero el tercer poseedor podrá retirar siempre que le convenga toda máquina, objeto, mueble ó construcción que haya llevado ó hecho, según los casos, prohibiéndose reclamaciones judiciales sobre tales agregaciones, y no siendo lícito, cuando se embargue ó subaste por otros acreedores anteriores inscritos la finca y su porción vendida, pedir la retención de las repetidas agregaciones de cualquier especie que sean. La inscripción de la venta se notificará á los acreedores hipotecarios anteriores.

Art. 113. El dueño de las accesiones ó mejoras que

no se entiendan hipotecadas, según lo dispuesto en el párrafo primero del artículo anterior, podrá exigir su importe ó retener los objetos en que consistan, si esto pudiese hacerse sin menoscabo del valor del resto de la finca; mas en el primer caso no podrá detener el cumplimiento de la obligación 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 transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

Art. 115. Al transcurrir 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 sólo en el caso de que habiendo vencido la obligación de pagar alguna parte de los mismos réditos hubiere el deudor dejado de satisfacerla.

Si el acreedor hiciere uso de su derecho después de los tres años, podrá exigir la ampliación de hipoteca por toda la parte de réditos que en el momento de hacerse dicha ampliación no estuviese asegurada con la hipoteca primera; pero sin que en ningún caso pueda perjudicar la que se constituya al que anteriormente y que después de los daños haya adquirido cualquier derecho sobre los bienes hipotecados.

Si el deudor no consintiere dicha ampliación de hipoteca, podrá el acreedor reclamarla en juicio declarativo 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 ampliación de la 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 censualista 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, según el artículo anterior, cualquiera que sea el poseedor de la finca acensuada.

Art. 118. Cuando un predio dado en enfiteusis caíga en comiso con arreglo á las leyes, pasará al dueño del dominio directo con las hipotecas ó gravámenes reales que le hubiere impuesto el enfiteuta, 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 gravamen de que cada una deba responder.

Art. 120. Fijada en la inscripción 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 razón 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 hipote-

casas que conserve el deudor en su poder; pero sin prelación, en cuanto á dicha diferencia, sobre los que después de inscrita la hipoteca hayan adquirido algún 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 obligación 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 distribución, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma garantida 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 fincas y pagada la parte del mismo crédito con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir, por aquel á quien interese, la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto á la misma finca. Si la parte de crédito pagada se pudiese aplicar á la liberación de una ó de otra de las fincas gravadas, por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá 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 artículo 123, no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho.

En los casos de que sobre una ó varias fincas gra-

viten créditos hipotecarios de varios acreedores y lleguen á venderse ó adjudicarse para el pago al primer acreedor, en términos de que el valor de lo vendido ó adjudicado ó no iguale ó no supere al crédito hipotecario que se realice, los créditos restantes se entenderán de hecho y de derecho cancelados, y se cancelarán en el Registro, previa presentación del oportuno mandamiento judicial en que consten la venta ó la adjudicación y sus causas, con expresión del acto que constituya la solvencia del crédito preferido, todas las inscripciones posteriores de censos é hipotecas y las anotaciones de embargo hechas también con posterioridad, dejando libres de todo gravamen por estos conceptos la finca ó fincas enajenadas ó adjudicadas.

Esto se entenderá sin perjuicio de los demás derechos y acciones que los acreedores postergados puedan ejercitar contra su deudor conforme á las leyes.

Art. 126. La hipoteca constituida por el que no tenga derecho para constituirla según el Registro, no convalecerá aunque el constituyente adquiera después dicho derecho.

Art. 127. En la escritura de hipoteca se hará constar el precio en que tasan la finca los contratantes, para que sirva de tipo á la única subasta que se debe celebrar, en el caso de que, vencido el plazo del préstamo, no conste en el Registro de la propiedad el pago de dicho préstamo.

Art. 128. Las diligencias judiciales previas de la subasta consistirán en la presentación por el acreedor de un escrito al Juzgado ó Tribunal competente del lugar en que radiquen los bienes, acompañado de la escritura de préstamo con la nota de inscripción, y de una certificación del Registrador de la propiedad que declare no constar en sus libros cancelado el gravamen hipotecario á la terminación del plazo.

Se requerirá al deudor de pago si residiere en el lugar en que radica la finca y se supiere su domicilio; bastará en otro caso que se requiera al que se halle al frente de la finca en cualquier concepto legal, á fin de que ponga en conocimiento del dueño la reclamación.

A los treinta días de este requerimiento se publicarán los edictos en la *Gaceta* de la isla correspondiente, con expresión del estado de los títulos de propiedad, celebrándose la subasta á los veinte días de la publicación. No habiendo postor, podrá el ejecutante pedir que se le adjudiquen los bienes, respondiendo de todas las cargas anteriores si las hubiere.

Cuando se subaste la finca á instancia de un segundo ó posterior acreedor hipotecario ó de acreedores comunes, se declarará sin efecto tal subasta si no se ofrece cantidad suficiente para pagar, con los intereses que consten en el Registro, todos los créditos anteriormente inscritos. Podrán celebrarse, á costa de los ejecutantes que lo pidan, las subastas posteriores que convengan á sus intereses, siempre que acrediten por certificación del Registro que no han sido aún pagados.

La finca ejecutada no responde de las costas que se causen, á no constar inscrita en el Registro la cantidad indispensable para esta atención.

En el reglamento para la ejecución de esta ley se determinarán los demás pormenores á que ha de ajustarse este sumario procedimiento.

Art. 129. Si antes de que el acreedor haga efectivo su derecho sobre la finca hipotecada pasare ésta á manos de un tercer poseedor, se entenderán directamente con éste todas las diligencias prevenidas en el artículo anterior, como subrogado en la personalidad del deudor.

Art. 130. Lo dispuesto en los dos artículos precedentes 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 obligación y siempre que tal estipulación conste inscrita en el Registro.

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 obligación, 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 también como tercer poseedor, para los efectos del art. 129, 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 el requerimiento con quien se halle al frente de la finca.

Art. 133. No se suspenderá en ningún 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 declaración de quiebra, ni por el concurso de acreedores de cualquiera del ellos.

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

Art. 135. Las hipotecas legítimamente constituídas

sobre bienes que no han de ser en adelante hipotecables con arreglo á esta ley, se regirán, mientras subsistan, por la legislación 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.

SECCIÓN SEGUNDA

De las hipotecas voluntarias.

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

Art. 139. Sólo podrán constituir hipoteca voluntaria los que tengan la libre disposición 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 inscripción se subsane la falta cometida.

Art. 142. La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, 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 constituída.

De igual modo deberán hacer constar la falta de cumplimiento de la condición ó la no celebración de la obligación.

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 queden válidamente constituídas, se requiere:

1.º Que se hayan convenido ó mandado constituir en escritura pública.

2.º 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.

Art. 148. La parte de los 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. 149. Las inscripciones de hipotecas voluntarias sólo 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. 150. 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.

Art. 151. En el último caso del artículo anterior se hará una nueva inscripción de la hipoteca, la cual expresará claramente su reconocimiento por parte del redimente, y surtirá efecto desde la fecha de la inscripción anterior.

Art. 152. 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.

Art. 153. En la hipoteca constituida para garantir obligaciones transferibles por endoso ó títulos al portador, cuando se enajene ó ceda el derecho hipotecario, se entenderá éste 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 cesion 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.

SECCIÓN 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 constitución de una hipoteca especial suficiente para la garantía de su derecho.

Art. 159. Para que las hipotecas legales se entiendan constituidas se necesita la inscripción del título 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 dere-

chos reales de que pueda disponer el obligado á prestarla, siempre que con arreglo á esta ley sean hipotecables.

También podrán exigir dicha hipoteca en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diera fundamento, como el matrimonio, la tutela, la patria potestad ó la administración, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligación 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 constitución 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 dictamen de peritos.

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

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

Art. 164. Las hipotecas legales inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubiesen 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 sujeción á las reglas siguientes:

1.^a El que tenga derecho á exigirla, 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.

2.^a Á este escrito acompañará precisamente el título ó documento que produzca el derecho de hipoteca legal, y si fuere posible, una certificación del Registrador en que consten todos los bienes hipotecables que posea el demandado.

3.^a El Juez ó Tribunal, en su vista, mandará comparecer á su presencia á todos los interesados en la constitución de la hipoteca, á fin de que se avengan, si fuere posible, en cuanto al modo de verificarla.

4.^a Si se avinieren, mandará el Juez ó el Tribunal constituir la hipoteca en los términos que se hayan convenido.

5.^a Si no se avinieren, ya sea en cuanto á la obligación de hipotecar, ó ya en cuanto á la cantidad que deba asegurarse, ó á 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 732 al 744 de la ley de Enjuiciamiento civil vigente en Filipinas, 748 al 760 de la que rige en las Antillas.

Art. 166. En los casos en que el Juez ó el Tribunal deba proceder de oficio para exigir la constitución de una hipoteca legal, dispondrá que el Registrador correspondiente le remita la certificación prevenida en la regla 2.^a del artículo anterior; en su vista, mandará comparecer al obligado á constituir la hipoteca, y con

su audiencia y la del Ministerio fiscal, seguirá después el juicio por los trámites que quedan prescritos.

Art. 167. Lo dispuesto en los dos anteriores artículos se entenderá sin perjuicio de las reglas establecidas sobre hipotecas por bienes reservables y sobre fianzas de los tutores, 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:

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

Por las dotes que les hayan sido entregadas solemnemente bajo fe de Notario.

Por las 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.

2.º En favor de los parientes á que se refiere el artículo 811 del Código civil, por los bienes que declara reservables, sobre los del obligado á reservarlos; y en favor de los hijos sobre los bienes de sus padres, por los que éstos deban reservarles según las leyes, y por los que pertenecen á dichos hijos mientras están bajo la patria potestad del padre ó madre, en el caso de que éstos contrajeran segundo matrimonio.

3.º En favor de los herederos del cónyuge premuerto, sobre los bienes del sobreviviente, por la cuota hereditaria que corresponde usufructuar á éste según la ley, en el caso de que para tal objeto pasen á su poder bienes determinados, siempre que contrajere segundas nupcias.

4.º En favor de los menores ó incapacitados, sobre los bienes de sus tutores, por lo que éstos hayan recibido de ellos, y por la responsabilidad en que incurriesen, á no ser que presten en lugar de la fianza hipotecaria la pignoraticia.

5.º En favor del Estado, de las provincias ó de los pueblos, sobre los bienes de los que contraten con ellos ó administren sus intereses, por las responsabilidades que contrajeran 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.

6.º En favor de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años; y si fuese el seguro mútuo, por los dos últimos dividendos que se hubieren repartido.

De la hipoteca dotal.

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

1.º 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 obligación de devolver su importe.

2.º A que se inscriban en el Registro, si ya no lo estuvieren, 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.

3.º 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 razón de matrimonio.

Art. 170. La dote confesada por el marido, cuya entrega no constare, ó constare sólo por documento

privado, no surtirá más efecto que el de las obligaciones personales.

Art. 171. Sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, la mujer que tuviere á su favor dote confesada por el marido antes de la celebración 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 reclamación.

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 cualquier otra adquisición de dominio, expresándose además en la inscripción la cuantía de la dote de que dichos bienes formen parte, la cantidad en que hayan sido estimados y la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituída, siempre que el marido no hipoteque otros bastantes para garantir la estimación de aquéllos.

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 margen de la misma inscripción de propiedad.

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

Art. 174. Cuando al inscribir bienes de dote estimada á nombre del marido tenga el Registrador que hacer constar la hipoteca á favor de la mujer, y el tí-

tulo presentado no fuere suficiente para este objeto, suspenderá la inscripción, tomando la anotación preventiva que proceda.

Art. 175. La hipoteca legal constituida por el marido á favor de la mujer garantizará la restitución de los bienes ó de su estimación sólo en los casos en que dicha restitución deba verificarse conforme á las leyes y con las limitaciones que éstas determinen; y dejará de surtir efecto y podrá cancelarse siempre que por cualquier causa legítima quede dispensado el marido de la obligación de restituir.

Art. 176. La cantidad que deba asegurarse por razón de dote estimada no excederá en ningún caso del importe de la estimación; 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 proporción, previa la cancelación parcial correspondiente.

Art. 177. Cuando se constituya dote inestimada en bienes no inmuebles, se apreciarán éstos 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 restitución, mas sin que por ello pierda dicha dote su calidad de inestimada, si fuere calificada así en la escritura dotal.

Art. 178. La hipoteca para garantir las donaciones por razón de matrimonio, sólo tendrá lugar en el caso de que se ofrezcan por el marido como aumento de la dote. Si se ofrecieren sin este requisito, sólo producirán obligación personal, quedando al arbitrio del marido asegurarielas ó no con hipoteca.

Art. 179. El marido no podrá ser obligado á constituir hipoteca por los bienes parafernales de su mujer sino cuando éstos le sean entregados para su administración por escritura pública y bajo la fe de Notario.

Art. 180. Para constituir la hipoteca á que se refie-

re el artículo anterior, 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 núm. 1.º del art. 168, aquellos que bajo cualquier concepto, con arreglo á costumbres locales, traiga la mujer á la sociedad conyugal, siempre que se entreguen al marido por escritura pública y bajo fe de Notario, para que los administre, bien sea con estimación que cause venta, ó bien con la obligación de conservarlos ó devolverlos á la disolución del matrimonio.

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

Art. 182. La mujer casada mayor de edad puede exigir por sí misma la constitución de hipoteca é inscripción de bienes de que trata el art. 169.

Si no hubiese contraído aún matrimonio, ó habiéndolo contraído fuese 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 garantizar.

Art. 183. Á falta de las personas mencionadas en el artículo anterior, y siendo menor la mujer, esté ó no casada, deberán pedir que se hagan efectivos los mismos derechos, el tutor, el protutor, el consejo de familia ó cualquiera de sus vocales.

Art. 184. Si el tutor, el protutor ó el consejo de familia no pidieren la constitución de la hipoteca, el Fiscal solicitará de oficio, ó á instancia de cualquier persona, que se compela al marido al otorgamiento de la misma.

Art. 185. Los Jueces municipales tendrán también obligación de excitar el celo del Ministerio fiscal á fin de que cumpla lo preceptuado en el artículo anterior.

Art. 186. Si el marido careciese de bienes con que constituir la hipoteca de que trata el núm. 3.º del artículo 169, quedará obligado á constituirla sobre los primeros inmuebles ó derechos reales que adquiriera; pero sin que esta obligación pueda perjudicar á tercero mientras no se inscriba la hipoteca.

Art. 187. Cuando los bienes dotales consistan en rentas ó pensiones perpetuas, si llegaren á enajenarse, se asegurará su devolución constituyendo hipoteca por el capital que las mismas rentas ó pensiones representen, capitalizadas al interés legal.

Art. 188. Si las pensiones á que se refiere el artículo anterior fueren temporales y pudieren ó debieren subsistir después de la disolución del matrimonio, se constituirá la hipoteca por la cantidad en que convengan los cónyuges, y si no se convinieren, por la que fije el Juez ó Tribunal.

Art. 189. Las disposiciones de esta ley sobre la hipoteca dotal no alteran ni modifican las contenidas en los artículos 880, 881 y 909 del Código de Comercio.

De la hipoteca por bienes reservables.

Art. 190. La hipoteca especial que tienen derecho á exigir los hijos menores por razón de bienes reservables, se constituirá con los requisitos siguientes:

1.º El padre presentará al Juez ó Tribunal el inventario y tasación pericial de los bienes que deba asegurar, con una relación de los 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.

2.º Si el Juez ó el Tribunal estimare exactas las re-

laciones 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 el valor de los demás bienes sujetos á reserva sobre los de la propiedad absoluta del padre que se ofrezcan en garantía.

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

4.º Si la hipoteca no fuere suficiente y resultare tener el padre otros bienes sobre qué 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 obligación en que queda el mismo padre de ampliarla con los primeros inmuebles que adquiriera.

5.º El acta de que trata el núm. 2.º de este artículo expresará todas las circunstancias que deba contener la inscripción de hipoteca, y será firmada por el padre, autorizada por el actuario y aprobada por el Juez ó el Tribunal.

6.º Mediante la presentación en el Registro de una copia de esta acta y del auto de su aprobación 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 mencionada en el núm. 2.º

Art. 191. Si transcurrieren noventa días sin presentar el padre al Juzgado ó Tribunal el expediente

de que trata el artículo anterior, podrán reclamar el cumplimiento del mismo los parientes, cualquiera que sea su grado, el albacea del cónyuge premuerto, y en su defecto el Ministerio fiscal.

Art. 192. El término de los noventa días á que se refiere el artículo anterior empezará á contarse desde que, por haberse contraído segundo ó ulterior matrimonio, adquirieran los bienes el carácter de reservables.

Art. 193. Si concurriesen á pedir la constitución de la hipoteca legal dos ó más de las personas comprendidas en el art. 191, se dará preferencia al que primero la haya reclamado.

Art. 194. Cuando los hijos sean mayores de edad, sólo ellos podrán exigir la constitución de la hipoteca á su favor.

Art. 195. El Juez ó Tribunal que haya aprobado el expediente de que trata el art. 190, cuidará, bajo su responsabilidad, de que se hagan las inscripciones y asientos prevenidos en el núm. 6.º del mismo artículo.

Art. 196. Si el padre no tuviere bienes que hipotecar, se instruirá también el expediente prevenido en el art. 190, con el único fin de hacer constar la reserva y su cuantía.

Art. 197. La providencia que en el caso del artículo anterior recaiga, se limitará á declarar lo que proceda sobre la reserva y su cuantía y la obligación del padre á hipotecar los primeros inmuebles que adquiriera.

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. 198. La madre asegurará con las mismas formalidades que el padre el derecho de sus hijos á los bienes reservables.

Art. 199. La hipoteca especial para garantir la reserva establecida por el art. 811 del Código civil, sólo

podrán exigirla los parientes á cuyo favor se han de reservar los bienes, si fueren mayores de edad; si fueren menores, la exigirán en su nombre los que deban representarlos legalmente. En ambos casos se asegurará el derecho de las personas á cuyo favor deban reservarse los bienes, con los mismos requisitos expresados en los artículos anteriores, entendiéndose con el obligado á reservar lo dispuesto con relación al padre.

De la hipoteca por los bienes de los que están bajo la patria potestad.

Art. 200. El padre, ó en su defecto la madre, son los administradores legales de los bienes de los hijos que están bajo su potestad, aunque con la obligación de constituir hipoteca legal en favor de los últimos cuando contrajeran segundas nupcias.

Art. 201. Los hijos á cuyo favor establece el artículo anterior hipoteca legal, tendrán derecho:

1.º A que los bienes inmuebles de su pertenencia se inscriban á su favor, si ya no lo estuviesen.

2.º A que su padre, ó en su caso su madre, asegure con hipoteca especial, si pudiere, los bienes que no sean inmuebles pertenecientes á los mismos hijos.

Art. 202. Se entenderá que no puede el padre, ó en su caso la madre, constituir la hipoteca de que trata el artículo anterior, cuando carezca de bienes inmuebles hipotecables.

Art. 203. Si los bienes inmuebles que tuviesen los padres fuesen insuficientes, constituirán, sin embargo, sobre ellos la hipoteca, sin perjuicio de ampliarla á otros que adquieran después, en caso de que se lo exijan.

Art. 204. Podrán pedir, en nombre de los hijos, que se hagan efectivos los derechos expresados en el artículo 201:

- 1.º Las personas de quienes procedan los bienes.
- 2.º Los herederos ó albaceas de dichas personas.
- 3.º Los ascendientes del menor.

Art. 205. El padre, ó la madre en su caso, no podrán enajenar los bienes inmuebles del hijo en que les corresponda el usufructo ó la administración, ni gravarlos, sino por causas justificadas de utilidad ó necesidad y previa la autorización del Juez del domicilio, con audiencia del Ministerio fiscal.

Art. 206. En caso de que las personas mencionadas en el art. 204 no pidan que se hagan efectivos los derechos expresados en el 201, podrá el Fiscal solicitarlo de oficio.

De la hipoteca por razón de tutela.

Art. 207. El tutor, antes de que se le defiera el cargo, y para asegurar el buen resultado de su gestión, prestará fianza, que deberá ser hipotecaria ó pignoratícia.

Art. 208. La fianza hipotecaria será inscrita en el Registro de la propiedad.

Art. 209. Mientras se constituye la fianza, ejercerá el protutor los actos administrativos que el consejo de familia crea indispensables para la conservación de los bienes y percepción de sus productos.

Art. 210. Deberán pedir la inscripción de la fianza hipotecaria en los casos en que se preste de esta clase:

- 1.º El tutor.
- 2.º El protutor.
- 3.º Cualquiera de los vocales del consejo de familia.

Art. 211. Los que omitiesen la diligencia de que trata el artículo anterior, serán responsables de los daños y perjuicios.

Art. 212. La fianza hipotecaria deberá asegurar:

- 1.º El importe de los bienes muebles que entren en poder del tutor.

2.º Las rentas ó productos que durante un año rindieren los bienes del menor ó incapacitado.

3.º Las utilidades que durante un año pueda percibir el menor de cualquier empresa mercantil ó industrial.

Art. 213. El consejo de familia es el encargado de señalar la cuantía de la fianza hipotecaria y de la calificación de ésta.

Art. 214. La fianza hipotecaria podrá aumentarse ó disminuirse durante el ejercicio de la tutela, según las vicisitudes que experimente el caudal del menor ó incapacitado.

Art. 215. No se podrá cancelar totalmente la fianza hipotecaria hasta que, aprobadas las cuentas de la tutela, el tutor haya extinguido todas las responsabilidades de su gestión.

Art. 216. Están exentos de la obligación de afianzar la tutela:

1.º El padre, la madre y los abuelos, en los casos en que son llamados á la tutela de sus descendientes.

2.º El tutor testamentario relevado por el padre, ó por la madre en su caso, de esta obligación. Esta excepción cesará cuando con posterioridad á su nombramiento sobrevengan causas ignoradas por el testador, que hagan indispensable la fianza á juicio del consejo de familia.

3.º El tutor nombrado con relevación de fianza por extraños que hubiesen instituido heredero al menor ó incapaz, ó dejádole manda de importancia. En este caso la exención quedará limitada á los bienes ó rentas en que consista la herencia ó el legado.

De otras hipotecas legales.

Art. 217. La Autoridad á quien corresponda deberá exigir la constitución 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, la provincia 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 ó más de los últimos dividendos, si el seguro fuere mutuo.

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 Jueces de primera instancia de partido, ó Jueces municipales delegados para la inspección de los Registros.

Art. 223. Los libros expresados en el artículo ante-

rior serán uniformes para todos los Registros, y se formarán bajo la dirección del Ministerio de Ultramar, con todas las precauciones convenientes, á fin de impedir cualesquiera fraudes ó falsedades que pudieran cometerse en ellos.

Art. 224. Sólo harán fe 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 ningún motivo de la oficina del Registrador: todas las diligencias judiciales ó extrajudiciales que exijan la presentación de dichos libros se ejecutarán precisamente en la misma oficina.

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

Art. 227. Comprenderá el Registro de la propiedad las inscripciones ó anotaciones preventivas, cancelaciones y notas de todos los títulos sujetos á inscripción, según 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 inscripción que se pida relativa á la misma finca siempre que sea de traslación de propiedad.

Cuando no sea de esta especie la primera inscripción 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 inscripción. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores se asentarán á continuación, 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 para cada término mu-

nicipal que en todo ó en parte esté enclavado en el territorio de un Registro.

Art. 231. Los libros de cada término municipal tendrán una numeración especial correlativa, además de la proveniente en el art. 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 numeraciones que deben tener los libros, según los artículos 226 y 231, se añadirán las palabras: *Sección 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 inscripción que se verifique contendrá todas las circunstancias prescritas en el art. 9.º; y en las otras sólo se describirá la finca, si fuere necesario, ó se determinará el derecho real objeto de cada una de ellas, y se expresarán la naturaleza del acto ó contrato, los nombres del transferente y adquirente, la fecha y pueblo en que se expidió el título, y el nombre del Notario autorizante ó funcionario que lo solemnizó, refiriéndose en todo lo demás á aquella primera inscripción y citándose el libro y folio en que se encuentre.

Art. 235. Si el título á que se refiere el artículo anterior fuere de constitución 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. 236. Si los bienes ó derechos contenidos en un mismo título estuviesen 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 éstos se hubieren dividido en secciones, según lo dispuesto en el art. 232, cada sección se considerará como si fuera un término municipal.

Art. 237. El Registrador autorizará con firma entera los asientos de presentación 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 orden en que se presenten los títulos, sin dejar claros ni huecos entre ellos, y expresarán:

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

2.º La hora de su presentación.

3.º La especie de título presentado, su fecha, y Autoridad ó Notario que lo suscriba.

4.º La especie de derecho que se constituya, transmita, modifique ó extinga por el título que se pretenda inscribir.

5.º La naturaleza de la finca ó derecho real que sea objeto del título presentado, con expresión de su situación, su nombre y su número, si lo tuviere.

6.º El nombre y apellido de la persona á cuyo favor se pretenda hacer la inscripción.

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

Art. 241. Cuando el Registrador extienda en el li-

bro correspondiente la inscripción, anotación preventiva ó cancelación á que se refiera el asiento de presentación, lo expresará así al margen de dicho asiento, indicando el tomo y folio en que aquélla se hallare, así como el número que tuviere la finca en el Registro y el que se haya dado á la misma inscripción solicitada.

Art. 242. Todos los días no feriadados, 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 extenderá y firmará el Registrador inmediatamente después del último asiento que hubiese 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 éste hasta su conclusión; pero sin admitir entretanto ningún otro título, y expresando aquella circunstancia en la diligencia de cierre.

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

Art. 244. Al pie 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 inscripción que se haya hecho, el tomo y folio en que se halle, el número de la finca y el de la inscripción ejecutada.

Art. 245. Ninguna inscripción 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 presentación antes de que se verifique el pago del impuesto; mas en tal caso se suspenderá la inscripción y se devolverá el título al que lo haya presentado, á fin de que, en su vista, se liquide y satisfaga dicho impuesto.

Pagado éste, volverá el interesado á presentar el título en el Registro y se extenderá la inscripción, cuyos efectos se retrotraerán á la fecha del asiento de presentación, si se hubiere devuelto el título en los treinta días siguientes al de la fecha de dicho asiento.

Si se devolviese el título después de los referidos treinta días, deberá extenderse nuevo asiento de presentación, y los efectos de la inscripción 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 días desde que ocurra la consulta hasta que se resuelva definitivamente, lo que se hará constar por nota marginal en el asiento de presentación, 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 liquidación 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 inscripción 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 derechos que hayan dejado de satisfacerse 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 se 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 presentación.

Art. 250. Para que se cancele total ó parcialmente alguna hipoteca deberá presentarse el título en cuya virtud ha de verificarse y la escritura de su constitución en que conste haber sido inscrita. En ambos documentos se pondrá nota que exprese la cancelación y su inscripción, conforme al art. 244.

A fin de que los interesados en las cancelaciones no queden privados del título cuando éste sea escritura pública, se presentará acompañada de una copia en papel común, firmada por aquéllos. Cotejada por el Registrador, expresará en nota su conformidad con el original, quedando archivada y devolviéndose éste al interesado.

Los Registradores conservarán por orden de fechas, en legajos numerados, los documentos en cuya virtud cancelen alguna hipoteca.

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

Art. 252. Los interesados en una inscripción, anota-

ción preventiva ó cancelación, 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 algún error ú omisión importante, podrán pedir que se subsane, acudiendo al Presidente de la Audiencia ó á 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 días.

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

TÍTULO VII

DE LA RECTIFICACIÓN DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO

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

1.º En los asientos principales de inscripción, anotación preventiva ó cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro.

2.º 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:

1.º En inscripciones, anotaciones preventivas ó cancelaciones cuyos títulos no existan en el Registro.

2.º En 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 declarativo.

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 dicha nulidad por el Tribunal correspondiente en el juicio que proceda.

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 rectificarán 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 fuese producido por la redacción vaga, aubigua ó inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, ó lo declarare así una sentencia judicial.

Art. 263. Siempre que proceda la rectificación de un asiento por error de cualquiera especie cometido por el Registrador, y pueda hacerse en virtud del mismo título antes presentado, serán todos los gastos y perjuicios que se originen de cuenta del Registrador que cometió el error. En el caso de no ser el mismo que padeció la equivocación el que haya de hacer la rectificación, podrá éste reclamar de aquél el pago de los honorarios que le correspondan, según el Arancel que esté vigente, por la nueva inscripción y demás operaciones.

Si para hacer la rectificación se necesitare nuevo título, serán de cuenta de los interesados todos los gastos que se ocasionen.

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 DIRECCIÓN É INSPECCIÓN DE LOS REGISTROS

Art. 265. Los Registros de la propiedad dependerán del Ministerio de Ultramar, estando los asuntos á ellos referentes, y los del Notariado, Registro y matrimonio civil y Registro mercantil, á cargo de la Sección de los Registros y del Notariado que se establece por esta ley.

Art. 266. La Sección expresada en el artículo anterior se compondrá: de un Jefe de la misma, con el sueldo de 10.000 pesetas anuales; dos Oficiales, uno primero, con 8.750, y otro segundo, con 7.500; tres Auxiliares, uno primero, con el sueldo de 6.000 pesetas anuales, otro segundo con el de 5.000 y otro tercero con el de 4.000.

Constará además dicha Sección de cuatro Escribientes: dos primeros, con el sueldo de 2.000 pesetas anuales, y otros dos segundos, con el de 1.500.

Las plazas de Jefe, Oficiales y Auxiliares, en las vacantes que ocurran, se proveerán necesariamente por ascenso riguroso, según el escalafón previamente establecido, y la última ó últimas de las de Auxiliares por oposición. En igual forma se proveerán las de Escribientes. Respetando el derecho que en casos de vacante concede este párrafo, podrá el Gobierno, por conveniencias del servicio y con audiencia del Consejo de Estado en pleno, suprimir una ó más plazas de la Sec-

ción: los que las desempeñen percibirán las dos terceras partes del sueldo que disfrutaban, hasta tanto que vuelvan á ser colocados con igual sueldo y derechos.

Art. 267. Los funcionarios de la Sección no podrán ser gubernativamente separados sino por justa causa, relativa al cumplimiento de los deberes de su destino, en virtud de expediente instruido al efecto y previa consulta de la Sección correspondiente del Consejo de Estado, debiendo ser oído el interesado, á fin de que por escrito dé explicaciones acerca del hecho que motive el expediente.

Art. 268. Corresponderá á la Sección de los Registros y del Notariado:

1.º Despachar directamente con el Ministro de Ultramar, y por conducto del Jefe de la misma Sección, todos los expedientes de su competencia, y proponer las disposiciones necesarias á la consolidación de los Registros de la propiedad en las provincias de Ultramar, y á la fiel observancia de esta ley y de los reglamentos que se dicten para su ejecución.

2.º 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 de la Sección ó de los Registradores, proponiendo la resolución definitiva que en cada caso proceda con arreglo á la ley.

3.º 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 Ultramar.

4.º Formar y publicar los estados del movimiento

de la propiedad, con arreglo á los datos que suministren los Registradores.

5.º Ejercer la alta inspección y vigilancia en todos los Registros de Ultramar, entendiéndose para ello con los Presidentes de las Audiencias respectivas, y aun con los Jueces de primera instancia ó con los 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 Sección se fijarán por el reglamento.

Art. 269. Los Presidentes de Audiencia serán inspectores de los Registros de su territorio y ejercerán inmediatamente las facultades que en tal concepto les correspondan, por medio de los Jueces de primera instancia 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 Juzgado de primera instancia, ejercerá la delegación el Juez que el Presidente de la Audiencia designe.

Art. 270. El Presidente de la Audiencia ó sus delegados visitarán los Registros el día último de cada trimestre, extendiendo acta expresiva del estado en que los encuentren.

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 podrán delegar los Presidentes de Audiencia sus facultades, si lo creyesen necesario, en un Magistrado de la Audiencia ó en un Juez de primera instancia, cuando el delegado ordinario sea un Juez municipal.

Art. 271. Los delegados remitirán á los Presidentes de Audiencia las actas expresadas en el párrafo primero del art. 270, dentro de los tres días siguientes al en que termine la visita.

Art. 272. Los Presidentes de Audiencia darán cada seis meses al Ministerio de Ultramar un parte circunstanciado del estado en que se hallaren los Registros sujetos á su inspección 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 pudiese ser calificada de delito, pondrán al culpable á disposición de los Tribunales.

Art. 274. Si el Presidente de la Audiencia notare que algún 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 algún Registrador, nombrará á otro que le reemplace interinamente, y dará cuenta justificada de los motivos que para ello hubiere tenido al Ministerio de Ultramar.

Art. 276. Los Registradores consultarán directamente con el Presidente de la Audiencia ó con el Juez de primera instancia cualquier 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 Juez de primera instancia 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 Juez de primera instancia ó por el Registrador, tuviese la misma duda, elevará la consulta al Ministerio de Ultramar.

Art. 277. Siempre que la duda que dé lugar á la consulta del Registrador impida extender algún 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 noveno del art. 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.

TÍTULO IX

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 derechos reales anotados ó inscritos.

Art. 280. Los Registradores pondrán de manifiesto los Registros en la parte necesaria á las personas que 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:

1.º De los asientos de todas clases que existan en

el Registro, relativos á bienes que los interesados señalen.

2.º 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.

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

4.º De no existir asiento 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 gravamen de los bienes inmuebles ó derechos reales, sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por las certificaciones 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 éstos resulte, salvo la acción del perjudicado por ellas para exigir la indemnización correspondiente al Registrador que haya cometido la falta.

Art. 285. Los Registradores no expedirán las certificaciones de que tratan los artículos anteriores sino á instancia por escrito del que tenga interés 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 certificaciones 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:

1.º La especie de certificación que con arreglo al art. 281 se exija, y si ha de ser literal ó en relación.

2.º Las noticias que, según la especie de dicha certificación, basten para dar á conocer al Registrador los bienes ó personas de que se trate.

3.º 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 señalase estuviese extinguida, el Registrador insertará á continuación copia literal del asiento en virtud del cual se haya verificado la extinción.

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 gravamen, lo insertará literal ó en relación, conforme á lo prevenido en el art. 290, expresándose á continuación que no aparece ningún 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 refiere, insertará á la letra ambos asientos en la certificación, cualquiera que sea la forma de ésta, expresando que lo hace así por haber dudado si dicha cancelación tenia 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 éste 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 art. 286.

TÍTULO X

DEL NOMBRAMIENTO, CUALIDADES Y DEBERES DE LOS REGISTRADORES

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

Los Registradores de la propiedad se considerarán funcionarios públicos para todos los efectos legales, y tendrán el tratamiento de Señoría.

Podrán ser jubilados á su instancia, por imposibilidad física debidamente acreditada, ó por haber cumplido sesenta y cinco años de edad. La jubilación será forzosa cumplido que hayan setenta años. Para su clasificación les servirá de abono el tiempo que hubieren desempeñado el cargo de Registrador, y ocho años más por razón de carrera. Se entenderá como sueldo regulador, y á falta de otro mayor, para la declaración de los haberes pasivos de jubilación, viudedad y orfandad, los que para casos análogos están designados á los Jefes de Administración de tercera clase para los Registradores de primera clase, y á los Jefes de Negociado de primera y segunda para los Registradores de segunda y tercera clase respectivamente.

El Ministro, previo informe de la Sección de los

Registros y del Notariado, podrá conceder excedencia, por un plazo que no sea mayor de cinco años, á los Registradores que lo solicitaren. En la primera vacante que haya de su categoría al expirar el plazo de la excedencia, será colocado el que se halle en esta situación, y en caso de no aceptar el puesto, será dado de baja definitivamente en el Cuerpo.

Asimilados los funcionarios de la Sección de los Registros y del Notariado á los Registradores de la propiedad para los efectos de las reglas 1.^a y 2.^a del artículo 303, les es también aplicable lo dispuesto en los dos anteriores párrafos; entendiéndose que en caso de excedencia continuarán figurando en el escalafón de la Sección en concepto de supernumerarios, ascendiendo en él como si prestasen sus servicios y ocupando al término de la excedencia la primera vacante de la categoría con que figuren en dicho escalafón. También se les declarará excedentes en el anterior concepto si son elegidos Diputados ó Senadores, durante el tiempo que lo sean y con el derecho que les reconoce en caso de supresión de su plaza el art. 266.

El Registrador que sin justa causa renunciase su cargo ó que fuere removido con arreglo á lo dispuesto en el art. 308, no tendrá derecho al abono del tiempo expresado en el párrafo tercero de este artículo.

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 hubiese 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 según sus años de servicios y el sueldo regulador que haya disfrutado ó el expresado

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

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

Para ascender de clase por permuta será indispensable llevar en la inferior inmediata cuatro años de servicio, ó haber entrado en ella por oposición.

Art. 298. Para ser nombrado Registrador se requiere:

- 1.º Ser español, de estado seglar.
- 2.º Ser mayor de veinticinco años de edad.
- 3.º Ser Abogado.

Art. 299. No podrán ser nombrados Registradores:

- 1.º Los fallidos ó concursados que no hayan obtenido rehabilitación.
- 2.º Los deudores al Estado ó á fondos públicos como segundos contribuyentes, ó por alcance de cuentas.
- 3.º Los procesados criminalmente, mientras lo estuvieren.
- 4.º Los condenados á penas correccionales ó afflictivas, mientras no obtengan rehabilitación.

Tampoco podrán ser nombrados en los concursos de que trata la regla 1.ª del art. 303 los Registradores que se hallen en el caso 3.º de este artículo.

Art. 300. El cargo de Registrador será incompatible con el de Senador, Diputado á Cortes, Diputado provincial, Juez municipal ó Asesor del mismo en el ejercicio de Juez de primera instancia, Alcalde ó individuo del Ayuntamiento, Notario, y con cualquier car-

go ó empleo que lleve aneja jurisdicción ó esté dotado de fondos del Estado, de la provincia ó del Municipio.

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 Ultramar.

Art. 303. La provisión de las vacantes de los Registros de la propiedad que ocurran en las provincias de Ultramar, se verificará con sujeción á las siguientes reglas:

1.ª De cada tres vacantes se proveerán entre Registradores de Ultramar y de la Península: la primera, en el Registrador de mejor clase y mayor antigüedad en ella, de entre los solicitantes; la segunda, en el Registrador que sea el más antiguo de los que soliciten la vacante, sin preferencia de clase; la tercera, en el Registrador de superior, igual ó inmediata inferior clase á la del Registro que ha de proveerse y que el Gobierno elija, teniendo en cuenta las circunstancias de los solicitantes. Ningún Registrador podrá, en concurrencia con otros adornados de condiciones legales, recibir dos ascensos de clase en turno de mérito, sin que de uno á otro transcurran dos años, á menos que prestare un nuevo servicio importante, digno notoriamente de pronta recompensa.

2.ª Si no los hubiere de las clases expresadas en los párrafos precedentes, podrá proveerse la vacante en el que el Gobierno elija, atendidas las circunstancias de aquéllos.

3.ª Los Registradores de la propiedad que hayan sido corregidos disciplinariamente con privación de ascenso, no podrán en ningún caso mejorar de clase, ni

aun ser trasladados á otros de igual categoría, durante el tiempo por el que se les haya impuesto la corrección.

4.ª Los Registros que queden vacantes, y anunciados al turno correspondiente no sean pretendidos por Registradores efectivos, se proveerán por oposición, estableciéndose á este fin dos turnos, uno en la capital de Cuba, Puerto Rico ó Filipinas, según que haya ocurrido la vacante en cualquiera de estas islas, y otro en la de la Metrópoli.

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 el establecimiento oficial autorizado por la ley para los depósitos necesarios, la cuarta parte de los honorarios que devenguen 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 después de haber cesado en su cargo, durante cuyo tiempo se anunciará cada seis meses por el Juez de primera instancia del partido dicha devolución en los periódicos oficiales de la provincia de Ultramar respectiva y en la *Gaceta de Madrid*, á fin de que llegue á noticia de todos aquellos que tengan alguna acción 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 aquéllos incurran por razón 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 volun-

tal 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 Juez de primera instancia del partido.

Para que la remoción ó traslación 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 oída la Sección respectiva del Consejo de Estado.

Art. 309. Luego que los Registradores tomen posesión 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 algún 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 éste lo solicite.

Art. 310. Los Registradores formarán en fin de cada año seis estados 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, habitación, servidumbre, censos y otros cualesquiera reales impuestos sobre los inmuebles, con exclusión 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 asegu-

rados por ellas, cancelaciones de hipotecas verificadas, número de fincas liberadas, importe de los capitales reintegrados y derechos pagados á la Hacienda pública.

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, y derechos pagados á la Hacienda pública.

El quinto, de las fincas cuyo dominio ó posesión se haya inscrito por primera vez en el Registro, valor de aquéllas, si constare, y extensión superficial.

El sexto, del número de documentos presentados, antiguos y modernos, expedientes tramitados, certificaciones expedidas y honorarios por todos conceptos devengados.

El reglamento determinará las demás circunstancias que deben contener dichos estados y la manera de redactarlos.

Art. 311. Los Registradores remitirán antes del día 1.º de Abril los estados expresados en el artículo anterior á los Presidentes de Audiencia, que los dirigirán al Ministerio de Ultramar antes de 1.º de Junio, con las observaciones que estimen convenientes.

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:

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

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

3.º Por no cancelar sin fundado motivo alguna inscripción ó anotación, ú omitir el asiento de alguna nota marginal en el término correspondiente.

4.º Por cancelar alguna inscripción, anotación preventiva ó nota marginal sin el título y los requisitos que exige esta ley.

5.º Por error ú omisión en las certificaciones de inscripción 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 algún defecto del mismo título inscrito y no sea de los que notoriamente, y según los artículos 19, núm. 9.º del 42, 100 y 101, deberán haber motivado la denegación ó la suspensión de la inscripción, anotación ó cancelación.

Art. 315. La rectificación de los errores cometidos en asiento 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 acción

para reclamarlo, podrá exigir desde luego del mismo Registrador el importe de lo que hubiere perdido.

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

Art. 318. El que por error, malicia ó negligencia del Registrador quede libre de alguna obligación inscrita, será responsable solidariamente con el mismo Registrador del pago de las indemnizaciones á que éste 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 obligación inscrita.

Cuando el perjudicado dirigiere su acción contra el favorecido por dicha falta, no podrá repetir contra el Registrador, sino en el caso de que no llegue á obtenerla indemnización reclamada ó alguna parte de ella.

Art. 320. La acción civil que, con arreglo al artículo 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 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 ejecución, cometida por los Registradores, aunque no causen perjuicio á tercero ni constituyan delito, serán castigadas sin formación de juicio por los Presidentes de Audiencia con multa de 50 á 500 pesos.

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

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 ciento veinte días, se llevará á efecto la sentencia.

Art. 324. Si se dedujeren dentro del término de los ciento veinte días algunas reclamaciones, continuará suspendida la ejecución de la sentencia hasta que recaiga sobre ellos ejecutoria, á no ser que la fianza bastare notoriamente para cubrir el importe de dichas reclamaciones después de cumplida la ejecutoria.

Art. 325. Cuando la fianza no alcanzare á cubrir todas las reclamaciones que se estimen procedentes, se prorrateará 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 indemnización de daños y perjuicios, si en el término de diez días no completare ó repusiere su fianza, ó no asegurara 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 ciento veinte días señalados en el art. 323, deberá ser indemnizado con lo que restase 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 indemnización no pareciere bastante para asegurar su importe el de la fianza, deberá el Juez ó Tribunal decretar, á instancia del actor, una anotación preventiva sobre bienes del Registrador.

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

Art. 330. El término para la devolución 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 acción para pedir la indemnización 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 ningún caso más tiempo que el señalado por las leyes comunes para la prescripción 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 indemnización 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 anotación preventiva de que trata el art. 328, si la creyere proce-

dente y no estuviere ordenada; previniéndole al mismo tiempo que le dé cuenta de los progresos del litigio en períodos señalados.

El que durante ciento veinte días no agitare 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 sujeción 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 obligación 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 exacción de dichos honorarios por la vía de apremio, pero nunca se detendrá ni negará la inscripción por falta de su pago.

Art. 337. Los asientos que se hagan en los índices 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 pie de todo asiento, certificación ó nota que haya devengado honorarios, estampará el Registrador el importe de los que hubiese cobrado, citando el número del Arancel con arreglo al cual los haya exigido.

Cuando por varias operaciones se aplique un solo número del Arancel, bastará que se consignen los honorarios devengados al pie del asiento ó nota principal, citando el correspondiente número del Arancel, sin que sea preciso consignarlos en las demás operaciones cuyos honorarios estén comprendidos en el mismo número.

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 exacción 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 á anotar definitivamente un título, no estará obligado el interesado á pagar los honorarios correspondientes á la anotación preventiva, ó en su caso á la nota marginal que el mismo Registrador haya puesto al asiento de presentación al tiempo de devolver dicho título, ni á la cancelación de la misma nota.

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

Si el Registrador que hubiere cometido el error en el asiento no fuere el que por estar ejerciendo el cargo lo haya de rectificar, tendrá éste libre su acción para reclamar de aquél ó de sus herederos el pago de

los honorarios que devengue por el nuevo asiento.

Art. 343. Por las inscripciones, certificados y demás operaciones retribuidas que á los Registradores incumben, cobrarán estos funcionarios las cantidades consignadas en los respectivos números del Arancel, atendido el valor de las fincas ó derechos impuestos sobre ellas que se transmitan, ó á que las indicadas operaciones se refieran.

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

Art. 345. Los Delegados de los Presidentes de Audiencia para la inspección 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 extensión que la necesaria, ú omitiese hacer mención en ellos de las circunstancias que deban contener, según su clase.

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

TÍTULO XIII

DE LA LIBERACIÓN DE LOS GRAVÁMENES EXISTENTES

Art. 347. Los que hubieren inscrito á su favor el dominio de bienes inmuebles ó derechos reales, podrán liberarlos en cuanto á tercero:

1.º De cualesquiera hipotecas legales ó derechos no inscritos á que estuvieren ó pudieren estar afectos.

2.º De las cargas no inscritas ni aseguradas con hipoteca inscrita, procedentes de acciones resolutorias ó

rescisorias que no pueden surtir efecto en cuanto á tercero sin su inscripción.

3.º De los derechos que, si hubiesen sido registrados en los libros que llevaban los antiguos Anotadores y Jueces receptores de hipotecas, no hubiese podido determinar el Registrador á cuyo cargo estén dichos libros los bienes á que afectan, por ser defectuosas las inscripciones.

4.º De todas las acciones rescisorias ó resolutorias que pudieran ejercitarse, con inclusión de las que tuvieren los que anteriormente hubieran registrado sus títulos relativos á las mismas fincas ó derechos

Art. 348. Si el día que empiece á regir esta ley los que pretendan la liberación tuviesen inscrito el dominio de los bienes inmuebles ó derechos reales en los libros de las antiguas Anotadurías ó Receptorías de Hipotecas, no se podrá dar curso á sus demandas si no trasladan previamente las inscripciones á los nuevos libros del Registro.

Art. 349. Para los efectos del núm. 1.º del art. 347, se tendrán por no inscritos, además de los derechos que estén sin registrar en los antiguos ó los modernos libros, los que, no habiendo sido inscritos ni sido objeto de reclamaciones judiciales en los treinta años anteriores á la vigencia de esta ley á favor de persona alguna, no lo estuvieren ya antes de aquel período á nombre de sus actuales poseedores.

Art. 350. Los derechos que se tienen por no inscritos, según el artículo anterior, podrán ser objeto del expediente de liberación.

Art. 351. Compete exclusivamente declarar la liberación al Juez de primera instancia del partido en que radiquen los bienes ó derechos reales á que la misma liberación se refiera.

Art. 352. Si se pretendiere liberar una finca situa-

da en dos ó más partidos, será Juez competente el del partido en que esté la parte principal, debiendo considerarse ésta la que contenga la casa habitación del dueño, ó en su defecto, la casa labor, y si tampoco la hubiere, la parte de mayor cabida.

Art. 353. En el caso de que la finca á que se refiera la liberación fuera un ferrocarril, canal ú otra obra de igual ó parecida naturaleza que atravesase varios partidos, se considerará parte principal, para los efectos del artículo anterior, la en que esté situada la cabecera ó arranque de la obra.

Art. 354. Podrán ser también objeto del expediente de liberación, en la forma que dispone el art. 347, las hipotecas generales establecidas por la legislación anterior que se hallen vigentes cuando empieza á regir esta ley y que se enumeran á continuación:

1.º En favor de las mujeres casadas, sobre los bienes de sus maridos, por la dote y parafernales que les hayan sido entregados.

2.º En favor también de las mujeres casadas, sobre los bienes de sus maridos, por las dotes y arras que éstos les hubieren ofrecido.

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

4.º En favor de los hijos que están bajo la patria potestad, sobre los bienes de sus padres, por los de su propiedad que éstos usufructúen ó administren.

Los que tengan á su favor estas hipotecas generales no podrán exigir la constitución de hipoteca especial.

Art. 355. Las hipotecas expresadas en el artículo precedente, que existieren en el día que empieza á regir esta ley, subsistirán con arreglo á la legislación anterior mientras duren las obligaciones que garantizan, excepto en los siguientes casos:

1.º Cuando por la voluntad de las partes ó la del obligado se sustituyan con hipotecas especiales.

2.º Cuando siendo mayores de edad la mujer casada ó los hijos presten su consentimiento para que la hipoteca legal se extinga, reduzca, subrogue ó posponga.

3.º Cuando las hipotecas legales dejen de tener efecto en cuanto á tercero, en virtud de providencia dictada en el juicio de liberación establecido en este título.

Art. 356. Los que en el día en que empiece á regir esta ley tuvieren gravados sus bienes con alguna hipoteca tácita de las comprendidas en el art. 354, podrán exigir en cualquier tiempo, de la persona á cuyo favor tengan dicha obligación, 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 obligación que haya de asegurarse, ó sobre la suficiencia de los bienes ofrecidos en garantía, decidirá el Juez ó el Tribunal en la forma prevenida en el art. 165.

Art. 357. Lo dispuesto en los artículos que preceden 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 Registradores de la propiedad serán los encargados de instruir los expedientes de liberación.

Art. 359. Podrá instruirse un solo expediente de liberación para todos los bienes comprendidos en el territorio de un Registro, siempre que dicho territorio corresponda á un partido.

Art. 360. Si el territorio de un Registro correspondiere á dos ó más partidos, se instruirá un expediente para cada uno de los en que radiquen bienes que se pretenda liberar.

Art. 361. La instrucción de los expedientes de liberación se sujetará á las reglas siguientes:

1.ª El interesado presentará al Registrador que corresponda un escrito por cada uno de los expedientes que deban instruirse.

2.ª En el escrito se describirán los bienes ó derechos reales cuya liberación se solicite, expresándose las cargas á que estén afectos y deban quedar subsistentes, no obstante la liberación; las hipotecas legales y derechos no inscritos, como también 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 é 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 ciento ochenta días, ó para solicitar la constitución de una hipoteca especial en sustitución 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 después adquiriera dominio ó derecho real sobre cualesquiera de los bienes que se liberen.

3.ª El Registrador certificará á continuación del mismo escrito la conformidad de su contenido con el resultado de los libros, si así fuere, ó las diferencias que hubiere.

Si las diferencias fueran esenciales, devolverá el escrito al interesado para que lo rectifique ó use de su derecho.

Si no fueren esenciales ó se rectificaren las de esta clase que hubiesen resultado, acordará el Registrador que se practiquen las diligencias pedidas en el escrito de liberación, y dará cuenta al Juez de primera instancia del partido que corresponda.

4.º En el caso de pretenderse la liberación 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 certificación prevenida en la regla precedente, cada uno por la parte de finca que corresponda, para lo cual acompañará aquél copia sustancial de la demanda en lo que fuere necesario.

5.º Serán notificadas personalmente ó por cédula, con sujeción á lo establecido en los artículos 246, 247, 250, 251, 252 y 253 de la ley de Enjuiciamiento civil de Filipinas; 262, 263, 266, 267, 268 y 269 de la de Cuba y Puerto Rico:

Primero. La mujer é hijos del demandante, si los tiene, y si son de menor edad, sus tutores, ó en su defecto, el representante del Ministerio fiscal.

Segundo. Las personas, si existieren, ó sus representantes legitimos, 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.

6.º 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 pretenda 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 ciento ochenta días para reclamar, y el Juzgado donde deba proponerse la reclamación.

7.ª 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 lo 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 el Secretario se practique la notificación. Si residen fuera del referido territorio, el Registrador lo manifestará al Juez de primera instancia del partido, á fin de que éste libre el exhorto que fuere necesario.

8.ª Cuando la finca que se trate de liberar estuviere hipotecada á favor de la Hacienda pública, se hará la notificación al Gobernador de la provincia respectiva ó al Jefe superior á quien corresponda el negocio que haya dado lugar á la hipoteca.

9.ª 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 halle establecido el Registro y donde estén situados los bienes á que se refiera la liberación, cuyos edictos se publicarán además en los periódicos oficiales de la provincia de Ultramar respectiva.

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 éste pretenda liberar, indicando su situación, nombre, número, cabida y linderos, el 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 hubiesen de quedar extinguidos por la liberación si no se reclaman.

Quinto. El término de los ciento ochenta días para deducir las reclamaciones en el Juzgado de primera instancia á que corresponda el Registro, con el apercibimiento correspondiente.

10.ª El término de los ciento ochenta días principiará á correr desde la fecha de los periódicos oficiales en que se publique el edicto, siempre que antes se hubieren hecho todas las notificaciones prescritas en las reglas 7.ª y 8.ª Si no se hubieren hecho, comenzarán á correr los ciento ochenta días desde la de la última notificación que se verifcare, para todos los interesados que tuvieren que hacer alguna reclamación.

11.ª Durante el término de los ciento ochenta 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.

12.ª Concluído el término de los ciento ochenta 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 los remitirá al Juez

de primera instancia del partido que corresponda.

Art. 362. Las reclamaciones que se hubieren deducido en el referido Juzgado de primera instancia 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.

Art. 363. Antes de darse curso á las reclamaciones aludidas en el artículo anterior, 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 á dichas reclamaciones y cualesquiera otros de reconocida urgencia, á juicio del Juez de primera instancia del partido.

Art. 364. Si alguno solicitare la constitución de hipoteca especial, se dará traslado al actor, procediéndose en la forma establecida en el art. 165.

Art. 365. 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.

Art. 366. 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.

Art. 367. Sólo regirá lo preceptuado en el artículo anterior cuando la sustanciación en un solo juicio fuere compatible con la naturaleza y objeto de las reclamaciones.

Art. 368. En el caso de que las acciones ejercitadas afecten solamente á determinados bienes, se sustanciarán separadamente.

Art. 369. Los trámites de los juicios que deban seguirse á consecuencia de las reclamaciones á que se refieren los dos artículos anteriores, serán los proce-

dentes, según las prescripciones de la ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 370. Si no se hubiere hecho reclamación alguna contra los bienes objeto de la liberación, ó los que tuvieren derecho á pedir la constitución 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 éstos á los cuales no afectasen las reclamaciones propuestas, el Juez de primera instancia del partido comunicará el expediente de liberación al Ministerio 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.

Art. 371. Si el Ministerio fiscal encontrase algunos defectos, se acordará que se subsanen, como también los que el Juzgado estimare que deben subsanarse; y verificado, se pronunciará la sentencia de liberación.

Art. 372. La sentencia de liberación expresará:

1.º El nombre, situación, número, cabida, linderos y pertenencia de cada una de las fincas que se liberen.

2.º La circunstancia de haberse dictado después de sustanciarse ó no otros juicios, indicándose cuáles hayan sido.

3.º La de haberse constituido hipoteca ó hipotecas especiales en seguridad de derechos que antes estuvieron 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 haberías.

4.º Los gravámenes á que quedan afectos los bienes no obstante la liberación.

5.º La de quedar libres dichos bienes de toda carga no inscrita ó hipoteca legal en cuanto á tercero que

después 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 9.^a del artículo 361.

Art. 373. En los diez días siguientes á la publicación del edicto en los periódicos oficiales de la provincia de Ultramar respectiva, pueden apelar de la sentencia de liberación para ante la Audiencia del territorio los que hubieren sido por ella perjudicados y acreditaren que por fuerza mayor ó por otra causa les hubiere sido materialmente imposible reclamar su derecho en el término de los ciento ochenta días expresado en la regla 10 del citado art. 361.

De la sentencia de la Audiencia podrá interponerse el recurso de casación que corresponda.

Si no se apelare en los diez días, ó se terminare ejecutoriamente la apelación que se hubiere interpuesto, confirmándose la sentencia de liberación, no podrá interponerse contra ésta recurso alguno en perjuicio de tercero.

Art. 374. El Juez de primera instancia 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 liberación no será precisa la intervención de Abogados y Procuradores.

El papel sellado que se emplee será de oficio.

Los Registradores podrán exigir por la certificación prescrita en la regla 3.^a del art. 361 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 actuarios de los Juzgados de primera instancia por iguales diligencias, según el Arancel que rija para los asuntos judiciales, y por las notas de las sentencias puestas en los Registros particulares de los bienes, 50 centavos de peso por cada nota.

En los Juzgados de primera instancia se devengarán los derechos que correspondan según el indicado Arancel.

Art. 377. Los que sólo hubieren inscrito la posesión de bienes inmuebles ó derechos reales, podrán liberarlos con sujeción á lo prescrito en los artículos precedentes, con las modificaciones siguientes:

1.^a En el escrito en que se pida la liberación, en las cédulas que deben entregarse á los notificados y en los edictos, se expresará la fecha de la inscripción ó las fechas de las inscripciones de posesión.

2.^a El término de los ciento ochenta días prefijado en el art. 361 será de un año.

3.^a La demanda de liberación se notificará necesariamente al Alcalde del pueblo en cuyo término radicaren los bienes que se pretenda liberar.

Art. 378. Los que no teniendo inscrito ni el dominio ni la posesión de bienes inmuebles ó derechos reales, quisieren inscribir dicho dominio con las formalidades que se expresan en los artículos 395 y siguientes,

podrán solicitar la liberación en el mismo expediente, que deberá instruirse en el Juzgado de primera instancia 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 361.

El Juez de primera instancia del partido procederá también con sujeción á lo prevenido en aquellos artículos y en el 362 y siguientes, hasta el 373 inclusive, 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 indicación de la sentencia en lo relativo á este extremo.

Art. 380. Los que no hubiesen inscrito ni el dominio ni la posesión de bienes inmuebles ó derechos reales, y quisieren inscribir solamente la posesión, no podrán promover el expediente de liberación de dichos bienes ó derechos sino después de haber obtenido la referida inscripción, 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 después de transcurridos cinco años desde la fecha de su inscripción en el Registro.

Art. 382. Se exceptúan de la regla contenida en el artículo anterior los bienes adquiridos por herederos forzosos.

Art. 383. Los que en el día en que empieza á regir esta ley tuvieren gravados diferentes bienes de su propiedad con un censo ó una hipoteca voluntaria, cuyo capital no se haya dividido entre los mismos,

tendrán derecho á exigir que se divida entre los que basten para responder de un tripló 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, también podrá exigirse que se reduzca á ella el gravamen.

Si dos ó más de las mismas fincas hubieren de quedar gravadas, cada una deberá ser suficiente para responder del tripló de la parte del capital que se señale.

Art. 384. El acreedor ó censalista podrá también exigir la división y reducción del gravamen 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 tripló del capital del censo ó de la deuda, sólo se podrá exigir la división de dicho capital entre los mismos bienes en proporción á lo que respectivamente valieren, pero no la liberación de ninguno de ellos.

Art. 386. La división y reducción de los censos é hipotecas de que tratan los anteriores artículos se verificarán por acuerdo mutuo 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 divisiones y reducción por el Tribunal en juicio declarativo, y con audiencia del Ministerio fiscal si hubiere interesados inciertos ó desconocidos.

Art. 387. Verificándose la división y reducción del censo ó hipoteca de conformidad entre los interesados, se hará constar por medio de escritura pública.

Cuando haya precedido juicio y recaído sentencia, el Tribunal expedirá el correspondiente mandamiento.

Se considerarán comprendidos en este artículo y

en los precedentes, desde el 383, los censos no impuestos sobre fincas determinadas, pero asegurados con hipoteca general de todos los bienes de los que los constituyeran, y en su consecuencia, podrá exigir el censalista que se imponga el gravamen de la pensión sobre bienes señalados que posea el censatario, cuando éste no lo haga voluntariamente.

Art. 388. Mediante la presentación de la escritura, ó del mandamiento judicial en su caso, se inscribirá en el Registro la nueva hipoteca ó gravamen en la forma que quede constituido, y se cancelarán los anteriores que deban reemplazar, si estuvieren inscritos.

TÍTULO XIV

DE LOS DOCUMENTOS NO INSCRITOS Y DE LA INSCRIPCIÓN DE LAS POSESIONES

Art. 389. Desde que empiece á regir esta ley no se admitirá en los Juzgados y Tribunales ordinarios y especiales, en los Consejos y en las oficinas del Gobierno, ningún documento ó escritura de que no se haya tomado razón en el Registro por el cual se constituyeren, transmitieren, reconocieren, modificaren ó extinguieren derechos sujetos á inscripción, según la misma ley, si el objeto de la presentación fuese 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 presentación fuese únicamente corroborar otro título posterior que hubiese sido inscrito.

También podrá admitirse el expresado documento cuando se presente para pedir la declaración de nulidad y consiguiente cancelación de algún asiento que impida verificar la inscripción de aquel documento.

Art. 390. Para facilitar el cumplimiento del artícu-

lo anterior á los propietarios que carecieren de título escrito de dominio, cualquiera que sea la época en que hubiera tenido lugar la adquisición, se les concede la facultad de inscribir su derecho, justificando previamente su posesión ante el Juez de primera instancia del lugar en que estén situados los bienes, con audiencia del Ministerio fiscal y citación de los propietarios colindantes, si trataren de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario ó la de los demás partícipes en el dominio, si pretendieren inscribir un derecho real.

Si los bienes estuvieren situados en pueblo ó término donde no resida el Juzgado de primera instancia del partido, podrá hacerse dicha información ante el Juez municipal respectivo, con audiencia del representante fiscal.

La intervención del Ministerio fiscal se limitará á procurar que se guarden en el expediente las formas de la ley.

Art. 391. En la instrucción del expediente á que se refiere el precedente artículo se observarán las siguientes reglas:

Primera. El escrito en que se pida la admisión de la información expresará:

1.º La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombre y cargas reales de la finca cuya posesión se trate de acreditar.

2.º La especie legal, valor, condiciones y cargas del derecho real de cuya posesión se trate, y la naturaleza, situación, linderos y nombre, si lo tuviere, de la finca sobre la cual estuviere aquél impuesto.

3.º El nombre y apellidos de la persona de quien se haya adquirido el inmueble ó derecho.

4.º El tiempo que se llevase de posesión.

5.º La circunstancia de no existir título escrito,

ó de no ser fácil hallarlo en el caso de que exista.

Segunda. La información se verificará con dos ó más testigos, vecinos propietarios del pueblo ó término municipal en que estuviesen 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 posesión, y serán responsables de los perjuicios que puedan causar con la inexactitud de sus deposiciones.

Cuarta. El que trate de inscribir su posesión, presentará una certificación del Alcalde ó Autoridad encargada del cobro de la contribución territorial en el pueblo en cuyo término municipal radiquen los bienes. En esta certificación se expresará claramente, con referencia á los padrones de riqueza, relaciones juradas ó planillas que presenten los contribuyentes, ú otros datos de las oficinas municipales, que el interesado paga la contribución á título de dueño, determinándose la cantidad con que contribuye cada finca, si constase; y no siendo así, se manifestará únicamente que todas ellas se tuvieron en cuenta al fijar la última cuota de contribución que se hubiere repartido.

Si no se hubiese pagado ningún trimestre de contribución por ser su adquisición 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 inscripción.

Si el que la solicita fuese heredero del anterior poseedor, presentará el último recibo de contribución que éste haya satisfecho, ú otro documento que acredite el pago.

Quinta. Si los dueños de los terrenos colindantes,

ó el participe en la propiedad ó en los derechos de una finca que deban ser citados, estuvieren ausentes y se supiese su paradero, el Juzgado les citará por medio de oficio si se hallaren en la provincia de Ultramar respectiva, y aquél se dirigirá por conducto del Ministerio de Ultramar si se encontraren en la Península ó en las demás provincias ultramarinas. Si la residencia fuese en algún punto de nación extranjera, el oficio se dirigirá por el mismo conducto oficial al Cónsul de la nación donde se hallaren, señalándoles para comparecer por sí ó por medio de apoderado el término que juzgue necesario, según la distancia, y que no podrá ser menor de noventa días, contados desde la fecha de la notificación.

Si se ignorase su paradero, se les citará por medio de edictos en los periódicos oficiales de la provincia de Ultramar respectiva y por término de noventa días; y si transcurridos estos términos no comparecieren los citados, el Juzgado aprobará el expediente y mandará hacer la inscripción del derecho, sin perjuicio del que corresponda á dichos dueños colindantes ó participes, expresándose que éstos no han sido oídos en la información.

La inscripción en tal caso expresará también dicha circunstancia.

Sexta. Cualquiera que se crea con derecho á los bienes ó parte de ellos cuya inscripción se solicite mediante información de posesión, podrá alegarlo ante el Tribunal competente en juicio declarativo.

La interposición de esta demanda y su inscripción en el Registro suspenderán el curso del expediente de información, y la inscripción del mismo si estuviese ya concluído y aprobado.

Art. 392. Siendo suficiente la información practicada en la forma prevenida en el artículo anterior, y no

habiendo oposición de parte legítima, ó siendo desestimada la que se hubiese hecho, el Juzgado 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, solicitando la inscripción correspondiente, el expediente original que deberá habersele entregado para este efecto, pudiendo acompañar, si desea conservarla, una copia del mismo en papel común, que, cotejada por el Registrador y puesta nota de conformidad, si la hubiere, le será devuelta, quedando archivado en todo caso el original.

Art. 393. Los Registradores, antes de inscribir alguna finca ó derecho en virtud de las informaciones prescritas en los tres artículos anteriores, examinarán cuidadosamente el Registro, para averiguar si hay en él algún 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 ó posesión 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 que haya aprobado la información.

El Juez, en su vista, y con citación y audiencia de las personas que por dicho asiento puedan tener algún derecho sobre el inmueble, confirmará ó revocará el auto de aprobación, dando conocimiento en todo caso de la providencia que recayese al Registrador, á fin de que en su vista lleve á efecto la inscripción ó cancele la anotación preventiva.

Si las personas que hubieren de ser citadas estuvieren ausentes, se llevarán previamente á efecto las formalidades exigidas para la citación en la regla 5.^a del art. 391.

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 en virtud de información judicial; pero deberá hacer en ella mención de dicho asiento.

Las inscripciones de posesión se convertirán en inscripciones de dominio cuando reunan los requisitos siguientes:

1.^o Que hayan transcurrido veinte años desde la fecha de la inscripción.

2.^o Que se anuncie la conversión de la inscripción de posesión por medio de un edicto en el *Boletín oficial* correspondiente para que los interesados que se consideren perjudicados puedan oponerse, presentando la oportuna demanda en el plazo de treinta días.

Y 3.^o Que, transcurridos los plazos indicados en los párrafos anteriores, no exista en el Registro asiento ni nota que indique que la prescripción ha sido interrumpida.

A este efecto, si la interrupción hubiere sido natural, se acreditará en sumaria información ante el Juez municipal donde radique la finca, la causa que dió lugar á ella, así como que la posesión cesó en su virtud por más de un año; y expedido el oportuno testimonio, se extenderá al margen de la inscripción posesoria la nota correspondiente. En el caso de interrumpirse civilmente la prescripción, se hará así constar en el Registro, bien por nota marginal extendida en virtud de comunicación del Juzgado en que se transcriba la citación hecha al poseedor, ó á consecuencia de la presen-

tación del testimonio del acto de conciliación, bien por medio de una anotación preventiva de la demanda, que retrotraerá sus efectos á la fecha de la presentación en el Registro del testimonio de dicho acto de conciliación, bien por inscripción del título en que aparezca el reconocimiento expreso ó tácito que el poseedor hubiere del derecho del dueño. Treinta días después de terminados los veinte años, se procederá por el Registrador, á instancia de parte, á extender la oportuna nota de conversión, si se hubieran cumplido los requisitos de que trata el precedente párrafo.

Art. 394. Las inscripciones de posesión expresarán todas las circunstancias referidas en el art. 391, 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 opinión del Ministerio fiscal y las circunstancias peculiares de la inscripción, según su especie, en cuanto constaren del mismo expediente.

Si no hubieren transcurrido los veinte años contados desde la fecha de la inscripción, ó no se hubieren llenado los requisitos marcados en el art. 393 de esta ley, las inscripciones de posesión surtirán su efecto legal con arreglo á lo dispuesto en los párrafos siguientes.

El tiempo de posesión que se haga constar en dichas inscripciones como transcurrido cuando éstas se verifiquen, se contará para la prescripción que no requiera justo título, á menos que aquel á quien ésta perjudique 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 al que

tenga mejor derecho á la propiedad del inmueble, aunque su título no haya sido inscrito, á menos que la prescripción haya convalidado y asegurado el derecho 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. 395. Todo propietario que careciere de título escrito de dominio, cualquiera que sea la época en que hubiese tenido lugar la adquisición, podrá inscribir dicho dominio justificándola con las formalidades siguientes:

1.ª Presentará un escrito al Juez de primera instancia del partido en que radiquen los bienes, ó al del en que esté la parte principal, si fuese 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 Ministerio fiscal, se le admitan las referidas pruebas y se declare su derecho.

2.ª El Juez dará traslado de este escrito al Ministerio fiscal, citará á aquel de quien procedan los bienes ó á su causa-habiente, si fuera conocido, y á los que tengan en dichos bienes cualquier derecho real; admitirá todas las pruebas pertinentes que se ofrezcan por el actor, por los interesados citados ó por el Ministerio fiscal 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 los periódicos oficiales de la provincia de Ultramar respec-

tiva, á fin de que comparezcan si quieren alegar su derecho.

Si los que hubiesen de ser citados estuvieren ausentes, se seguirá para las citaciones el procedimiento establecido en la regla 5.^a del art. 391.

3.^a Transcurrido dicho plazo, oirá el Juez por escrito sobre las reclamaciones y pruebas que se hubiesen presentado, al Ministerio fiscal y á los demás que hayan concurrido al juicio; y en vista de lo que alegaren, y calificando dichas pruebas con un criterio racional, declarará justificado ó no el dominio de los bienes de que se trata.

4.^a El Ministerio fiscal ó cualquiera de los interesados podrán apelar de esta providencia; y si lo hiciesen, se sustanciará el recurso por los trámites establecidos para los incidentes en la ley de Enjuiciamiento civil.

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

6.^a Cuando el valor del inmueble no excediese de 1.000 pesos, será verbal la audiencia que, según la regla 3.^a, debe prestarse por escrito al Ministerio 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. 396. El poseedor de algún derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiese inscrito su propiedad al empezar á regir esta ley, podrá solicitar la inscripción de su derecho por los medios que se expresan en el reglamento, y una anotación preventiva del derecho del propietario, conforme al núm. 10 del artículo 42, hasta tanto que, citado el dueño del inmueble, se presente á impugnar la anotación ó á inscribir su propiedad en el término de treinta días.

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.

Si el dueño del inmueble estuviese ausente, se llevarán previamente á efecto las formalidades exigidas para la citación en la regla 5.^a del art. 391, y el término empezará á contarse desde la notificación.

TÍTULO XV

DE LOS EFECTOS DE LOS ASIENTOS CONTENIDOS EN LOS ANTIGUOS LIBROS, Y DE LA RECONSTITUCIÓN DE LOS INUTILIZADOS POR INCENDIO Ó OTRO ACCIDENTE

Art. 397. Los asientos contenidos en los libros del Registro existentes en las Contadurías, Anotadurías ó Receptorías de hipotecas, producirán los efectos que les correspondan, según la legislación anterior á la fecha en que se planteó la ley Hipotecaria en las respectivas islas de Ultramar, si los referidos asientos se hubiesen trasladado ó se trasladasen á los libros modernos del Registro.

Los asientos de censos, hipotecas, gravámenes y cualquiera otra clase de derechos reales, contenidos en los indicados libros existentes en las Contadurías, Anotadurías ó Receptorías de hipotecas, deberán ser trasladados á los del moderno Registro dentro del término de un año, á contar desde la promulgación de la presente ley. Dicha traslación deberá verificarse á instancia de parte.

Si la traslación se solicitare por instancia dirigida al Registrador dentro de dicho plazo, los efectos de la traslación se retrotraerán á la fecha de la toma de razón en los antiguos libros, haciéndolo constar así en los nuevos. Si la solicitud de la traslación se verificase en fecha posterior, no podrá perjudicar á tercero.

Si las fincas gravadas no estuviesen inscritas en el antiguo ni en el moderno Registro, deberá efectuarse la previa inscripción de dominio ó de posesión por los medios que establece la legislación vigente, á instancia del que tenga á su favor inscrito el derecho real de que se trate.

Si la persona que solicita la traslación no es la misma en cuyo favor aparece registrado el gravamen, podrá obtener que se inscriba á su nombre, bien presentando los títulos de dominio que acrediten su derecho, ó bien justificando ser el poseedor actual, por cualquiera de los medios indicados en el título XIV de esta ley; pero debiendo siempre ser citada personalmente ó por edictos la persona que aparezca, según el Registro, con derecho al gravamen ó sus causa-habientes.

Si al trasladarse los asientos á que se refiere el presente artículo se hubiesen 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 refiriese á los linderos de una finca rústica, la parte del asiento relativo á la misma perjudicará á los dueños de los terrenos colindantes que la hubieren firmado.

Los dueños de los censos, cargas y demás derechos que soliciten la traslación de los asientos obrantes en el antiguo Registro, dentro del plazo fijado en este artículo, quedarán exceptuados del pago del impuesto de derechos reales y de las multas é intereses de demora por las transmisiones que hubieran tenido lugar antes del plazo indicado, y por la inscripción que se haga á favor de ellos sólo satisfarán á los Registradores la mitad de los honorarios correspondientes; enten-

diéndose que por cada carga ó derecho real no deberá practicarse en el Registro moderno más que un solo asiento, en el cual se contenga el antiguo, las transmisiones después efectuadas y el derecho del actual poseedor.

Las inscripciones contenidas en los libros del Registro anteriores á dicha fecha surtirán, en cuanto á los derechos que en ellas consten, todos los efectos de las inscripciones posteriores á la misma, aunque carezcan aquéllas de alguno de los requisitos que bajo pena de nulidad exigen los artículos 9.º y 13 de esta ley y no se lleguen á trasladar á los Registros modernos.

Art. 398. Cuando por efecto de algún siniestro casual ó voluntario quedasen destruidos en todo ó en parte los libros del Registro de la propiedad, la Autoridad judicial delegada ordinariamente para la inspección de los Registros procederá sin pérdida de tiempo á practicar una visita extraordinaria, con la intervención del Registrador ó del sustituto, y á falta de ambos, del Ministerio fiscal, y en el acta se hará constar, con la claridad posible, el estado del Registro, expresando los libros ó la parte de ellos que hayan quedado destruidos, y las medidas adoptadas provisionalmente para atender al servicio público.

Terminada la visita, remitirá dicha Autoridad al Ministerio de Ultramar, en el término más breve posible, por conducto del Presidente de la Audiencia, una copia del acta.

Art. 399. Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente á consecuencia de la pérdida ó destrucción de los libros del Registro, se anotarán preventivamente con arreglo al núm. 9.º del art. 42.

La anotación extendida por esta causa caducará al terminar el plazo señalado en el artículo siguiente, si

antes no se han inscrito los títulos que justifiquen la adquisición de la finca ó derecho con anterioridad á la fecha en que empiece á regir esta ley.

Art. 400. Las inscripciones, anotaciones, notas marginales y demás asientos extendidos en los libros de las antiguas Contadurías, Anotadurías ó Receptorías de hipotecas ó del Registro de la propiedad que hubiesen sido destruidas total ó parcialmente por incendio, inundación ú otro accidente de fuerza mayor, casual ó voluntario, podrán rehabilitarse presentando nuevamente los documentos á que dichos asientos se refieren, dentro del plazo de un año y con sujeción á las reglas que se establecen en la presente ley. El Ministerio de Ultramar fijará, por una disposición especial, el día en que habrá de empezar á correr dicho plazo para cada Registro.

Art. 401. Deberán presentarse en todo caso los títulos que contengan la nota expresiva de haberse tomado razón de ellos, anotado ó inscrito en el libro correspondiente, siempre que resulte justificada la adquisición de la finca ó derecho con anterioridad al día en que empiece á regir esta ley.

Reproducida la inscripción, extenderá y firmará el Registrador en el mismo título otra nota que así lo exprese.

Art. 402. Se presentarán igualmente los demás documentos que tengan por objeto subsanar los defectos de los títulos inscritos.

Art. 403. El poseedor de algún censo, hipoteca, servidumbre ú otro derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiese inscrito ó reinscrito su propiedad, podrá solicitar la reinscripción de su derecho, siempre que con el título presentado ó con otros documentos fehacientes acreditase la adquisición del dominio ó de la posesión de la finca.

La inscripción de este dominio se verificará conforme á las reglas generales y sin perjuicio de que el dueño pueda adicionarla ó rectificarla, previa la presentación de nuevos documentos.

Art. 404. El propietario que careciese de los títulos anteriormente inscritos, y acreditare la pérdida ó destrucción de los originales ó matrices de los mismos, podrá suplir esta falta en cualquier tiempo y reinscribir el dominio ó la posesión por alguno de los medios establecidos en los artículos 390, 391 y 395.

Art. 405. Los Registradores no podrán negar la reinscripción de los títulos que hubieren sido ya inscritos.

Cuando notaren alguna falta insubsanable, se limitarán á hacerla constar para evitar toda responsabilidad. Si aquélla fuere subsanable, procederán conforme á los artículos 19, 66 y 402.

Art. 406. Los Registradores que conserven en los libros de las antiguas Contadurías, Anotadurías ó Receptorías inscripciones correspondientes á los libros destruídos, remitirán á la oficina donde haya ocurrido el accidente una relación circunstanciada de aquéllas dentro del referido plazo de un año.

Sin perjuicio de esto, dichos funcionarios librarán copias literales de las inscripciones ó asientos que los interesados soliciten para los fines de esta ley. Por estas certificaciones no devengarán honorarios.

Art. 407. Cuando se presenten varios títulos ya inscritos, justificativos de las sucesivas transmisiones de la propiedad de la finca ó de alguno de los derechos reales impuestos sobre la misma, se comprenderán todos ellos en un solo asiento.

A las fincas se les dará la numeración correlativa que les corresponda, según el orden que haya establecido el Registrador después del siniestro. En los nue-

vos asientos ó inscripciones se expresará el número que la finca tenía anteriormente.

Art. 408. Las inscripciones y demás asientos que se reproduzcan con arreglo á esta ley, desde que tenga lugar la destrucción de los libros hasta que termine el plazo señalado en el art. 400, surtirán, en cuanto á los derechos que de ellas consten, los efectos que les correspondan, según la legislación vigente, en la fecha en que se hicieron los asientos reproducidos.

Se considerará para todos los efectos legales como fecha de las nuevas inscripciones la que tenga la nota puesta al pie del título de haber quedado éste anotado ó inscrito. Si los títulos se hubiesen extraviado y no pudiese justificarse por ningún otro documento la fecha de aquella nota ó de los asientos á que la misma se refiera, no tendrá aplicación lo dispuesto en este artículo.

Art. 409. Las nuevas inscripciones de que trata el artículo anterior devengarán solamente la quinta parte de los honorarios que les corresponda según Arancel.

Art. 410. Transcurrido el plazo prefijado en la presente ley, podrán también ser inscritos ó anotados de nuevo los títulos que anteriormente lo hubieran sido; pero tales inscripciones ó anotaciones no perjudicarán ni favorecerán á tercero sino desde su fecha, y devengarán los honorarios que les correspondan según Arancel. No obstante, serán aplicables á dichos títulos las demás disposiciones de esta ley.

Art. 411. Quedarán en suspenso desde la fecha en que tenga lugar la destrucción ó pérdida de los libros del Registro hasta la terminación del plazo concedido, respecto de las fincas y derechos reales cuyos asientos hubieren desaparecido, los artículos 17, 20, 23 y 34 y todos los que se refieran á los efectos atribuidos por la misma á la falta de inscripción ó anotación de un derecho.

Igualmente quedarán en suspenso los plazos señalados en esta ley y en su reglamento para la conversión de las anotaciones preventivas en inscripciones definitivas. El Registrador hará mención de esta circunstancia y del presente artículo en las certificaciones que librare con referencia á dichas fincas ó derechos. Al concluir el mencionado plazo, los Registradores deberán tener formados los nuevos índices, ó rectificadlos los existentes en la parte correspondiente á los libros destruidos.

Art. 412. Todas las actuaciones, diligencias y documentos que los interesados necesiten para hacer uso de los beneficios concedidos en el presente título, se extenderán en papel de oficio.

DISPOSICIÓN FINAL

Art. 413. Quedan derogadas todas las disposiciones anteriores en materia hipotecaria. También quedan derogadas las demás que se opongan á lo preceptuado en la presente ley. Ninguno de los artículos que componen esta ley podrá ser derogado sino en virtud de otra ley especial, no pudiendo tener este carácter en caso alguno la de Presupuestos.

Los plazos marcados en esta ley se contarán desde el día en que comience á regir.

ARTÍCULOS ADICIONALES

1.º Los artículos que se refieren al impuesto de derechos reales, que no existe actualmente en Filipinas, como los que aluden á contribuciones no llevadas aún á dicho Archipiélago, no le serán aplicables hasta su oportunidad.

Por «término municipal» se entenderá en Filipinas el formado por los pueblos en que haya Capitán ó Gobernadorcillo; por «Juez municipal», el de paz ó el Ca-

pitán ó Gobernadorcillo en los casos en que hagan las veces del último; por Fiscal municipal, en donde no lo haya, el teniente de sementeras.

2.º En Cuba y Puerto Rico, donde no haya Fiscal municipal, se entenderá sustituido este funcionario por el Regidor Síndico del Ayuntamiento respectivo.

3.º Las dos disposiciones anteriores se entenderán también extensivas á todas las disposiciones de carácter general que en lo sucesivo se dicten para las provincias de Ultramar, y en las que se usará simplemente el tecnicismo empleado por esta ley.

4.º La subvención que á los Registradores de la propiedad de Filipinas concedía el art. 313 de la ley Hipotecaria, aplicada á Filipinas por Real decreto de 10 de Mayo de 1889, que queda derogada por la presente, seguirán disfrutándola dichos funcionarios en la misma forma y mientras desempeñen sus actuales Registros; todos los que no se encuentren en el caso anterior el día en que empiece á regir esta ley, disfrutarán también de la subvención, pero sujetándose ya á toda alteración ó supresión que libremente, y atendiendo á la conveniencia é interés públicos, decrete el Gobierno en lo que respecta á dicho derecho.

5.º Los honorarios que por todos conceptos devengarán los Notarios por autorizar las enajenaciones, gravámenes y expedientes de partición, serán los siguientes:

Por enajenación ó gravamen de cada finca cuyo valor no exceda de 25 pesos, 25 centavos. De 25 á 75 pesos, 40 centavos. De 75 á 150 pesos, 50 centavos. De 150 á 250 pesos, 62 centavos.

Por la tramitación de los expedientes de partición de herencias cuyo caudal no exceda de 1.000 pesos, 5. De 1.000 á 1.500 pesos, 7,50. De 1.500 á 2.500, 10.

El papel que deberá emplearse, tanto en los expe-

dientes de partición como en las copias de los mismos, será el del timbre de la clase última.

6.º Los honorarios que por inscripción de ventas ó gravámenes á que se refiere el art. 3.º, en sus párrafos segundo y siguientes de esta ley, devengarán los Registradores, serán los siguientes:

Por la inscripción de cada finca ó gravamen cuyo valor no exceda de 25 pesos, 25 centavos. De 25 á 75 pesos, 40 centavos. De 75 á 150 pesos, 50 centavos. De 150 á 250 pesos, 62 centavos.

Los honorarios que por inscripción de particiones á que se refiere el mismo artículo en los expresados párrafos devengarán los Registradores, serán los señalados para las inscripciones concisas en el núm. 7.º del Arancel que acompaña á esta ley.

Por la inscripción de informaciones á que se refiere el art. 390, devengarán honorarios con arreglo á la escala establecida en el párrafo primero de este artículo.

7.º Las enajenaciones á que se refiere el art. 3.º, en los párrafos segundo y siguientes, devengarán por impuesto de traslación de dominio:

En fincas cuyo valor no exceda de 75 pesos, 50 centavos por 100.

De 75 á 250 pesos, 1 por 100.

Los gravámenes que se constituyan con arreglo al mismo artículo, devengarán en fincas cuyo valor no exceda de 75 pesos, 12 centavos de peso por 100.

De 75 á 250 pesos, 25 centavos de peso por 100.

El impuesto de traslación de dominio en particiones ó herencias que no exceda de 2.500 pesos, se rebaja al 50 por 100 de lo actualmente señalado por la ley.

8.º Para que el servicio de estadística á que se refiere el art. 310 de esta ley y las demás de Registro civil y de actos notariales encomendados á la Sección

de los Registros y del Notariado puedan realizarse anualmente sin dificultad, y con el fin también de sufragar los gastos de impresos y otros que sean indispensables, se consignará en los presupuestos de Ultramar la cantidad anual de 1.500 pesos. Dichos gastos se autorizarán por el Jefe de la Sección de los Registros y del Notariado, que abrirá para ello expediente especial, dando cuenta de él, con los comprobantes, al Ministro de Ultramar.

9.º Los Presidentes de las Audiencias territoriales de Ultramar, con vista de los datos que reclamen de los Jueces, Delegados y Registradores de la propiedad y de los negocios gubernativos hipotecarios en que hayan entendido, elevarán al Ministerio de Ultramar al fin de cada año una Memoria en que señalen las deficiencias y dudas que hayan encontrado al aplicar esta ley. En ella harán constar detalladamente las cuestiones y puntos de derecho controvertidos, y los artículos ú omisiones de la ley que han dado ocasión á las dudas. El Ministro de Ultramar pasará estas Memorias, con el informe que sobre ellas emita la Sección de los Registros y del Notariado, y la estadística de los Registros de la propiedad, á la Comisión de Codificación de las provincias de Ultramar. En vista de estos datos, de los progresos realizados en otros países que sean utilizables en el nuestro y de las jurisprudencias gubernativa y judicial en materia hipotecaria, la Comisión de Codificación formulará y elevará al Gobierno cada diez años las reformas que convenga introducir.

ARANCEL

de los honorarios que devengarán los Registradores de la propiedad.

Examen de títulos, asientos de presentación y notas respectivas.

Pesos. Cts.

NÚMERO 1.º

Por el examen, asiento de presentación, nota marginal y nota al pie de cualquier título que se refiera á cinco fincas ó menos, cuya inscripción, anotación ó nota marginal se solicite, exceptuando las cancelaciones, y entendiéndose por un título el documento ó documentos que deban dar lugar á un asiento de presentación..... 0,75

NÚMERO 2.º

Si se refiere á más de cinco fincas, se observará la escala siguiente:

De 6 á 10.....	1
De 11 á 20.....	1,50
De 21 á 30.....	2
De 31 á 50.....	2,50

Excediendo de estos números, por las primeras 50 se cobrará lo que queda indicado, y por las demás, 5 centavos por cada una que valga 300 pesos ó más, y por cada una de las que no llegan al indicado valor, 2 centavos.

NÚMERO 3.º

Cuando el título que deba examinar el Registrador pasase de 50 folios, cobrará además por cada folio que excediese..... 0,02

NÚMERO 4.º

Si el valor de las fincas ó derechos á que se refiere el título no llegase á 300 pesos, cobrará, cualquiera que sea el número de folios que contenga y el de las fincas ó derechos á que se refiera..... 0,25

Cancelaciones.

NÚMERO 5.º

Por todas las operaciones, sea cualquiera su forma, que á instancia de parte deban verificarse para la cancelación ó redención de hipotecas, censos ó derechos reales, incluyendo el asiento de presentación y notas marginales, se devengará por cada finca:

Si la finca ó derecho vale menos de 300 pesos.....	2
De 300 á 1.000.....	2,50
De 1.000 en adelante.....	3,75

Si la cancelación se deniega ó se suspende, se aplicarán los anteriores números del Arancel.

Notas especiales, inscripciones y anotaciones.

NÚMERO 6.º

Cuando por consecuencia de la presentación no deba verificarse inscripción ni anotación y sí extender notas marginales en el antiguo ó nuevo Registro, por cada una de ellas, 50 centavos.

Por cada una de las notas comprendidas en el art. 16 de la ley, la misma cantidad.

NÚMERO 7.º

Por cada inscripción ó anotación y consiguientes notas marginales que no estén comprendidas en los números precedentes, se cobrarán las cantidades fijas que se establecen en las escalas siguientes:

	Inscripciones ó anotaciones extensas.	Inscripciones ó anotaciones concisas.
	Pesos. Cts.	Pesos. Cts.
Por cada finca ó derecho cuyo valor no llegue á 300 pesos.....	3	2,70
De 300 á 600 pesos exclusive.....	3,50	3,15
De 600 á 800	4	3,60
De 800 á 1.000	4,50	4,05
De 1.000 á 1.500	5	4,50
De 1.500 á 2.000	5,50	4,95
De 2.000 á 2.500	6	5,40
De 2.500 á 3.000	6,50	5,85
De 3.000 á 4.000	7,50	6,75
De 4.000 á 5.000	8,75	7,85
De 5.000 á 8.000	10	9
De 8.000 á 10.000	11,25	10,40
De 10.000 á 12.000	12,50	11,25
De 12.000 á 14.000	14	12,60
De 14.000 á 16.000	15,50	13,95
De 16.000 á 18.000	17	15,30
De 18.000 á 20.000	18,50	16,65
De 20.000 á 25.000 pesos inclusive.....	20	18
De más de 25.000.....	25	22,50

Por la conversión en inscripción de la anotación tomada por defecto subsanable y por la de suspensión de anotación en anotación preventiva, se devengará la mitad de los honorarios señalados en la precedente escala.

Manifestaciones de los asientos, certificaciones y busca de antecedentes.

NÚMERO 8.º

Por la manifestación del Registro, por cada finca, sea cualquiera su valor, 50 centavos.

NÚMERO 9.º

Por la primera página de las certificaciones literales se cobrará un peso, sea cualquiera el valor de las fincas ó derechos á que se refieran.

NÚMERO 10

Por las demás páginas que comprendan las certificaciones se cobrará la mitad de los honorarios consignados en el número precedente.

NÚMERO 11

Por cada asiento de que se expida certificación en relación:

	<u>Pesos. Cts.</u>
Si se refiere á finca ó derecho que valga menos de 300 pesos.....	0,75
Si vale 300 pesos ó más.....	1

La relación de cada asiento en una misma certificación no se cobrará más que una vez, aun cuando se refiera á varias fincas.

NÚMERO 12

Cuando las certificaciones deban contener expresión ó re-

ferencia de no existir asiento ninguno ó asiento de clase determinada respecto de fincas ó derechos reales, se cobrará:

	<u>Pesos. Cts.</u>
Por lo referente á cada finca ó derecho que valga	
menos de 300 pesos.....	0,35
De 300 pesos ó más.....	0,50

NÚMERO 13

Por la busca en el antiguo ó nuevo Registro para hacer la manifestación cuando no se determina el folio y libro en que se halla la finca, ó para expedir las certificaciones á que se refieren los números precedentes, por cada finca y año que se haya de consultar se cobrarán los honorarios que determina la escala siguiente, no pudiendo exceder en cada caso del importe que también se determina.

	Por cada año, si la busca se refiere sólo á treinta años ó menos, y refiriéndose á más de dicho periodo, por los primeros treinta años.	Por cada año que exceda de treinta, cuando la busca se refiera á treinta y uno ó más años.	Máximum de honorarios que podrán cobrarse por cada finca que se consulte, sea cualquiera el número de años consultados.
	Pesos. Cts.	Pesos. Cts.	Pesos. Cts.
Por cada finca ó derecho cuyo valor no llegue á 600 pesos.....	0,05	0,01	3
De 600 á 1.000 exclusive.....	0,06	0,02	4
De 1.000 á 2.000.....	0,07	0,03	5
De 2.000 á 3.000.....	0,08	0,04	6
De 3.000 á 4.000.....	0,09	0,05	7,50
De 4.000 á 5.000.....	0,10	0,06	8,75
De 5.000 á 8.000.....	0,12	0,08	10
De 8.000 á 10.000.....	0,13	0,09	11,25
De 10.000 á 12.000.....	0,14	0,10	12,50
De 12.000 á 14.000.....	0,16	0,12	14
De 14.000 á 16.000.....	0,17	0,13	15,50
De 16.000 á 18.000.....	0,19	0,15	17
De 18.000 á 20.000.....	0,20	0,16	18,50
De 20.000 á 25.000 inclusive.....	0,22	0,18	20
De más de 25.000.....	0,27	0,23	25

Por la busca, con relación á personas, se cobrará por cada persona y año, sean las que quieran las fincas ó derechos que se encuentren, lo mismo en el antiguo que en el nuevo Registro.....	0,10
--	------

REGLAS GENERALES

1.ª Para el efecto de graduar los honorarios se entiende por valor de las fincas que están gravadas con hipotecas, el precio por el que se transmitan, más el que representen las hipotecas cuando quedan subsistentes.

2.ª El valor de los censos, pensiones y demás gravámenes de naturaleza perpetua, temporal ó redimible no se acumulará al precio de transmisión.

3.ª Cuando ésta se verifique á título lucrativo, se entenderá disminuido el valor de la finca con el que representen los gravámenes de cualquiera clase que tengan.

4.ª Respecto de los derechos de usufructo, uso y habitación, se considerará que su valor es el de la cuarta parte de la finca, y respecto de la nuda propiedad, el de las tres cuartas partes.

5.ª Para el cobro de honorarios por los contratos de arrendamientos, servirá de tipo la cantidad que se haya de pagar en todo el tiempo del contrato. Si no se fijase el término de duración del contrato, servirá de tipo el importe de doce anualidades.

6.ª Para el de los que se devenguen por inscripción ó anotación y notas marginales de servidumbres, el 5 por 100 del valor del predio dominante.

7.ª Para el efecto de que el Registrador pueda graduar sus honorarios con arreglo á las disposiciones de este Arancel, deberá atenerse á lo que resulte del título respectivo, prescindiendo, en el caso de que en el título se mencionasen gravámenes que en el Registro resultasen cancelados, del importe de tales gravámenes. Si el valor de cada finca ó derecho no constase del título, se exigirá al presentante que lo

manifieste en una nota en papel simple, que se archivará en la oficina. Si no hace esa manifestación, tendrá el Registrador derecho á percibir la cuota mayor de la respectiva escala ó la que estimase procedente.

8.ª Cuando para fijar el valor correspondiente á alguna finca ó derecho real que se transmita sea necesario computar algún gravamen que los afecte, y afecte además á otros bienes, no estando determinada la responsabilidad especial de cada uno de ellos, se presentará una nota en papel simple, en la cual se detallen los bienes todos que están sujetos al gravamen, y el valor de cada uno de ellos, con objeto de que el Registrador haga la cuenta procedente, computando al gravamen, en cuanto pesa sobre la finca ó derecho que se trate de inscribir, el importe que según el valor de éstos les corresponda á prorrata con el de los demás bienes gravados. Si no se presentase esta nota, podrá prescindir el Registrador del gravamen en cuestión.

9.ª Los Registradores de la propiedad no deberán percibir cantidad alguna en concepto de honorarios, sin que la persona que la satisfaga recoja recibo detallado, y firme en el respectivo talón, que habrá de conservarse en la oficina, la conformidad con aquél. Si no supiere firmar, deberá hacerlo un testigo á su ruego.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

1.ª El plazo fijado en los artículos 361, 403 y concordantes de la ley Hipotecaria, aplicada á Cuba por Real decreto de 6 de Mayo de 1879, que queda derogada por la presente, prorrogado de un modo indefinido por el Real decreto de 6 de Mayo de 1882, se declara definitivamente cerrado al año de la promulgación de esta ley, pudiendo dentro de este término los interesados á que se refieren dichos preceptos disfrutar de las ventajas que se les otorgó en los mismos.

2.ª Dejando reducidos esta ley á tres clases los Registros de las provincias de Ultramar, los de 4.ª que existen en la isla de Cuba tendrán en adelante la ca-

tegoría de 3.^a, que disfrutarán desde esta fecha sus actuales servidores.

3.º La Sección de los Registros y del Notariado, que establece el art. 265 de esta ley, reemplaza al Negociado de los Registros civil y de la propiedad y del Notariado que venía funcionado, cuyos empleados actuales conservarán en la Sección todos sus derechos, quedando sometidos á las demás prescripciones á ellos referentes que contiene esta ley.

4.º No obstante lo dispuesto en el art. 1.º de esta ley sobre creación, supresión ó alteración de la circunscripción de los Registros, los expedientes que ya se hallan en tramitación seguirán rigiéndose hasta la resolución definitiva por la ley Hipotecaria vigente antes en las islas respectivas.

Madrid 14 de Julio de 1893.—El Ministro de Ultramar, ANTONIO MAURA Y MONTANER.

ÍNDICE

	<u>Páginas.</u>
Real orden de 14 de Julio de 1893 disponiendo se haga una edición oficial de la ley Hipotecaria de esta fecha para las provincias de Ultramar	5
Real decreto de 26 de Mayo de 1893 autorizando al Ministro de Ultramar para que presente á las Cortes el proyecto de ley sobre reforma de la Hipotecaria aplicada á Cuba, Puerto Rico y Filipinas	7
Exposición á las Cortes	7
Proyecto de ley	14
Dictamen de la Comisión del Senado	15
Dictamen de la Comisión del Congreso	24
Ley de 14 de Julio de 1893 autorizando al Gobierno para llevar á efecto la que ha presentado el Ministro de Ultramar de acuerdo con la Comisión de Codificación reformando la Hipotecaria aplicada á Cuba, Puerto Rico y Filipinas	25
Ley Hipotecaria para las provincias de Ultramar.	
<i>Título I</i> . . .—De los títulos sujetos á inscripción	27
<i>Título II</i> . . .—De la forma y efectos de la inscripción	31
<i>Título III</i> . . .—De las anotaciones preventivas	43
<i>Título IV</i> . . .—De la extinción de la inscripción y anotación preventiva	54
<i>Título V</i> . . .—De las hipotecas	61
Sección primera. —De las hipotecas en general	61
Sección segunda. —De las hipotecas voluntarias	73

	Páginas.
Sección tercera. —De las hipotecas legales.....	76
» » De la hipoteca dotal.....	80
» » De la hipoteca por bienes reser- vables.....	84
» » De la hipoteca por los bienes de los que están bajo la patria po- testad.....	87
» » De la hipoteca por razón de tutela.	88
» » De otras hipotecas legales.....	89
<i>Título VI.</i> —Del modo de llevar los Registros.....	90
<i>Título VII.</i> —De la rectificación de los asientos del Re- gistro.....	97
<i>Título VIII.</i> —De la dirección é inspección de los Registros.	100
<i>Título IX.</i> —De la publicidad de los Registros.....	104
<i>Título X.</i> —Del nombramiento, cualidades y deberes de los Registradores.....	108
<i>Título XI.</i> —De la responsabilidad de los Registradores..	114
<i>Título XII.</i> —De los honorarios de los Registradores.....	119
<i>Título XIII.</i> —De la liberación de los gravámenes exis- tentes.....	121
<i>Título XIV.</i> —De los documentos no inscritos y de la ins- cripción de las posesiones.....	135
<i>Título XV.</i> —De los efectos de los asientos contenidos en los antiguos libros, y de la reconstitución de los inutilizados por incendio ú otro ac- cidente.....	144
Disposición final.....	150
Artículos adicionales.....	150
Arancel de los honorarios que devengarán los Registrado- res de la propiedad.....	154
Artículos transitorios.....	161

Esta LEY se halla de venta en la Habitación del Ministerio de Ultramar, al precio de **dos** pesetas, y en las Secretarías de las Audiencias de la Habana, Puerto Rico y Manila, al de **ochenta centavos** de peso.