

**BOLETIN OFICIAL**  
  
**DEL ESTADO**

Año XII

Miércoles 16 de abril de 1947

Fascículo 1.º

MINISTERIO DE JUSTICIA

**R E G L A M E N T O**

PARA LA

**EJECUCION DE LA LEY HIPOTECARIA**

# R E G L A M E N T O P A R A L A E J E C U C I O N D E L A L E Y H I P O T E C A R I A

## TITULO PRIMERO

### Del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción

#### Del Registro de la Propiedad

**Artículo 1.º** La circunscripción territorial, capitalidad y denominación de los Registros de la Propiedad se acomodarán, siempre que sea posible y no se oponga a ello el interés público, a los de los respectivos Juzgados de Primera Instancia. Esto no obstante, las excepciones actuales subsistirán mientras no se deroguen expresamente.

**Art. 2.º** Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.

Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más Registros, Ayuntamientos o Secciones, se hará la descripción de la totalidad en todos ellos, especificando la cabida correspondiente a cada Sección o Ayuntamiento. Se consignará también, si constare, la descripción especial de cada porción.

**Art. 3.º** Cuando indebidamente una finca figurase inscrita en un Ayuntamiento o Sección distinto del que le correspondiere, dentro del mismo Registro, el interesado podrá solicitar del Registrador la traslación del asiento o asientos, acompañando a la petición el título inscrito y certificación administrativa que acredite el hecho. Si el Registrador estimase justificada la traslación, la efectuará, sin más trámites que comunicar la solicitud a los restantes interesados a quienes pueda afectar la traslación, si los hubiere, consignando las oportunas notas de referencia en los asientos trasladados y en los que nuevamente practique.

La traslación se efectuará copiando íntegramente los asientos y notas de la finca en el folio y bajo el nuevo número que le corresponda, clausurándose su historial antiguo y expresándose en el libro y folio el motivo de la traslación, mediante las oportunas notas marginales.

Quando la Sección o Ayuntamiento en que deba inscribirse la finca perteneciera a otro Registro, será necesaria, además, la conformidad de ambos Registradores, y se acompañará a la solicitud certificación literal de todos los asientos y notas de la finca indebidamente inscrita, que se copiará íntegramente en el folio que corresponda, extendiéndose igualmente las diligencias prevenidas en el párrafo anterior.

En todos los casos se practicarán las operaciones que fueren pertinentes en los Indices.

En cualquier supuesto de negativa o disconformidad, podrá el interesado recurrir a la Dirección General, la cual, con los informes de las personas o Entidades que estime necesarios, resolverá lo procedente y dictará, en su caso, las reglas precisas para que la traslación se practique.

#### *Bienes y derechos inscribibles y títulos sujetos a inscripción*

**Art. 4.º** Serán inscribibles los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona individual o colectiva a que pertenezcan, y, por tanto, los del Estado, la Provincia, el Municipio y Entidades civiles o eclesiásticas.

**Art. 5.º** No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedan exceptuados de la inscripción:

Primero. Los bienes de dominio público a que se refiere el artículo trescientos treinta y nueve del Código civil, ya sean de uso general, ya pertenezcan privativamente al Estado, mientras estén destinados a algún servicio público, al

fomento de la riqueza nacional o a las necesidades de la defensa del territorio.

Segundo. Los bienes de uso público de las provincias y de los pueblos incluidos en el párrafo primero del artículo trescientos cuarenta y cuatro del Código civil.

Tercero. Las servidumbres impuestas por la Ley que tengan por objeto la utilidad pública o comunal; y

Cuarto. Los templos destinados al culto católico.

**Art. 6.º** Si alguno de los bienes comprendidos en el artículo anterior, o una de sus partes, cambiare de destino, adquiriendo el carácter de propiedad privada, se llevará a efecto su inscripción con arreglo a los artículos quince y siguientes.

Si un inmueble de propiedad privada, o parte del mismo, adquiriere la naturaleza de alguno de los enumerados en el artículo anterior, se hará constar esta circunstancia por nota marginal.

**Art. 7.º** Conforme a lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley, no sólo deberán inscribirse los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales que en dichos párrafos se mencionan, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.

**Art. 8.º** Los actos y contratos que con diferentes nombres se conocen en las provincias en que rigen fueros especiales, y producen, respecto a los bienes inmuebles o derechos reales, cualquiera de los efectos indicados en el artículo anterior, estarán también sujetos a inscripción.

Para inscribir dichos actos y contratos se presentarán en el Registro los documentos necesarios, según las disposiciones forales, y, en su caso, los que acrediten haberse empleado los medios que establece la legislación supletoria.

**Art. 9.º** No son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento o se tome anotación cuando proceda, de conformidad con el artículo cuarenta y dos de la Ley.

**Art. 10.** Las resoluciones judiciales que deben inscribirse conforme a lo dispuesto en el número cuarto del artículo segundo de la Ley, no son sólo las que expresamente declaren la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes o modifiquen con igual expresión su capacidad civil en cuanto a la libre disposición de su caudal, sino también todas aquellas que produzcan legalmente una u otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante.

**Art. 11.** Serán inscribibles las sentencias declarando la propiedad de los bienes inmuebles de capellanías colativas extinguidas o el mejor derecho para la conmutación de las existentes, y las actas de la misma conmutación expedidas por el Diocesano respectivo. En dichos casos se acompañará escritura describiendo los inmuebles, a no ser que hubiere recaído sentencia y en ella se describan, y traslado de la Orden ministerial, exceptuando a aquéllos de la desamortización, mientras se exija por las disposiciones de Hacienda y cuando en el juicio no se haya oído a la representación del Estado.

Deberá asimismo presentarse dicho traslado cuando se transmitan los bienes a censo reservativo.

También será inscribible el auto declarativo del derecho

a la conmutación dictado en el procedimiento especial del Real Decreto de diecisiete de abril de mil novecientos veinticinco, en unión del acta de conmutación antes referida, y sin que las inscripciones practicadas en este caso surtan efecto respecto de tercero hasta después de transcurridos dos años desde la fecha en que fueron extendidas.

Cuando los bienes conmutados o dados a censo no consten inscritos, habrá de presentarse, además, la escritura de fundación o el certificado de dominio expedido por el Obispo, salvo lo dispuesto en el artículo doscientos cinco de la Ley.

**Art. 12.** Serán igualmente inscribibles, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo veinte, y al amparo, en su caso, del doscientos cinco de la Ley:

Primero. Las copias notariales de las actas judiciales protocolizadas de deslinde y amojonamiento de fincas cuando hayan sido citados en el expediente los propietarios colindantes.

Segundo. Los deslindes administrativos debidamente aprobados.

**Art. 13.** Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas en las leyes, los subarrendos, subrogaciones y cesiones de arrendamiento serán inscribibles cuando tengan las circunstancias expresadas en el párrafo quinto del artículo segundo de la Ley, y las retrocesiones lo serán en todo caso.

**Art. 14.** Será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:

Primera. Convenio expreso de las partes para que se inscriba.

Segunda. Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.

Tercera. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años.

En el arriendo con opción de compra la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.

**Art. 15.** Los bienes inmuebles y los derechos reales que pertenezcan al Estado y a las Corporaciones civiles y se hallen exceptuados o deban exceptuarse de la venta con arreglo a la legislación desamortizadora se inscribirán en los Registros de la Propiedad de los partidos en que radiquen.

**Art. 16.** Por los Ministerios de que dependan las Corporaciones, las oficinas o las personas que disfruten o a cuyo cargo estén los bienes expresados en el artículo anterior, se comunicarán a las mismas las órdenes oportunas, a fin de que reclamen las inscripciones correspondientes, y se les facilitarán los documentos y noticias que para ello sean necesarios.

**Art. 17.** Siempre que exista título inscribible de la propiedad del Estado o de la Corporación sobre los bienes que deben ser inscritos con arreglo a los artículos cuatro, seis y quince se presentará en el Registro respectivo y se exigirá, en su virtud una inscripción de dominio a favor del que resulte dueño, la cual deberá verificarse con sujeción a las reglas establecidas para la de los particulares.

**Art. 18.** No existiendo título inscribible de la propiedad de dichos bienes, se pedirá la inscripción conforme a lo dispuesto en los artículos doscientos seis de la Ley y concordantes de este Reglamento.

**Art. 19.** En la misma forma se inscribirán los bienes que pertenezcan a la Iglesia o a las Entidades eclesiásticas, o se les devuelvan, y deban quedar amortizados en su poder.

**Art. 20.** Los bienes inmuebles o derechos reales que pertenezcan al Estado o a las Corporaciones civiles o eclesiásticas y deban enajenarse con arreglo a la legislación desamortizadora, no se inscribirán en el Registro de la Propiedad hasta que llegue el caso de su venta o redención a favor de los particulares, aunque entretanto se transfiera al Estado la propiedad de ellos por efecto de la permutación acordada con la Santa Sede.

**Art. 21.** Cuando haya de ponerse en venta alguno de los bienes a que se refiere el artículo anterior, o redimirse alguno de los derechos comprendidos en el mismo, el funcionario a cuyo cargo esté la administración de Propiedades y Derechos del Estado en la provincia donde radiquen los bienes buscará y unirá al expediente de venta o redención los respectivos títulos de dominio,

Si éstos no existieren o no pudieren ser hallados, se procederá en la forma establecida en los artículos doscientos seis de la Ley y concordantes de este Reglamento.

**Art. 22.** Al otorgarse la escritura de venta o redención se entregarán al comprador o redimente los títulos de propiedad o documentos que hubieran originado la inscripción.

**Art. 23.** Los compradores de bienes desamortizados y los redimientes de censos también desamortizados podrán inscribir su derecho conforme al artículo doscientos cinco de la Ley, a cuyo efecto tendrán derecho a exigir los correspondientes títulos de los mismos y, en defecto de ellos, la certificación expresada en el artículo doscientos seis de la misma Ley, con la nota del Registrador de haberse practicado la inscripción correspondiente. En su consecuencia los funcionarios a cuyo cargo esté la administración de Propiedades y Derechos del Estado harán inscribir, desde luego, todos los bienes o derechos que se encuentren en tal caso, remitiendo al Registro los títulos respectivos o las certificaciones correspondientes, a los cuales será aplicable, en su caso, lo dispuesto en el artículo 300.

**Art. 24.** Siempre que el Estado o las Corporaciones civiles adquieran algún inmueble o derecho real, los Delegados de Hacienda, Autoridades o Directores generales de los ramos bajo cuya dependencia hayan de administrarse, cuidarán de que se recojan los títulos de propiedad, si los hubiere, y de que en todo caso se verifique su inscripción.

**Art. 25.** Las Autoridades que decreten embargos o adjudicaciones de bienes inmuebles o derechos reales en expedientes gubernativos procurarán su inscripción o anotación a favor del Estado o de las Corporaciones civiles, con arreglo a las disposiciones vigentes sobre recaudación de contribuciones e impuestos y apremios administrativos que no contradigan a la Ley Hipotecaria.

**Art. 26.** Las inscripciones derivadas de procedimientos de apremio de carácter fiscal se practicarán en virtud de escritura pública que en favor del adjudicatario otorgará el deudor o el agente ejecutivo que le sustituya por rebeldía y en la que se consignarán los trámites e incidencias más esenciales del expediente de apremio, especialmente la citación al deudor y las notificaciones a terceros poseedores o acreedores hipotecarios, si los hubiere, así como también que queda extinguida la anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Hacienda.

Cuando por haber quedado desierta la subasta se adjudicase la finca al Estado, Provincia, Municipio o Entidad a la que se hubiere concedido la facultad de utilizar el procedimiento administrativo de apremio, será título bastante la certificación expedida por el Tesorero de Hacienda, Presidente de la Diputación, Alcalde o funcionario a quien correspondiera, según los casos, y en la que se hará constar: la providencia íntegra de adjudicación, el nombre y apellidos del deudor y la naturaleza, situación, linderos, cabida y gravámenes que pesaren sobre la finca adjudicada.

Las inscripciones a que se refieren los párrafos anteriores contendrán las circunstancias generales de la Ley; y sucintamente las singulares que consten en los documentos presentados.

**Art. 27.** Si después de enajenada una finca o de redimido un censo y de otorgada la correspondiente escritura se incoare expediente para que se rescinda o anule la venta o la redención, la Autoridad o funcionario que instruya el expediente pedirá anotación preventiva, presentando por duplicado una certificación en que conste aquella circunstancia y las necesarias para la anotación, según el artículo setenta y dos de la Ley.

Si transcurriere sin reclamación el término en que, según las disposiciones vigentes, pueden los interesados reclamar por la vía contenciosa contra las resoluciones que rescindan o anulen la venta o la redención, el Director general del ramo a que correspondiera la finca o derecho dispondrá la inscripción del dominio a favor del Estado o de la Corporación a que pertenezca, si hubieren de quedar aquellos amortizados, y la cancelación de la inscripción del acto o contrato anulado, si hubieren de enajenarse con arreglo a las leyes.

**Art. 28.** Declarada la quiebra de una subasta por no haber pagado el comprador de una finca o derecho su precio en los plazos correspondientes, se anotará preventivamente esta declaración, procediéndose para ello del modo establecido en el artículo anterior.

La cancelación del asiento principal respectivo podrá ve-

ificarse mediante certificación de la oficina de Hacienda competente en que conste el acuerdo firme de nulidad.

**Art. 29.** Para inscribir el retracto administrativo, cuando sea ejercitado por el contribuyente deudor, o por sus representantes legítimos, bastará la certificación librada por la Administración en que se inserte literal el acuerdo o resolución fiscal. En los demás casos será necesaria escritura pública otorgada por los Delegados de Hacienda o funcionarios administrativos en quienes dicha Autoridad delegue expresamente.

**Art. 30.** Los montes públicos no enajenables, las roturaciones legitimadas y las concesiones que haga la Administración de fincas o derechos reales para su colonización u otros fines de carácter social serán inscribibles con arreglo a lo preceptuado en este Reglamento y en las disposiciones especiales vigentes sobre la materia.

**Art. 31.** Las concesiones administrativas, en cuanto se refieran a bienes inmuebles o derechos reales, se inscribirán mediante la escritura pública correspondiente, y en los casos en que no se requiera el otorgamiento de aquella, mediante el título mismo de concesión, sin perjuicio de practicar después la inscripción de las escrituras en que consten las obras ejecutadas para el aprovechamiento de las mismas, sean principales o accesorias, como las líneas de transmisión de energía en los saltos de agua, de telégrafos, de teléfonos y otras semejantes, según la índole de cada concesión.

**Art. 32.** Podrán también inscribirse las hojas de valoración y las actas de ocupación de los inmuebles en los casos de expropiación forzosa, siempre que se acompañe el correspondiente resguardo de depósito.

Dichos documentos contendrán las circunstancias necesarias para la inscripción, y acreditarán, cuando fuere necesario, que los interesados, según el Registro, han concurrido al pago de la indemnización y consienten en que se cancelen los respectivos derechos.

**Art. 33.** Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla, y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.

#### Documentos auténticos

**Art. 34.** Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos.

**Art. 35.** Los documentos Pontificios expedidos con el fin de acreditar el cumplimiento de requisitos prescritos en el Derecho Canónico para el otorgamiento de actos y contratos en que esté interesada la Iglesia, traducidos y testimoniados por los Ordinarios Diocesanos, son documentos auténticos, sin necesidad de estar legalizados.

**Art. 36.** Los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos siguientes: Primero. Que el asunto o materia del acto o contrato sea lícito y permitido por las leyes de España. Segundo. Que los otorgantes tengan la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto con arreglo a las leyes de su país. Tercero. Que en el otorgamiento se hayan observado las formas y solemnidades establecidas en el país donde se han verificado los actos o contratos. Y cuarto. Que el documento contenga la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España.

Los requisitos establecidos en los números segundo y tercero podrán acreditarse mediante certificado del Cónsul español de carrera en el respectivo territorio.

La capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles podrá ser acreditada, si el Notario la estimase suficiente, mediante certificación del Cónsul de su país en España.

**Art. 37.** Los documentos no redactados en idioma español podrán ser traducidos, para los efectos del Registro, por la Oficina de Interpretación de Lenguas o por funcionarios competentes autorizados en virtud de leyes o convenios internacionales, y, en su caso, por un Notario, quien responderá de la fidelidad de la traducción.

Los extendidos en latín y dialectos de España o en letra antigua, o que sean ininteligibles para el Registrador,

se presentarán acompañados de su traducción o copia suficiente hecha por un titular del Cuerpo de Archiveros y Bibliotecarios o por funcionario competente, salvo lo dispuesto en el artículo treinta y cinco.

El Registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir del documento oficial de traducción cuando conociere el idioma, el dialecto o la letra antigua de que se trate.

**Art. 38.** Las resoluciones judiciales o laudos arbitrarios dados en el extranjero serán inscribibles cuando hayan sido reconocidos por Tribunal o Autoridad competente, con arreglo a las leyes y convenios internacionales.

## TITULO SEGUNDO

### De la forma y efectos de la inscripción

#### Solicitud de inscripción

**Art. 39.** Se considerará comprendido en el apartado D del artículo sexto de la Ley a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción.

**Art. 40.** Los Oficiales, Auxiliares y dependientes del Registro de la Propiedad no podrán presentar ningún documento para su inscripción en el Registro, salvo cuando estén comprendidos en los tres primeros apartados del artículo sexto de la Ley.

#### Clase y orden de los asientos

**Art. 41.** En los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos o inscripciones: Asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, extensas o concisas, principales y de referencia; anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales.

**Art. 42.** Para numerar las fincas que se inscriban conforme a lo dispuesto en el artículo octavo de la Ley se señalará con el número uno la primera que se inscriba en cada Ayuntamiento o Sección y con los números siguientes, por orden riguroso de fechas, las que sucesivamente se vayan inscribiendo.

Dicha numeración se hará siempre en guarismos.

**Art. 43.** Las inscripciones propiamente dichas y las cancelaciones relativas a cada finca se numerarán también por el orden en que se hicieren.

Las anotaciones preventivas y sus cancelaciones se señalarán al margen con letras en lugar de números, guardándose un orden rigurosamente alfabético. Si se agotase, las letras del alfabeto se volverá a empezar por la primera duplicada, siguiendo en esta forma todas las demás. En el margen destinado a la numeración de las inscripciones se escribirá en estos casos: «Anotación (o cancelación) letra...»

#### Inscripción, agrupación, división y segregación de fincas

**Art. 44.** Se inscribirán bajo un solo número, si los interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca con arreglo al artículo octavo de la Ley y para los efectos que el mismo expresa, siempre que pertenezcan a un solo dueño o a varios proindiviso:

Primero. Las fincas rústicas, y los solares colindantes, aunque no tengan edificación alguna, y las urbanas, también colindantes, que físicamente constituyan un solo edificio o casa-habitación.

Segundo. Los cortijos, haciendas, labores, masías, dehesas, cercados, torres, caseríos, granjas, lugares, casales, cabañas y otras propiedades análogas que formen un cuerpo de bienes dependientes o unidos con uno o más edificios y una o varias piezas de terreno, con arbolado o sin él, aunque no linden entre sí ni con el edificio, y con tal de que en este caso haya unidad orgánica de explotación o se trate de un edificio de importancia al cual estén subordinadas las fincas o construcciones.

Tercero. Las explotaciones agrícolas, aunque no tengan casa de labor y estén constituidas por predios o colindantes, siempre que formen una unidad orgánica, con nombre propio, que sirva para diferenciarlas y una organización económica que no sea la puramente individual.

Cuarto. Toda explotación industrial situada dentro de un perímetro determinado o que forme un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí.

Quinto. Todo edificio o albergue situado fuera de poblado con todas sus dependencias y anejos, como corrales, tinacos o cobertizos, paneras, palomares, etc.

Sexto. Las concesiones administrativas, excepto las que sean accesorias de otras fincas o concesiones.

Lo dispuesto en este artículo será aplicable aun cuando las propiedades se hallen enclavadas en diferentes Secciones, Ayuntamientos o Registros.

**Art. 45.** Cuando, en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, se reúnan dos o más fincas inscritas para formar una sola, con su nueva descripción, se inscribirá con número diferente, haciéndose mención de ello al margen de cada una de las inscripciones de propiedad de las fincas reunidas.

Si las fincas agrupadas no fueren colindantes, se describirán individualmente las parcelas que las constituyan y, con la mayor precisión posible, las características de la agrupación o causas que den lugar a ella.

**Art. 46.** En el caso de que la totalidad de una finca inscrita se divida en dos o más suertes o porciones, se inscribirá cada una de éstas como finca nueva y bajo número diferente, haciéndose breve mención de esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca que se divida. En las nuevas inscripciones se expresará la procedencia de las fincas, así como los gravámenes que tuvieran antes de la división.

**Art. 47.** Siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz.

**Art. 48.** Cuando se segregue parte de una finca inscrita para unirla a otra igualmente inscrita cuya extensión represente, por lo menos, el quintuplo de la parte segregada, se practicará la inscripción correspondiente en el registro de la finca mayor, sin alterar su numeración, pero expresándose en ella la nueva descripción resultante y la procedencia de la porción unida, con las cargas que la afecten; y se harán, además, las oportunas referencias marginales en las inscripciones de propiedad de ambas fincas.

Si la porción segregada excediere de la quinta parte de la otra finca, se hará la agrupación de ambas formando finca nueva con número diferente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo cuarenta y cinco.

**Art. 49.** Cuando en el título presentado se forme una finca de dos o más, ó se segregue parte de alguna con objeto de enajenarla, se hará una sola inscripción comprensiva de la nueva finca agrupada o segregada y de la enajenación de la misma.

**Art. 50.** Todas las operaciones de agrupación, división y segregación a que se refieren los cinco artículos anteriores no podrán practicarse en el Registro sino en virtud de escritura pública en que así se solicite. En dicha escritura se describirán siempre las fincas que se agrupen o dividan o que sean objeto de segregación parcial, así como las fincas nuevas resultantes de cualquiera de estas operaciones y las porciones restantes, cuando fuere posible, o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya efectuado la segregación. Si no constare en el Registro la cabida total de las fincas deberá expresarse en las notas marginales de segregación o agrupación.

#### Circunstancias de las inscripciones

**Art. 51.** Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo noveno de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana y el nombre con que las de su clase sean conocidas en la localidad.

Segunda. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren, sus linderos por los cuatro puntos cardinales, la naturaleza de las fincas colindantes y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio, si lo tuviere.

En los casos de los números segundo, tercero y cuarto del artículo 44 bastará expresar los linderos de cada trozo o porción, si no estuvieren dentro de un perímetro.

Tercera. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallen; el nombre de la calle o sitio; el número, si lo tuvieran, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio, si fuere conocido por alguno propio; linderos por izquierda (entrando), derecha y fondo, y cualquiera circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca inscrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales.

Cuarta. La medida superficial se expresará con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que pueda también constar la equivalencia a las medidas del país; y cuando la cabida no resultare del título se hará mención de esta circunstancia.

Cuando los requisitos de los números anteriores constaren ya en inscripciones o anotaciones precedentes al asiento que se haya de extender, no se repetirán en éste si resultaren conformes con los de los títulos que lo motiven.

En caso de disconformidad se expresarán las diferencias que resultaren entre el Registro y el título.

Quinta. La naturaleza del derecho que se inscriba se expresará con el nombre que se le dé en el título, y si no se le diere ninguno no se designará tampoco en la inscripción.

Sexta. Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, rescisorias, resolutorias y revocatorias establecidas en aquél. No se expresarán en ningún caso las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real.

Séptima. Las cargas y limitaciones de la finca o derecho que se inscriba se expresarán indicando brevemente las que consten inscritas o anotadas con referencia al asiento donde aparezcan. Cuando respecto a alguna carga no haya conformidad entre lo que conste del Registro y lo que aparezca del título, se consignará la diferencia. En ningún caso se indicarán los derechos expresados en el artículo noventa y ocho de la Ley ni los aplazamientos de precio no asegurados especialmente.

Las cargas relacionadas en el título que no resulten inscritas o anotadas no se harán constar en la inscripción. Si no existieran cargas se expresará así.

Octava. El valor de la finca o derecho inscrito se designará, si constare en el título, en la misma forma que apareciere en él, bien en dinero, bien en especie de cualquiera clase que sea.

Novena. Las personas naturales de quienes procedan inmediatamente los bienes o derechos que se inscriban se determinarán expresando su nombre, apellidos y estado civil según aparezcan en el título, sin que sea permitido al Registrador, ni aun con acuerdo de las partes, añadir ni quitar ninguna circunstancia. Se añadirán, si resultaren del título, la edad, cuando se tratare de un menor, la profesión y el domicilio o vecindad. Las personas jurídicas se designarán por el nombre con que fueren conocidas, expresándose al mismo tiempo su domicilio y el nombre y circunstancias de la persona que en su representación otorgue el acto o contrato. Del mismo modo se harán constar, en sus respectivos lugares, el nombre, apellidos y circunstancias de las personas a cuyo favor se haga la inscripción.

Si el adquirente fuere casado, viudo o divorciado, y el acto o contrato que se inscriba afectase a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, se harán constar el nombre y apellidos del otro cónyuge.

Décima. Se hará constar la clase del título que se inscriba, el nombre y residencia del funcionario que lo autorice y la fecha de su otorgamiento, autorización o expedición. Tratándose de documentos complementarios no notariales, bastará consignar el funcionario que lo autorice y su residencia. Cuando proceda, se indicará que el documento se archiva.

Undécima. Al día y hora de la presentación del título en el Registro se añadirán el número del asiento y el tomo del «Diario» correspondiente.

Dodecésima. Cuando los actos o contratos sujetos a inscripción hayan devengado derechos a favor del Estado, se expresará esta circunstancia y que la carta de pago ha quedado archivada en el legajo. Si estuvieren exentos del pago o hubiere prescrito la acción administrativa, se consignará dicha circunstancia.

Décimotercera. Al final de toda inscripción y después de la fecha y de la firma del Registrador se expresarán los honorarios devengados por aquella y la disposición o el número del Arancel que se haya aplicado.

**Art. 52.** El artículo 30 de la Ley es aplicable en general a las inscripciones extensas, pero no a las concisas ni a las que por su índole hubieran sido objeto de alguna excepción legal o reglamentaria.

Las inscripciones y anotaciones concisas que deberán hacerse en cumplimiento de lo que ordena el artículo 245 de la Ley sólo contendrán las circunstancias siguientes:

Primera. Descripción y cargas de la finca.

Segunda. Nombre y apellidos del transferente y adquirente.

Tercera. Título genérico de adquisición.

Cuarta. Condiciones especiales relativas a la finca; y

Quinta. Referencia a la extensa, fecha y media firma.

**Art. 53.** Declarada la nulidad de un asiento mandará el Juez o Tribunal cancelarlo y, en su caso, extender otro nuevo en la forma que proceda, según la Ley.

Este nuevo asiento surtirá efecto desde la fecha en que deba producirlo, según sus respectivos casos.

**Art. 54.** Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente.

No se considerará cumplido este requisito si la determinación se hiciera solamente con referencia a unidades de moneda, de medida superficial u otra forma análoga.

**Art. 55.** Para los efectos del número cuarto del artículo segundo de la Ley, la inscripción de las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad se ajustará a las reglas generales que sean aplicables y además contendrá las circunstancias siguientes:

Primera. Nombre, apellidos y vecindad del incapacitado.

Segunda. Declaración de la incapacidad, especie y extensión de la misma y designación de la persona a quien se haya autorizado para administrar, si la resolución la determinare.

Tercera. Parte dispositiva de la resolución judicial, con expresión de su clase, Juzgado o Tribunal que la hubiere dictado y su fecha.

**Art. 56.** Las notas marginales a que se refiere el artículo 23 de la Ley expresarán el hecho que se trate de acreditar, el nombre y apellidos de la persona o personas que lo hubieren realizado, el documento en virtud del cual se extiendan, el pago o la exención del impuesto, y contendrán referencia al asiento de presentación del indicado documento, fecha y media firma.

**Art. 57.** Cuando mediante hipoteca se asegure el cumplimiento de las prohibiciones de disponer, a que se refiere el artículo 27 de la Ley, se inscribirán en un solo asiento el acto o contrato que las contenga y la hipoteca que se constituya y se hará constar que se deniega la inscripción de la prohibición de disponer.

#### *Del precio aplazado*

**Art. 58.** Se hará constar por medio de una nota marginal siempre que los interesados lo reclamen, o el Juez o el Tribunal lo mande, el pago de cualquiera cantidad que haga el adquirente después de la inscripción, por cuenta o saldo del precio en la venta o de abono de diferencias en la permuta o adjudicación en pago. Igualmente bastará la extensión de una nota marginal cuando así especialmente lo establezca alguna Ley.

**Art. 59.** Si en la venta de bienes inmuebles o derechos reales se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título del vendedor.

#### *Inscripción de obras públicas, minas y aguas*

**Art. 60.** La inscripción de las concesiones de ferrocarriles deberá practicarse en el Registro a que corresponda el punto de arranque, considerándose como tal el que señale la Dirección General del ramo. Dichas inscripciones se practicarán en virtud de escritura pública, en la que deberán consignarse literalmente el pliego de condiciones generales, la Ley especial de concesión, las condiciones particulares y eco-

nómicas y la tarifa de derechos máximos. Las circunstancias que se harán constar en las inscripciones serán las generales de la Ley, en cuanto les sean aplicables; las especiales de mayor importancia que resulten del título y de los pliegos de condiciones generales, particulares y facultativas, o de los planos, cuadros o presupuestos que se acompañen, y, singularmente, la naturaleza de la concesión, la clase y denominación del ferrocarril, si la tuviere; puntos de arranque y término de longitud y anchura de la línea y términos municipales que atraviese.

**Art. 61.** Estas inscripciones podrán adicionarse o rectificarse por una nueva inscripción mediante los documentos en que se acredite el replanteo, la construcción, suspensión o recepción de las obras, las modificaciones de la concesión y del proyecto debidamente aprobadas, la rescisión de las contrataciones o cualesquiera otras declaraciones administrativas o judiciales que afecten a la existencia o extensión del derecho inscrito.

Lo dispuesto en este artículo y en el anterior se observará, en lo posible, cuando se inscriban los títulos de concesiones de canales y demás obras públicas de igual índole, comprendidas en el artículo 31.

**Art. 62.** Efectuada la inscripción a que se refiere el artículo sesenta en el Registro de la Propiedad correspondiente, se extenderá en los demás Registros, Ayuntamientos o Secciones cuyo territorio atraviese la obra pública, bajo número especial, una breve inscripción de referencia en que se consigne la naturaleza y denominación de la concesión, la fecha del título con las particularidades de su autorización, y el libro, folio, número y Registro en que la inscripción principal se haya practicado, tomando estos datos de la certificación literal expedida al efecto por el Registrador que practicó la inscripción primordial, y que ha de quedar archivada en el último Registro, conservándose en los demás, donde sea presentada, copia simple.

**Art. 63.** No obstante lo dispuesto en los tres artículos anteriores, para que produzca efecto respecto de tercero la adquisición por expropiación forzosa o por convenios particulares de fincas o derechos inscritos, que hayan de formar parte integrante de la obra pública por destinarse directa y exclusivamente a su servicio y explotación, será necesario que se inscriban a favor del concesionario, haciéndose constar en la inscripción que quedan destinadas e incorporadas a la obra pública considerada como unidad y que no podrá verificarse inscripción alguna posterior sin la oportuna autorización ministerial. En la inscripción de la concesión, practicada en el Libro del Ayuntamiento o Sección en que radicaren las fincas, se hará constar la incorporación por nota marginal.

Serán títulos bastantes para efectuar dicha inscripción, en caso de expropiación forzosa, las hojas de valoración, actas de ocupación de los inmuebles o convenios otorgados por los interesados, con arreglo a la Ley.

Si la obra pública estuviere gravada con hipotecas u otras cargas se hará constar asimismo en la inscripción que las fincas incorporadas quedan gravadas con los derechos o hipotecas que pesen sobre aquélla.

Los derechos reales que en cada término graven la concesión o los terrenos adquiridos se inscribirán bajo el mismo número que llevé la inscripción primordial, o la de referencia, conforme al artículo anterior.

**Art. 64.** Cuando las fincas, terrenos, parcelas o edificios que estuviere inscritos a favor del concesionario e incorporados a la obra pública para su servicio o explotación fueren declarados sobrantes, por ser innecesarios para estos fines, podrá consignarse esta circunstancia en el Registro, mediante el traslado de la Orden ministerial en la que se haga dicha declaración, se describan aquéllos con arreglo al artículo noveno y concordantes de la Ley Hipotecaria y se autorice la libre disposición de los mismos. Esta circunstancia se hará constar por nota al margen de las respectivas inscripciones.

Si dichas fincas, terrenos, parcelas o edificios no estuviere inscritos, se inscribirán mediante la presentación de la Orden ministerial expresada y de los títulos de adquisición referidos en el artículo anterior, o conforme al título VI de la Ley.

En las notas e inscripciones expresadas se harán constar las reservas que el título de adquisición o la Orden ministerial contuvieren a favor de anteriores titulares o de terceros interesados como titulares de servidumbres que hayan de quedar vigentes.

**Art. 65.** Tratándose de ferrocarriles y en el caso de que la unidad de la obra pública apareciese hipotecada y se hubieren inscrito parcelas o fincas sobrantes conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, si el concesionario quisiera dejarlas libres de aquellos gravámenes se notificará tal pretensión y la inscripción practicada a los titulares de aquéllas, notarialmente o por edictos, que se publicarán en el «Boletín Oficial» de la provincia, según que la hipoteca sea ordinaria o en garantía de títulos. Transcurridos treinta días desde la publicación de los edictos o desde la notificación sin que se haya acreditado al Registrador que se ha formulado oposición judicial, se hará constar, por nota marginal, que por haber dejado las fincas de formar parte de la obra pública se cancela respecto de ellas la carga hipotecaria.

Esta cancelación se entenderá sin perjuicio de la subsistencia íntegra del gravamen sobre la unidad de la obra pública.

**Art. 66.** Los edificios o construcciones, así como las huertas, jardines, montes, plantíos o cualesquiera otras fincas rústicas o urbanas y derechos reales anejos a los ferrocarriles, canales y demás obras públicas que, por no estar directa y exclusivamente destinados al servicio público, sean del dominio particular de los concesionarios, deben inscribirse singular y separadamente en el Registro a que correspondan, con los requisitos y condiciones que exigen la Ley y este Reglamento.

**Art. 67.** La inscripción de las concesiones mineras se hará mediante la presentación del título y plano, en el Registro de la Propiedad en cuyo territorio radique la mina, en el libro del Ayuntamiento en que esté situado el punto de partida para la designación de rumbos, y contendrá las circunstancias siguientes: nombre de la concesión, número del expediente, extensión superficial de aquélla, punto de partida y arrumbamiento del perímetro, sustancia o sustancias que han de ser objeto de la explotación y linderos por los cuatro puntos cardinales, con referencia a las minas colindantes o a terreno franco y registrable, en su caso.

**Art. 68.** Si las pertenencias mineras comprendidas en el título de concesión estuvieren situadas en el territorio de dos o más Registros, se expresará así en la inscripción, sin perjuicio de que, mediante presentación en el otro o en los otros Registros del título ya inscrito, se abra una hoja en el respectivo Ayuntamiento, en la que se extenderá una breve inscripción de referencia a la primordial, haciendo constar el nombre de la mina, su descripción y extensión, tal como resulte del título, y el nombre y apellido del concesionario, añadiendo después: «Así consta del título expedido por ... en tal fecha, inscrito en el Registro de la Propiedad de ... bajo el número ..., inscripción primera, folio ..., tomo ..., del Ayuntamiento de ...»

En el caso de que la mina se extienda a territorio de dos o más Ayuntamientos de un solo Registro de la Propiedad, además de la inscripción primordial expresada en el artículo anterior se harán inscripciones de referencia en los libros de los demás Ayuntamientos en los términos expresados.

**Art. 69.** Las inscripciones de los aprovechamientos de aguas públicas obtenidos mediante concesión administrativa se inscribirán en la forma que determina el artículo 31, debiéndose acompañar a los respectivos documentos certificado en que conste hallarse inscritos en el correspondiente Registro administrativo de los organizados por el Real Decreto de 12 de abril de 1901.

Si no se acompañase el certificado, podrá tomarse anotación preventiva por defecto subsanable.

**Art. 70.** Cuando los aprovechamientos a que se refiere el artículo anterior hayan sido adquiridos por prescripción, se suplirá la información posesoria requerida por el artículo tercero del Real Decreto-Ley de 7 de enero de 1927, por un acta notarial, que se tramitará con sujeción a las reglas establecidas en la legislación notarial y a lo prescrito en las siguientes:

Primera. Será Notario hábil para autorizarla el que lo sea para actuar en el lugar donde exista el aprovechamiento.

Segunda. El requerimiento para la autorización del acta será hecho al Notario por persona que demuestre el interés en el hecho que se trate de acreditar y que asevere bajo juramento la certeza del hecho mismo, so pena de falsedad en documento público.

Tercera. Iniciada el acta, el Notario, constituido en el sitio del aprovechamiento, consignará, en cuanto fuere posible, en la misma, según resulte de su apreciación directa, de las manifestaciones del requirente y de dos o más testi-

gos vecinos y propietarios del término municipal a que correspondiera el aprovechamiento, las circunstancias siguientes: punto donde se verifica la toma de aguas y situación del mismo, cauce de donde derivan éstas, volumen del agua aprovechable, horas y minutos y días en que, en su caso, se utilice el derecho, objeto o destino del aprovechamiento, altura del salto, si lo hubiere, y tiempo que el interesado llevare de posesión en concepto de dueño, determinando el día de su comienzo, a ser posible.

Los testigos justificarán tener las cualidades expresadas en el párrafo anterior, presentando los documentos que lo acrediten, a menos que le constaren directamente al Notario, y serán responsables de los perjuicios que puedan causar con la inexactitud de sus manifestaciones.

Cuarta. Por medio de edictos que se publicarán en los tablones de anuncios del Ayuntamiento a cuyo territorio correspondiera el aprovechamiento y en el «Boletín Oficial» de la provincia, se notificará genéricamente la pretensión del requirente a cuantas personas puedan ostentar algún derecho sobre el aprovechamiento.

Quinta. Dentro de los treinta días hábiles siguientes a la publicación de los edictos, los que se consideren perjudicados podrán comparecer ante el Notario para exponer y justificar sus derechos, y si acreditasen haber interpuesto demanda ante el Tribunal competente en juicio declarativo, se suspenderá la tramitación del acta hasta que recaiga ejecución.

Sexta. El Notario, practicadas estas diligencias y las pruebas que estime convenientes para la comprobación de los hechos, hayan sido o no propuestas por el requirente, dará por terminada el acta, haciendo constar si a su juicio están o no suficientemente acreditados.

Séptima. En caso afirmativo, la copia total autorizada de dicha acta será título suficiente para que se extienda anotación preventiva en el Registro de la Propiedad y se pueda iniciar, después de practicada ésta, el expediente que regula el citado Real Decreto. La anotación preventiva se convertirá en inscripción así que se presente el certificado prevenido en el artículo anterior. Si este certificado fuere presentado después de la vigencia de la anotación, se extenderá la inscripción correspondiente.

**Art. 71.** Las aguas de dominio privado que, conforme a lo dispuesto en el número octavo del artículo 334 del Código civil, tengan la consideración de bienes inmuebles, podrán constituir una finca independiente e inscribirse con separación de aquélla que ocuparen o en que nacieren. En la inscripción se observarán las reglas generales, expresándose técnicamente la naturaleza de las aguas y su destino, si fuere conocido; la figura regular ó irregular del perímetro de las mismas, en su caso; la situación por los cuatro puntos cardinales cuando resultare posible, o, en otro supuesto, con relación a la finca o fincas que las rodeen o al terreno en que nazcan, y cuantas circunstancias contribuyan a individualizar las aguas en cada caso.

Sin perjuicio de lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá hacerse constar la existencia de las aguas en la inscripción de la finca de que formen parte, como una cualidad de la misma.

El derecho de las fincas a beneficiarse de aguas situadas fuera de ellas, aunque pueda hacerse constar en la inscripción de dichas fincas como una cualidad determinante de su naturaleza, no surtirá efecto respecto a tercero mientras no conste en la inscripción de las mismas aguas o, en el supuesto del párrafo anterior, en la de la finca que las contenga.

Cuando en una finca existan aguas no inscritas cuya existencia no figure en la inscripción de propiedad de aquélla o surjan después de practicada ésta, podrán hacerse constar en la misma finca, si el dueño lo solicitare, por medio de una nueva inscripción basada en acta notarial de presencia o por descripción de las aguas en los títulos referentes al inmueble.

**Art. 72.** Las explotaciones industriales destinadas a la producción o distribución de energía eléctrica que disfruten de la correspondiente concesión administrativa se inscribirán en hoja especial, y bajo un solo número, conforme al artículo 31. Bajo el mismo número se expresarán las concesiones, presas, pantanos o saltos de agua que exploten o les pertenezcan; las centrales térmicas o hidráulicas de que dispongan; las líneas aéreas o subterráneas de transmisión o distribución de corriente y sus características; las casetas distribuidoras o transformadoras y demás elementos de la explotación así como las servidumbres de paso de energía establecidas voluntaria o forzosamente y las autorizaciones, permisos o licencias que

disfruten para la explotación, con arreglo a las Leyes y Reglamentos administrativos sobre la materia.

Si las diversas suertes de tierra estuvieren situadas en territorio de dos o más Registros, se hará una inscripción principal en aquel en que estuviere situada la central productora y distribuidora, e inscripciones de referencia en los demás, observándose en cuanto fuera posible lo dispuesto en el artículo 62.

#### *Inscripción de foros, subforos y otros derechos análogos*

**Art. 73.** El dueño directo o el útil podrán obtener la inscripción de los foros, subforos y demás derechos reales de igual naturaleza, así como la de su dominio directo o útil respectivo, mediante la presentación de las escrituras públicas de constitución o reconocimiento del foro, o de los testimonios de los actos de conciliación y de los deslindes, apeos y prorrateos realizados judicialmente, o mediante la de los documentos privados, aprobados por convenio ante Notario, en los que se establezca o reconozca el foro o consten los deslindes, apeos y prorrateos extrajudiciales.

En las inscripciones que se practiquen se describirán las fincas tal como figuren en los títulos, expresándose, por lo menos, la situación de los bienes del foro, los nombres de los pagadores y la renta que satisfaga cada uno, con expresión genérica de estar gravadas con ella las tierras que estos poseyeran afectas al foral.

**Art. 74.** Si los títulos expresados en el artículo anterior fueren antiguos o defectuosos, podrán describirse las fincas mediante solicitud suscrita por el dueño directo o el útil que pide la inscripción, y que será ratificada ante el Registrador.

Si las fincas no estuvieren inscritas, dicha solicitud deberá ir firmada, además, por el otro partícipe o interesado que no hubiere solicitado la inscripción; en su defecto, se notificará a éste la petición de inscripción, bien por el propio Registrador, que le entregará copia literal, bien por acta notarial, y si no se opusiere a ella en el plazo de treinta días, contados desde aquel en que la notificación hubiere tenido lugar, se llevará a cabo la inscripción con todos los efectos legales.

Cuando la notificación acreditase su oposición en forma auténtica, se denegará la inscripción solicitada y se ventilará aquélla en el juicio declarativo correspondiente, sin que este juicio deba promoverlo necesariamente el que se oponga a la inscripción.

**Art. 75.** También podrán inscribirse los derechos expresados en el artículo 73 cuando se careciere del título, por medio de expediente de dominio o acta de notoriedad tramitados con arreglo a la Ley, en los que se citará a los titulares que no los promuevan.

**Art. 76.** La inscripción de los títulos en que se transmite la propiedad y parte del dominio, y se constituya a la vez el canon o renta, se verificará a favor de ambos otorgantes o interesados en un solo asiento para cada finca, lugar acasado o grupo de suerte de tierra que, según el artículo octavo de la Ley, pueda comprenderse bajo un solo número, surtiendo esta inscripción los respectivos efectos legales que para cada uno se deriven del contrato.

Las inscripciones sucesivas que motiven los derechos o participaciones especiales del dominio útil o directo se harán precisamente a continuación o con referencia a la de constitución del foro o gravamen.

**Art. 77.** Cuando las fincas afectas a la pensión consten inscritas a favor de los foreros, el dueño receptor del canon podrá inscribir el título de su derecho sobre las mismas en la forma, proporción y condiciones correspondientes; sin que por ello se entienda quebrantada la solidaridad.

Si todas o algunas de las referidas fincas aparecieren inscritas sin expresar el gravamen, o con diferencias en cuanto a su extensión o condiciones, se denegará o suspenderá la inscripción, según los casos, a no ser que se acredite que la persona o personas que la solicitan están conformes con que no se extienda el derecho inscribible a las fincas que no aparezcan gravadas en debida forma. Esta circunstancia se hará constar en la inscripción que se practique. La sujeción de tales fincas al foro se dilucidará, en defecto de conformidad de los interesados, en el juicio declarativo correspondiente.

**Art. 78.** La inscripción de las redenciones de foros, subforos y demás derechos reales de naturaleza análoga se verificará en virtud de los convenios otorgados por los perceptores y pagadores o de la sentencia dictada por el Tribunal especial competente, en la forma y términos señalados en los Decretos de veinticinco de enero de mil novecientos veinti-

seis, veintitrés de agosto de mil novecientos veintisiete y demás disposiciones vigentes.

#### *Inscripciones de herencia y contrato sucesorio*

**Art. 79.** En la inscripción de bienes adquiridos por herencia testada se harán constar las disposiciones testamentarias pertinentes, la fecha del fallecimiento del causante, tomada de la certificación respectiva, y el contenido del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad.

En la inscripción de bienes adquiridos por herencia intestada se consignarán los particulares de la declaración judicial de herederos.

**Art. 80.** En la inscripción de bienes adquiridos o que hayan de adquirirse en lo futuro, en virtud de contrato sucesorio, se determinarán las estipulaciones pertinentes de la escritura pública, y si ésta fuese de capitulaciones matrimoniales, se consignará, además, la fecha del matrimonio, y, en su caso, la fecha del fallecimiento de la persona o personas que motiven la transmisión; el contenido de la certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad, cuando fuere necesaria su presentación, y las particularidades de la escritura, testamento o resolución judicial en que aparezca la designación del heredero.

Si no constare la fecha de la celebración del matrimonio, podrá tomarse anotación preventiva por defecto subsanable, que se convertirá en inscripción cuando se acredite aquélla, por medio del oportuno certificado, aunque el matrimonio fuere posterior a la fecha de las capitulaciones matrimoniales.

**Art. 81.** En los casos de los dos artículos anteriores se considerará defecto que impida la inscripción el no presentarse los certificados que se indican en los mismos, o no relacionarse en el título o resultar contradictorios con éste. No se considerará contradictorio el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad cuando fuere negativo u omitiere el título sucesorio en que se base el documento presentado, si este título fuere de fecha posterior a los consignados en el certificado.

**Art. 82.** Podrán inscribirse a favor del heredero único y a su instancia, mediante la presentación de los documentos referidos en el artículo setenta y nueve, los bienes y derechos que estuvieren inscritos a nombre del causante, cuando no exista legitimario ni persona autorizada según el título sucesorio para adjudicar la herencia, salvo que en este segundo supuesto la única persona interesada en la herencia resultare ser dicho heredero.

**Art. 83.** Para obtener la inscripción de adjudicación de bienes hereditarios o cuotas indivisas de los mismos, se deberán presentar: escritura de partición o escritura o acta de protocolización de operaciones particionales, formalizadas con arreglo a las leyes o sentencia firme en la que se determinen las adjudicaciones a cada interesado, cuando fueren varios los herederos; escritura de manifestación de herencia, cuando en caso de heredero único sea necesaria con arreglo al artículo anterior, o también escritura pública, a la cual hayan prestado su consentimiento todos los interesados, si se adjudicare solamente una parte del caudal y éste fuera de su libre disposición.

**Art. 84.** En los fideicomisos, el fiduciario y los fideicomisarios, si fueren conocidos, podrán obtener la inscripción de sus respectivos derechos.

**Art. 85.** No se practicarán las menciones que establece el artículo quince de la Ley relativas a derechos de los legitimarios cuando antes de inscribirse los bienes a favor de los herederos hubieren aquéllos percibido o renunciado su legítima o se hubieren declarado satisfechos de la misma.

**Art. 86.** Los derechos de los legitimarios no perjudicarán a terceros que adquieran a título oneroso los bienes hereditarios, sino cuando tales derechos consten previamente por mención, nota marginal o anotación preventiva no cancelada, y en los términos resultantes de las mismas.

**Art. 87.** Si se hubieren asignado bienes ciertos para el pago de las legítimas, se inscribirán a nombre de los respectivos asignatarios.

Si la mención legitimaria se hubiere concretado sobre inmuebles determinados, se hará constar mediante nota al margen de las correspondientes inscripciones.

En ambos casos, si no mediare la expresa aceptación que previene el último párrafo de la regla a) del artículo quince de la Ley, se practicará asimismo la mención por derechos legitimarios sobre los demás bienes de la herencia. Dicha mención caducará de derecho y será cancelada



Después de cinco años de su fecha, con la única excepción de que esté subsistente anotación de demanda promovida por algún legitimario impugnando por insuficiente la asignación de bienes o la concreción de la garantía.

**Art. 88.** Las menciones de legítimas y las notas marginales de afeción en garantía de las mismas se cancelarán, en cualquier tiempo, respecto del legitimario que expresamente lo consienta, se declare satisfecho de su legítima, la perciba o la renuncie.

**Art. 89.** Caducará la mención y será cancelada transcurrido el quinquenio fijado por la Ley, cuando los bienes especialmente asignados o afectos a la garantía fueren valores mobiliarios y se acredite su depósito en la forma y a los fines expresados en el número segundo de la regla b) del artículo quince de la Ley. Los efectos depositados podrán ser retirados por los herederos en las circunstancias determinadas en el párrafo antepenúltimo del citado artículo.

La aceptación o reclamación de los legitimarios no obligará al depositario mientras no le haya sido notificada en forma auténtica.

Todos los referidos depósitos podrán ser alzados en cualquier tiempo si los legitimarios lo consintieren expresamente o si se acredite que se declararon satisfechos de su legítima, la percibieron o la renunciaron.

**Art. 90.** Las cancelaciones de menciones y notas de derechos legitimarios dimanantes de lo dispuesto en el artículo quince de la Ley o en sus concordantes de este Reglamento, se efectuarán por nota marginal a petición del heredero, de sus causahabientes o representantes o del dueño de la finca o titular del derecho real a que afecten.

#### *Inscripción de bienes de ausentes, de los cónyuges y de la sociedad conyugal*

**Art. 91.** Los documentos inscribibles relativos a actos y contratos en que estén interesadas personas que hubiesen desaparecido de su domicilio o del lugar de su última residencia sin saberse su paradero y sin dejar apoderado con facultad de administración de todos sus bienes, deberán otorgarse por el representante nombrado al efecto a instancia de parte legítima o del Ministerio fiscal, con arreglo a los artículos ciento ochenta y uno y siguientes del Código civil.

En las inscripciones de bienes que acrezcan a los coherederos del ausente, se hará constar que quedan sujetos a lo que disponen los artículos ciento noventa y uno y siguientes del mismo cuerpo legal.

**Art. 92.** Los bienes que con arreglo a fueros y costumbres pertenecieren a la comunidad conyugal, podrán inscribirse como propios de ambos cónyuges.

Si estuvieren inscritos a favor tan sólo de alguno de ellos, podrá hacerse constar aquella circunstancia por medio de una nota marginal.

**Art. 93.** Serán inscribibles los actos y contratos otorgados por el cónyuge sobreviviente de disposición de sus bienes privativos, sin necesidad de previa liquidación de la sociedad conyugal disuelta.

**Art. 94.** Serán inscribibles los actos y contratos otorgados, sin licencia del marido, por mujer casada; pero el Registrador hará constar en la inscripción la falta de licencia en los casos en que ésta fuere necesaria.

**Art. 95.** Las adquisiciones de bienes a título oneroso por mujer casada se inscribirán a nombre de ésta, con sujeción a las reglas siguientes:

Primera.—Si se acreditare que el precio o la contraprestación es de su exclusiva propiedad y libre disposición, como bienes parafernales o dotes, según proceda.

Segunda.—Si no se demostrare la procedencia del dinero se consignará en la inscripción esta circunstancia, indicándose, además, si el marido asevera o no que el precio o la contraprestación es de la propiedad exclusiva de la mujer, sin que prejuzgue la inscripción la naturaleza ganancial o privativa de tales bienes.

**Art. 96.** Los actos y contratos de disposición sobre los bienes expresados en la regla primera del artículo anterior se registrarán por las normas de los bienes parafernales o dotes.

En el caso previsto en la regla segunda del mismo artículo, el otorgamiento de dichos actos o contratos corresponderá a la mujer, con consentimiento del marido.

#### *Plazo para verificar la inscripción*

**Art. 97.** La inscripción se hará por los Registradores dentro de los treinta días siguientes al de la presentación de los documentos necesarios y suficientes para verificarla, y siempre dentro del término de sesenta días hábiles, a que se refiere el artículo diecisiete de la Ley.

Si transcurriese dicho plazo sin efectuar la inscripción, podrá el interesado acudir en queja al Juez de primera instancia acreditando la demora y protestando exigir del mismo Registrador la indemnización de los perjuicios que de ella se sigan.

El Juez, previo informe del Registrador, mandará hacer la inscripción cuando proceda; y si no justificare el Registrador haber existido para practicarla algún impedimento material o legal, dará parte al Presidente de la Audiencia para que le imponga la corrección correspondiente.

#### *Calificación registral y sus efectos*

**Art. 98.** El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo dieciocho de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos, o puedan conocerse por la simple inspección de ellos.

Del mismo modo apreciará la no expresión o la expresión, sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

**Art. 99.** La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la Autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

**Art. 100.** La calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o negar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada; y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título, o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento.

Si la ejecutoria que en éste recayere resultare contraria a la calificación, el Registrador practicará el asiento solicitado, el cual surtirá sus efectos desde la fecha del de presentación del título, si se hubiere tomado la correspondiente anotación preventiva y ésta estuviere vigente.

**Art. 101.** Los Registradores no sólo negarán o suspenderán la inscripción de todo título cuando así proceda tomando o no anotación preventiva, sino que cuando resultare del mismo título haberse cometido algún delito, darán parte a la correspondiente Autoridad judicial, por remisión del documento respectivo, y harán constar esta circunstancia al margen del asiento de presentación.

**Art. 102.** Los Registradores no podrán calificar por sí los documentos de cualquiera clase que se les presenten cuando ellos o sus cónyuges o parientes, dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, o sus representantes o clientes, por razón de asunto a que tales documentos se refieran, tengan algún interés en los mismos. A este efecto se considerará como interesados a los Notarios autorizantes.

Los citados documentos se calificarán y despacharán por el Registrador de la Propiedad que corresponda con arreglo al cuadro de sustituciones, a quien oficiará al efecto el Registrador incompatible. Se exceptúa el caso previsto en el artículo 485 y cuando existan en el mismo término municipales o más Registros de la Propiedad, en cuyo caso la calificación la verificará el Registrador más antiguo no incompatible.

Si por cualquier causa legítima no pudiera trasladarse el Registrador accidental, podrá reclamar copia literal, que se le expedirá de oficio, de los antecedentes que obren en la oficina respectiva necesarios para la calificación del documento, y en este caso firmará los asientos el sustituto del Registrador incompatible conforme los haya redactado el Registrador accidental, según minuta firmada por éste, que se archivará en el legajo correspondiente, haciéndose constar esta circunstancia en los asientos. El sustituto que

firme éstos se reputará para todos los efectos legales sustituto del Registrador accidental.

El Registrador que accidentalmente deba calificar los documentos percibirá por su calificación y despacho solamente los honorarios que señala el Arancel, sin indemnización alguna por dietas y gastos de viaje y con deducción de la tercera parte por razón de impuestos y gastos de personal y material.

Aun en el caso de que por ausencia o enfermedad del Registrador estuviere encargado del Registro el sustituto, se observará lo previsto en este artículo.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores no es aplicable a la extensión del asiento de presentación en el libro Diario, pero sí lo será a la expedición de certificaciones.

**Art. 103.** No obstante lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley, los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgó el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento, y a solicitud del presentante extenderá anotación preventiva por defecto subsanable.

**Art. 104.** Si el Registrador no hiciera la inscripción solicitada por defecto subsanable, y el interesado pidiere que en su lugar se tome anotación preventiva, con arreglo al número noveno del artículo 42 de la Ley, se hará constar por nota al margen del asiento de presentación.

**Art. 105.** Cuando el Registrador, después de extendido el asiento de presentación y antes de transcurridos los sesenta días que duran sus efectos, devuelva el título, por atribuirle falta que impida la inscripción, pondrá al pie del mismo una nota que contenga la fecha de la presentación, autorizándola con media firma, y otra nota al margen del asiento, expresiva de la devolución del documento, la cual deberá firmar el presentante, o un testigo en su defecto, si el Registrador lo exigiere.

**Art. 106.** En el supuesto del artículo anterior, si el presentante lo reclamare, se extenderá al pie del título, en forma clara y precisa, nota expresiva del defecto o defectos que éste contenga, los motivos en que se base la calificación y el alcance de ésta, a juicio del Registrador.

El mismo día se pondrá nota análoga al margen del asiento de presentación.

**Art. 107.** Transcurridos los sesenta días de vigencia del asiento de presentación sin haberse tomado anotación preventiva, subsanado los defectos, interpuesto recurso ni formulado consulta sobre liquidación del impuesto, se cancelará de oficio y por nota marginal el asiento de presentación.

En el caso de recurso o consulta se extenderá nota al margen del asiento de presentación, si no hubieran transcurrido los referidos sesenta días haciendo constar que queda subsistente hasta la resolución.

**Art. 108.** Transcurridos los plazos, durante los cuales producen sus efectos los asientos de presentación o las anotaciones preventivas sin haberse practicado el asiento solicitado, podrán presentarse de nuevo los títulos correspondientes, los cuales serán objeto de nueva calificación.

**Art. 109.** Si se hubiera interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del Registrador, se hará saber a dicho funcionario mediante oficio del Presidente de la Audiencia y se extenderá al margen del asiento de presentación, siempre que no hubieren transcurrido los sesenta días, una nota en la que se hará constar que queda subsistente el asiento hasta que se resuelva sobre la reclamación formulada.

**Art. 110.** Las faltas subsanables, cualquiera que sea su procedencia, podrán subsanarse por instancia de los interesados, que se archivará en el Registro, siempre que no fuere necesario un documento público u otro medio especialmente adecuado.

**Art. 111.** En los casos del artículo 19 de la Ley, los interesados podrán recoger el documento y subsanar la falta dentro de los sesenta días que dura el asiento de presentación; pedir la anotación preventiva, que durará el tiempo señalado en el artículo 96 de dicha Ley, recurrir contra la calificación del Registrador gubernativamente o formular la correspondiente demanda ante los Tribunales de justicia; con arreglo al artículo 66 de la misma Ley.

Cuando la devolución del documento defectuoso, una vez subsanados los defectos, tenga lugar después de caducado el asiento de presentación o la anotación preventiva, en su

caso, requerirá nueva presentación, que surtirá sus efectos desde la fecha del nuevo asiento.

La suspensión del plazo de vigencia de los asientos de presentación y, en su caso, de las anotaciones preventivas llevará consigo la suspensión del plazo de vigencia de los asientos de presentación posteriores relativos a títulos contradictorios. El Registrador hará constar esta circunstancia por nota al margen de los asientos de presentación.

#### Del recurso gubernativo

**Art. 112.** El recurso gubernativo a que se refiere el artículo anterior podrá ser entablado:

Primero. Por la persona, individual o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción; por quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y por quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos u otros para tal objeto.

Segundo. Por el Fiscal de la respectiva Audiencia, cuando se trate de suspensiones o negativas a inscribir documentos expedidos por las Autoridades judiciales; pero solamente en los asuntos criminales o civiles en los cuales deba ser parte con arreglo a las leyes, e independientemente y sin perjuicio del derecho de los interesados, conforme a lo dispuesto en el número anterior.

Tercero. Por el Notario autorizante del título, en todo caso, y si se resolviese que el título es inscribible, el interesado obtendrá la inscripción sin necesidad de promover nuevo recurso, siempre que no mediaren obstáculos de distinta naturaleza.

Podrá recurrirse contra la calificación del Registrador a efectos exclusivamente doctrinales, aun cuando se hubieren inscrito los documentos calificados en virtud de subsanación de los defectos alegados en la nota por el Registrador.

**Art. 113.** El recurso gubernativo se promoverá dentro del plazo de cuatro meses, a contar de la fecha de la nota contra la cual se recurra, por medio de escrito dirigido al Presidente de la Audiencia Territorial respectiva, directamente o por conducto del Juez de Primera Instancia del partido a que corresponda el Registro, en el que se expresarán sucintamente los hechos y fundamentos de derecho, se determinarán con claridad y precisión los extremos de la nota del Registrador que van a ser objeto de la reclamación y se indicará la persona, con domicilio en territorio de la Audiencia, a quien deban notificarse las providencias que recaigan.

Al escrito se acompañarán los documentos calificados por el Registrador o testimonio bastante de los mismos.

**Art. 114.** Admitido el recurso, el Presidente de la Audiencia, en un plazo de tres días, lo pondrá en conocimiento del Registrador, ordenándole que extienda las correspondientes notas marginales a los efectos del último párrafo del artículo 66 de la Ley. El Registrador extenderá dichas notas si no hubieran caducado los asientos respectivos, y comunicará a aquella Autoridad, en otro plazo igual, el cumplimiento de su orden o las causas que lo hayan impedido.

**Art. 115.** Dentro del plazo de diez días de la admisión del recurso, el Presidente deberá pedir informe: al Registrador, en todo caso; al Notario autorizante no recurrente, cuando la nota recurrida atribuyese al instrumento defectos de redacción o autorización, y, en su caso, al Juez, Tribunal o funcionario que conociere de los autos o del expediente en que se hubiere acordado el asiento suspendido o denegado.

Dichos funcionarios remitirán su informe dentro de los quince días siguientes al en que hayan recibido el expediente original.

**Art. 116.** El Registrador a quien se pida el informe, sea o no el mismo que hizo la calificación recurrida, podrá rectificar ésta en todo o en parte.

Si se conformase con la petición del recurrente, lo comunicará al Presidente de la Audiencia con devolución del expediente, previo desglose de los documentos que hubieran sido objeto de la calificación, que se retendrán en el Registro, para la práctica de las operaciones que en su caso procedan.

El Presidente, dando por terminado el recurso, lo notificará al recurrente.

**Art. 117.** Sólo podrán ser discutidas en el recurso gubernativo las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazando

se de plano las peticiones basadas en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

**Art. 118.** La resolución del Presidente de la Audiencia se dictará en forma de auto, observándose lo dispuesto en el artículo 371 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Dicha resolución deberá ser clara, precisa y congruente con las pretensiones deducidas en el procedimiento; ordenará, denegará o suspenderá la inscripción y, cuando procediere, impondrá las costas al recurrente o al Registrador, con arreglo al artículo 130.

**Art. 119.** Cuando sin entrar en el fondo del asunto se hubiese alegado por el Registrador la falta de personalidad del recurrente u otra causa que impida tramitar el recurso y el Presidente de la Audiencia no hubiere estimado la excepción, acordará que aquel funcionario emita dictamen sobre las cuestiones que hubieran motivado el recurso, fijándole al efecto un plazo que no exceda de quince días.

Si apreciara la falta de personalidad en el recurrente, limitará a este punto su resolución, cualesquiera que hubieran sido las peticiones formuladas en el expediente.

**Art. 120.** El Presidente resolverá el recurso en el término de treinta días, contados desde que hayan sido unidos al expediente los documentos en que hubiere de fundar su decisión.

Transcurrido el plazo sin recaer acuerdo, el interesado podrá ponerlo en conocimiento de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual, si procediere, oficiará al Presidente de la Audiencia para que cumpla lo ordenado en el presente artículo, y si persistiere en la demora, aquélla lo comunicará al Ministro de Justicia, a los efectos oportunos.

**Art. 121.** Los Registradores y los recurrentes podrán apelar, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, de los autos que en los recursos gubernativos dicten los Presidentes de las Audiencias. La apelación deberá interponerse dentro de los quince días siguientes al en que se hubiera notificado la resolución, por medio de escrito al Presidente que la hubiera dictado, cursado directamente o por conducto del Juez de Primera Instancia. En dicho escrito se expresarán con claridad los extremos del auto contra los cuales se dirija la impugnación.

**Art. 122.** Interpuesta apelación contra dichos autos en tiempo y forma, el Presidente, sin substanciación alguna, la admitirá en ambos efectos, y remitirá el expediente a la Dirección General dentro de seis días.

Contra la negativa del Presidente de la Audiencia a admitir la apelación, el interesado podrá recurrir en queja ante la misma Dirección General, preparando el recurso en forma análoga a la establecida por el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**Art. 123.** La resolución de la Dirección General se dictará en forma análoga a la determinada en el artículo 188, y se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO, comunicándose al Presidente de la Audiencia el acuerdo recaído, con devolución del expediente para su archivo.

El Presidente devolverá al Registro los documentos calificados.

Si en los informes o acuerdos definitivos se alegaren o discutieren hechos que afecten al honor privado, la Dirección General adoptará las medidas acostumbradas para que no se divulguen, y si al resolver el recurso se hiciera alguna advertencia a los funcionarios que en él hubieren intervenido, se omitirá su expresión empleando la frase «y lo demás acordado».

**Art. 124.** La Dirección General o el Presidente de la Audiencia podrán acordar, para mejor proveer, que se unan al expediente los informes y los documentos que contribuyan al mayor esclarecimiento de las peticiones formuladas y cuya presentación en el Registro no fuere necesaria para la inscripción denegada o suspendida.

La Dirección General podrá pedir, si lo estimare conveniente, informes a la Junta del Colegio de Registradores y a la de Deranos de los Colegios Notariales.

**Art. 125.** Tanto el auto del Presidente como la resolución de la Dirección General, se notificarán por orden de aquél al recurrente y al Registrador, dentro del término de ocho días.

**Art. 126.** Si la resolución declarase insubsanable el defecto, el Registrador cancelará de oficio las anotaciones o notas marginales preventivas extendidas, y hará constar por nota al margen del asiento de presentación la resolución recaída.

Si la resolución declarase subsanable el defecto, podrá ser subsanado dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se hubiere recibido en el Registro el traslado de la misma, salvo si fuera mayor el plazo de vigencia del asiento de presentación o de la anotación o nota preventiva, en su caso. Si en el término expresado no se verificase la subsanación del defecto, el Registrador cancelará de oficio las anotaciones o notas marginales preventivas, y extenderá nota al margen del asiento de presentación expresiva de la resolución recaída y de que se cancela el asiento por haber expirado dicho plazo.

Si se resolviese que procede practicar la inscripción, por no adolecer el título de defecto alguno, el Registrador extenderá el asiento solicitado previa presentación de los documentos correspondientes, y si estos documentos no le fueren presentados dentro del término expresado en el párrafo anterior, extenderá de oficio las cancelaciones y nota que determina el mismo párrafo.

**Art. 127.** El Registrador deberá incluir en la calificación todos los motivos por los cuales proceda la suspensión o denegación del asiento solicitado. Si así no lo hubiere hecho y se le presentare de nuevo el documento o se acordare su inscripción en el recurso gubernativo correspondiente, podrá alegar defectos no comprendidos en la calificación anterior; pero en tal supuesto deberá ser corregido disciplinariamente, si procediere, según las circunstancias del caso.

**Art. 128.** En la tramitación de los recursos gubernativos en la Audiencia Territorial se devengarán los honorarios señalados en los aranceles judiciales.

No se devengarán honorarios cuando el recurso deba tramitarse de oficio, o sea en los casos de los números segundo y tercero del artículo ciento doce o se interpusiere por la representación del Estado.

**Art. 129.** En los escritos promoviendo los recursos gubernativos deberá usarse el papel timbrado judicial, salvo los casos en que el expediente sea entablado por el Notario autorizante, el Abogado del Estado o Entidades a las cuales esté concedido el mismo beneficio que a quienes disfrutan de la asistencia judicial gratuita, los cuales se extenderán en papel común. Igual clase de papel utilizarán los Registradores y demás funcionarios u organismos al emitir sus informes.

**Art. 130.** Los gastos y costas del recurso deberán ser satisfechos por los interesados que lo hubieren promovido y excepcionalmente por el Notario recurrente o por el Registrador que extendió la nota o sostuvo su procedencia si el acuerdo definitivo estimase que uno u otro habían procedido con ignorancia inexcusable.

Los interesados en los casos de excepción a que alude el párrafo anterior, deberán ser reintegrados en el plazo de diez días, contados desde la notificación, por quien deba pagar los gastos y costas.

**Art. 131.** Mientras no recaiga resolución definitiva del recurso, los recurrentes podrán desistir de él, mediante solicitud al Presidente o a la Dirección General, según que uno u otra tuvieren en su poder el expediente.

**Art. 132.** En los litigios que los interesados promovieren ante los Tribunales con arreglo al artículo sesenta y seis de la Ley, para ventilar y contender «entre sí» acerca de la validez o nulidad de los documentos a que se refiera la calificación del Registrador, no será parte éste y los Tribunales no acordarán su citación o emplazamiento, en el caso de que en tales pleitos fuese demandado, así como deberán sobreseer el procedimiento en cuanto a dicho funcionario, en cualquier momento en que, de oficio o por gestión de cualquier persona, se haga notar que, contraviniendo la expresada prohibición, se ha entendido el procedimiento con el Registrador.

**Art. 133.** Los Registradores que suspendan o denieguen la extensión de algún asiento ordenado por la Autoridad judicial conservarán uno de los ejemplares del mandamiento y devolverán el otro por el mismo conducto que lo hubieran recibido, con la nota correspondiente, explicando si fuese necesario las razones en que fundaren la negativa o suspensión.

**Art. 134.** El documento calificado se unirá a los autos de que dimanare, y el Juez o Tribunal se limitará a dar traslado, por tres días, al Ministerio Fiscal, si fuera parte, y a los demás interesados, para que, en vista de la calificación, puedan gestionar la subsanación de los defectos observados o promover, si lo estimaren procedente, el correspondiente recurso.

**Art. 135.** La reclamación gubernativa contra la suspensión o negativa de los Registradores a inscribir un documento expedido por la Autoridad judicial, ya se promoviere por el Ministerio Fiscal, ya por otros interesados, deberá entablarse y tramitarse en la forma establecida en los artículos 113 y siguientes.

**Art. 136.** Los Registradores deberán acudir al Presidente de la Audiencia respectiva en queja de los apremios que los Jueces ó Tribunales, al conocer de algún negocio civil o criminal les hicieren para practicar cualquier asiento impropio a juicio de aquellos funcionarios. El Presidente, en vista de la queja del Registrador, pedirá informe al Juez ó Tribunal que la hubiere ocasionado, y una vez evacuado, dictará la resolución que proceda, previa audiencia del Ministerio Fiscal.

El Registrador dará cuenta al Juez ó Tribunal de la interposición de la queja y éstos suspenderán todo procedimiento contra el Registrador hasta la resolución definitiva del recurso, que se tramitará de oficio, con sujeción, en lo posible, a lo dispuesto en los artículos 113 y siguientes.

Cuando el Juez ó Tribunal que hubiere apremiado al Registrador no esté subordinado a la Audiencia Territorial en cuya jurisdicción se halle enclavado el Registro, corresponderá la resolución del recurso de queja al Ministerio de Justicia, a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, elevándose el escrito del Registrador y reclamándose el informe del Juez por conducto de los Presidentes de las Audiencias respectivas, los cuales podrán hacer las manifestaciones que estimen pertinentes.

Contra la resolución del Presidente de la Audiencia podrá apelarse dentro de octavo día para ante el Ministerio de Justicia, que resolverá, como en el caso del párrafo anterior, a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

#### *Procedimiento para el ejercicio de acciones reales*

**Art. 137.** El procedimiento en que podrán ejercitarse las acciones reales, a que se refiere el artículo 41 de la Ley, se ajustará a las siguientes reglas:

Primera.—Sólo será Juez competente para conocer del procedimiento el de primera instancia del partido en que radique la finca, y, si ésta radicare en más de uno, se estará a lo dispuesto en la regla primera del artículo 210 de la Ley.

Segunda.—Se iniciará por un escrito del titular registral, en el que expresará su título adquisitivo y la inscripción del mismo en el Registro, los hechos que se opongan a su derecho o perturben su ejercicio, el nombre, apellidos y domicilio del opositor ó perturbador, la cuantía de la caución que se considere adecuada para responder de la devolución de frutos e indemnización de daños y perjuicios y pago de costas. Las medidas que solicite para asegurar en todo caso la sentencia que recayere y la súplica con las peticiones correspondientes.

Con este escrito se presentará certificación literal del Registro de la Propiedad que acredite expresamente la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento que faculte al titular para incoar el procedimiento. También se acompañará el título adquisitivo.

Tercera.—Las medidas precautorias o de seguridad que pueden adoptarse en cualquier momento, podrán ser las señaladas en los artículos 1.419, 1.428 y 1.663 de la Ley de Enjuiciamiento civil, en cuanto sean aplicables, así como cualquiera otra que fuere procedente, según los casos.

Cuarta.—El emplazamiento para comparecer, dentro del término de seis días, a las personas designadas por el titular en el escrito inicial, se verificará conforme a lo establecido en los artículos 270 y siguientes de la Ley Procesal. Si el emplazamiento se hubiere practicado por edictos y el emplazado no compareciere en el término señalado, se le volverá a emplazar concediéndole otros doce días y apercibiéndole que de no comparecer se dictará auto acordando la práctica de cuantas diligencias sean necesarias para la plena efectividad del derecho inscrito, incluso el lanzamiento de la finca, si procediere.

Quinta.—Si el emplazado o emplazados no comparecieren en el término señalado o si compareciendo se allanaren a la demanda, no formularen la de contradicción o no prestaren caución adecuada en el plazo que posteriormente se señala, el Juez dictará auto acordando la práctica de cuantas diligencias sean necesarias para la plena efectividad del derecho inscrito, conforme a lo solicitado por el titular registral y lo dispuesto en los artículos 926, párrafo primero, y 1.596 y si-

guientes de la Ley de Enjuiciamiento civil, en cuanto fueren aplicables, según las circunstancias del caso.

Si los emplazamientos se hubieran hecho por edictos y el emplazado no hubiere comparecido, el Juez podrá acordar, para mejor proveer, la práctica de las diligencias que considere necesarias para comprobar si se han cumplido los requisitos de la ejecución. El plazo para la práctica de dichas diligencias no podrá exceder de un mes.

Sexta.—Personados en autos los emplazados, en la misma comparecencia se les requerirá para que presten la caución adecuada exigida por la Ley, en la cuantía solicitada por el titular, si el Juez la encontrara justa. Si la estimase excesiva, la reducirá a su prudente arbitrio.

El plazo para constituirla nunca podrá exceder de quince días y no se exigirá cuando el titular registral renunciase a ella expresamente.

Séptima.—Prestada la caución suficiente, se concederá un plazo de diez días para que se formule la demanda de contradicción, que se sustanciará por los trámites de los incidentes.

Octava.—Cuando la demanda de contradicción se base en la causa tercera del artículo 41 de la Ley, el opositor deberá presentar certificación del Registro de la Propiedad que acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente.

Novena.—Los autos de este procedimiento no son acumulables entre sí ni a otro juicio.

Décima.—Todos los recursos que se interpongan antes de formular la demanda de contradicción únicamente serán admisibles en un solo efecto.

**Art. 138.** El procedimiento regulado por el artículo anterior podrá ejercitarse aunque los perturbadores tengan título inscrito a su favor, si este título no fuese bastante para legitimar los actos en que la perturbación consista.

### TITULO TERCERO

#### De las anotaciones preventivas

##### *De demanda*

**Art. 139.** El que propusiere demanda en los casos a que se refieren los artículos 38 y número primero del artículo 42 de la Ley podrá pedir al mismo tiempo, o después, su anotación preventiva, ofreciendo indemnizar los perjuicios que de ella puedan seguirse al demandado en caso de ser absuelto, a cuyo efecto el Juez podrá exigir la caución que estime adecuada.

El Juez ó Tribunal mandará hacer la anotación, si fuere procedente, al admitir la demanda, y si aquélla se pidiese después, en el término del tercero día.

##### *De embargo y secuestro*

**Art. 140.** Se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes inmuebles o derechos reales que se decreté en juicio civil o criminal, aunque el embargo sea preventivo o en procedimiento administrativo de apremio, debiendo observarse las reglas siguientes:

Primera.—Si la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea aquella contra quien se hubiese decretado el embargo, se denegará o suspenderá la anotación, según los casos. Los Registradores conservarán uno de los duplicados del mandamiento judicial y devolverán el otro con arreglo a lo prevenido en el artículo 133.

Segunda.—Si la propiedad de los bienes embargados no constare inscrita se suspenderá la anotación del embargo, y en su lugar se tomará anotación preventiva de la suspensión del mismo.

Tercera.—Los interesados en los embargos podrán pedir que se requiera al considerado como dueño, o a su representante en el procedimiento, para que se subsane la falta verificando la inscripción omitida; y caso de negarse, podrán solicitar que el Juez ó Tribunal lo acuerde así cuando tuvieren o pudieren presentar los títulos necesarios al efecto.

Cuarta.—Cuando en virtud de sentencia ejecutoria se acuerde la venta de los bienes embargados, podrán también los interesados, si el propietario se niega a presentar la titulación, suplir su falta por los medios establecidos en el Título VI de la Ley.

Quinta.—Los interesados podrán solicitar, en su caso, que se saquen a subasta los bienes embargados, con la condición de que el rematante verifique la inscripción omitida antes o

después del otorgamiento de la escritura de venta, en el término que sea suficiente y el Juez o Tribunal señale, procediendo, al efecto según lo expresado en las reglas anteriores.

Los gastos y costas que se causen por resistencia del propietario a hacer la inscripción serán de cuenta del mismo.

Estas mismas reglas se aplicarán a las demás anotaciones en cuanto lo permita su respectiva índole.

**Art. 141.** La anotación preventiva de que trata el caso tercero del artículo 42 de la Ley no podrá verificarse hasta que, para la ejecución de la sentencia, se mande embargar bienes inmuebles del condenado por ésta, en la forma prevenida respecto al juicio ejecutivo.

#### De incapacidad

**Art. 142.** También procederá la anotación preventiva de que trata el número cuarto del artículo 42 de la Ley, en los casos de suspensión de pagos, concurso o quiebra, previos los trámites establecidos en las Leyes.

#### Tercer poseedor de bienes anotados

**Art. 143.** El tercer poseedor, en el caso señalado en el último párrafo del artículo 38 de la Ley, tendrá derecho a intervenir en el procedimiento con arreglo al artículo 134 de la misma, pero sólo deberá ser citado, a los efectos del artículo 126 de dicha Ley, cuando hubiere inscrito su derecho con anterioridad a la expedición de la certificación de cargas prevenida en el artículo 140 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

El Registrador hará constar por nota al margen de la anotación practicada con arreglo al artículo 1.453 de la Ley Procesal o, en su defecto, al margen de la correspondiente inscripción, que ha expedido la referida certificación de cargas y la fecha de su expedición.

Llegado el caso de enajenación judicial de la finca o derecho, si el tercer poseedor, compareciendo o no en el procedimiento, no hubiere desamparado los bienes, la escritura se otorgará por el mismo o, en su defecto, en nombre de éste, por el Juez; y si dicho tercer poseedor hubiere desamparado los bienes, se otorgará por el deudor o, en su nombre, por el Juez.

#### Otras anotaciones de embargo y prohibición de enajenar

**Art. 144.** Cuando por deudas y obligaciones contraídas por el marido y la mujer, en su caso, a cargo de la sociedad de gananciales y antes de su disolución, se decreta embargo sobre bienes pertenecientes a esta sociedad, se extenderá la anotación sobre los bienes inscritos a nombre de la mujer o del marido, o de ambos indistintamente, que hubieren sido embargados, siempre que la adquisición hubiere sido a título oneroso durante el matrimonio y no conste la pertenencia exclusiva del dinero de uno de los cónyuges.

Si, como consecuencia de la disolución de la sociedad conyugal, se hubiere inscrito la partición de bienes, podrá anotarse el embargo cuando la demanda se hubiere dirigido contra los respectivos adjudicatarios. Si, disuelta la sociedad conyugal, no se hubiere inscrito la partición, podrá, respecto a los bienes a que se refiere el párrafo anterior, ser anotado el embargo, si la demanda se hubiere dirigido conjuntamente contra el cónyuge superviviente y los herederos del premuerto.

**Art. 145.** Las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar, comprendidas en el número segundo del artículo 26 y número cuarto del artículo 42 de la Ley, impedirán la inscripción o anotación de los actos dispositivos que respecto de la finca o del derecho sobre los que haya recaído la anotación, hubiere realizado posteriormente a ésta su titular, pero no serán obstáculo para que se practiquen inscripciones o anotaciones basadas en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación.

#### Del derecho hereditario

**Art. 146.** La anotación preventiva a que se refiere el número sexto del artículo 42 y el artículo 46 de la Ley se practicará mediante solicitud:

Primero. De los herederos.

Segundo. De los legitimarios.

Tercero. De los legatarios de parte alcuota; y

Cuarto. De los acreedores de la herencia, cuyos créditos no estén garantizados especialmente o afianzados por los herederos, siempre que justifiquen su crédito mediante escritura pública.

En los demás casos, será necesaria la providencia judicial, y se observará lo previsto en los artículos 57 y 73 de la Ley, en cuanto sean aplicables.

#### De legados

**Art. 147.** Para hacer la anotación preventiva de los legados por convenio entre las partes, según lo prevenido en el artículo 56 de la Ley, se presentará en el Registro copia autorizada del testamento o por lo menos del encabezamiento, autorización y cláusulas del mismo relativas a la institución de heredero y a la disposición del legado, el certificado de defunción del causante y el del Registro general de Actos de Última Voluntad, con una solicitud al Registrador firmada por el legatario y por el heredero, pidiendo dicha anotación y señalando, de común acuerdo, los bienes en que haya de verificarse. Deberán ser legitimadas las firmas de dicha solicitud y, si no lo fueren, ésta deberá ratificarse ante el Registrador.

Cuando hubiera de hacerse la anotación en virtud de resolución judicial, se presentará en el Registro el mandamiento, que deberá librar el Juez o Tribunal conforme a lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley.

**Art. 148.** Cuando el heredero y el legatario pidan, de común acuerdo, la anotación preventiva de algún legado, expresarán en su solicitud el nombre y apellidos, estado, edad, vecindad y fecha del fallecimiento de su causante, así como las circunstancias de no haberse promovido juicio de testamentaría y estar aceptada la herencia por el heredero.

Si en este caso la finca que ha de ser anotada no estuviere inscrita a favor del testador, deberá pedirse que se inscriba presentando en el Registro la titulación necesaria, según los casos.

**Art. 149.** Para hacer a los legatarios la notificación indicada en el artículo 49 de la Ley, acudirá el heredero con su solicitud al Juez o Tribunal que en su caso debería conocer del juicio de testamentaría, presentando la copia del testamento, los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad y el inventario de los bienes inmuebles. El Juez o Tribunal mandará hacer la notificación, si procediere, y, verificada, dispondrá que se entreguen al interesado los documentos presentados y testimonio de las diligencias originales.

**Art. 150.** Transcurridos treinta días desde la fecha de la notificación sin que los legatarios acrediten haber instado judicialmente la anotación, podrá pedir el heredero la inscripción de todos los bienes hereditarios, presentando en el Registro, además de su título, testimonio bastante de las diligencias practicadas. Si los legatarios pidiesen la anotación también podrá inscribir el heredero los bienes que se anotan y no hubieren sido especialmente legados.

La inscripción, tanto en este caso como en el de renunciar los legatarios a su derecho de anotación, deberá hacer referencia, bien a la escritura de renuncia de los legatarios o bien a las diligencias de notificaciones y su resultado.

**Art. 151.** Cuando el legatario fuera de bienes inmuebles determinados, o de créditos o pensiones consignados sobre los mismos, los herederos podrán inscribir a su favor los demás bienes hereditarios en cualquier tiempo.

Cuando los herederos estuvieren gravados con legados distintos de los expresados en el párrafo anterior, no podrán inscribir su título sucesorio sino dentro del plazo y con las condiciones que señala el artículo 49 de la Ley, salvo cuando se acredite el pago de los legados o la renuncia de los legatarios.

**Art. 152.** A los efectos de las anotaciones preventivas reguladas por los artículos anteriores, los legatarios de parte alcuota se considerarán asimilados en todo caso a los herederos.

**Art. 153.** Se considerará exigible el legado para los efectos del número 7.<sup>o</sup> del artículo 42 de la Ley y del artículo 87 de la misma, cuando pueda legalmente demandarse en juicio su inmediato pago o entrega.

Los legados que consistan en pensiones o rentas periódicas se considerarán exigibles desde que pueda reclamarse en juicio la primera pensión o renta.

**Art. 154.** La hipoteca de que tratan los artículos 88, 89 y 90 de la Ley deberá constituirse en la escritura de partición en que se adjudique el inmueble gravado por la pensión, y, a falta de ella, en la escritura pública otorgada por el legatario o heredero gravado y el pensionista, o por sentencia, si éstos no se avinieren en la manera de constituir dicha hipoteca.

Cuando se haya promovido juicio de testamentaría, se sustanciará y definirá esta cuestión como incidente del mismo. Cuando no se haya promovido dicho juicio se decidirá en el declarativo correspondiente.

#### *De créditos refaccionarios*

**Art. 155.** Según lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley, la anotación preventiva a favor de los acreedores refaccionarios podrá solicitarse en virtud de contrato privado que conste por escrito. A este fin deberán concurrir al Registro todos los interesados en la anotación, personalmente, o por medio de representante especialmente autorizado, asegurándose el Registrador de la personalidad de los comparecientes y de la autenticidad de las firmas puestas al pie del contrato, salvo el caso de que éstas estuvieren legitimadas notarialmente, en que no será necesaria dicha concurrencia personal.

**Art. 156.** Si la finca refaccionada no se hallare inscrita a favor del deudor y del título presentado para inscribirla resultare que está afecta a un derecho real, hará el Registrador la inscripción, si procediere, denegando la anotación, hasta que se dicte resolución judicial en el expediente a que se refiere el artículo 61 de la Ley, o medie el oportuno convenio.

**Art. 157.** Para instruir el expediente de que se trata en el artículo 61 de la Ley, dirigirá el deudor una solicitud al Juzgado de Primera Instancia del partido en que esté situada la finca, expresando las obras que ésta necesite, el coste aproximado de ellas y el valor que la misma finca tenga en la actualidad, y pidiendo que se cite a las personas que tengan algún derecho real sobre el inmueble, para que manifiesten su conformidad o aleguen lo que a su derecho conyenga. A esta solicitud acompañará una certificación pericial del aprecio y otra del Registro de la Propiedad con los documentos, en su caso, de donde resulten los nombres y los derechos de las personas que deban ser citadas.

El Juez mandará hacer la citación con las formalidades prescritas en los artículos 262 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**Art. 158.** Las personas citadas con arreglo al artículo anterior, podrán conformarse con lo pretendido por el propietario, en cuyo caso dictará el Juzgado resolución autorizando la anotación, o podrán oponerse, tanto al aprecio de la finca como a las obras que se trate de ejecutar, si por efecto de las mismas no hubieren de quedar suficientemente asegurados sus derechos.

**Art. 159.** Los que se opusieren al aprecio o a las obras nombrarán perito que, en unión con el del propietario, rectifique la tasación o em ta su dictamen sobre las mismas obras.

Para el nombramiento de este perito y para dirimir las discordias que ocurrieren, se observará lo establecido en los artículos 612 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**Art. 160.** Concluido el juicio pericial, si la oposición se hubiere hecho al aprecio, dictará el Juez resolución autorizando la anotación y declarando el valor de las fincas refaccionadas. Si la oposición hubiere recaído sobre las obras, mandará el Juez comparecer en juicio verbal a los interesados y a los peritos, a fin de intentar la avenencia entre los primeros; y si ésta no se consiguiera, dará por terminado el acto, dictando la resolución que proceda, según lo que resulte probado, bien prohibiendo la refacción, o bien autorizándola, si apareciere del dictamen de los peritos que, verificadas las obras, no quedarán menos asegurados que a la sazón lo estuvieren los derechos del opositor, por disminuirse la renta de la finca o su precio en venta.

#### *Asientos por suspensión de otros*

**Art. 161.** Siempre que por circunstancias extraordinarias no existan índices en un Registro y se solicite una inscripción, que requiera la consulta de aquéllos, se tomará anotación preventiva, que subsistirá, no obstante lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley, hasta que pueda cancelarse o convertirse en inscripción.

Los Registradores, bajo su responsabilidad, darán cuenta inmediatamente a la Dirección General.

**Art. 162.** Si pedida una cancelación no pudiere hacerse por mediación de defecto subsanable, se practicará, a instancia de parte, un asiento análogo al de la cancelación pretendida, indicando el motivo de la suspensión.

La caducidad de este asiento se determinará con arreglo al artículo 96 de la Ley.

**Art. 163.** Si pedida una nota marginal que implique adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, cuando no deba verificarse inscripción o anotación, no pudiera efectuarse por algún defecto subsanable del título, deberá extenderse, a petición de parte interesada, nota marginal preventiva, que expresará el contenido del documento presentado, el objeto de la presentación, la circunstancia de haberse suspendido aquélla y los motivos de la suspensión.

Las notas marginales preventivas caducarán a los sesenta días de su fecha. Este plazo se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días, por justa causa y en virtud de providencia judicial.

**Art. 164.** Cuando en mandamiento judicial o administrativo se ordene tomar una anotación preventiva, y no pueda efectuarse por defecto subsanable, se extenderá el asiento, si los interesados lo solicitaren, en la forma prevenida por el artículo 169.

Cuando se trate de embargos por causas criminales o en que tenga el Estado un interés directo, no será necesaria la solicitud del interesado para que se tome la referida anotación.

#### *Circunstancias de las anotaciones*

**Art. 165.** Toda anotación preventiva que haya de hacerse por resolución judicial se verificará en virtud de la presentación en el Registro de mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente el particular de la resolución en que se haya dictado y su fecha.

El mandamiento será siempre expedido por el Juez o Tribunal en cuyo término jurisdiccional radique el Registro donde deba tomarse la anotación preventiva, al que exhortarán con tal objeto los demás Jueces o Tribunales.

**Art. 166.** Las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma que las inscripciones y contendrán las circunstancias determinadas en general para éstas, haciendo constar, además, las siguientes:

Primera. Si se pudiese anotación preventiva de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo, se expresará la fecha del fallecimiento de éste. Cuando el procedimiento se hubiese dirigido contra herederos ciertos y determinados del deudor, también por obligaciones de éste, se consignarán, además, las circunstancias personales de aquéllos.

Si las acciones se hubieren ejercitado contra persona en quien concurre el carácter de heredero o legatario del titular, según el Registro, por deudas propias del demandado, se harán constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad y de defunción del causante. La anotación se practicará sobre los inmuebles o derechos que especifique el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho hereditario del deudor.

Segunda. Si se pidiese anotación de demanda de propiedad se expresará la fecha del proveído en que se haya acordado su admisión, el objeto de la demanda y las circunstancias del demandante y las del demandado, si fueren conocidas.

Tercera. Si se hiciese a consecuencia de mandamiento de embargo o secuestro, o en cumplimiento de alguna ejecutoria, se expresará así, manifestando el importe de lo que por principal y cuando proceda, por intereses y costas, se trate de asegurar y las circunstancias del que haya obtenido la providencia a su favor y de aquél contra quien se haya dictado.

Cuarta. Si se hiciese a virtud de resolución judicial, declarando en concurso o en quiebra a una persona, o prohibiendo temporalmente la enajenación de bienes determinados, se hará constar el objeto de dicha resolución y las circunstancias del que la haya obtenido y del respectivo titular.

Quinta. Si se hiciese a virtud de demanda en que se solicite alguna de las declaraciones a que se refiere el artículo 10, se expresará la especie de incapacidad, la fecha de la resolución admitiendo la demanda y las circunstancias del demandante y del titular, según el Registro.

Sexta. Si la anotación fuere de legado, se determinará: la clase de éste; su importe; sus condiciones; la circunstancia de haber sido o no aceptada la herencia; la de no haberse promovido juicio de testamentaría; la de no haberse hecho partición de bienes; la de haber o no transcurrido hasta la presentación de la solicitud de anotación los ciento ochenta días que para hacerlo concede la Ley, y la de practicarse el asiento, bien en virtud de resolución judicial o bien por acuerdo entre el legatario y el heredero.

Séptima. Si la anotación tuviera por objeto algún crédito

reaccionario se indicará brevemente la clase de obras que se pretende ejecutar; el contrato celebrado con este fin y sus condiciones; la circunstancia de no tener la finca carga alguna real, y, caso de tenerla, el valor que se haya dado a la finca en su estado actual, con citación de los interesados, así como si esto se ha hecho por escritura pública o por expediente judicial.

Octava. Si la anotación fuere de las comprendidas en el párrafo segundo del artículo 45 de la Ley, expresará el título de adquisición y circunstancias del crédito asegurado, las declaraciones de la escritura de adjudicación referentes al mismo y la forma en que la anotación se haya obtenido.

Novena. Expresión de que queda constituida la anotación, clase de ésta y persona a cuyo favor se verifique.

Décima. El documento en cuya virtud se hiciese la anotación y su fecha, y, si fuere mandamiento judicial o administrativo, indicación del Juzgado, Tribunal o funcionario que lo haya dictado y expresión de quedar archivado uno de los ejemplares.

Undécima. Si el documento fuese privado, manifestará, además, el Registrador, que las firmas están legitimadas o que las partes han concurrido a su presencia personalmente o por medio de apoderado, dando fe de que las conoce y de que son auténticas las firmas puestas al pie de la solicitud que le hubieren presentado; y si el Registrador no conociese a los interesados o a sus apoderados, firmarán con ellos la solicitud en que se pida la anotación dos testigos conocidos, que concurrirán al acto y asegurarán la legitimidad de las firmas de aquéllos.

**Art. 167.** La anotación preventiva de diferentes bienes expresará la cuantía del crédito u obligación de que respondan todos ellos o la especial de cada uno, caso de haberse efectuado la distribución.

**Art. 168.** En las anotaciones preventivas que se tomen por suspensión de las inscripciones propiamente dichas se consignarán, si fuere posible, las circunstancias exigidas para la inscripción correspondiente, haciendo constar que se extiende anotación preventiva por defecto subsanable y determinándose cuál sea éste.

**Art. 169.** Las anotaciones preventivas que se tomen por suspensión de otras anotaciones solicitadas en primer término se extenderán en la forma en que hubieran podido extenderse, en su caso, las principales, añadiendo que se suspende el asiento pretendido por existir defectos subsanables y expresándose cuáles sean.

Estas anotaciones caducarán una vez transcurridos los plazos que establece el artículo 96 de la Ley.

**Art. 170.** Las anotaciones de suspensión por defectos subsanables de mandamientos judiciales dictados en causa criminal o de embargos administrativos por débitos a la Hacienda pública se extenderán en un libro especial, compuesto de hojas de papel común, selladas con el Registro e impresas o manuscritas con el siguiente encasillado: «Término municipal en que radica la finca.—Nombre de la finca, pago o sitio.—Sus cuatro linderos.—Cabida.—Nombre del procesado o ejecutado.—Cantidad total por la que se decreta el embargo.—Autoridad que lo ordena y fecha del mandamiento.—Número y fecha del asiento de presentación.—Número del mandamiento en el legajo.—Observaciones.»

Quando las fincas o derechos aparezcan inscritos a favor del procesado ó ejecutado, se extenderá nota suficiente de referencia de la anotación de suspensión al margen de la inscripción correspondiente.

Antes de extender algún asiento en el libro, compuesto con arreglo al párrafo primero, el Registrador lo presentará al Juez de Primera Instancia, si residiese en el lugar del Registro, y en otro caso, a la Autoridad judicial del mismo lugar, para que se cumplan las formalidades del artículo 238 de la Ley.

**Art. 171.** Siempre que la anotación, por ser de las mencionadas en el párrafo segundo del artículo 73 de la Ley, deba comprender todos los bienes de una persona y el título no contuviera su descripción, se anotarán todos los que aparezcan inscritos a favor de la misma persona, expresándose aquella circunstancia y refiriéndose, en cuanto a la descripción y cargas del inmueble, a las correspondientes inscripciones.

En el ejemplar del mandamiento que se devuelva a la Autoridad que lo hubiere expedido hará constar el Registrador una sucinta reseña de los bienes anotados, determinando el tomo, folio y número de la finca.

**Art. 172.** El documento público en que haya de constar la adjudicación de bienes inmuebles, que, conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 45 de la Ley, produzca garantía de naturaleza real en favor de acreedores, determinará la clase de derecho real que se constituya y contendrá todos los requisitos exigidos por la Ley y por este Reglamento para la inscripción del mismo.

La anotación preventiva a que se refiere el párrafo segundo del mencionado artículo podrá hacerse por convenio entre el adjudicatario y el acreedor, presentando en el Registro la correspondiente solicitud, firmada por los mismos, y los documentos públicos en que consten la adjudicación y los créditos que se trate de asegurar. También podrá hacerse por mandato del Juez o Tribunal competente, aplicándose, en lo posible, las disposiciones del artículo 57 de la Ley.

## TITULO CUARTO

### De la extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas

#### *Título y procedimiento cancelatorios*

**Art. 173.** Para practicar la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, en los casos a que se refiere el artículo 79 de la Ley, será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca ó derecho, o en que se declare la nulidad del título inscrito o de la inscripción.

Las cancelaciones que se hagan por consecuencia de declararse nulos los títulos inscritos surtirán sus efectos sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley.

Estas disposiciones son igualmente aplicables a las cancelaciones parciales, cuando procedan.

**Art. 174.** La misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción será título suficiente para cancelarla si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido.

Será necesaria nueva escritura para la cancelación, con arreglo al párrafo primero del artículo 82 de la Ley, cuando, extinguido el derecho inscrito por voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción.

Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no sintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley.

**Art. 175.** En consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. La inscripción de la hipoteca y demás gravámenes sobre el derecho de usufructo se cancelarán a instancia del dueño del inmueble con sólo presentar el documento fehaciente que acredite la conclusión de dicho usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario.

Segunda. Cuando, en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles, se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones de créditos o derechos no preferentes al del actor, a instancia del que resulte dueño de la finca o derecho, con sólo presentar mandamiento ordenando la cancelación, en el cual deberá expresarse que el importe de la venta no bastó a cubrir el crédito del ejecutante o que el sobrante, si lo hubo, se consignó a disposición de los acreedores posteriores.

Continuarán subsistentes y sin cancelar las hipotecas y demás gravámenes preferentes al crédito del ejecutante.

El mandamiento cancelatorio determinará las circunstancias prevenidas en el artículo 233.

Para lograr la cancelación de las anotaciones preventivas no preferentes, cuando éstas hubieren sido ordenadas por Juez distinto del que haya despachado la ejecución, bastará que éste haga constar en el mandamiento que exhortó a aquél comunicándole las circunstancias expresadas en el párrafo primero de esta regla.

Tercera. Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público cuya explotación conceda el Gobierno y que estén directa y exclusivamente afectadas

tas al referido servicio, se cancelarán, si se declarase resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en que se haga constar esa extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario.

Cuarta. La inscripción de subhipoteca, constituida sin los requisitos del artículo 150 de la Ley, podrá cancelarse en virtud de la escritura en que conste la resolución del derecho del subhipotecante. En el caso de que se hubieren cumplido dichos requisitos será necesario, además, el consentimiento del subhipotecario o la consignación de la cantidad asegurada por la subhipoteca, si fuere igual o inferior a la garantizada por la hipoteca.

Quinta. Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre bienes litigiosos, mencionadas en el número noveno del artículo 107 de la Ley, podrán cancelarse, en cuanto al todo o parte de la finca o derecho, y en el caso de que el deudor haya sido vencido en el juicio, con sólo la presentación de la ejecutoria recaída.

Sexta. Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto.

Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación.

**Art. 176.** La inscripción de cesión de créditos hipotecarios, cuando no constare en el Registro que se ha dado conocimiento al deudor y éste pagare al cedente, podrá cancelarse con el documento que acredite dicho pago, sin perjuicio de las responsabilidades a que se refiere el artículo 151 de la Ley.

**Art. 177.** Para extender la nota que previene el artículo 23 de la Ley en los casos de venta con pacto de retro, bastará que, transcurridos los ocho días siguientes al término estipulado para la retroventa sin que exista en el Registro asiento alguno que indique la resolución, rescisión o modificación del contrato de venta, se haga la conveniente petición al Registrador, presentando al efecto el título que produjo la inscripción, aunque no sea la misma copia inscrita.

**Art. 178.** A efectos del párrafo primero del artículo 82 de la Ley, los representantes legales de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación necesitarán, para proceder a su cancelación, obtener las autorizaciones y observar las formalidades legales exigidas para la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos.

No será necesaria la autorización judicial requerida en el artículo 164 del Código civil cuando se trate de la renuncia de herencias o donaciones a favor de hijos representados por el padre o la madre, salvo lo dispuesto en el artículo 165 del mismo cuerpo legal.

Podrán practicarse las cancelaciones otorgadas exclusivamente por los menores emancipados por concesión del padre o la madre o habilitados de edad.

Igualmente se practicarán las otorgadas por los herederos fiduciarios o por los usufructuarios, cualquiera que sea el título de constitución del usufructo, cuando no sean conocidos los fideicomisarios o nudopropietarios respectivos, siempre que se invierta el importe de los derechos reales extinguidos en valores del Estado, depositados en un establecimiento bancario o Caja oficial a favor de quienes puedan tener derecho a tal importe.

**Art. 179.** Aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria.

**Art. 180.** Cuando la cancelación de una inscripción deba hacerse en virtud de consignación será preciso el mandamiento judicial a que se refiere el artículo 1.180 del Código civil, en el cual conste que se ha declarado bien hecha la consignación y se ordene la cancelación referida.

**Art. 181.** Lo dispuesto en los artículos anteriores deja a salvo el derecho de los interesados para hacer valer ante los Tribunales las acciones procedentes.

**Art. 182.** Siempre que se litigue sobre la ineficacia de alguna cancelación podrá tomarse anotación preventiva de la demanda con arreglo a lo dispuesto en el artículo 139.

**Art. 183.** Comenzado a instruir el expediente de caducidad de una concesión minera deberá solicitarse la extensión de una nota que así lo exprese al margen de la última inscripción de aquélla, mediante la presentación en el Registro de la certificación del acuerdo del Gobernador decretando la incoación de dicho expediente.

Cuando sea el Estado quien solicite esta nota, se presentará la certificación por conducto de la Alcaldía correspondiente, y se extenderá de oficio.

**Art. 184.** A todo expediente de caducidad de concesión deberá incorporarse certificación del Registro de la Propiedad, comprensivo de los asientos vigentes de todas clases o de los extendidos con anterioridad a la fecha de la nota mencionada en el precedente artículo, si se hubiere tomado, al efecto de que sean oídos en el expediente los interesados.

**Art. 185.** Caso de revocarse por cualquier causa la providencia ordenando la instrucción del expediente de caducidad, será título bastante para cancelar la nota extendida en el Registro la certificación del nuevo acuerdo.

**Art. 186.** El Decreto declarando franco y registrable el terreno o adjudicando la concesión será título suficiente para cancelar todos los asientos extendidos después de la fecha de la nota a que se refiere el artículo 183, aun cuando no conste que las personas interesadas en los mismos han sido oídas en el expediente respectivo.

Cuando la causa de la caducidad o nulidad conste explícitamente en el Registro o hubieren sido oídos en el expediente los interesados en asientos anteriores a la fecha de la referida nota, también será título suficiente para cancelar esta clase de asientos el decreto o adjudicación a que se refiere el párrafo anterior, siempre que esta resolución sea firme.

Si la causa de nulidad o caducidad no consta expresamente en el Registro y en todos los demás casos no comprendidos en este artículo, se estará a lo dispuesto en los artículos 82 y siguientes de la Ley.

**Art. 187.** Para que los compradores de bienes nacionales, una vez satisfechos todos los plazos, puedan cancelar las hipotecas constituidas sobre las fincas para responder del precio en que se vendieron, será necesario presentar certificación de su total solvencia expedida por la respectiva oficina de Hacienda.

En dicha certificación se expresará también clara y terminantemente que a nombre del Estado consiente el Jefe respectivo de Hacienda, en que se cancele la hipoteca que exista sobre la finca hasta la total solvencia de las responsabilidades que el comprador contrae.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de las reglas especiales sobre caducidad de las inscripciones de hipoteca, establecidas en la disposición transitoria tercera de la Ley.

#### Forma de las cancelaciones

**Art. 188.** Las notas cancelatorias de gravámenes que sólo estén mencionados en las inscripciones o anotaciones de las fincas a que afecten deberán extenderse al margen del último asiento de la finca en que aparezca hecha la mención, y expresarán la causa de la cancelación y su fecha.

**Art. 189.** Las notas marginales que consignen circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos, se cancelarán por medio de otra nota marginal, extendida lo más cerca posible de la nota que se cancele.

**Art. 190.** Cuando un derecho inscrito se haya extinguido por confusión de derechos, no será necesario un asiento especial de cancelación y bastará que el Registrador, a solicitud del interesado, practique la cancelación en el mismo asiento del cual resulte la extinción por confusión, extendiendo la oportuna nota de referencia al margen de la inscripción cancelada.

Si la cancelación no se hubiere efectuado en la forma autorizada en el párrafo anterior, se practicará por otro asiento posterior a solicitud de cualquier interesado.

**Art. 191.** La cancelación de las anotaciones de suspensión de mandamientos judiciales dictados en causa criminal o de embargos administrativos por débitos a la Hacienda pública, extendidas en el libro especial a que se refiere el artículo 170, se limitará a expresar los números de los asientos cancelados, la causa de la cancelación y su



fecha, y se extenderá en la casilla de Observaciones, a continuación del asiento que se cancela.

Si no hubiere espacio suficiente en dicha casilla, se extenderá el asiento en el encasillado del libro especial, después de la última anotación practicada, y se consignará la palabra «Cancelada» al margen de las anotaciones correspondientes, con indicación del folio en que conste la cancelación. Lo mismo se hará mientras no se agoten los folios de los libros actuales.

**Art. 192.** Cuando el usufructo y la nuda propiedad consten inscritos a favor de distintas personas en un solo asiento o en varios, llegado el caso de extinción del usufructo, si no hubiere obstáculo legal, se extenderá una inscripción de cancelación de este derecho y de consolidación del usufructo con la nuda propiedad.

Al margen de la inscripción de nuda propiedad se pondrá la oportuna nota de referencia.

#### *Circunstancias generales de las cancelaciones*

**Art. 193.** La cancelación extensa se practicará en el libro y folio correspondientes, según su fecha, y contendrá las circunstancias siguientes:

Primera. Número de la inscripción o letra de la anotación que se cancele.

Segunda. Causa o razón de la cancelación.

Tercera. Nombre, apellidos y circunstancias personales de los otorgantes o de la persona o personas a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación.

Cuarta. Clase del documento en cuya virtud se haga la cancelación y su fecha. Si fuere escritura, nombre y residencia del Notario autorizante; si documento judicial o administrativo, se determinará el Tribunal, Juzgado, Autoridad o funcionario público que lo autorice y su residencia, y si solicitud privada, la circunstancia de haberse ratificado los interesados ante el Registrador y fe de conocimiento de éstos o de estar legitimadas las firmas.

Quinta. Expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento correspondiente.

Sexta. Día y hora de la presentación en el Registro del documento en cuya virtud se verifique la cancelación, así como el número del asiento de presentación y tomo del Diario.

Séptima. Fecha de la cancelación y firma del Registrador.

Quando tenga que registrarse una escritura de cancelación en diferentes Registros, se presentará en todos ellos, y al pie de la misma podrán los Registradores, por el orden respectivo, la nota correspondiente.

**Art. 194.** Cuando el título en cuya virtud se pida la cancelación comprenda varios derechos reales o bienes inmuebles situados dentro de un término municipal o sección del mismo, se verificará aquella, extendiendo el oportuno asiento, con las circunstancias que exige el artículo anterior, en el registro de la finca en que se hubiere hecho la inscripción extensa.

En las otras fincas se hará un breve asiento expresando las circunstancias señaladas en los números 1.º, 2.º y 5.º de dicho artículo, nombre y apellidos de la persona que consienta la cancelación o, en su caso, Tribunal o funcionario que la ordene, referencia a la cancelación extensa con citación del libro y folio, fecha y media firma.

**Art. 195.** De toda cancelación que se verifique pondrá el Registrador una nota fechada y firmada al margen de la inscripción o anotación cancelada, en la cual se haga constar el tomo, folio y número o letra del asiento cancelatorio.

#### *Conversión*

**Art. 196.** La anotación preventiva podrá convertirse en inscripción cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida adquiriera definitivamente el derecho anotado.

Esta conversión se verificará haciendo una inscripción de referencia a la anotación misma, en la cual se exprese:

Primero. La letra y folio, en su caso, de la anotación.

Segundo. La manifestación de que la anotación se convierte en inscripción.

Tercero. La causa de la conversión.

Cuarto. El documento en virtud del cual se verifique dicha conversión, si fuere necesario para practicarla.

Quinto. Referencia, en su caso, al nuevo asiento de presentación.

Sexto. Fecha y firma del Registrador.

**Art. 197.** Para convertir las anotaciones preventivas en inscripciones se observarán las reglas siguientes:

Primera. Cuando se trate de anotaciones preventivas por defectos subsanables, se presentarán los documentos acreditativos de la subsanación o, en su caso, los correspondientes documentos complementarios.

Segunda. Si la anotación se hubiere extendido por imposibilidad del Registrador, éste procederá a la conversión, de oficio, tan pronto como hubiere cesado la causa o desaparecido el obstáculo que motivó la anotación.

Tercera. Si se tratase de anotaciones preventivas constituidas a favor de legatarios de bienes inmuebles determinados propios del testador, se presentará la escritura pública en que conste la entrega de legado o, en su defecto, la resolución judicial correspondiente.

Cuarta. Cuando la anotación preventiva se hubiese practicado a favor de legatarios de rentas o pensiones periódicas, en los casos del artículo 88 de la Ley, se presentará la escritura de partición en la que se le haya adjudicado el inmueble gravado por la pensión; en su defecto, la correspondiente escritura pública otorgada por el heredero o legatario gravado y el pensionista o, en su caso, la sentencia recaída en el juicio declarativo o en el incidente del juicio de testamentaria a que se refiere el artículo 154.

Quinta. Si se tratase de anotaciones preventivas practicadas a favor de acreedores refaccionarios, se presentará la escritura pública otorgada por el acreedor y el deudor, o, en su defecto, la sentencia recaída en el juicio a que se refiere el artículo 95 de la Ley.

**Art. 198.** Tomada la anotación preventiva de demanda, si ésta prosperase en virtud de sentencia firme, se practicarán las inscripciones o cancelaciones que se ordenen en ésta.

La ejecutoria o el mandamiento judicial será título bastante, no sólo para practicar la inscripción correspondiente, sino también para cancelar los asientos posteriores a la anotación de demanda, contradictorios o limitativos del derecho que se inscriba, extendidos en virtud de títulos de fecha posterior a la de la anotación y que no se deriven de asientos que gocen de prelación sobre el de la misma anotación.

La anotación de demanda se cancelará en el asiento que se practique en virtud de la ejecutoria, y al margen de la anotación se pondrá la oportuna nota de referencia.

Quando los asientos posteriores hubieren sido practicados en virtud de títulos de fecha anterior a la anotación de demanda, para cancelarlos será preciso que, en ejecución de la sentencia, el demandante pida la cancelación de tales asientos, y el Juez podrá decretarla, previa citación de los titulares de los mismos, conforme a los artículos 262 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si dichos titulares no se opusieren a la pretensión del ejecutante, en un plazo de treinta días. Cuando hicieren constar en el Juzgado su oposición, se seguirá el juicio por los trámites de los incidentes, y no se cancelará la anotación de demanda en tanto no recaiga resolución judicial firme.

#### *Caducidad de anotaciones*

**Art. 199.** La anotación preventiva que se hubiere tomada por más de un concepto caducará cuando proceda, atendiendo al plazo de la de menor duración, a no ser que se hubiere subsanado el defecto o cumplido el requisito cuya falta motivó esta última.

#### *Suspensión de cancelación*

**Art. 200.** Si el Registrador suspendiere la cancelación de una inscripción o de una anotación, bien por calificar de insuficiente el documento presentado para ello, o bien por dudar de la competencia del Juez o Tribunal que la haya ordenado, conforme a lo prevenido en los artículos 99 y 100 de la Ley, lo hará constar así por medio de una anotación preventiva, si se solicitare, en la cual se exprese la inscripción o anotación cuya cancelación se pida, el documento presentado con este fin, su fecha, la de su presentación y el motivo de la suspensión.

**Art. 201.** La anotación expresada en el artículo anterior se cancelará de oficio por el Registrador:

Primero. En el caso del artículo 99 y párrafo primero del 100 de la Ley, a los sesenta días de su fecha, si antes no se subsanase el defecto del documento que la haya originado.

Segundo. En el caso del párrafo segundo del artículo 100

de la misma Ley, cuando se declare por el Presidente de la Audiencia la incompetencia del Juez o Tribunal que hubiere ordenado la cancelación, siempre que no se interponga en los ocho días siguientes a la fecha de la notificación el recurso de apelación a que se refiere el artículo 102 de la referida Ley.

En el caso del párrafo anterior, podrá practicarse la cancelación principal pedida presentando en el Registro, dentro de los cuarenta días siguientes a la decisión o al fallo, mandamiento del Juez o Tribunal competente, ordenando la misma cancelación.

El Registrador cumplirá, en todo caso, las declaraciones confirmatorias de la competencia del Juez o Tribunal que hubiera ordenado la cancelación originaria.

**Art. 202.** El Registrador que suspenda la cancelación por dudar de la competencia del Juez o Tribunal que la haya acordado lo comunicará por escrito a la parte interesada, para que pueda, si quiere, comparecer ante el Presidente de la Audiencia en el término de diez días, presentándole el documento en cuya virtud haya pedido dicha cancelación.

Si el Presidente creyese necesario algún dato del Registro para dictar su resolución, lo reclamará al Registrador y, sin más trámites, decidirá lo que proceda.

La resolución que dictare será comunicada al Registrador y, además, notificada al interesado en la forma ordinaria.

**Art. 203.** Cuando los interesados o los Jueces recurrieren a la Audiencia contra la decisión del Presidente, conocerá del asunto la Sala de Gobierno, oyendo al recurrente por escrito una sola vez, previo informe del Registrador, y pidiendo, en su caso, para mejor proveer, los documentos que juzgue necesarios.

#### *Prórroga de anotaciones preventivas*

**Art. 204.** Para prorrogar el plazo de la anotación en el caso del artículo 96 de la Ley, presentará el interesado una solicitud al Juez o Tribunal manifestando la causa de no haber podido subsanar el defecto que haya motivado la suspensión de la inscripción y acompañando las pruebas que justifiquen su derecho.

Si el Juez o Tribunal creyere subsanable el defecto y probada la causa que se haya alegado por el solicitante, decretará la prórroga, denegándola en caso contrario.

El Juez o el Tribunal podrá dar traslado del escrito, por cinco días, a la otra parte interesada, si la hubiere, y si ésta no se conformare, oír a ambas en juicio verbal, con arreglo a lo prevenido en el artículo 57 de la Ley.

La prórroga se hará constar en el Registro por medio de otra anotación. Para que surta sus efectos, es preciso que el mandamiento que la disponga se presente al Registro antes de que haya caducado el primer plazo de sesenta días.

**Art. 205.** Las anotaciones preventivas tomadas por falta de previa inscripción, conforme al párrafo tercero del artículo 20 de la Ley, podrán prorrogarse hasta los ciento ochenta días de la fecha del asiento de presentación, mediante solicitud dirigida al Registrador, en la que, a juicio de éste, se acredite la causa. Esta prórroga se hará constar por medio de nota marginal.

Por causas extraordinarias, como el haberse incoado expediente de dominio u otras análogas, el Juez de Primera Instancia del partido podrá acordar, a petición de parte, la prórroga de la anotación hasta que transcurra un año de su fecha.

#### *Cancelación de anotaciones preventivas*

**Art. 206.** Procederá la cancelación de las anotaciones preventivas:

Primero. Cuando por sentencia firme fuere absuelto el demandado en los casos a que se refiere el párrafo primero del artículo 42 de la Ley.

Segundo. Cuando en actuaciones de embargo preventivo, juicio ejecutivo, causa criminal o procedimiento de apremio se mandare alzar el embargo o se enajenare o adjudicare en pago la finca anotada.

Tercero. En el caso de que se mandare alzar el sequestro o la prohibición de enajenar.

Cuarto. Cuando ejecutoriamente fuese desestimada la demanda propuesta, con el fin de obtener alguna de las providencias indicadas en el número cuarto del artículo segundo de la Ley.

Quinto. Siempre que se desestimare o dejare sin efecto la declaración de concurso o de quiebra.

Sexto. Cuando en alguno de dichos procedimientos civiles el demandante abandonase el pleito, se separase de él o se declare caducada la instancia.

Séptimo. Cuando el legatario cobrase su legado.

Octavo. Cuando fuere pagado el acreedor relacionario.

Noveno. Si hubiere transcurrido un año desde la fecha de la adjudicación para pago de deudas o desde que éstas puedan exigirse, y en cualquier tiempo que se acredite el pago de las deudas garantizadas.

Décimo. Cuando en el supuesto del número sexto del artículo 42 de la Ley o del párrafo segundo de la regla primera del artículo 166 de este Reglamento se presentare la escritura de partición y no aparecieren adjudicados al heredero las fincas o derechos sobre los que se hubiere tomado anotación preventiva del derecho hereditario.

Undécimo. Si la anotación se convirtiere en inscripción definitiva a favor de la misma persona en cuyo provecho se hubiese aquélla constituido, o de su causahabiente, bien de oficio o a instancia de parte.

Duodécimo. Si la persona a cuyo favor estuviere constituida la anotación renunciare a la misma o al derecho garantizado.

Décimotercero. Cuando caducare la anotación por declaración expresa de la Ley, en cuyo caso se hará constar, de oficio o a instancia del dueño del inmueble o del derecho real afectado, por nota marginal.

**Art. 207.** La cancelación se practicará mediante la presentación del testimonio de la resolución judicial firme o mandamiento donde se ordene la cancelación, escritura pública o documento en que se acredite el hecho determinante de aquélla o, en su caso, solicitud de los interesados.

En los casos de caducidad, bastará solicitud del dueño del inmueble o derecho real afectado, ratificada ante el Registrador.

Quando se trate de cancelación de embargos a favor de la Hacienda, será título bastante la escritura en la que se haga constar que queda extinguida dicha anotación o la certificación de adjudicación que determina el artículo 26.

**Art. 208.** La renuncia de que trata el número duodécimo del artículo 206 se hará en escritura pública si se hubiese extendido, en virtud de otra escritura, la anotación que se pretenda cancelar. Si la anotación se hubiese extendido en virtud de resolución judicial, deberá hacerse la renuncia por solicitud dirigida y ratificada ante el Juez o Tribunal que haya ordenado la anotación, quien librará el correspondiente mandamiento al Registrador cuando fuere procedente.

Si se tratare de cancelar una anotación preventiva, constituida mediante solicitud dirigida al Registrador por los interesados, bastará que éstos le presenten otra, consignando en ella la renuncia y pidiendo la cancelación. En tal caso, y siempre que no estén legitimadas las firmas, dispondrá el Registrador que el renunciante se ratifique en su presencia, y se asegurará de la identidad de la persona y de su capacidad y poder dispositivo para ejercitar el derecho de que se trate.

**Art. 209.** La cancelación de la anotación preventiva de derecho hereditario tendrá lugar:

Primero. Cuando se haya practicado la partición de herencia en los términos expresados en el artículo 83 o cuando la finca o derecho real anotado haya sido transmitido conjuntamente por todos los herederos. En ambos casos, si no hubiere en el Registro asiento que lo impida, se cancelará la anotación preventiva en el mismo asiento en que se inscriba la partición o transmisión sin necesidad de solicitud expresa y extendiéndose al margen de la anotación preventiva la oportuna nota de referencia.

Segundo. Cuando haya caducado, por haber transcurrido cuatro años, u ocho en caso de prórroga, desde su fecha, según el artículo 86 de la Ley, bien a instancia del dueño o dueños del inmueble o bien porque deba expedirse alguna certificación de cargas referente a la finca o derecho real anotado, en cuyo caso, se verificará de oficio y por nota marginal de caducidad. En ambos supuestos se cancelarán las demás anotaciones que de ella traigan causa, cualquiera que sea su origen.

No se cancelará por caducidad esta anotación preventiva cuando conste en el Registro el acuerdo de indivisión o la prohibición de división, a que se refieren los artículos 400, párrafo segundo, y 1.051 del Código Civil, en tanto no transcurran los plazos señalados para la indivisión o se justifique por documento público haber cesado la comunidad.

**Art. 210.** Cuando el anotante o un tercero adquiera el inmueble o derecho real sobre el cual se haya constituido ano-

tación de un derecho, en términos que este último quede extinguido legalmente, deberá extenderse la inscripción a favor del adquirente, si procede, en la misma forma que las demás, pero haciendo en ella la debida referencia, y si el interesado lo solicitare, la expresión de quedar cancelada la anotación, aun cuando no se presente el mandamiento judicial ordenando tal cancelación, que, en su caso, sería procedente.

#### Cancelaciones especiales

**Art. 211.** Las inscripciones de hipoteca constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador podrán cancelarse total o parcialmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley.

Si la cancelación se verificase por decisión o por providencia ejecutoria dictada en procedimiento ordinario o especial, o en el que establece el párrafo tercero del artículo 155 de la Ley, se hará constar la recogida e inutilización de los títulos de que se trate por testimonio del Secretario que intervenga en el procedimiento respectivo.

**Art. 212.** Para acreditar la inutilización y canje de obligaciones al portador, cuando se hayan extendido varias actas notariales en que consten la recogida de títulos y demás extremos a que se refiere el artículo quinto de la Real Orden de 14 de julio de 1917, bastará que los interesados, en solicitud dirigida al Registrador, expresen con referencia a dichas actas:

Primero. Número total de las obligaciones al portador que, dentro de un año natural, como máximo, haya sido objeto de canje.

Segundo. No comprenderá cada solicitud más que títulos al portador de una sola especie, es decir, de los que se garantizan con la misma hipoteca; y

Tercero. Se referirá, para la numeración correlativa de las obligaciones, al contenido de cada una de las actas notariales que para su archivo se acompañan, citando las sumas parciales que en las mismas aparezcan.

Se extenderá una nota marginal en la inscripción hipotecaria primitiva y otra en la de conversión o domiciliación por cada solicitud que se presente, aunque se refiera a varias actas, observándose en lo demás las prescripciones de la Real Orden citada.

**Art. 213.** Los herederos podrán cancelar, durante la proindivisión, las inscripciones o anotaciones extendidas a favor de su causante, siempre que acrediten, con arreglo al artículo 79, el fallecimiento de aquél y su calidad de tales herederos, a no ser que conste la existencia de comisarios, contadores o albaceas a quienes corresponda dicha facultad.

**Art. 214.** Cuando se consolide el dominio directo con el útil por haber caído en comiso un predio dado en enfiteusis, se cancelarán las cargas y gravámenes impuestos, sin consentimiento del censalista, por el censatario sobre el dominio útil; pero el enfiteuta y sus acreedores podrán ejercitar contra el dueño del pleno dominio las acciones que establecen los artículos 1.630 y 1.632 y concordantes del Código civil.

## TITULO QUINTO

### De las hipotecas

#### SECCION PRIMERA

#### De la hipoteca en general

##### Extensión de la hipoteca

**Art. 215.** La hipoteca se extenderá al exceso de cabida de la finca hipotecada que se haya hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de aquélla.

##### Distribución del crédito hipotecario

**Art. 216.** No se inscribirá ninguna hipoteca sobre varias fincas, derechos reales o porciones ideales de unas y otros, afectos a una misma obligación, sin que por convenio entre las partes, o por mandato judicial, en su caso, se determine previamente la cantidad de que cada finca, porción o derecho deba responder. Los interesados podrán acordar la distribución en el mismo título inscribible o en otro documento público, o en solicitud dirigida al Registrador firmada o ratificada ante él, o cuyas firmas estén legitimadas. La misma norma se aplicará a las inscripciones de censos y anticresis.

Lo dispuesto anteriormente no será aplicable a las anotaciones preventivas.

**Art. 217.** Si se tratare de hipotecar varios derechos integrantes del dominio o participaciones pro indiviso de una finca o derecho, podrán acordar los propietarios o titulares respectivos, para los efectos del artículo anterior, la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos, sin que sea necesaria la previa distribución.

**Art. 218.** Cuando los diferentes pisos o departamentos de una casa pertenezcan a diversos propietarios, conforme a lo establecido en el artículo 396 del Código Civil, podrán acordar los dueños de aquéllos la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de la finca, sin que sea necesaria la previa distribución entre los pisos.

Esta hipoteca se inscribirá en la forma siguiente:

a) Si los pisos estuvieren inscritos bajo el mismo número que la casa a que pertenezcan, se inscribirá en el mismo número de ésta.

b) Si la casa estuviera inscrita en su conjunto y, además e independientemente, lo estuvieren bajo número diferente, todos los pisos o departamentos de la misma, se hará una inscripción extensa de la hipoteca en el mismo número que tenga la casa en el Registro, e inscripciones concisas en el número que corresponda a cada piso.

c) Si estuvieren inscritos los pisos separadamente, pero no el edificio en su conjunto, se practicará la inscripción extensa en el número que corresponda a cualquiera de aquéllos, extendiéndose las inscripciones concisas en los demás.

El acreedor hipotecario sólo podrá hacer efectivo su derecho en estos casos, dirigiéndose contra la totalidad del edificio.

**Art. 219.** El importe de la obligación asegurada con hipoteca o la cantidad máxima de que responda la finca hipotecada, deberá ser fijado en moneda nacional o señalando la equivalencia de las monedas extranjeras en signo monetario de curso legal en España.

**Art. 220.** Cuando se fije en la escritura una cantidad global para responder del pago de intereses no podrá exceder del importe correspondiente a cinco anualidades.

**Art. 221.** Distribuido el crédito hipotecario entre varias fincas, conforme a los artículos 119 y siguientes de la Ley, si alguna de ellas pasare a tercer poseedor, éste podrá pagar al acreedor el importe de la responsabilidad especial de la misma y, en su caso, el de los intereses correspondientes y exigir la cancelación de la hipoteca en cuanto a la finca o fincas liberadas.

#### Ejercicio de la acción hipotecaria

##### A.—EN EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ORDINARIO.

**Art. 222.** Los requerimientos de pago a que se refiere el artículo 126 de la Ley se podrán hacer judicialmente, en la forma establecida por la Ley de Enjuiciamiento civil, o por medio de Notario, quien observará las mismas formalidades en cuanto quepan dentro de su competencia y sean compatibles con su Ministerio.

Quando no sea conocido el domicilio del deudor o tercer poseedor o se ignore su paradero, se hará el requerimiento al administrador y, en su defecto, al poseedor de hecho de la finca o fincas hipotecadas si fueren rústicas, o al portero, y, a falta de éste, a alguno de los inquilinos, si fuere urbana. En el caso de no ser hallada ninguna de las expresadas personas se dará por efectuado el requerimiento.

Lo dispuesto en este artículo no excluye la aplicación, en su caso, de los artículos 1.459 y 1.460 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**Art. 223.** En el caso de desamparo de la finca en el procedimiento ejecutivo ordinario, cuando en la subasta el valor de la finca fuere superior al importe del crédito, intereses y costas aseguradas, el sobrante pertenecerá al tercer poseedor si no hubiere persona con derecho a todo o parte de dicho sobrante.

**Art. 224.** Cuando en el procedimiento ejecutivo ordinario se adjudiquen al acreedor en pago de su crédito la finca o fincas hipotecadas, será inscribible el testimonio del auto de adjudicación librado por el Secretario judicial; pero si la adjudicación se hiciera a un tercero o al acreedor como mejor postor, será necesaria escritura pública, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

## B.—EN EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO.

**Art. 225.** La notificación prevenida en la regla quinta del artículo 131 de la Ley deberá hacerse no sólo a los acreedores que la misma expresa, sino, además, a los acreedores de cargas o derechos reales que hubieren pospuesto unas u otras a la hipoteca del actor, a los anotantes posteriores a la inscripción de dicha hipoteca e incluso a los titulares de desmembraciones del dominio, derechos condicionales o de otros que, por su rango, deben declararse extinguidos al realizarse el crédito y que hubieren inscrito sus derechos con posterioridad a la hipoteca, siempre que figuren en la respectiva certificación del Registro de la Propiedad.

**Art. 226.** Si el ejercicio de la acción se sujetare al procedimiento judicial sumario, se observará lo dispuesto en los artículos 130 y siguientes de la Ley, teniendo, además, en cuenta las reglas que se expresan a continuación:

1.ª El cambio de domicilio del deudor, en los casos previstos en el citado artículo 130, deberá ser puesto en conocimiento del acreedor hipotecario. Tanto este conocimiento como la conformidad necesaria no producirán efecto alguno para la tramitación del procedimiento sumario si no se hubiesen hecho constar por nota al margen de la inscripción o inscripciones correspondientes.

2.ª La notificación ordenada en el párrafo segundo de la regla quinta del artículo 131 no será necesaria respecto a las personas que hayan inscrito, anotado o presentado en el Diario los títulos justificativos de su derecho, con posterioridad a la extensión de la nota marginal que dispone el párrafo penúltimo de la regla cuarta, y que, por tanto, no pudieran ser mencionadas en la certificación del Registro.

**Art. 227.** Se considerarán preferentes, a los efectos del artículo 131 de la Ley, las cargas o gravámenes simultáneos o del mismo rango que el crédito del actor.

**Art. 228.** Las posturas en las subastas del procedimiento judicial sumario podrán hacerse a calidad de ceder el remate a tercera persona.

**Art. 229.** Cuando la tercera subasta, que determina la regla 12 del artículo 131, quedare desierta por falta de licitadores y el dueño de la finca no usare de su derecho a pedir que se reproduzca la subasta, el acreedor ejecutante podrá pedir la adjudicación por el tipo de la segunda y con la condición expresada en la regla décima, una vez transcurridos nueve días desde la celebración de la tercera subasta.

Si el dueño de la finca instare la celebración de nuevas subastas y éstas quedaren también desiertas por falta de licitadores, el acreedor ejecutante podrá ejercitar el derecho que se le reconoce en el párrafo anterior y en el mismo plazo, contado desde que se efectuó la última subasta.

**Art. 230.** Pagada por el deudor que vendió la finca hipotecada la deuda asegurada con la hipoteca en el caso previsto en el párrafo segundo del artículo 118 de la Ley, será título bastante para hacer constar en el Registro la subrogación establecida en este precepto, el acta de entrega o la escritura de carta de pago en que el vendedor manifieste que hace uso de dicha subrogación.

**Art. 231.** Subrogado el rematante o adjudicatario en la responsabilidad de cargas o gravámenes anteriores o preferentes al crédito del actor, si el importe de alguna de dichas cargas o gravámenes hubiese sido satisfecho por el deudor o el tercer poseedor, sin haber sido cancelada en el Registro la garantía real, se entenderán estos últimos subrogados, según el artículo 118 de la Ley, en los derechos del titular de unos u otros, para exigir su importe al rematante o adjudicatario.

La subrogación se hará constar en el Registro por nota al margen de la inscripción de la carga o gravamen mediante la escritura o acta notarial acreditativa del pago, de las que aparezca claramente que éste se hizo por el deudor o tercer poseedor, y si en estos documentos no se expresare que se hace uso de la subrogación, se acompañará instancia al efecto del deudor o tercer poseedor.

**Art. 232.** Lo dispuesto en los dos artículos anteriores será aplicable a las hipotecas en garantía de obligaciones futuras, cuentas de crédito u otras análogas, si se acreditase, mediante el documento correspondiente, que la obligación garantizada no llegó a contraerse o se ha extinguido, acompañando, en su caso, instancia del deudor pidiendo que se haga constar la subrogación en el Registro.

**Art. 233.** En el auto de adjudicación de bienes a que se refiere la regla 17 del artículo 131 de la Ley, se determinarán las inscripciones y anotaciones posteriores y las

anteriores puestas al crédito del actor que hayan de cancelarse, con referencia expresa al número o letra, folio y tomo donde consten, sin que sea suficiente ordenar que se cancelen todas las posteriores a la hipoteca del actor. Se exceptúan las practicadas con posterioridad a la extensión de la nota prevenida en el párrafo cuarto de la regla cuarta del artículo citado, para cuya cancelación bastará la referida expresión genérica.

## C.—EN EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO EXTRAJUDICIAL.

**Art. 234.** Para que sea aplicable el procedimiento ejecutivo extrajudicial, a que se refiere el artículo 129 de la Ley, será necesario:

1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se designe por el deudor un mandatario que lo represente, en su día, en la venta de la finca. Este mandatario podrá ser el mismo acreedor.

2.º Que se determine en la misma escritura el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta. Este precio no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento judicial sumario.

**Art. 235.** El procedimiento ejecutivo extrajudicial se ajustará necesariamente a las siguientes reglas:

Primera. Sólo podrá ser seguido ante Notario hábil para actuar en el lugar en que radique alguna de las fincas.

Segunda. Se iniciará por un requerimiento notarial de pago hecho al deudor y, en su caso, al tercer poseedor en la forma establecida por el artículo 222.

Tercera. A solicitud del interesado, a la que se acompañará el requerimiento de pago, el Registrador expedirá certificación en que se contendrán los extremos señalados en la regla cuarta del artículo 131 de la Ley, se expresará que se expide a los efectos de este procedimiento y se hará constar que queda extendida la nota que se establece a continuación.

El Registrador hará constar, por nota al margen de la inscripción de hipoteca, que ha expedido esta certificación, expresando su fecha, la iniciación del procedimiento, Notario ante quien se sigue y la circunstancia de que no se entenderá dicho procedimiento con los que posteriormente inscriban o anoten cualquier derecho sobre la misma finca.

Cuarta. Si de la certificación del Registro resultaren derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca, no preferentes a ésta, se notificará la iniciación del procedimiento a sus respectivos titulares. Esta notificación habrá de ser hecha personalmente al interesado o, en su defecto, a las personas que determina el artículo 202 del Reglamento Notarial.

Para la determinación de cuales sean los asientos posteriores y no preferentes se estará a lo dispuesto en el artículo 227 de este Reglamento.

Respecto a cargas anteriores o preferentes al crédito del actor se estará a lo dispuesto en el artículo 131 de la Ley.

Quinta. Transcurridos treinta días desde el requerimiento o, en su caso, desde la última notificación practicada, se procederá a la subasta, la cual se anunciará determinando el lugar, día y hora de su celebración, con veinte días de antelación, por lo menos, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en que radique la finca, en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma. Si el valor de la finca fuere superior a cien mil pesetas se publicará, además, otro anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO.

En los anuncios de la subasta se expresarán, en cuanto proceda, las circunstancias que previene la regla octava del artículo 131 de la Ley.

Sexta. La subasta se celebrará por el tipo fijado en la escritura de constitución de la hipoteca pudiendo, si no hubiere postores en ella, celebrarse una segunda con idénticas formalidades y tipo, y si también ésta quedare desierta podrá el acreedor adjudicarse la finca en pago de su crédito por el tipo de subasta.

Si el acreedor hiciera uso de este derecho se le notificará al deudor, o tercer poseedor y a los titulares de inscripciones y anotaciones posteriores a la hipoteca ejecutada y anteriores a la nota prevenida en la regla segunda, quienes podrán mejorar el precio de adjudicación en un plazo de diez días, a contar desde la última notificación. Si fuere más de uno el que mejorare la postura será preferido el mejor postor, y si hubiere dos o más proposiciones iguales se citará a los interesados para una licitación entre ellos en el plazo de tres días, a contar desde la última oferta.

Séptima. El acreedor ejecutante podrá concurrir a las subastas como licitador, sin necesidad de consignar cantidad alguna. Todos los demás licitadores deberán depositar en poder del Notario el diez por ciento del precio fijado como tipo, para tomar parte en la subasta.

Octava. Terminada la subasta con adjudicación al mejor postor, depositará éste ante el Notario, dentro de los tres días siguientes, la diferencia entre lo depositado y el total precio de la adjudicación. Si no lo hiciere quedará sin efecto la subasta y se destinará la cantidad depositada al pago de gastos del procedimiento y el exceso, si lo hubiere, al pago del crédito e intereses.

Si el adjudicatario fuere el mismo acreedor o se hubieren adjudicado los bienes a éste por falta de postores, en el supuesto establecido en la regla sexta, deberá consignar la diferencia entre la cantidad a que ascienda su crédito, por principal e intereses y el precio de adjudicación, dentro del mismo plazo de tres días, a contar desde la subasta o desde que fué firmada la adjudicación, en su caso.

Novena. La cantidad obtenida en la subasta se destinará, en primer término, al pago del crédito del actor por principal e intereses, y, en segundo lugar, al pago de todos los gastos del procedimiento.

El exceso que hubiere después de cubiertas las atenciones anteriores se entregará por el Notario al dueño de la finca, si no hubiere otras personas que pudieran tener derecho a él, y si las hubiere, se depositará a su disposición en un establecimiento público destinado al efecto.

Décima. Será título bastante para practicar la inscripción a favor del adjudicatario de los bienes, así como la cancelación de la inscripción de hipoteca y la de todos los asientos posteriores y no preferentes a ésta, la escritura pública otorgada por el rematante o adjudicatario y el dueño de la finca o el mandatario designado conforme al artículo anterior, en la cual se harán constar detalladamente todos los trámites y diligencias practicadas en cumplimiento de lo establecido en las reglas anteriores.

Si el mandatario fuere el propio acreedor a quien además se hubieren adjudicado los bienes, bastará que otorgue la escritura en este doble concepto, consignando lo anteriormente dicho.

Undécima. Si quedaren desiertas las dos subastas y el acreedor no hiciere uso en la segunda del derecho de adjudicarse los bienes ejecutados, se dará por terminado el procedimiento sin efecto, quedando expedito al acreedor su derecho para ejercerlo en el procedimiento judicial correspondiente.

Art. 236. Se suspenderá el procedimiento regulado en los dos artículos precedentes por las causas expresadas en el artículo 132 de la Ley, en cuanto fueren aplicables, y además cuando con anterioridad a la subasta se anotare preventivamente la oposición al mismo formulada en juicio declarativo. A este efecto el Juez, al mismo tiempo que ordene la anotación de la demanda, notificará al Notario la resolución recaída.

Si dicha anotación se hubiere practicado con anterioridad al trámite de la regla tercera del artículo anterior, el Registrador denegará la nota prevenida en la misma y no podrá seguirse el procedimiento.

## SECCION SEGUNDA

### De las hipotecas voluntarias

#### Hipoteca constituida unilateralmente

Art. 237. En el requerimiento prescrito por el párrafo segundo del artículo 141 de la Ley se determinará expresamente que, transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación de la hipoteca, podrá cancelarla el dueño de la finca sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.

Para practicar la cancelación será preciso el otorgamiento por el dueño de la finca de la correspondiente escritura cancelatoria.

#### Sujeta a condición

Art. 238. Para hacer constar en el Registro que se han cumplido las condiciones suspensivas o que se han contraído las obligaciones futuras de que trata el artículo 143 de la Ley, presentará cualquiera de los interesados al Registrador

copia del documento público que así lo acredite, y, en su defecto, una solicitud firmada por ambas partes, ratificada ante el Registrador o cuyas firmas estén legitimadas, pidiendo que se extienda la nota marginal y expresando claramente los hechos que deban dar lugar a ella.

Si alguno de los interesados se negare a firmar o ratificar dicha solicitud podrá el otro demandarle en juicio ordinario. Si la resolución fuere favorable a la demanda, el Registrador extenderá la correspondiente nota marginal.

Art. 239. Si la condición cumplida fuera resolutoria se extenderá una cancelación formal, previos los requisitos expresados en el artículo anterior.

Art. 240. Conforme a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley, cuando el hecho o el convenio entre las partes produzca novación total o parcial del contrato inscrito, se extenderá una nueva inscripción y se cancelará la precedente. Cuando dé lugar a la resolución e ineficacia del mismo contrato, en todo o en parte, se extenderá una cancelación total o parcial; y cuando tenga por objeto llevar a efecto un contrato inscrito pendiente de condiciones suspensivas, se extenderá una nota marginal. También podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial.

#### Posposición de hipoteca

Art. 241. Para que la posposición de una hipoteca a otra futura pueda tener efectos registrales será preciso:

Primero. Que el acreedor que haya de posponer consienta expresamente la posposición.

Segundo. Que se determine la responsabilidad máxima por capital, intereses, costas u otros conceptos de la hipoteca futura, así como su duración máxima.

Tercero. Que la hipoteca que haya de anteponerse se inscriba dentro del plazo necesariamente convenido al efecto.

La posposición se hará constar por nota al margen de la inscripción de la hipoteca pospuesta sin necesidad de nueva escritura, cuando se inscriba la hipoteca futura.

Transcurrido el plazo señalado en el número tercero sin que haya sido inscrita la nueva hipoteca caducará el derecho de posposición, haciéndose constar esta circunstancia por nota marginal.

#### Cesión de crédito hipotecario

Art. 242. Del contrato de cesión de crédito hipotecario se dará conocimiento al deudor por los medios establecidos en el artículo 222, a menos que hubiera renunciado a este derecho en escritura pública o se estuviere en el caso del artículo 150 de la Ley.

Art. 243. La notificación de la cesión del crédito al deudor, o la omisión de este requisito en el supuesto del artículo 151 de la Ley, se hará constar en la inscripción, y si el documento que acredite haberse hecho aquella se presentare en el Registro después de verificada la inscripción, se extenderá la correspondiente nota marginal.

Art. 244. La cesión del crédito hipotecario se consignará en el Registro por medio de una nueva inscripción a favor del cesionario, excepto en los casos a que se refiere el artículo 150 de la Ley.

#### Hipoteca en garantía de cuentas corrientes

Art. 245. En las hipotecas constituidas a favor de Bancos, Cajas de Ahorro y Sociedades de crédito debidamente autorizadas, en garantía de operaciones cambiarias y crediticias, podrá pactarse que el importe de la obligación asegurada se determine en su día según el saldo resultante de los libros de contabilidad de los acreedores, con referencia a una cuenta especial, de la que serán partidas de abono y de cargo el importe de los efectos descontados, el de los que hayan sido satisfechos a su vencimiento y el de los que hubiesen sido devueltos impagados, y siempre que se consignen en la escritura los demás requisitos señalados en el artículo 142 y cuatro últimos párrafos del artículo 153 de la Ley.

Art. 246. Los ejemplares duplicados de las libretas que, para acreditar el estado de las cuentas corrientes abiertas con garantía de hipoteca, pueden llevar los interesados deberán estar sellados y rubricados por el Notario autorizante de la escritura en todas las hojas, con expresión certificada en la primera del número de las que contenga.

*En garantía de títulos transmisibles por endoso  
y al portador*

**Art. 247.** Los títulos transmisibles por endoso o al portador, garantizados con hipoteca, tendrán doble matriz, una de las cuales se depositará en el Registro Mercantil de la provincia, quedando la otra en poder de la entidad emisora.

Si la emisión fuere efectuada por particulares o entidades no inscritas en el Registro Mercantil, el depósito a que se refiere el párrafo anterior se efectuará en el de la Propiedad; pero si los interesados quisieran incluir los títulos en las cotizaciones oficiales se hará, a este solo efecto, la inscripción del particular o entidad hipotecante en el Registro Mercantil, donde se depositará el duplicado del talonario.

Cuando dichos títulos se refieran a más de una finca, no será necesario hacer constar en los mismos las circunstancias a que se refiere el último párrafo del artículo 154 de la Ley, sino tan sólo el Registro de la Propiedad en que se practicaron las inscripciones hipotecarias, y el Mercantil, en su caso, refiriéndose a la nota o notas marginales del asiento o asientos de presentación, cuyo número y fecha se expresará.

*En garantía de rentas*

**Art. 248.** Las hipotecas en garantía de rentas o prestaciones periódicas, a que se refiere el artículo 157 de la Ley, podrán constituirse por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada, en cuyo caso la aceptación de la persona a cuyo favor se constituya la hipoteca se regulará por lo dispuesto en el artículo 141 de dicha Ley.

Cuando estas hipotecas se constituyeren en actos de última voluntad, será título suficiente para inscribirlas el testamento, acompañado de los certificados de defunción del testador y del Registro General de Actos de Última Voluntad, y la aceptación del pensionista o beneficiario de la prestación podrá otorgarse en la escritura particional de la herencia o en otra escritura.

En la inscripción se hará constar necesariamente la fecha en que deba satisfacerse la última pensión o prestación, o, en otro caso, el evento o condición que determine su extinción.

El pacto en contrario que autoriza el último párrafo del artículo 157 de la Ley no podrá excederse, en ningún caso, de cinco años.

**SECCION TERCERA**

**De las hipotecas legales**

*Regla general*

**Art. 249.** En el acto del otorgamiento de todo instrumento público, del cual resulte derecho de hipoteca legal a favor de alguna persona, el Notario, con sujeción a lo dispuesto en la legislación notarial, advertirá a quienes correspondan, si concurrieren al acto, de la obligación de prestar dicha hipoteca y del derecho de exigirla.

*Hipoteca dotal*

**Art. 250.** Las hipotecas especiales a que se refieren los números primero y tercero del artículo 169 de la Ley podrán constituirse en las capitulaciones matrimoniales, en la carta dotal o en escritura pública separada.

**Art. 251.** Siempre que el Registrador verifique la inscripción de dote estimada de bienes inmuebles a favor del marido y no constare la renuncia de la mujer a su derecho de hipoteca, expresará que quedá ésta constituida sobre los mismos bienes dotales o sobre otros distintos, archivando en este último caso la certificación que así lo acredite, si radicase en el territorio de otro Registro.

**Art. 252.** La inscripción de los bienes inmuebles que forman parte de la dote estimada, expresará, en cuanto sea posible, las circunstancias que determina este Reglamento para las inscripciones en general y, además, cuando proceda inscripción extensa, las siguientes:

Primera. El nombre y apellidos de la persona que constituya la dote y el carácter con que lo haga.

Segunda. Expresión de estar concertado o de haberse verificado ya el matrimonio y, en este último caso, la fecha de su celebración.

Tercera. Los nombres, apellidos, edad, estado civil y vecindad de los cónyuges.

Cuarta. Expresión de haberse constituido dote estimada y su cuantía.

Quinta. La circunstancia de constituir todo o parte de dicha dote la finca objeto de la inscripción.

Sexta. El valor que se haya dado a la misma finca para la estimación de la dote, expresándose si esto se ha hecho de común acuerdo o con intervención judicial.

Séptima. La entrega de la dote al marido.

Octava. Las condiciones que se hayan estipulado en el contrato dotal y que afecten al dominio del marido en la misma finca.

Novena. Expresión de la adquisición del dominio por el marido con sujeción a las leyes y a las condiciones particulares que se hayan estipulado.

Décima. Indicación de quedar constituida e inscrita la hipoteca legal sobre la finca, de haber renunciado la mujer a la misma o de haberla constituido el marido sobre otros bienes.

**Art. 253.** La inscripción de hipoteca que se constituya a favor de la mujer por su dote estimada, expresará, en lo posible, las circunstancias exigidas en general para las inscripciones de su clase y, además, cuando proceda inscripción extensa, las siguientes:

Primera. El concierto o la celebración del matrimonio, con expresión de su fecha en el segundo caso.

Segunda. El nombre, apellidos, domicilio, edad y estado civil anterior de la mujer, si constare.

Tercera. Relación de los documentos en que se haya constituido la dote o la donación o entrega de bienes de igual carácter.

Cuarta. El nombre, apellidos y domicilio de la persona que haya constituido la dote, declarando que ésta es estimada y que el Notario da fe de su entrega.

Quinta. El importe o estimación total de la dote, donación o entrega de bienes.

Sexta. El nombre, apellidos y carácter legal de la persona que haya exigido la hipoteca dotal, y, en el caso de haber mediado para constituirla resolución judicial, la parte dispositiva de ésta, su fecha y el Juzgado o Tribunal que la haya dictado.

Séptima. La aceptación y declaración de suficiencia de la hipoteca, la expresión de la cantidad de que responda la finca y la distribución dada, según el título, entre los bienes hipotecados, por el que constituya la dote o haya exigido dicha hipoteca o deba, en su caso, calificarla, y si se hubiera promovido sobre ello expediente judicial, la resolución que haya recaído, su fecha y el Juzgado o Tribunal que la haya dictado.

**Art. 254.** Cuando la dote o los bienes parafernales se entregaren al marido con la calidad de inestimados y estuvieren inscrita su propiedad a favor de la mujer, se hará constar dicha entrega por medio de una nota al margen de la referida inscripción.

**Art. 255.** La hipoteca que constituya el marido sobre sus propios bienes en seguridad de la devolución de los muebles entregados como dote inestimada o como parafernales o aumento de dote de igual especie, se inscribirá con arreglo a lo dispuesto para las inscripciones en general, y en particular para las de hipoteca por dote estimada, con la única diferencia de hacer constar la inestimación de la dote, y que el aprecio de los bienes no ha tenido más objeto que fijar la cantidad de que deberá responder la finca, en su caso.

**Art. 256.** Si los bienes dotales inestimados no estuvieren inscritos a favor de la mujer al tiempo de constituirse la hipoteca dotal, se hará dicha inscripción a su favor en la forma ordinaria y con las circunstancias expresadas en el artículo 252, excepto la cuarta, sexta, novena y décima, pero haciendo mención, en su lugar, de la naturaleza inestimada de la dote y de que el dominio queda en la mujer con sujeción a las leyes.

Hecha la inscripción en esta forma, se omitirá la nota marginal prevenida en el artículo 254.

**Art. 257.** Siempre que el Ministerio Fiscal tuviere noticia de haberse entregado dote al marido de alguna mujer huérfana y menor de edad sin la hipoteca correspondiente y de existir bienes con que constituirla, acudirá al Juez o Tribunal para que compela al marido a la constitución de la hipoteca legal, procediendo para ello en la forma prevenida en el artículo 166 de la Ley.

**Art. 258.** En toda escritura dotal se hará necesariamente mención de la hipoteca que se haya constituido o se trate de constituir en instrumento separado, o bien de la circunstancia de no quedar asegurada la dote en dicha forma

por carecer el marido de bienes hipotecables y no tener la cualidad de tales aquellos en que consistiere la dote. En este último caso, declarará el marido que carece de aquellos bienes y se obligará a hipotecar los primeros inmuebles que adquiriera, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley.

La mujer mayor de edad que sea dueña de los bienes que hayan de darse en dote y tenga la libre disposición de ellos podrá no exigir al marido la obligación establecida en el párrafo que antecede; pero en tal caso deberá enterarla de su derecho el Notario, con arreglo al artículo 249.

#### Por bienes reservables

**Art. 259.** El viudo o viuda que, por repetir matrimonio o por tener en estado de viudez un hijo natural reconocido o declarado judicialmente como tal hijo, y el ascendiente que estén obligados a reservar determinados bienes, inscribirán éstos a su nombre, si no lo estuvieren. Si a los documentos necesarios para la inscripción se acompañase la escritura a que se refiere el artículo 185 de la Ley, la calidad de reservables de los bienes se expresará en dicha inscripción.

Si los bienes estuvieren inscritos, tal calidad se hará constar por nota al margen de la correspondiente inscripción.

**Art. 260.** Para hacer constar en el Registro la calidad de reservables de los inmuebles y, en su caso, constituir hipoteca especial suficiente para asegurar las restituciones e indemnizaciones determinadas por la Ley, a falta de escritura pública otorgada entre el reservista y los reservatarios o sus representantes legales, se tendrán en cuenta las reglas siguientes:

Primera. La persona obligada a reservar presentará al Juzgado de Primera Instancia 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 o los gravámenes a que estén afectos.

El inventario y tasación de los bienes reservables serán los que judicial o extrajudicialmente se hubieren practicado en operaciones particionales, y si no existieren de esta especie, los que el viudo, la viuda o el ascendiente formen al efecto por el orden fijado en el artículo 1.066 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, haciendo constar el valor de los bienes y acompañando los datos y documentos que para fijarlo hubieren tenido presentes.

Los títulos que deberán presentar las personas obligadas a reservar para acreditar el dominio de los bienes que ofrezcan en hipoteca serán, por lo menos, los de su última adquisición y una certificación del Registrador, en la cual conste la propiedad y cargas de dichos bienes.

No resultando el valor de éstos de los documentos indicados, se presentarán otros fehacientes que acrediten dicho valor.

Segunda. Si el Juez considerare exactas las relaciones de bienes y suficiente la hipoteca ofrecida dictará providencia mandando extender un acta en el mismo expediente, en la cual se declaren reservables los inmuebles, a fin de hacer constar esta cualidad al margen de las inscripciones de dominio respectivas y se constituya hipoteca para asegurar las restituciones e indemnizaciones expresadas en el primer párrafo de este artículo, sobre los inmuebles de la propiedad del reservista, que éste ofrezca en garantía.

Tercera. Si el Juez dudare de la suficiencia de la hipoteca ofrecida por el reservista podrá mandar que éste practique las diligencias o presente los documentos que juzgue convenientes, a fin de acreditar aquella circunstancia.

Cuarta. Si la hipoteca no fuere suficiente y resultare tener el obligado a reservar otros bienes sobre que constituirlos, mandará el Juez extenderla a los que, a su juicio, basten para asegurar el derecho del reservatorio. Si el reservista no tuviere otros bienes mandará el Juez constituir la hipoteca sobre los ofrecidos, pero expresando en la resolución que son insuficientes, y declarando la obligación en que queda el mismo reservista de ampliarla con los primeros inmuebles que adquiriera.

Quinta. El acta de que trata la regla segunda de este artículo contendrá las circunstancias que determina el artículo 263, y será firmada por el reservista, autorizada por el Secretario y aprobada por el Juez.

Sexta. Mediante la presentación en el Registro de copia duplicada del acta y del auto de su aprobación, se harán los asientos e inscripciones correspondientes, para acreditar la

cualidad reservable de los bienes que lo sean y constituir la hipoteca.

**Art. 261.** El término de ciento ochenta días que establece el artículo 187 de la Ley empezará a contarse desde el día de la celebración del segundo o ulterior matrimonio, desde el día del reconocimiento del hijo natural o en que éste sea declarado judicialmente como tal hijo o desde la fecha de la aceptación de la herencia por él obligado a reservar.

Cuando los bienes reservables hayan sido adquiridos después de celebrado el segundo o ulterior matrimonio o de realizarse el supuesto a que se refiere el artículo 980 del Código Civil, el referido término deberá contarse desde el día de la adquisición de los mismos bienes.

**Art. 262.** Aprobada por el Juez el acta en la que se declare el carácter reservable de los inmuebles o se constituya la hipoteca que proceda, se darán al reservista dos copias autorizadas de aquella y del auto de aprobación, con el fin de que, presentadas ambas en el Registro, se practiquen las notas marginales e inscripciones procedentes, quedando una copia archivada y devolviéndose la otra al Juzgado con nota de haber sido extendido el asiento correspondiente.

Si el reservista se negara a recibir dichas copias o a presentarlas en el Registro, el Juez las remitirá de oficio.

En la misma forma procederá el Juez si el reservista, a los sesenta días de entregadas las copias, no devolviese una al Juzgado con nota firmada por el Registrador de quedar inscrita la hipoteca o extendida la nota marginal.

El interesado en la reserva que hubiere intervenido en el expediente o exigido la hipoteca, podrá, en el supuesto de los dos párrafos anteriores, solicitar la entrega de las copias para presentarlas en el Registro correspondiente.

**Art. 263.** El acta de constitución de hipoteca para la seguridad de bienes reservables expresará las circunstancias de la hipoteca voluntaria y además las siguientes:

Primera. La fecha en que el padre o la madre que la constituya haya contraído nuevo matrimonio, o la del nacimiento del hijo natural a que se refiere el artículo 980 del Código Civil y, en su caso, la de la aceptación de los bienes hecha por el ascendiente.

Segunda. El nombre y apellidos del cónyuge difunto, o los del descendiente, en su caso, y la fecha de su muerte.

Tercera. Los nombres, apellidos y edad de los que hubieren pedido la reserva o, en su caso, que ésta ha sido exigida por el Ministerio Fiscal.

Cuarta. El título o razón legal en que se funda este derecho y la extensión del mismo.

Quinta. Relación y valor de los bienes reservables.

Sexta. Expresión de haberse instruido el expediente regulado por el artículo 260 de este Reglamento o por el 165 de la Ley.

Séptima. La declaración del Juez de ser suficiente la hipoteca admitida o, en su caso, la de quedar obligado el padre, la madre o el ascendiente a hipotecar los primeros inmuebles o derechos reales que adquiriera.

**Art. 264.** La inscripción de las hipotecas a que se refiere el artículo anterior contendrá las circunstancias expresadas en el mismo e indicación de la parte dispositiva de la resolución judicial que se haya dictado aprobando el acta.

**Art. 265.** Siempre que sin haberse procedido en la forma determinada en los artículos 185 a 187 de la Ley, los obligados a reservar hicieran constar expresamente en las escrituras de adjudicación de bienes, particiones hereditarias o en cualquier otro documento auténtico el carácter reservable de los bienes, se consignará en el fondo de la inscripción correspondiente dicha circunstancia y todas las demás que contribuyan a determinar los respectivos derechos.

En tanto los reservistas no hagan constar expresamente el carácter reservable de los bienes, los Registradores se abstendrán de asignarles este carácter al practicar los correspondientes asientos; y a efectos registrales no serán suficientes, para reputarlos reservables, los datos e indicaciones que resulten de los documentos presentados o de anteriores inscripciones.

Con posterioridad a la inscripción, la cualidad de reservable de los bienes, cuando proceda, se hará constar por nota marginal.

#### Por los bienes de los que están bajo la patria potestad

**Art. 266.** Al inscribir los bienes pertenecientes a un hijo de familia, se hará constar quién o quiénes hayan solicitado expresamente la inscripción, de conformidad con el artículo 191 de la Ley.

**Art. 267.** La inscripción hipotecaria a que se refiere el número segundo del artículo 190 de la Ley, expresará las circunstancias de la hipoteca voluntaria, y, además, las siguientes:

Primera. La edad y estado civil del hijo.

Segunda. La procedencia de los bienes que por no ser inmuebles se trate de asegurar con la hipoteca.

Tercera. Indicación de la naturaleza de los bienes y del valor que se les haya asignado.

Cuarta. Expresión de constituirse la hipoteca espontáneamente por el padre o la madre, o en virtud de resolución judicial, designando la persona que la hubiera exigido, con arreglo al artículo 165 de la Ley.

Quinta. Las circunstancias del número séptimo del artículo 263 y las del 264.

#### Por razón de tutela

**Art. 268.** La determinación de la cuantía y la calificación de la suficiencia de la fianza hipotecaria que hayan de prestar los tutores, incumbirá al Consejo de familia.

**Art. 269.** La escritura de constitución de hipoteca expresará, además de las circunstancias requeridas para la hipoteca voluntaria, las siguientes:

Primera. El nombre y apellidos del tutor y por quien haya sido nombrado.

Segunda. La clase de la tutela.

Tercera. Documento en que conste el nombramiento y fecha en que éste se hizo.

Cuarta. La circunstancia de no haber revelación de fianza, o la de que a pesar de estar exento el tutor, el Consejo de familia ha creído necesario exigirla.

Quinta. El importe de los bienes muebles, rentas y utilidades del sujeto a tutela.

Sexta. El importe de la fianza que se haya mandado prestar, con especificación de la parte que deba quedar asegurada con hipoteca, prenda o fianza personal.

Séptima. Constitución de hipoteca por la cantidad que se asegure en esta forma.

Octava. Designación de la responsabilidad de cada finca, según la distribución que se haya hecho.

Novena. Copia del acuerdo del Consejo de familia aprobando la fianza.

La inscripción hipotecaria se hará con arreglo a lo prevenido en este Reglamento y con expresión de las circunstancias de este artículo.

#### Otras hipotecas legales

**Art. 270.** Para la constitución e inscripción de las hipotecas legales de que tratan los artículos 193 a 197 de la Ley, se tendrán asimismo en cuenta, además de los requisitos en ella prevenidos, los establecidos en el presente título que les sean aplicables.

**Art. 271.** Cada finca responderá por hipoteca legal, en los términos prescritos por el artículo 194 de la Ley, de las contribuciones e impuestos que directa e individualmente recaigan sobre el inmueble, y el Estado, las provincias o los pueblos, tendrán, para su cobro, prelación sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente, aunque hayan inscrito su derecho en el Registro. Cuando se trate de contribuciones e impuestos distintos de los señalados en el precedente párrafo, la prelación no afectará a los titulares de derechos reales inscritos con anterioridad a la fecha en que se haga constar en el Registro el derecho al cobro, mediante la correspondiente anotación preventiva de embargo.

### TITULO SEXTO

#### De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica

##### Expediente de dominio

**Art. 272.** El propietario que careciere de título escrito de dominio o que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa, podrá obtener la inscripción de su derecho con sujeción a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley.

**Art. 273.** La competencia del Juzgado que haya de entender en el expediente se determinará exclusivamente por la situación de los bienes objeto del mismo, aplicándose, en su caso, lo regla primera del artículo 210 de la Ley.

**Art. 274.** El escrito a que se refiere la regla segunda del artículo 201 de la Ley, cuando tenga por objeto la inscripción de fincas, estará suscrito por los interesados o sus representantes, y contendrá:

Primero. La descripción del inmueble o inmuebles de que se trata, con expresión de los derechos reales constituidos sobre los mismos.

Segundo. Reseña del título o manifestación de carecer del mismo y, en todo caso, fecha y causa de la adquisición de los bienes.

Tercero. Determinación de la persona de quien procedan éstos y su domicilio, si fuere conocido.

Cuarto. Relación de las pruebas con que pueda acreditarse la referida adquisición y expresión de los nombres, apellidos y domicilio de los testigos, si se ofreciere la testifical.

Quinto. Nombre, apellidos y domicilio de las personas a cuyo favor estén catastrados o amillarados los bienes.

Sexto. Nombre, apellidos y domicilio de los dueños de las fincas colindantes, de los titulares de cualquier derecho real constituido sobre las que se pretenda inscribir, del poseedor de hecho de la finca, si fuere rústica, y del portero o, en su defecto, de los inquilinos, si fuere urbana.

El iniciador del expediente podrá solicitar en el mismo escrito que se libre mandamiento para la extensión de la anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento.

**Art. 275.** Al expresado escrito se acompañarán necesariamente los certificados que prescribe la regla segunda del artículo 201 de la Ley y, además, los documentos que el interesado tuviere a su disposición acreditativos de su derecho, señalando, en su caso, los archivos donde se encuentren.

La certificación del Registro de la Propiedad acreditará la falta de inscripción que requiere la letra a) de la misma regla.

**Art. 276.** Si en la correspondiente certificación requerida por la regla segunda del artículo 201 de la Ley constare que la finca o fincas de que se trate no aparecen catastradas o amillaradas a nombre de persona alguna, se tramitará el expediente en la forma ordinaria; pero si se presentase en el Registro el testimonio del auto aprobatorio sin nota o certificación de la oficina correspondiente acreditativa de que deberá tenerse en cuenta el expediente de dominio para practicar las rectificaciones procedentes en la época oportuna, se suspenderá la inscripción y, si el interesado lo solicitare, se extenderá anotación preventiva, que durará sesenta días. Dentro de este plazo podrá presentarse de nuevo el documento con la nota o certificación expresadas y, en tal caso, se convertirá la anotación en inscripción.

**Art. 277.** Las citaciones prevenidas en la regla tercera del artículo 201 de la Ley deberán practicarse en la forma determinada por los artículos 262 y siguientes de la Ley, de Enjuiciamiento Civil.

**Art. 278.** Cuando se pretenda inscribir participaciones o cuotas indivisas de fincas, será obligatoria la citación de los cotitulares de la misma finca, en la forma y términos prevenidos en la regla tercera del artículo 201 de la Ley.

**Art. 279.** A los efectos de la regla tercera del artículo 201 de la Ley, se considerarán causahabientes de la persona de quien procedan los bienes sus herederos, los cuales serán designados por el solicitante en el escrito inicial del expediente, si fueren conocidos, expresando en caso contrario que son personas ignoradas.

No será preciso justificar documentalmente la cualidad de herederos o causahabientes; pero los citados deberán manifestar al Juzgado, si comparecen en el expediente, los nombres, apellidos y domicilio de las demás personas que tuvieren el mismo carácter, si las hubiere.

**Art. 280.** En los expedientes de dominio relativos a bienes que inmediatamente procedan del Estado será preciso que conste haberse dado conocimiento al Delegado de Hacienda de la provincia respectiva.

Asimismo en los expedientes relativos a fincas destinadas a monte será necesario dar conocimiento de la incoación de aquéllas a la Jefatura del distrito forestal correspondiente, y si se tratare de fincas rústicas próximas a montes públicos, se dará el mismo conocimiento cuando el Juez lo estimare conveniente.

**Art. 281.** El Juzgado admitirá las pruebas que estime pertinentes de entre las ofrecidas, y cuando lo proponga el Ministerio Fiscal o lo juzgue oportuno para mejor pro-



ver, podrá acordar la práctica de otras, aunque no figuren entre las propuestas por los interesados.

**Art. 282.** En el expediente para acreditar el dominio no se podrá exigir del que lo promueva que presente el título de adquisición de la finca o derecho cuando hubiera alegado que carece del mismo, ni se admitirá otra oposición de parte interesada que la que se contraiga exclusivamente a si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de todo o parte de la finca cuya inscripción se trate de obtener.

**Art. 283.** Declarado justificado el dominio, será necesario, para que la inscripción se lleve a cabo, presentar en el Registro testimonio judicial bastante en que conste ser firme el auto, que se insertará literalmente.

Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva.

**Art. 284.** La declaración de estar o no justificado el dominio no impedirá la incoación posterior del juicio declarativo contradictorio por quien se considere perjudicado.

**Art. 285.** Cuando el expediente de dominio tenga por objeto la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, el escrito inicial del expediente contendrá las circunstancias establecidas en el artículo 274 y, además, los nombres, apellidos y domicilio, si fuere conocido, de la persona a cuyo favor figure inscrita la finca o derecho real.

La certificación del Registro de la Propiedad contendrá los datos exigidos en la letra c) del artículo 202 de la Ley, y si se observasen algunas diferencias entre lo expresado en la instancia y el contenido de aquella certificación, se suspenderá el expediente hasta que queden aclaradas a satisfacción del Juez.

Será aplicable a los causahabientes del titular inscrito lo dispuesto en el artículo 269 para los de la persona de quien procedan los bienes, sin que se pueda exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho.

**Art. 286.** El auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieren practicado las citaciones de la regla tercera del artículo 201 de la misma Ley.

**Art. 287.** Si el expediente de dominio tuviere por objeto hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas, se acreditará que éstas se hallan inscritas a favor del que promueva el expediente, mediante certificación literal de la última inscripción de dominio, a la que se añadirá, si no figurase en la misma, la descripción actual de la finca, observándose las precedentes reglas en cuanto les sean aplicables.

#### Acta de notoriedad

**Art. 288.** Las actas de notoriedad, para obtener la reanudación del tracto sucesivo interrumpido o para inscribir el exceso de cabida de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, a que se refiere el artículo 203 de la Ley, serán autorizadas por cualquier Notario hábil para actuar en el lugar donde estén situadas las fincas. Cuando se trate de una finca situada en más de un distrito o zona notarial, lo será cualquier Notario del lugar donde radique la parte principal, conforme a lo prescrito en el artículo 210, regla primera, de dicha Ley.

**Art. 289.** El requerimiento al Notario se hará por el interesado mediante comparecencia en la forma establecida para las actas por la legislación notarial.

El acta deberá expresar las circunstancias siguientes:

- a) Juicio de capacidad y fe de conocimiento del compareciente.
- b) Descripción del inmueble o inmuebles que han de ser objeto del expediente y expresión de los derechos reales constituidos sobre los mismos.
- c) Título de adquisición del inmueble, determinando, si fuere posible, el nombre, apellidos y domicilio de las personas de quien procedan los bienes o sus causahabientes, así como de las demás personas que hayan de ser notificadas.
- d) Estado actual de la finca en el Registro, Catastro, Amillaramiento o Registro fiscal.
- e) Aseveración bajo juramento del hecho que se trate

de acreditar y requerimiento al Notario para que practique las oportunas diligencias y notificaciones.

Al acta se incorporarán los certificados a que se refiere el artículo 203 de la Ley, así como los documentos que presente el interesado acreditativos de su derecho.

**Art. 290.** En el acta, y a continuación del requerimiento, el Notario hará constar por sucesivas diligencias las notificaciones exigidas por la Ley, así como las que se hagan a otras personas que el Notario estime necesario o conveniente. Tales notificaciones se harán en la forma determinada por el Reglamento Notarial.

Se hará constar también por diligencia la publicación de edictos, debiéndose transcribir los anuncios e incorporar al acta en la parte pertinente, y un certificado del Secretario del Ayuntamiento correspondiente.

**Art. 291.** Las cédulas de notificación y los edictos, deberán expresar:

- 1.º La iniciación del acta, su objeto y Notario autorizante de la misma.
- 2.º La descripción de las fincas a que se refiera.
- 3.º Nombre, apellidos y domicilio del requirente.
- 4.º Que durante el plazo de veinte días, a contar desde el siguiente a aquel en que se hiciere la notificación, podrán comparecer los interesados ante el Notario para exponer y justificar sus derechos.

**Art. 292.** Practicadas las referidas diligencias, si el Notario estimare que, a su juicio, está suficientemente acreditado el hecho de que se trate, autorizará el acta, consignándolo así, y deducirá testimonio literal y total de ella, que remitirá de oficio al Juzgado o entregará al interesado para su presentación, archivando el original, sin incorporarlo al protocolo.

Si no estimare suficientemente acreditado el hecho, podrá practicar nuevas diligencias o pruebas por propia iniciativa o a petición del interesado, o dar por terminada el acta, incorporándola al protocolo bajo el número que corresponda a la fecha de la terminación.

**Art. 293.** El Juez, a instancia de parte, o de oficio si se hubiere remitido el testimonio en esta forma por el Notario, deberá resolver, previa audiencia del Ministerio fiscal, en un plazo máximo de un mes, si no se hubieren acordado nuevas pruebas. En caso contrario, se practicarán las que se hubieren acordado en un plazo máximo de diez días, desde que se dictó la oportuna providencia, contándose el plazo de un mes desde la última prueba practicada.

La resolución judicial recaerá en forma de auto, en el cual se mandará protocolizar el expediente y practicar la inscripción y cancelaciones que procedan, expresando el tomo, libro, folio y número de éstas.

La protocolización se hará por medio de acta notarial, a continuación de la cual se unirán el expediente original y el testimonio judicial del auto dictado.

**Art. 294.** Será título bastante para practicar las inscripciones y cancelaciones que procedan copia expedida por el Notario, que deberá comprender literalmente el acta de protocolización, el auto de aprobación, el requerimiento inicial y autorización del acta de notoriedad y relación suficiente de las diligencias contenidas en la misma.

**Art. 295.** Las actas de notoriedad tramitadas para fines de reanudación del tracto sucesivo serán inscribibles cuando los asientos contradictorios sean de más de treinta años de antigüedad y, el titular de los mismos o sus causahabientes hubieren sido notificados personalmente. Si dichos asientos contradictorios son de menos de treinta años de antigüedad no serán inscribibles las actas, a menos que el titular de aquéllas o sus causahabientes lo consientan ante el Notario expresa o tácitamente.

Se entenderá que hay consentimiento tácito cuando el titular o sus causahabientes hayan comparecido ante el Notario sin formular ni anunciar oposición.

**Art. 296.** La oposición a la tramitación del acta de notoriedad podrá hacerse dentro del término de veinte días, fijado en el número cuarto del artículo 291, mediante la oportuna comparecencia ante el Notario, con exhibición de los documentos justificativos del derecho del reclamante. Cumplidos dichos requisitos, el Notario, en el plazo de ocho días a contar desde la comparecencia, remitirá las diligencias practicadas y los documentos presentados, sin más tramitación, al Juez de Primera Instancia, a los efectos de la regla novena del artículo 203 de la Ley.

En la misma forma procederá el Notario cuando el reclamante acredite con certificación, expedida por el respectivo Secretario judicial, haber interpuesto demanda en juicio or-

dinario impugnando la pretensión del requirente, bien por haber estimado el Notario insuficientes los documentos que se le exhibieron en la comparecencia o bien por haberse promovido el litigio directamente.

**Art. 237.** La oposición judicial a la tramitación del acta de notoriedad podrá formularse en cualquier tiempo, mientras no se haya dictado auto de aprobación.

Si la sentencia que se dicte desestimare la impugnación se remitirá al Notario testimonio de la misma con el expediente original, observándose lo dispuesto en los dos últimos párrafos del artículo 293.

#### *Inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos*

**Art. 293.** Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley, podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción:

Primero. Los documentos comprendidos en el artículo tercero de la Ley, anteriores a 1.º de enero de 1945, aunque el derecho respectivo no conste en ningún otro documento.

Segundo. Las escrituras públicas de ratificación de documentos privados, siempre que éstos tengan fecha fehaciente respecto a terceros anterior a 1.º de enero de 1945.

Tercero. Los títulos públicos otorgados con posterioridad a la expresada fecha, siempre que el transmitente acredite la previa adquisición de la finca o derecho que se pretenda inscribir, mediante documento de fecha fehaciente anterior en un año, por lo menos, al día en que se practique la inscripción.

Cuarto. Las adquisiciones derivadas de un título universal o singular que no describa o especifique las fincas o derechos adquiridos cuando se justifique que se hallan comprendidos en la misma transmisión los bienes o derechos que se solicite inscribir, mediante otro documento anterior al momento de producir aquel efecto traslativo y de fecha fehaciente también anterior en un año, por lo menos, al día en que se practique la inscripción.

Quinto. A) Los excesos de cabida de las fincas de linderos fijos o de tal naturaleza que excluyan la posibilidad de la existencia de terceros colindantes que pudieran ser perjudicados; B) Los que tengan su base y justificación en datos catastrales; C) Los que resulten de los documentos comprendidos en los cuatro números que anteceden, si reunieren los requisitos exigidos en los mismos; D) Y los que no excedan de la quinta parte de la cabida inscrita. En todos los casos será indispensable que no haya duda fundada acerca de la identidad de la finca.

Para los efectos de los párrafos que anteceden, la frase «documentos fehacientes» comprende, no sólo los incluidos en el artículo tercero de la Ley, sino los que, según el artículo 1.227 del Código Civil, hagan prueba contra tercero en cuanto a su fecha.

Los documentos fehacientes deberán contener siempre, como circunstancias esenciales, la descripción de la finca o derecho, naturaleza del acto o contrato, nombre y apellidos del transferente y adquirente, funcionario autorizante, en su caso, y fecha del documento.

Estas circunstancias esenciales se acreditarán bien con la presentación del documento adquisitivo anterior, bien por su transcripción o relación suficiente, hecha por el Notario autorizante, en virtud de exhibición de dicho documento. También se podrán acreditar por el acta de notoriedad complementaria determinada en el apartado b) del artículo 199 de la Ley.

En la inscripción se harán constar necesariamente dichas circunstancias y se expresará que el asiento se practica conforme al artículo 205 de la Ley.

Las inscripciones practicadas en virtud de los documentos expresados en los números segundo, tercero y cuarto de este artículo se notificarán a todos los que pudieran estar interesados en ella, por medio de edicto que autorizará el Registrador, comprenderá las referidas circunstancias esenciales y se fijará por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca, acreditándose este hecho por certificación o diligencia suscrita por el Secretario del mismo Ayuntamiento a continuación del edicto. Este se archivará en el Registro después de extendida nota al margen de la inscripción expresiva del cumplimiento de la anterior formalidad.

Si no se presentare el edicto en el Registro dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la inscripción, se cancelará ésta de oficio por nota marginal.

Cuando los documentos privados no estuviere incorporados a algún Registro público, protocolo o expediente admi-

nistrativo, ni se transcribiesen o relacionasen en el título presentado, se archivarán en el legajo correspondiente del Registro de la Propiedad. Cuando tales documentos comprendiesen más fincas que las inscritas, se podrá archivar en su lugar testimonio notarial si el interesado manifiestase su voluntad de conservarlos en su poder.

El acta de notoriedad complementaria del documento presentado, cuando en éste no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transferente o enajenante a que se refiere el apartado b) del artículo 199 de la Ley, se tramitará con sujeción a lo dispuesto en el artículo 209 del Reglamento Notarial.

El título público adquisitivo acompañado, en su caso, de la copia del acta de notoriedad, será inscribible conforme a lo prevenido en el artículo 205 de la Ley. Si el título de adquisición no fuere público, el acta de notoriedad a la cual se incorpore aquél podrá inscribirse si de la misma resulta que ha sido cumplido lo preceptuado en las reglas tercera y cuarta del artículo 203 de la Ley y que las fincas están amillaradas o catastradas a nombre del titular.

Los que se crean con derecho a los bienes o parte de ellos, cuya inscripción se haya practicado conforme al artículo 205 de la Ley, podrán alegarlo ante el Juzgado o Tribunal competente en juicio declarativo, y deberá el Juez ordenar que de la demanda se tome en el Registro la correspondiente anotación preventiva.

**Art. 299.** También podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción los títulos, cualquiera que sea su fecha, que fueren inscribibles directamente con arreglo a leyes o disposiciones especiales.

**Art. 300.** En el caso de existir algún asiento contradictorio de dominio o posesión de finca o de derecho real cuya descripción coincida en algunos detalles con la contenida en el título que se pretenda inscribir, se aplicará lo dispuesto en el artículo 306.

**Art. 301.** Para inscribir un título de constitución o reconocimiento de derechos reales anterior a 1.º de enero de 1945, que grave una sola finca, se extenderá previamente la inscripción de propiedad, y cuando los documentos presentados no fueren suficientes para inscribir el dominio podrá el adquirente del derecho real usar de la facultad que le concede el artículo séptimo de la Ley.

**Art. 302.** La limitación de dos años, consignada en el artículo 207 de la Ley, no alcanzará a las inscripciones que se practiquen en virtud de documentos públicos anteriores a 1.º de enero de 1909.

#### *Certificaciones de dominio*

**Art. 303.** Para obtener la inscripción con arreglo al artículo 206 de la Ley, cuando no exista título inscribible, el Jefe de la dependencia a cuyo cargo esté la administración o custodia de las fincas que hayan de inscribirse expedirá, por duplicado, siempre que por su cargo ejerza autoridad pública o tenga facultad de certificar, una certificación en que, refiriéndose a los inventarios o a los documentos oficiales que obren en su poder, haga constar:

Primero. La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, denominación y número, en su caso, y cargas reales de la finca que se trate de inscribir.

Segundo. La naturaleza, valor, condiciones y cargas del derecho real de que se trate, y la naturaleza, situación, linderos, nombre y número, en su caso, de la finca sobre la cual estuviere aquel impuesto.

Tercero. El nombre de la persona o Corporación de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho, cuando constare.

Cuarto. El título de adquisición o el modo como fueron adquiridos.

Quinto. El servicio público u objeto a que estuviere destinada la finca.

Si no pudiera hacerse constar alguna de estas circunstancias se expresará así en la certificación, mencionando las que sean.

Estas certificaciones se extenderán en papel del sello de oficio, quedando minuta rubricada en el expediente respectivo.

**Art. 304.** En el caso de que el funcionario a cuyo cargo estuviere la administración o custodia de los bienes no ejerza autoridad pública ni tenga facultad para certificar, se expedirá la certificación a que se refiere el artículo anterior por el inmediato superior jerárquico que pueda hacerlo, tomando para ello los datos y noticias oficiales que sean indispensables. Tratándose de bienes de la Iglesia, las certificaciones serán expedidas por los Diocesanos respectivos.

**Art. 305.** La certificación se presentará en el Registro correspondiente solicitando la inscripción. Si el Registrador advirtiere la falta de algún requisito indispensable para ésta, según el artículo 303, devolverá la certificación advirtiéndolo el defecto, después de extender el asiento de presentación y sin tomar anotación preventiva. En tal supuesto, se extenderá nueva certificación en que se subsane la falta advertida o se haga constar la insuficiencia de los datos necesarios para subsanarla, sin perjuicio, en su caso, del correspondiente recurso gubernativo si el Registrador insistiese en su calificación.

**Art. 306.** Cuando las certificaciones expedidas con arreglo a los artículos anteriores estuvieren en contradicción con algún asiento no cancelado, o se refriesen a fincas o derechos reales cuya descripción coincida en algunos detalles con la de fincas o derechos ya inscritos, los Registradores suspenderán la inscripción solicitada, extendiendo anotación preventiva si la pidiera el interesado, y remitirán copia de los asientos contradictorios a la Autoridad que haya firmado aquellas certificaciones.

Dicha Autoridad, si lo estimare procedente, comunicará al Juez de Primera Instancia del partido en que radique el inmueble cuanto a éste y de su titular arroje el expediente administrativo, acompañando la copia del asiento remitida por el Registrador.

El Juez de Primera Instancia dará vista de estos antecedentes a la persona que, según dicho asiento, pueda tener algún derecho sobre el inmueble, y, con su audiencia, dictará auto declarando o no inscribible el documento de que se trate.

**Art. 307.** Practicada la inscripción conservará el Registrador uno de los ejemplares de la certificación, devolviendo el otro con la nota correspondiente.

#### Declaraciones de obra nueva

**Art. 308.** Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 208 de la Ley, la inscripción de las nuevas plantaciones, así como la construcción de edificios o mejoras de las fincas urbanas, podrá efectuarse:

Primero. Mediante su descripción en los títulos referentes al inmueble por los que se declare, reconozca, transfiera, modifique o grave el dominio y demás derechos reales o se haga constar solamente la plantación, edificación o mejora.

Segundo. Mediante escritura pública descriptiva de la obra nueva, en la que el contratista manifieste que ha sido reintegrado del importe de la misma o a la que se acompañe certificado del Arquitecto director de la obra o del Arquitecto municipal, acreditativo de que la construcción está comenzada o concluida.

#### Expediente de liberación de gravámenes

**Art. 309.** En el escrito inicial del expediente de liberación de gravámenes que podrá ser promovido por quien tenga interés en ella, además de las circunstancias generales relativas a la finca, a la carga o gravamen que se trate de liberar y a los titulares de los mismos, se determinará la fecha a partir de la cual deba computarse el plazo de prescripción.

Con este escrito podrán acompañarse los documentos justificativos de la prescripción alegada, si los hubiere, y, en todo caso, se unirá la certificación prevenida en la regla segunda del artículo 210 de la Ley, en la cual se hará constar, además de las circunstancias exigidas en dicha regla, si con posterioridad al asiento que se trate de cancelar existe o no algún otro que se refiera a la misma carga o gravamen.

**Art. 310.** En los edictos se expresará la petición del actor, así como que los interesados en la carga o gravamen que se trate de liberar podrán comparecer ante el Juzgado en el plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga.

**Art. 311.** Las sentencias dictadas en el expediente de liberación de gravámenes no producirán excepción de cosa juzgada, no obstante lo cual el asiento de cancelación surtirá todos los efectos que determina el título cuarto de la misma Ley.

#### Inscripción de derechos reales sobre fincas no inscritas

**Art. 312.** El titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la inscripción de aquél con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Presentará su título en el Registro de la

Propiedad, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.

Segunda. Practicada la anotación, se requerirá al dueño, notarial o judicialmente, para que en el término de veinte días, a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que si no lo verificare o impugnare tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla cuarta.

Será competente el Juez municipal del domicilio del dueño del inmueble gravado.

Dicho requerimiento se hará en la forma establecida en el artículo 222, y, si no fuere posible, por edictos insertos en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, en cuyo caso el término de los veinte días empezará a contarse desde la última inserción.

Tercera. El dueño no podrá hacer la impugnación sin solicitar a la vez la inscripción del dominio por cualquiera de los medios establecidos en el título sexto de la Ley.

Cuarta. Trascurrido el plazo de veinte días, el anotante, justificando el requerimiento practicado, podrá pedir la inscripción del dominio. Si no tuviere los documentos necesarios acudirá al Juez o Jueces donde radiquen los archivos en que se encuentran, para que, con citación del dueño, mande sacar copia de ellos y se le entregue al anotante a dicho objeto y, en defecto de documentos o cuando, siendo defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá justificar el dominio del dueño en la forma que prescriben la Ley y este Reglamento.

Quinta. El Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real. Si la anotación hubiera caducado se inscribirá el derecho real, previa nueva presentación del título.

#### Doble inmatriculación

**Art. 313.** Si el que tuviere inscrita a su favor una finca creyere que otra inscripción de finca señalada bajo número diferente se refiere al mismo inmueble podrá pedir al Juez de Primera Instancia del lugar en que radique el Registro que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota suficiente expresiva de la doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones. En el auto se reservarán a los interesados las acciones de que se consideren asistidos sobre declaración del mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente.

### TÍTULO SEPTIMO

#### De la rectificación de errores en los asientos

##### Reglas generales

**Art. 314.** El error que se hubiere cometido en alguna inscripción, anotación preventiva o cancelación se rectificará en esta forma:

(Al margen) Rectificación de la inscripción número... (o bien) de la anotación preventiva a favor de... letra... (número en letra del asiento). (A continuación): «Equivocadas (u omitidas) las palabras que luego se subrayarán en la inscripción (o cancelación) número... (o de la anotación preventiva a favor de... letra...) y existiendo el título en el Registro la rectifico en la forma siguiente: (Aquí la inscripción rectificada, subrayándose las palabras nuevas o reformadas que contuviere.)»

**Art. 315.** La rectificación de error de concepto se extenderá en los mismos términos que la de error material, pero citando, en lugar de las palabras materialmente equivocadas todo el concepto que se haya de rectificar. Así, en lugar de «equivocadas las palabras...» se dirá: «equivocado el concepto siguiente...», etc.»

**Art. 316.** Caso de que el error se hubiera cometido en algún asiento de presentación, se hará la rectificación por medio de un nuevo asiento en el Diario corriente, a cuyo margen se escribirán estas palabras: «Por rectificación del asiento número...» Si no tuviere número el asiento se indicará en su lugar el folio y el nombre de la persona a cuyo favor estuviese hecho aquél.

Al margen del asiento rectificado y de la inscripción que, en su caso, se hubiere practicado, se extenderán las oportunas notas de referencia.

La rectificación de las notas marginales se extenderá lo más cerca posible de las rectificadas.

**Art. 317.** Rectificada una inscripción, anotación, preventiva, cancelación o nota se rectificarán también los demás asientos relativos a las mismas aunque se hallen en otros libros, si estuvieren igualmente equivocados.

Esta rectificación se efectuará mediante la extensión de la correspondiente nota marginal.

**Art. 318.** Siempre que se haya rectificado una inscripción, anotación, cancelación, nota marginal o asiento de presentación se extenderá al margen del asiento equivocado referencia bastante al nuevo asiento cruzándose aquél con tinta de color distinto.

**Art. 319.** Cuando faltare la firma del Registrador en algún asiento del Registro, el titular de éste podrá autorizar con la suya el asiento o asientos de que se trate en los siguientes casos:

Primero. Si aceptare la responsabilidad que por ello pudiera corresponder al funcionario que lo extendió.

Segundo. Cuando estuvieren debidamente firmados el asiento de presentación y la nota marginal del mismo, expresiva de haberse extendido la inscripción, anotación, cancelación o nota sin firma, si bien previamente el Registrador comunicará por oficio la omisión observada a su antecesor en el cargo, causante de la falta y recabando la conformidad de éste para la firma del asiento de que se trata, bajo la exclusiva responsabilidad del funcionario que los extendió. Este contestará también por oficio, prestando su conformidad o exponiendo las razones en que funde su negativa.

Si por el fallecimiento, jubilación u otra causa no pudiera recurrirse al Registrador que omitió firmar los asientos y siempre que éste se negare a prestar su conformidad, el titular de la Oficina lo pondrá en conocimiento de la Dirección General a los efectos que procedan, salvo que optare por estampar su firma según previene el número primero de este artículo.

En todo caso de subsanación de omisión de firmas en los asientos, el Registrador, además, extenderá al margen de los mismos o a continuación, si se tratare de una nota, otra nota marginal expresiva del motivo de la firma.

El oficio concediendo la autorización se archivará en el Registro.

Si por ninguno de los medios expresados pudiera subsanarse la falta de firma, se aplicará lo dispuesto en el presente título y, en su caso, lo determinado en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley.

**Art. 320.** La extensión de un asiento en folio perteneciente a finca distinta de aquella en que debió haberse practicado, se considerará comprendido en el artículo 213 de la Ley, y si considerare la rectificación, se trasladará el asiento al lugar y folio que le corresponda, extendiendo al margen del asiento rectificado una nota expresiva del número, folio, finca y tomo en que se ha practicado el nuevo asiento y la causa del traslado.

#### *Errores rectificables por el Registrador*

**Art. 321.** En cualquier tiempo que el Registrador advierta que se ha cometido error en algún asiento que pueda rectificarse por sí, según los artículos 213 y 217 de la Ley, procederá a hacerlo, ejecutando por su cuenta y bajo su responsabilidad un nuevo asiento en el libro, y con el número que corresponda.

Esta rectificación deberá hacerse aunque el asiento que haya de rectificarse esté ya cancelado.

Quando al extenderse un asiento se escriba equivocadamente alguna palabra, como por ejemplo, si se pone «Manzanarés» por «Manzanares», «legatarios» por «legatario», «hipotecario» por «hipoteca», etc., etc., y se advierta en el acto, se podrá rectificar seguidamente sin extender nuevo asiento, en esta forma: «digo, Manzanares; digo, legatario; digo, hipoteca», poniendo entre paréntesis la palabra o palabras equivocadas.

Quando antes de firmar el asiento se notaren errores de cualquier clase no rectificables, podrán subsanarse en esta forma: «Confrontando este asiento se observa que en la línea... en vez de la palabra o palabras... debe leerse...» O bien: «Se ha omitido la palabra o palabras...» Se pondrá, además, la oportuna nota marginal.

Si una vez comenzado un asiento en cualquier libro principal o auxiliar y, antes de ser firmado, el Registrador observare error en el lugar en que debió haberse practicado o

en las líneas que se hubieren extendido, podrá anularse haciendo constar que lo anteriormente escrito queda sin valor ni efecto por haberse extendido por error en aquel folio, firmando a continuación. Al margen se pondrá nota expresando la misma circunstancia, cuando la extensión de las líneas anuladas pudiera originar alguna confusión.

Una vez firmado el asiento no podrá ser rectificado sino con arreglo a la disposición general.

#### *No rectificables sin consentimiento de los interesados*

**Art. 322.** Si el error cometido fuere de los que no pueden rectificarse sino con las formalidades prevenidas en el artículo 214 de la Ley, llamará el Registrador por escrito al interesado que deba conservar el título en su poder, a fin de que, exhibiéndolo y a su presencia, se verifique la rectificación.

**Art. 323.** No compareciendo el interesado a la segunda invitación, o compareciendo y oponiéndose a la rectificación, acudiré el Registrador por medio de un oficio al Juez de Primera Instancia para que mande verificarla, y éste, oyendo al interesado en la forma prevenida para la constitución de las hipotecas legales, o declarándolo en rebeldía si no compareciere, dictará providencia denegando o mandando hacer la rectificación en virtud del título que el interesado poseyere y haya presentado, o disponiendo que de oficio se saque testimonio de la parte de título necesaria para fallar sobre la rectificación, si éste no fuera exhibido.

Los gastos de estas actuaciones serán de cuenta del Registrador, y los de la expedición del testimonio serán satisfechos por el interesado declarado rebelde.

**Art. 324.** Cuando el Registrador ignore el paradero del interesado que deba conservar en su poder el título de la inscripción equivocada, se le citará por un plazo de treinta días, por medio de edicto en el «Boletín Oficial» de la provincia. Si transcurrido dicho término no compareciere, acudiré el Registrador al Juez de Primera Instancia, el cual procederá en la forma prevenida en el artículo anterior.

**Art. 325.** En el caso de los dos artículos anteriores se extenderá la rectificación en los términos prevenidos en el artículo 314 pero suprimiendo las palabras «existiendo el título en el Registro» y diciendo en su lugar: «Convocado D. N. interesado en ella, y habiéndome exhibido el título con su conformidad (o bien y en virtud de providencia del... dictada en...), rectifico dicha inscripción, etc.»

Si se hiciera la rectificación en virtud del nuevo testimonio del título, se hará también mención de éste.

El testimonio quedará archivado en el legajo correspondiente.

**Art. 326.** Cuando el Registrador advierta algún error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley y creyere que de no rectificarlo se puede seguir perjuicio a alguna persona, convocará a todos los interesados en la inscripción equivocada a fin de manifestarles el error cometido y consultar su voluntad sobre la rectificación que proceda.

Si todos comparecieren y unánimemente convinieren en la rectificación, se hará constar lo que acordaren en un acta que extenderá el Registrador, firmándola con los interesados, y se verificará con arreglo a ella la inscripción que proceda. El acta quedará archivada en el legajo correspondiente del Registro.

**Art. 327.** Se considerará error de concepto, comprendido en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley, el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

#### *Rectificación a instancia de los interesados*

**Art. 328.** Cualquiera de los interesados en una inscripción que advirtiere en ella un error material podrá pedir su rectificación al Registrador acompañando el título correspondiente, y si este funcionario no conviniera en ella o el título estuviera en poder de tercero se procederá en la forma establecida en el artículo 323.

**Art. 329.** Si el error advertido por cualquier interesado fuere de concepto, y el Registrador y los demás interesados en la inscripción equivocada convinieren en la rectificación, se harán constar los acuerdos en el acta a que se refiere el párrafo segundo del artículo 326, procediéndose en la forma que en el mismo se determina.

Si hubiere oposición por parte del Registrador o de cualquiera de los interesados, se estará a lo que dispone el artículo 218 de la Ley.

**Gastos de la rectificación**

**Art. 330.** Decidida judicialmente la procedencia de una rectificación, el Tribunal determinará la persona que haya de satisfacer los gastos o costas de las actuaciones y los honorarios que se devenguen por la nueva inscripción.

**Art. 331.** Cuando la rectificación se hiciera sin previa contienda judicial y el Registrador fuere responsable del error material o de concepto, se practicarán gratuitamente la nueva inscripción y las notas consiguientes. Cuando el Registrador que verifique la rectificación no sea el mismo que extendió el asiento equivocado, practicará también gratuitamente los nuevos asientos, pudiendo reclamar sus honorarios del antiguo titular o de sus causahabientes.

En el caso de necesitarse nuevo título, pagarán los interesados los gastos de la nueva inscripción o asiento y los demás que la rectificación ocasione.

**TITULO OCTAVO****De la publicidad de los Registros****Manifestaciones**

**Art. 332.** La manifestación del Registro que dispone el artículo 222 de la Ley se hará a petición verbal del interesado, siempre que indique claramente las fincas o los derechos cuyo estado pretenda averiguar.

**Art. 333.** Los libros del Registro no se pondrán de manifiesto a los que lo soliciten, sino durante el tiempo que el Registrador no los necesite para el servicio de la oficina. Los interesados a quienes se deniegue la exhibición podrán ejercitar el derecho que concede el artículo 228 de la Ley.

**Art. 334.** Los particulares que consulten el Registro podrán tomar de él las notas que juzguen convenientes para su propio uso, pero sin copiar los asientos ni exigir de la oficina otro auxilio que el de la manifestación de los libros.

No obstante, a instancia de parte legítima y a título de manifestación por escrito, sin garantía, los Registradores podrán facilitar nota simple informativa de los asientos del Registro o de los datos que consten en los mismos.

**Certificaciones: sus clases y modo de expedirlas**

**Art. 335.** Los Registradores de la Propiedad con los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.

**Art. 336.** En las solicitudes deberá expresarse si la certificación ha de ser literal o en relación y el tiempo a que haya de referirse.

Si no se expresare la clase de certificación se entenderá que ha de expedirse en relación.

Quando no se determinare el tiempo a que haya de referirse se hará la correspondiente busca desde la fecha de la expedición hasta la del asiento de que deba certificarse y, en su defecto, hasta la del establecimiento o reconstitución, en su caso, del Registro.

**Art. 337.** Las certificaciones de asientos de todas clases relativas a bienes determinados comprenderán todas las inscripciones vigentes de propiedad verificadas en el período respectivo y todas las inscripciones y notas marginales de derechos reales impuestos sobre los mismos bienes en dicho período que no estén canceladas.

**Art. 338.** Las certificaciones de asientos de clase determinada comprenderán todos los de la misma, que no estuvieren cancelados, con expresión de no existir otros de igual clase.

**Art. 339.** Las certificaciones de inscripciones extendidas a favor o a cargo de personas señaladas, comprenderán todas las practicadas y no canceladas sobre los bienes de los nombrados o sobre los de terceras personas.

**Art. 340.** En las certificaciones de que tratan los tres artículos anteriores, y en las que tengan por objeto hacer constar que no existen asientos de especie determinada, sólo se hará mención de las canceladas cuando el Juez o Tribunal o los interesados lo exigieren y en los casos prevenidos en el artículo 234 de la Ley.

**Art. 341.** El Registrador devolverá las solicitudes de los interesados o los mandamientos o comunicaciones de los Jueces, Tribunales o funcionarios cuando no expresaren con bastante claridad y precisión la especie de certificación que se reclame, o los bienes, personas o períodos a que ésta ha de referirse, indicando verbalmente el motivo por el cual deniega la certificación, si se tratare de particulares, o con un oficio especificando los antecedentes que se necesiten, cuando se tratase de un Juez, Tribunal o funcionario.

En igual forma procederá el Registrador siempre que tuviere duda sobre los bienes o asientos a que deba referirse la certificación, aunque los mandamientos o solicitudes estén redactados con la claridad debida, si por cualquier circunstancia imprevista fuere de temer error o confusión.

**Art. 342.** También podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales.

**Art. 343.** Los mandamientos judiciales y las solicitudes que tengan por objeto la expedición de certificaciones, luego que éstas se extiendan a continuación, se devolverán a los Jueces, Tribunales o funcionarios, o a los interesados, en su caso.

**Art. 344.** En las certificaciones en relación, cuando se haya solicitado expresamente que se limiten a determinadas circunstancias de un asiento o de varios, se comprenderán únicamente los datos señalados, sin expresarse los demás, salvo que los omitidos contradigan o desvirtúen aquellos, en cuyo caso se consignarán.

Quando los datos omitidos no contradigan o desvirtúen los relacionados en la certificación, el Registrador lo hará constar así.

**Art. 345.** Siempre que deba comprenderse en las certificaciones algún asiento de presentación, por hallarse pendiente de inscripción el título a que se refiera, se copiará literalmente, cualquiera que sea la forma en que se extienda el resto de la misma certificación.

**Art. 346.** Cuando alguno de los asientos que deba comprender la certificación estuviere rectificado por otro, se insertarán ambos literalmente, pero no se cobrarán honorarios más que por el asiento subsistente.

**Art. 347.** Cuando los Registradores expidan certificación de una inscripción concisa comprenderán en ella los particulares de la extensa respectiva que, a su juicio, contribuyan al conocimiento de los extremos a que se refiera la certificación, salvo en el caso de que, al pedirse u ordenarse ésta, se limite expresamente.

Si en la inscripción que ha de ser objeto de la certificación no constare la descripción de la finca, se añadirá a continuación la que figura vigente en los asientos del Registro, con referencia al número o letra en que apareciere.

Quando al margen de la inscripción existieren notas de segregación, agrupación u otras análogas se comprenderán también en la certificación.

**Art. 348.** Cuando el Registrador dudare si está subsistente una inscripción, por dudar también de la validez o eficacia de la cancelación que a ella se refiera, insertará a 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 tenía todas las circunstancias necesarias para producir sus efectos legales y los motivos de la duda.

**Art. 349.** Aunque los asientos de que deba certificarse se refieran a diferentes fincas o personas se comprenderán todos en una misma certificación, a menos que el interesado pretenda que se le den de ellos certificaciones separadas.

**Art. 350.** Las solicitudes y las certificaciones se extenderán en papel del sello correspondiente, facilitado por los interesados, según las prescripciones que rijan sobre la materia.

Quando se extiendan en más de un pliego, se expresará en el último el número y la serie de todos los pliegos.

**Art. 351.** Las certificaciones que deban expedirse en virtud de mandamiento judicial, o de petición de las Autoridades administrativas, se extenderán en el papel timbrado que corresponda al asunto o expediente de que se deriven.

Tanto en este caso como en el del artículo 336 deberá suministrarse al Registrador el papel correspondiente, si no fuere de oficio.

En los presupuestos de este papel que formen los Juzgados deberán tenerse en cuenta las peticiones que, con arreglo a este artículo, formulen los Registradores.

**Art. 352.** Las Autoridades, Tribunales o funcionarios públicos que se encuentren tramitando expedientes, juicios o actuaciones podrán reclamar directamente de los Registradores las certificaciones o antecedentes que los interesen, o la manifestación de los libros, sin obligación de abonar inmediatamente los honorarios respectivos, cuando procedan de oficio o estén exentos en virtud de declaración expresa de la Ley; pero harán las reservas oportunas para que aquéllos sean indemnizados, si hubiere lugar a ello. Los honorarios devengados se graduarán para su exacción y cobro como las demás costas de los juicios respectivos.

En los demás casos se aplicará el artículo 614 de este Reglamento.

### Certificaciones de cargas

**Art. 353.** Las certificaciones que expidan los Registradores, en cumplimiento de lo prevenido en el número primero del artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, expresarán la libertad o el gravamen de los inmuebles con referencia a todo el tiempo transcurrido desde la instalación del Registro, excepto cuando en el mandamiento se especificare el período a que la certificación deba contraerse.

**Art. 354.** En las certificaciones de cargas o afecciones únicamente se harán mención de las adjudicaciones para pago de deudas, de conformidad con lo prevenido en el artículo 45 de la Ley, cuando se hubiere estipulado expresamente en la adjudicación inscrita que ésta produzca garantía de naturaleza real en favor de los respectivos acreedores o cuando se hayo obtenido la anotación preventiva que determina el precepto indicado.

Si no hubieren transcurrido los ciento ochenta días siguientes a la adjudicación deberá expresarse esta circunstancia en la certificación.

Siempre que se pida certificación de cargas o afecciones por los interesados en las adjudicaciones para pago de deudas, que no se encuentren en los casos expresados en el párrafo anterior, se entenderá solicitada la cancelación de las mismas por nota marginal.

**Art. 355.** Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipoteca o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación y se practicará mediante la extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquella.

## TITULO NOVENO

### Del modo de llevar los Registros

#### Oficina del Registro

**Art. 356.** En el local de cada Registro estarán constantemente expuestos al público uno o varios cuadros en que, con la debida claridad, se dé a conocer:

Primero. La fecha en que se haya establecido el Registro.

Segundo. Los nombres de los Ayuntamientos comprendidos en la demarcación del Registro y de las poblaciones que constituyan cada uno de aquéllos, expresando, si alguna hubiere cambiado de nombre o fuere conocido con más de uno, todos los que tuviere o haya tenido desde el establecimiento del Registro.

Tercero. Indicación del Registro a que hayan pertenecido las poblaciones comprendidas anteriormente en la demarcación de otro, expresándose la fecha en que se hubiere verificado su agregación al Registro a que últimamente correspondan.

Cuarto. Los nombres de las poblaciones que, habiendo pertenecido al Registro, se hayan segregado de él, con expresión de la fecha y del Registro al cual hayan pasado.

Quando el territorio de un partido judicial se hubiere dividido entre varios Registros, o cuando se hubiere acordado la división de un término municipal en dos o más Secciones, se incluirá en el cuadro la parte correspondiente de la Orden en que se hubieren fijado los límites respectivos.

El Registrador adicionará y rectificará los cuadros a que se refieren los párrafos anteriores con arreglo a las variaciones ocurridas de que tuviere noticia oficial, pudiendo suplir las deficiencias que notare por el Nomenclador del Instituto Geográfico.

También se tendrá en la oficina, a disposición del público, un ejemplar del Arancel de honorarios.

**Art. 357.** Los Registradores cuidarán de que el mobiliario de las oficinas sea el que requieren el decoro y la seguridad de los libros y documentos conservados en las mismas.

También deberán proveerse de aquellos medios que permitan, en caso de incendio, extinguir éste inmediatamente.

**Art. 358.** En cada Registro habrá un sello semejante al que tienen los Juzgados de Primera Instancia, con el escudo de las armas de España en el centro y una inscripción que

digas en la parte superior: «Registro de la Propiedad de ...», y en la inferior el nombre del distrito hipotecario.

En todas las comunicaciones y documentos en que firmen los Registradores estamparán el expresado sello.

**Art. 359.** Los Registradores de la Propiedad podrán usar máquina de escribir para toda clase de documentos destinados a mantener relaciones oficiales con los particulares y con los demás funcionarios o autoridades, así como en las certificaciones que expidan del contenido de los asientos del Registro.

**Art. 360.** El Registro estará abierto todos los días no feriados, desde las diez a las catorce horas, que podrán ser aumentadas en otras dos horas por el Registrador cuando el número de títulos presentados lo exigiere. También podrá éste adelantar una hora la apertura y el cierre del Registro cuando las circunstancias locales así lo aconsejaren. En ambos casos dará cuenta a la Dirección General y lo hará saber al público por medio de edicto fijado en el tablón de anuncios de la oficina.

Se entienden por días feriados aquellos que lo sean para los Juzgados y Tribunales.

**Art. 361.** Los Registradores no admitirán documento alguno para su inscripción en el Registro ni harán ningún asiento de presentación sino durante las horas señaladas en el artículo anterior; pero podrán, fuera de ellas, ejecutar todas las demás operaciones propias de su cargo.

### Libros

**Art. 362.** En los Registros de la Propiedad se llevarán los libros y cuadernos siguientes:

Libro de inscripciones.

Diario de las operaciones del Registro.

Libro de incapacitados.

Índice de fincas (rústicas y urbanas) e Índices de personas.

Diario de honorarios.

Libro de estadística.

Libro de anotación de suspensiones de mandamientos judiciales dictados en causa criminal y de embargos administrativos por débitos a la Hacienda pública.

Inventario; y

Los libros y cuadernos auxiliares que los Registradores juzguen conveniente para sus servicios.

**Art. 363.** Los libros del Registro de la propiedad a que se refieren los artículos 365 y 366, se formarán, ordenarán, rayarán y entregarán con arreglo a las prescripciones y modelos que la Dirección General de los Registros y del Notariado establezca en los pliegos de condiciones bajo las cuales se saque a pública subasta la adquisición, embalaje y conducción de aquéllos.

**Art. 364.** En la primera hoja en blanco de cada libro extenderá el Delegado para la inspección de los libros una certificación expresando el número de folios que contuviere, la circunstancia de no hallarse ninguno tachado, escrito ni inutilizado y la fecha de la inspección.

El Juez de Primera Instancia, si residiere en el lugar donde radique el Registro, y, en otro caso, la Autoridad judicial del mismo lugar pondrá su visto bueno a continuación de dicha certificación, después de rubricar la última de las hojas del Diario ó del libro de inscripciones y de ser selladas todas con el del Juzgado.

Después de la diligencia a que se refiere el número anterior el Registrador extenderá, fechará y firmará una nota haciendo constar el recibo del libro en la forma consignada en la certificación.

**Art. 365.** En la portada del libro Diario se consignará: «Diario de las operaciones del Registro de la Propiedad de ..., tomo ... Empieza en ... de ... del año ...»

En la hoja siguiente a la de la portada se insertarán únicamente la certificación y nota prevenidas en el artículo anterior.

Cada folio del Diario contendrá un margen en blanco suficiente para extender en él las notas marginales correspondientes; dos líneas verticales formando columna, para consignar entre ellas el número en guarismos del asiento respectivo, y un ancho espacio, ravado horizontalmente, a fin de escribir los asientos mismos. En la parte superior de cada folio se estampará, con el número del mismo, el siguiente encasillado: Notas marginales.—Número de los asientos.—Asientos de presentación.

**Art. 366.** Cada folio del libro de inscripciones contendrá un margen en blanco suficiente para insertar en él las notas marginales correspondientes; dos líneas verticales for-

mando columna, para consignar entre ellas el número o letra del asiento respectivo, y un ancho espacio, rayado horizontalmente, para extender las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones. En la parte superior de cada folio se estampará con el número del mismo el siguiente encasillado: «Notas marginales.—Número de orden de las inscripciones.—Finca.—Número ...»

En la portada de este libro se consignará: «Libro de inscripciones del Registro de la Propiedad de ..., Audiencia de ..., tomo ... del Ayuntamiento de ..., tomo ... del archivo de este Registro de la Propiedad.» En la hoja siguiente a la de la portada se insertarán únicamente la certificación y nota prevenidas en el artículo 364.

**Art. 367.** Cuando por destrucción o deterioro de la encuadernación de algún libro fuere necesario reencuadernarlo, los Registradores podrán llevarlo a cabo siempre que se verifique en la misma oficina y que las tapas, planos, lomos y puntas sean semejantes a la encuadernación destruida, poniéndolo en conocimiento de la Dirección General.

Si por circunstancias especiales no pudiere efectuarse la reencuadernación conforme al párrafo anterior, será preciso la autorización previa del Centro directivo, quien determinará el modo y forma de verificarla.

#### Ordenación del archivo

**Art. 368.** En cada Registro de la Propiedad se abrirá un libro por Ayuntamiento o distrito municipal, según lo preceptuado en el artículo 244 de la Ley.

Cuando por razones de conveniencia pública haya de acordarse la división de un término municipal en dos o más Secciones, deberá instruirse previamente el oportuno expediente, en el que se determinará el territorio de cada una de las Secciones y su numeración.

El expediente podrá ser promovido por el Registrador, en informe razonado, o por el mismo Centro directivo.

En casos excepcionales, la Dirección General, por sí o a propuesta del Registrador, podrá ordenar la apertura de más de un libro corriente en cada Ayuntamiento o Sección y dictará las oportunas instrucciones para facilitar el servicio.

**Art. 369.** Los libros estarán numerados por orden de antigüedad, y, además, los de cada término municipal tendrán una numeración especial correlativa.

Si algún término municipal estuviera dividido en dos o más Secciones, se añadirán las palabras «Sección primera» o «segunda» o la que corresponda.

**Art. 370.** Siempre que se trate de practicar en los nuevos libros de la Sección alguna operación relativa a fincas inscritas en libros anteriores a la división, se dará a la finca el número que le corresponda, poniendo a continuación: «antes número ... folio ... libro ...» Este nuevo asiento, que figurará como inscripción primera o anotación A, será continuación de los hechos anteriormente y se referirá a ellos en la forma reglamentaria. Al final del último de los asientos practicados en los antiguos libros del término municipal dividido se pondrá la oportuna nota de referencia a los nuevamente abiertos.

**Art. 371.** Siempre que por alteración de la circunscripción territorial de un Registro se incorporen los libros de un Ayuntamiento o Sección a otro Registro, se considerará que forman una Sección nueva de este último.

#### Ordenación de los asientos en los libros

**Art. 372.** Los asientos relativos a cada finca se numerarán correlativamente, y, si se tratare de anotaciones preventivas, se señalarán con letras por riguroso orden alfabético.

Las anotaciones preventivas se harán en el mismo libro en que correspondiera hacer la inscripción si el derecho anotado se convirtiera en derecho inscrito.

**Art. 373.** El Registrador autorizará con firma entera los asientos de presentación del libro Diario, las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones extensas y la nota prevenida en el artículo 364.

Podrán autorizarse con media firma las notas marginales de cualquier clase, las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones concisas y la diligencia de cierre del libro Diario.

**Art. 374.** Los Registradores se ajustarán, en lo posible, para la redacción de los asientos, notas y certificaciones, a las instrucciones y modelos oficiales.

**Art. 375.** Todas las cantidades, números y fechas que

consten en el título presentado y hayan de mencionarse en las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones se expresarán en letra.

Cuando tengan que mencionarse en asientos de presentación o en notas marginales, se expresarán en guarismos.

Las referencias a números, cantidades o fechas que consten en asientos anteriores al que haya de practicarse o que se refieran a datos del Registro podrán consignarse en guarismos.

**Art. 376.** Cuando el primer asiento solicitado se refiera a un derecho real y con el título presentado se pueda inscribir la adquisición de inmueble, con arreglo al artículo 205 de la Ley, se harán dos inscripciones: la de dominio de la finca y después la del derecho real.

En igual forma se procederá cuando el asiento de que se trate sea de anotación preventiva.

**Art. 377.** En el caso de hallarse separados el dominio directo y el útil, la primera inscripción podrá ser de cualquiera de estos dominios; pero si después se inscribiese el otro dominio, la inscripción se practicará a continuación del primeramente inscrito.

**Art. 378.** Los Registradores, tomando en consideración el movimiento que tuviere la propiedad en sus partidos respectivos, destinarán a cada finca el número de hojas que consideren necesarias, poniendo a la cabeza de todas, a medida que empezaren a llenarlas, el número de la finca.

**Art. 379.** Si se llenaren las hojas destinadas a una finca o no pudieren utilizarse por causa legal, se trasladará el número de aquélla a otro folio del tomo corriente del mismo Ayuntamiento o Sección, o a la primera hoja libre y sobrante de las que hubieren sido dedicadas en tomos sucesivos del Ayuntamiento o Sección de que se trate, por el orden de su numeración, a fincas cuya existencia hipotecaria conste extinguida por haberse agrupado a otras para constituir nuevo número, por haberse consumido íntegramente en virtud de segregaciones que se acrediten con la debida claridad en las respectivas notas marginales o por haber sido objeto de anotaciones de suspensión de fincas embargadas en procedimiento criminal o anotaciones preventivas por falta de previa inscripción que estén canceladas o deban cancelarse previamente al pase que haya de practicarse.

En estos casos se escribirá, a continuación de las palabras impresas, «Finca número ...», la palabra *duplicado*, *triplicado* y así sucesivamente, y en el renglón siguiente, una indicación del tomo y folio en que se halle el asiento anterior, del modo siguiente: «Viene del folio ... del tomo ...»

En la última página de las hojas agotadas, y al lado del número de la finca objeto del pase, se pondrá: «Continúa al folio ... del tomo ...»

**Art. 380.** Siempre que en un mismo título se comprendan dos o más inmuebles o derechos reales que deban ser inscritos bajo distinto número, se indicará esta circunstancia en la inscripción extensa, y en la nota al margen del asiento de presentación se harán constar detalladamente el libro, tomo, folio y números o letras de los asientos practicados en virtud del referido título.

**Art. 381.** Los Registradores cuidarán de verificar las inscripciones extensas en alguna de las fincas principales o en la de mayor valor.

**Art. 382.** Practicadas las inscripciones extensas de un título que comprenda varias fincas situadas en el mismo término municipal, y pedida posteriormente, mediante nuevo asiento de presentación, la inscripción de alguna otra finca del mismo título, se extenderá una inscripción concisa, con referencia a la correspondiente inscripción extensa, pero haciéndose constar en aquélla el día y la hora, número, folio y números o letras de los asientos practicados en virtud del asiento de presentación últimamente practicado.

**Art. 383.** No podrá practicarse a favor de Sociedad mercantil ninguna inscripción de aportación o adquisición por cualquier título de bienes inmuebles o derechos reales, sin que previamente conste haberse extendido la que corresponda en el Registro Mercantil.

Una vez practicada la inscripción en el Registro de la Propiedad, podrá volverse a presentar el título en el Mercantil para que, por nota al margen de la respectiva inscripción, se hagan constar las inscripciones efectuadas en aquél.

**Art. 384.** En todo procedimiento administrativo de apremio, seguido para hacer efectivos descubierto por razón de impuestos, sin cuyo previo pago no pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad, o acto o contrato que hubiere motivado las liquidaciones objeto del apremio, se estará a lo dispuesto en la Orden de 8 de agosto de 1934.

**Art. 385.** Siempre que se dé al interesado conocimiento de la minuta, en la forma prevenida en el artículo 253 de la Ley, y manifieste su conformidad, o, no manifestándola, decida el Juez de Primera Instancia la forma en que el asiento se deba extender, se hará mención de una u otra circunstancia en el asiento respectivo.

#### Libro de incapacitados

**Art. 386.** En el libro de incapacitados se extenderán los asientos relativos a las resoluciones judiciales a que se refiere el número cuarto del artículo segundo de la Ley y el artículo 10 de este Reglamento. Dicho libro se llevará con las formalidades establecidas en el artículo 304 y contendrá el encasillado siguiente: «Notas marginales.—Número de la inscripción.—Inscripciones.» Se rayará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 366, y las inscripciones se practicarán en el mismo por riguroso orden cronológico. Al final tendrá el correspondiente índice alfabético.

La cancelación de tales asientos se llevará a cabo por nota al margen de éstos.

**Art. 387.** Presentada la ejecutoria o el mandamiento judicial que contenga la resolución a que se refiere el artículo anterior, los Registradores, después de practicar en los libros de inscripciones los asientos correspondientes, consignarán en el de «Incapacitados» las circunstancias prevenidas en el artículo 55.

**Art. 388.** Efectuadas las inscripciones y el asiento de que trata el artículo anterior, el Registrador pondrá nota al pie del mandamiento, expresiva de haber llevado a efecto la inscripción, si tuviese bienes la persona contra quien se hubiere expedido, o de que, por carecer de ellos, ha extendido el asiento correspondiente en el libro de Incapacitados respecto de los bienes que pudiera adquirir en lo sucesivo, citando, en tal caso, el número que tuviere el asiento practicado.

**Art. 389.** Al margen del asiento de presentación extenderá el Registrador una nota igual a la expresada en el artículo anterior.

**Art. 390.** El Registrador devolverá la ejecutoria o el duplicado del mandamiento que contenga la nota de hallarse despachado al Tribunal de donde proceda, conservando el otro duplicado en su legajo.

**Art. 391.** Cuando la persona declarada incapaz para administrar sus bienes o disponer de ellos en virtud de alguna resolución, de que se haya tomado razón en el libro de Incapacitados, adquiera algunos inmuebles o derechos reales, el Registrador, a continuación de la inscripción en que conste la adquisición de los mismos, inscribirá la incapacidad con referencia al asiento practicado en dicho libro.

#### Indices

**Art. 392.** Los Registradores llevarán dos índices, en los cuales harán constar las inscripciones, cancelaciones y anotaciones preventivas y las notas marginales cuando proceda. Uno se denominará Índice de Fincas, y otro, Índice de Personas.

**Art. 393.** Los índices de fincas se llevarán por Ayuntamientos o Secciones, y los de personas, por Registros, en libros o cuadernos de papel común, foliadas y selladas sus hojas con el de la oficina, y destinando a cada letra el número de folios que se considere oportuno.

No será necesario que, dentro de cada letra, se observe un riguroso orden alfabético.

Los índices podrán ser llevados, además, por fichas.

**Art. 394.** El Índice de Fincas se dividirá en dos Secciones, incluyéndose en una todo lo relativo a las fincas rústicas, y en otra lo que corresponda a las urbanas.

**Art. 395.** La Sección de fincas rústicas tendrá el encasillado necesario para anotar:

Primero. El nombre de la finca y, en su defecto, el del sitio, pago o partido en que radique.

Segundo. El pueblo, lugar, aldea o parroquia a que correspondan.

Tercero. El uso agrícola a que se halle destinada la finca, como monte, prado, huerta, etc.

Cuarto. Linderos por los cuatro puntos cardinales.

Quinto. La medida superficial, si constare, con arreglo al sistema métrico decimal.

Sexto. El número que tenga la finca en el Registro.

Séptimo. El tomo y folio en que aparezca el asiento.

Octavo. Las observaciones oportunas para la mejor identificación de la finca tales como la referencia al Catastro al nombre y apellidos de alguno de los dueños, etc.

**Art. 396.** La Sección de fincas urbanas contendrá en sus correspondientes casillas:

Primero. El nombre de la calle o plaza en que estuviere la finca.

Segundo. El número moderno de ésta y, si constare, también el antiguo.

Tercero. El nombre de la población, cuando tuviere varias el Ayuntamiento o Sección.

Cuarto. El número que tenga la finca en el Registro.

Quinto. El tomo y folio en que aparezca el asiento.

Sexto. Las observaciones oportunas para la mejor identificación de la finca.

**Art. 397.** El Índice de Personas comprenderá en las correspondientes casillas:

Primero. El nombre y apellidos de la persona a cuyo favor resulta inscrito o anotado el dominio o derecho real de alguna finca, o que figure en el libro de Incapacitados.

Segundo. Indicación suficientemente expresiva de la finca o fincas a que se refiera el asiento.

Tercero. El tomo del archivo y folio en que se hallen las inscripciones o anotaciones; y

Cuarto. Todas las cancelaciones de las inscripciones o anotaciones que aparezcan en la casilla anterior, citando el tomo del archivo y folio en que aquéllas se hubiesen practicado.

**Art. 398.** Los Registradores deberán hacer constar en los índices las alteraciones que, a su juicio, afecten a los datos contenidos en los mismos, bien procedan de los títulos inscritos, de los asientos del Registro o de otros datos fehacientes.

A este efecto se permitirán los interlineados y anotaciones que fueren necesarios.

#### Inventario y otros libros

**Art. 399.** En cada Registro habrá un «Inventario» de todos los libros y legajos que en él existan, formado por el Registrador.

Siempre que se nombre nuevo Registrador se hará cargo del Registro por dicho Inventario, firmándolo en el acto de la entrega y quedando su antecesor responsable de lo que apareciere del Inventario y no entregare.

Al principio de cada año se adicionará el Inventario con lo que resulte del año anterior.

**Art. 400.** Los Registradores llevarán un libro «Diario de Honorarios», en el que consignarán los que devenguen por todos conceptos y con sujeción a los modelos oficiales.

**Art. 401.** Además de los enumerados en el artículo 362, podrán llevar los Registradores los libros y cuadernos que juzguen convenientes para su servicio, los cuales sólo tendrán el carácter de Auxiliares, no harán fe sino como documentos privados y serán formados por cuenta y según el buen juicio del Registrador.

#### Libros provisionales

**Art. 402.** Si llegase el caso de que algún Registro careciere de Libros para inscribir o de Diario, se abrirán los libros provisionales correspondientes, formados de uno o varios cuadernos de pliego entero y del número de hojas que el Registrador considere necesarias.

**Art. 403.** Los libros que hayan de abrirse con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior, tendrán un margen conveniente para las notas que procedan; se foliarán, se sellarán con el del Juzgado y se rubricarán por el Juez en todas sus hojas. En la primera se extenderá un certificado, que autorizarán el Juez y el Registrador con firma entera, expresando las circunstancias a que se refiere el artículo precedente.

**Art. 404.** En el libro provisional, si fuese el Diario, se extenderán los asientos de presentación en la forma prescrita por el artículo 249 de la Ley. Si fuese de Inscripciones, se practicarán las inscripciones y anotaciones que procedan, unas a continuación de otras, por riguroso orden de fechas, sin dejar páginas ni blancos intermedios.

**Art. 405.** Las notas de quedar presentado, anotado o inscrito el documento, que se ponen al pie del título, según lo prevenido en el artículo 253 de la Ley, y las expresadas en el 433 de este Reglamento, se extenderán asimismo con arreglo a dichas disposiciones, sin otra diferencia que la de sustituir la expresión del tomo y folio del Libro talonario con la del folio y número provisional.

**Art. 406.** En el día siguiente al de la entrega de los



libros talonarios, si fuere hábil, se verificará el cierre de todos los libros provisionales de inscripciones, mediante diligencia extendida y firmada por el Juez y el Registrador al final de cada uno de los libros, expresiva del número de asientos que contenga y de que no hay blancos, enmiendas, raspaduras ni interlineados, o determinando los que resulten.

Cuando los libros provisionales sean Diarios, una vez recibido el Libro Diario talonario, se convertirá en definitivo el libro provisional mediante la oportuna diligencia extendida inmediatamente después del último asiento de cierre que se hubiere practicado, se les dará la numeración que les corresponda, encuadernándolos en forma adecuada, si ya no lo estuvieren, y archivándolos en el lugar que les pertenezca.

**Art. 407.** Los Registradores que no trasladasen todos los asientos practicados en los libros provisionales de inscripciones dentro de un plazo igual al duplo del tiempo en que aquéllos hubiesen estado abiertos y no alegaren causa justa que se lo haya impedido, podrán ser corregidos disciplinariamente.

**Art. 408.** Realizada la total traslación, el Registrador oficiará al Juez a fin de que el día que éste designe se verifique en el local del Registro la comprobación de los asientos trasladados, y resultando que lo han sido bien y fielmente, se hará constar por diligencia extendida en cada uno de los libros provisionales, a continuación de la de cierre, que firmarán el Juez y el Registrador, y, practicado, se archivarán dichos libros en el Registro.

En todo caso se pondrá en conocimiento de la Dirección General de los Registros y del Notariado la apertura y cierre de los libros provisionales, explicando el motivo.

Los libros provisionales se conservarán en el Registro.

**Art. 409.** En el caso de que algún Registrador haya cesado en sus funciones antes de verificar la traslación a los libros talonarios de los asientos que hubiese extendido en los provisionales, deberá abonar al que lo ejecute los gastos que con tal motivo se le ocasionen. Igual abono deberán hacer, en su caso, los herederos del Registrador que hubiere fallecido, al que verifique la traslación de dichos asientos.

Los interesados, de común acuerdo, fijarán el importe de tales gastos y si no hubiere avenencia, expondrán sus diferencias a la Junta directiva del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, quien oyendo a todos los interesados y previa petición de los antecedentes que considere precisos, resolverá lo que estime justo. Esta resolución, si no fuere apelada ante el Centro directivo en el término de quince días, contados desde su notificación, o la decisión del Centro directivo, se llevará a cabo, sin perjuicio del derecho del que se crea agraviado para acudir a la vía judicial.

Dichas reclamaciones no serán obstáculo, en ningún caso, para que el encargado del Registro lleve a efecto la traslación de asientos de los libros provisionales a los talonarios, en los plazos legales.

**Art. 410.** Los Registradores formarán por meses, trimestres, semestres o años, según las circunstancias, cuatro órdenes de legajos: uno de los duplicados o copias de las cartas de pago, otro de mandamientos judiciales, otro de documentos públicos y otro de documentos privados.

**Art. 411.** Los legajos de cada especie se numerarán, separada y correlativamente, por el orden con que se formen. Los documentos se colocarán en cada uno por orden cronológico de despacho.

**Art. 412.** En todo documento archivado se pondrá indicación suficiente del asiento a que se refiera y, en su caso, copia de la nota puesta al pie del título.

**Art. 413.** Transcurrido el tiempo que cada legajo deba comprender, según la división adoptada, se cerrará con carpetas, indicando en cada una de éstas la especie de documentos que aquél contenga y el período de tiempo que abraza, e incluyendo un índice rubricado por el Registrador, que exprese el número y clase de cada uno de dichos documentos.

**Art. 414.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley, una vez acreditado el pago de la liquidación girada o la exención, no sujeción o prescripción del impuesto, mediante la nota de la oficina correspondiente en el documento y la presentación, en su caso, de la carta de pago, los Registradores se abstendrán de calificar cuanto se relacione con la liquidación y nota indicadas, sin perjuicio de poner en conocimiento de la Delegación de Hacienda res-

pectiva los errores o deficiencias que advirtiere, si lo estimasen procedente.

**Art. 415.** Los legajos de documentos existentes en el Registro que tengan matriz, hubiesen sido expedidos por duplicado o aparezcan registrados en otras oficinas, podrán inutilizarse una vez transcurridos veinte años desde que fueren formados. Pasado igual plazo se inutilizarán los legajos de cartas de pago y sus copias, los libros de estadística que sirvan de base a los estados a que se refiere el artículo 622 y los talonarios de recibos.

Los legajos de documentos públicos y privados, no comprendidos en el párrafo anterior; los libros de la antigua Contaduría de hipotecas, y aquellos otros documentos que a juicio del Registrador puedan tener algún interés histórico, podrán trasladarse a los archivos que corresponda, previa autorización de la Dirección General, pasados veinte años de permanencia en la oficina del Registro.

En todo caso de inutilización de legajos o traslado de libros o documentos se hará la oportuna referencia en el inventario.

#### Diario y asientos de presentación

**Art. 416.** En el acto de ser presentado cualquier título que deba producir en el Registro alguna inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal, se extenderá en el Diario el asiento de presentación. Siempre que se negare a ello el Registrador por imposibilidad material o por otro motivo y el interesado no se conformare con la manifestación de aquél, podrá acudir en queja al Juez de Primera Instancia y, en su defecto, a la autoridad judicial de la localidad, quienes, oyendo al Registrador, resolverán lo procedente. Si la resolución dictada ordenare practicar el asiento, se procederá conforme a los artículos 573 y siguientes de este Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad civil a que hubiere lugar con arreglo al artículo 296 de la Ley.

Inmediatamente de extendido el asiento de presentación, se hará constar en la cubierta del documento o al final del mismo, el día y la hora de la presentación y el número, folio y tomo del Diario correspondiente, mediante la oportuna nota.

**Art. 417.** El Registrador entregará al que haya presentado un título recibo del mismo, si se lo pidiere, en el cual expresará la especie de título entregado, el día y hora de su presentación, el tomo y folio en que se halla el asiento y el número de éste.

Al devolver el Registrador el título, después de hecha la inscripción, recogerá el recibo que haya expedido y, en su defecto, podrá exigir que se le dé otro de la devolución del mismo título.

**Art. 418.** Los Registradores no estarán obligados a presentar en el Registro los títulos que para su inscripción reciban por correo y los conservarán en su Archivo a disposición del que tenga derecho a los mismos.

Cuando la inscripción sea solicitada por Autoridades que no residan en el lugar del Registro, remitirán los títulos a cualquiera de sus subalternos que tengan allí su residencia, y, en su defecto, al representante del Ministerio Fiscal o a la Alcaldía a fin de que realicen la presentación del documento.

**Art. 419.** Cuando en el momento de cerrarse el Registro se presente un título del que no pueda extenderse inmediatamente asiento de presentación o cuando haya pendientes otros que no permitan efectuarlo, se pondrá en la cubierta o al pie del documento una nota en los siguientes términos: «Presentado a las ..... de hoy, por don ..... (nombre y apellidos), y por no poder extenderse en el acto el asiento de presentación, se hace constar que le corresponde el número..... (Fecha y media firma del Registrador y firma del presentante, si lo solicitare o aquél lo exigiere.)»

**Art. 420.** Presentados varios títulos al mismo tiempo por una sola persona se determinará por ésta el orden de la presentación, y, si se presentare por dos o más, se pondrá la misma nota a todos los títulos.

En los casos previstos en este artículo y en el anterior, se entenderá como fecha de presentación la de la entrada del título en el Registro.

**Art. 421.** Si llegare la hora legal de cerrar el Registro antes de concluir un asiento comenzado a extender, se terminará éste; pero sin admitir entretanto ningún otro título, y a continuación se extenderá la diligencia de cierre, en la que se expresará aquella circunstancia si no hubiese más títulos pendientes de presentación.

**Art. 422.** En el supuesto de que el asiento comenzado no

podiera terminarse en breve plazo por haber de referirse a muchas fincas, se interrumpirá, y en vez de la diligencia de cierre se pondrá a continuación de la última palabra una nota de quedar en suspenso la conclusión del asiento, expresándose además en ella, si hubiere algunos títulos pendientes de presentación, el número de los presentados en conjunto, el de los asientos extendidos y el de los que quedaron por extender.

**Art. 423.** Si con la terminación de un asiento comenzado coincidiera la hora de cerrar el Registro y quedaren pendientes los de otros títulos presentados el mismo día, tampoco se extenderá la diligencia de cierre, sino una nota en los términos expuestos en el número anterior.

**Art. 424.** Al abrirse el libro Diario al siguiente día hábil, se pondrá otra nota en que se haga constar que continúan los asientos de presentación de títulos que por falta de tiempo no pudieron practicarse en el día anterior, y seguidamente se extenderán por el respectivo orden de su presentación, teniendo cuidado de consignar en ellos la hora y día en que tuvo lugar y la fecha en que se practiquen.

Terminados todos los asientos se pondrá la diligencia final de cierre y a seguido se extenderán los asientos de los títulos presentados en el día, debiendo procederse en la forma indicada si tampoco pudieran terminarse antes de la hora legal del cierre.

**Art. 425.** Llegada la hora en que se deba cerrar el Registro extenderá el Registrador en la línea inmediata a la que ocupe la firma del último asiento del Diario, la diligencia de cierre que previene el artículo 251 de la Ley, en estos términos: «Siendo las ... horas, cierro el Diario con los asientos número ... (del primero al último). O bien, sin asientos hechos hoy. (Lugar, fecha y firma del Registrador.)»

Lo dispuesto anteriormente se entiende sin perjuicio de lo preceptuado en los artículos 421, 422 y 423.

**Art. 426.** Cuando se presenten al mismo tiempo dos títulos contradictorios relativos a una misma finca deberán extenderse en el Diario los dos asientos, uno después de otro, numerándolos correlativamente, expresando en el de cada título que a la misma hora se ha presentado otro relativo a la misma finca y citando el número que se le haya dado o deba dársele.

Si ninguno de los títulos respectivos contuviere defecto que impida practicar la operación solicitada, se tomará la anotación correspondiente de cada uno, expresando que se hace así porque habiéndose presentado al mismo tiempo otro título sobre la misma finca no es posible extender la inscripción o anotación, en su caso, hasta que los interesados o los Tribunales decidan a qué asiento han de dar preferencia.

Al margen de los respectivos asientos y al pie de los documentos se pondrá nota expresiva de la operación practicada.

Los documentos se devolverán a la persona o Autoridad de que procedan, para que aquélla use de su derecho si le conviniere y ésta, en su caso, dicte las providencias que estime conducentes. Las anotaciones practicadas caducarán al terminar el plazo señalado en el artículo 96 de la Ley, dentro del mismo no acreditaren los interesados, mediante solicitud escrita y ratificada ante el Registrador, haberse convenido en que se dé preferencia a uno de los asientos o no se interpusiere demanda para obtener de los Tribunales la declaración de preferencia. Si mediase convenio, el Registrador atenderá a la manifestación hecha por los interesados y archivará la solicitud en el correspondiente legajo. Si, por el contrario, se promoviere litigio, el demandante solicitará que se anote preventivamente la demanda, y expedido el oportuno mandamiento al Registrador, extenderá éste la autorización, poniendo al margen de las anteriormente verificadas una nota de referencia, concebida en estos términos: «Presentado en (tal día) mandamiento para la anotación preventiva de la demanda deducida por..., según consta de la anotación letra..., folio..., y tomo... queda subsistente el asiento adjunto hasta que recaiga sentencia ejecutoria.»

La ejecutoria que recaiga se inscribirá en el Registro, practicando los asientos o conversiones que procedan.

**Art. 427.** No se interrumpirá la redacción de un asiento de presentación una vez empezada aunque durante ella se presenten otros títulos solicitando la inscripción, excepto para tomar nota de la hora en que éstos se presentaren.

**Art. 428.** De cada título no se hará más que un asiento de presentación, aunque esté formado aquél por varios documentos o en su virtud deban hacerse diferentes inscripciones.

**Art. 429.** Los Registradores harán constar, bajo su responsabilidad, en el asiento de presentación las circunstancias

contenidas en el artículo 249 de la Ley y podrán añadir, siempre que lo crean conveniente, cualesquiera otras que contribuyan a distinguir el título presentado de otro semejante, cuyo asiento se reclame también.

**Art. 430.** Para expresar en el asiento de presentación las circunstancias que requiere el artículo 249 de la Ley, se observarán, en cuanto sean aplicables, las reglas prescritas para las inscripciones.

La situación de la finca se expresará, si fuere rústica, indicando el término municipal, sitio o lugar en que se hallare, y, si fuere urbana, el nombre del pueblo, el de la calle, plaza o barrio y el número, si lo tuviere.

Al lado de la firma del Registrador estampará la suya la persona que presente el título, si lo solicitare o aquél lo exigiere.

**Art. 431.** Hecho en el libro de Registro el asiento correspondiente, se pondrá al margen del de presentación una nota en esta forma: «Hecha la inscripción (anotación preventiva o cancelación) en el tomo (o en los tomos) del Ayuntamiento de..., folio..., finca número..., inscripción número... (Fecha y media firma del Registrador.)»

**Art. 432.** El Ministerio de Justicia, a propuesta de la Dirección General, podrá dar validez a los asientos hechos en días feriados, únicamente en el caso de que el Registrador ignorase la declaración oficial de ser el día inhábil.

#### *Devolución de documentos presentados*

**Art. 433.** Los títulos que se presenten en el Registro se devolverán a los interesados con la nota prevenida en el artículo 253 de la Ley, después de haber hecho de ellos el uso que corresponda y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 257 de la misma Ley.

Siempre que el Registrador suspenda o deniegue el asiento solicitado, devolverá el título a la persona que lo haya presentado, con nota firmada suficiente que indique la causa o motivo de la suspensión o denegación, y, en su caso, el tomo, folio, finca o número o letra del asiento que se hubiere practicado de oficio o a instancia del presentante u otro interesado, por escrito o verbalmente.

Quando en el título presentado no hubiere espacio bastante para extender la nota, la comenzará el Registrador al pie del documento con la palabra o sílabas que pudieren extenderse, continuando luego en pliego aparte, facilitado por los interesados, y que será en su caso, del mismo timbre que corresponda a los segundos pliegos de las escrituras de la clase en que esté comprendido el documento de que se trate.

**Art. 434.** Lo dispuesto en el artículo anterior se entiende sin perjuicio del derecho del interesado a que se le devuelva el título, sin otra nota que la expresiva de haberse practicado el asiento de presentación, por tratarse del supuesto previsto en el artículo 255 de la Ley o por ser defectuosos los documentos presentados.

Quando el documento comprenda alguna estipulación o pacto que no deba tener acceso al Registro o que legalmente deba tenerse por no puesto, podrá inscribirse el título y denegarse la inscripción de tal estipulación o pacto, del que no se consignará referencia alguna en el asiento que se practique, si bien se hará constar la denegación en las notas que se extiendan al pie del documento y al margen del asiento de presentación.

En los supuestos del párrafo anterior, el Registrador se abstendrá de practicar el asiento solicitado en tanto que el presentante no manifieste su conformidad con que la inscripción sea extendida denegando la de dicho pacto o estipulación.

Quando los defectos atribuidos no afectasen a todas las fincas comprendidas en el documento, y los interesados, verbalmente o por escrito, desistiesen de que se practique operación alguna respecto a la finca o fincas a que el defecto se refiera, la nota expresará dicho desistimiento y la finca o fincas de que se trate, sin perjuicio de consignar los datos relativos a las operaciones practicadas.

En todos los casos anteriores, el asiento de presentación surtirá todos sus efectos durante los sesenta días a que se refiere el artículo 17 de la Ley.

**Art. 435.** Si el asiento se refiriese a varias fincas o derechos comprendidos en un solo título, se indicará, además, en todo caso, al margen de la descripción, en el título de cada finca o derecho, el tomo, libro, folio, finca y número o letra del asiento de que se trate, sin que por estas indicaciones se devenguen honorarios.

**Art. 436.** No se retrasará por falta de pago de honorarios el despacho de los documentos presentados ni su devolución, sin perjuicio de que el Registrador proceda a su cobro por la vía de apremio.

#### *Alteraciones en nombre y número de las fincas*

**Art. 437.** Los Alcaldes darán parte a los Registradores de las alteraciones introducidas en los nombres y numeración de calles y edificios y de cualquiera otra que afecte a la determinación de las fincas. Los Registradores, en su vista, harán constar la alteración en los índices y, cuando se practique una nueva inscripción, en los asientos de las mismas fincas, siempre que en el documento presentado se consignen las nuevas circunstancias.

Los interesados podrán solicitar, verbalmente o por escrito, la extensión, al margen de la última inscripción, de una nota relacionando el acuerdo del Municipio, su fecha y las circunstancias que rectifiquen, de conformidad con el correspondiente oficio de la Alcaldía, haciéndose referencia al número y legajo en que estuviere archivado.

### TITULO DECIMO

#### De la Dirección e Inspección de los Registros

##### SECCION PRIMERA

#### De la Dirección General

##### *Competencia y organización de la Dirección General*

**Art. 438.** A la Dirección General de los Registros y del Notariado competen, como Centro superior directivo y consultivo, todos los asuntos referentes al Registro de la Propiedad.

**Art. 439.** La Dirección General está formada por:  
Un Director general.

Un Cuerpo Especial Facultativo, compuesto de Subdirector y Oficiales y Auxiliares Letrados, en número correspondiente al de Secciones que integran el Centro directivo.

El personal administrativo determinado por las Leyes y disposiciones de carácter orgánico.

Auxiliares mecanógrafos; y  
Subalternos, en número proporcionado a las necesidades de los servicios.

##### *Director general*

**Art. 440.** El Director general será nombrado por Decreto acordado en Consejo de Ministros.

**Art. 441.** El Director general es Jefe Superior de Administración Civil, con los honores y prerrogativas que como tal le correspondan.

Dependerá inmediatamente del Ministro de Justicia, someterá del mismo modo a su resolución todos los asuntos que deban decidirse con su acuerdo y dictará por sí las resoluciones que legal o reglamentariamente no exijan esa circunstancia.

**Art. 442.** Además de las atribuciones conferidas al Director general por el artículo 260 de la Ley y las expresadas en cada caso por este Reglamento, le corresponderá:

Primera. Proponer, al Ministro de Justicia las reformas y alteraciones que sean necesarias en la organización de la Dirección General.

Segunda. Proponer a la Subsecretaría del Ministerio los destinos del personal administrativo y auxiliares mecanógrafos necesarios para el servicio, así como su cese en el Centro directivo.

Tercera. Ejercer, por sí ó por medio del Subdirector, el cual tendrá carácter de Inspector central, la alta inspección y vigilancia de los Registros de la Propiedad, entendiéndose a este efecto directamente con los Presidentes de las Audiencias Territoriales, como Inspectores permanentes dentro de su territorio. Esta función inspectora, sólo para casos concretos, podrá delegarla, cuando lo crea necesario para el mejor servicio, y comprendiendo en cada caso las atribuciones necesarias, en las personas u organismos expresados en el artículo 267 de la Ley.

Cuarta. Dictar, conforme a las Leyes y Reglamentos, todas las disposiciones y medidas que estime procedentes en los asuntos de su competencia.

Quinta. Acordar el régimen interior de la Dirección y la distribución de los servicios.

**Sexta.** Publicar el anuario de la Dirección con los Escalafones de los Cuerpos Facultativo, de Registradores de la Propiedad y demás Cuerpos dependientes de aquélla y los datos estadísticos a que se refiere el número cuarto del mencionado artículo 260 de la Ley, así como autorizar la publicación de las disposiciones de carácter general de su competencia y de las resoluciones que no sean de mero trámite.

Séptima. Las demás atribuciones conferidas por la legislación hipotecaria, notarial y de los Registros Civil, Mercantil y demás especiales a cargo de la Dirección, así como por el Reglamento del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad en las materias de la competencia de éste, de mutualidad y colegiación y personal auxiliar de los Registros.

**Art. 443.** Por ausencia, enfermedad u otra justa causa de imposibilidad del Director, hará sus veces el Subdirector, y, a falta de éste, el Oficial primero o el que reglamentariamente le sustituya.

##### *Cuerpo Especial Facultativo*

**Art. 444.** La plantilla del Cuerpo Especial Facultativo guardará relación y correspondencia, según determina el artículo 261 de la Ley, con el número de Secciones que integran la Dirección General, de manera que cada una de éstas cuente con un Oficial Letrado Jefe y, por lo menos, con un Auxiliar Letrado.

**Art. 445.** A los cargos de Subdirector y de Oficiales y Auxiliares Letrados serán aplicables las incompatibilidades señaladas para Registradores y Notarios en la legislación hipotecaria y notarial, siendo, desde luego, incompatibles con cualquier cargo de la Administración pública.

**Art. 446.** Los funcionarios del Cuerpo Especial Facultativo que sirvan en la Dirección tendrán los haberes que se señalen en los presupuestos del Estado.

**Art. 447.** El Director general podrá conceder cada año a los funcionarios que sirvan en el Centro directivo licencia por el tiempo máximo de un mes, mediante justa causa y si lo consiente el servicio.

Las licencias por un tiempo mayor las concederá el Ministro.

Las solicitudes deberán cursarse en todo caso por conducto del Jefe inmediato, el cual informará.

**Art. 448.** Las plazas de Subdirector, Oficiales y Auxiliares Letrados, que ocurran, en las vacantes que ocurran, se proveerán necesariamente por ascenso de rigurosa antigüedad, con arreglo a lo prescrito en el artículo 262 de la Ley y según el Escalafón del Cuerpo, publicado en el último Anuario.

**Art. 449.** La Junta de Oficiales, a que se refiere el artículo 266 de la Ley, estará presidida por el Director o quien haga sus veces y actuará en ella de Secretario el Oficial Letrado con derecho a voto más moderno.

En los casos en que así se estime conveniente, podrán intervenir en las sesiones y ser oídos, pero sin voto, los Oficiales Letrados que no sean Jefes de Sección, así como los Auxiliares Letrados de la Dirección General.

En ésta se custodiará un libro donde se lleven las actas de sesión de las Juntas. Dichas actas irán firmadas por todos los asistentes.

Cualquiera que fuera la decisión en definitiva acordada por la Dirección General o el Ministerio en los casos en que sea, según la Ley, requisito previo la consulta a la Junta de Oficiales, en la disposición o resolución que se publique se expresará, según los casos, la frase «óida» o «de conformidad con la Junta consultiva de la Dirección General».

**Art. 450.** El ingreso en el Cuerpo Facultativo será siempre por oposición, bien directa, bien a través de la oposición a ingreso en los Cuerpos de Registradores de la Propiedad y Notarios, y con los demás requisitos que se establecen en el artículo 262 de la Ley y este Reglamento. De cada dos vacantes de Auxiliares Letrados que resulten después de corrida la escala se proveerán en turno alterno: una por oposición entre Licenciados en Derecho, varones, mayores de veintitrés años, que reúnan las demás condiciones reglamentarias, y otra por concurso de méritos entre Registradores de la Propiedad y Notarios con más de cinco años de servicios efectivos en sus cargos, quienes quedarán, si obtuvieren plaza, excedentes en el Escalafón de origen.

Declarada desierta la provisión de una vacante en alguno de los dos turnos por falta de solicitantes, se anunciará en el siguiente.

**Oposición directa**

**Art. 451.** Para la provisión de las plazas correspondientes al primer turno se convocarán por la Dirección General oposiciones dentro de los dos meses siguientes a aquel en que hubiere ocurrido la vacante, y los ejercicios se realizarán dentro de los seis meses siguientes a la convocatoria.

Esta se hará por anuncio en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO.

**Art. 452.** La Dirección General, para mejor proveer, podrá reclamar directamente toda clase de informes de los solicitantes y acordará en definitiva sobre la admisión de opositores y su declaración de aptitud legal y reglamentaria, oída necesariamente la Junta de Oficiales.

**Art. 453.** Los ejercicios serán cuatro, todos ellos públicos, y consistirán:

El primero, en contestar a seis preguntas relativas a las siguientes materias: tres de Derecho civil, común y foral, y tres de Legislación hipotecaria.

El segundo, en contestar a otras siete preguntas: dos de Legislación notarial, una sobre Registro Civil, dos de Derecho mercantil, una de Derecho administrativo y una de Legislación del Impuesto de Derechos Reales.

El tercero consistirá en traducir directamente dos textos en dos lenguas extranjeras elegidas por el opositor. Si éste lo hubiere solicitado en su instancia, podrá, en la misma forma, acreditar su conocimiento de otros idiomas.

El cuarto, en despachar un recurso gubernativo contra la calificación de los Registradores, o en resolver una consulta sobre un punto dudoso de Derecho civil, mercantil, administrativo, hipotecario, notarial o de Registro Civil.

**Art. 454.** Para la práctica del primero y segundo ejercicios se publicará en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO, al propio tiempo que la convocatoria, un cuestionario desarrollado con extensión análoga a la de los programas de los Cuerpos dependientes de la Dirección General.

**Art. 455.** El Tribunal ante quien han de celebrarse las oposiciones, designado por Orden ministerial, estará constituido por:

El Director general de los Registros y del Notariado, como Presidente.

El Subdirector.

El Decano del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

El Decano del Colegio Notarial de Madrid.

Un Catedrático titular de la Facultad de Derecho de la Universidad Central; y

Dos Oficiales Letrados del Centro directivo.

Actuará de Secretario el Vocal Oficial Letrado más moderno.

Podrán concurrir también, con el carácter de asesores, para el ejercicio de idiomas, dos Profesores oficiales de Lenguas o funcionarios de la Oficina de Interpretación de Lenguas del Ministerio de Asuntos Exteriores.

**Art. 456.** Toda la materia de oposiciones no desarrollada en este Reglamento relativa a las solicitudes de los opositores, así como el funcionamiento del Tribunal, práctica de los ejercicios y propuesta de opositores aprobados, será objeto de un Reglamento especial.

**Concurso de méritos**

**Art. 457.** Las vacantes del Cuerpo Facultativo que hayan de proveerse entre Registradores de la Propiedad y Notarios con más de cinco años de servicios, en las condiciones del artículo 262 de la Ley, se anunciarán en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO, a concurso de méritos, a fin de que los interesados, dentro de un plazo de treinta días naturales presenten las solicitudes y justificantes.

**Art. 458.** Se apreciarán en dicho concurso especialmente: trabajos de investigación jurídica, méritos académicos, especiales servicios prestados a los Cuerpos dependientes del Ministerio y conocimiento de idiomas.

**Art. 459.** Los solicitantes expresarán en su instancia a la Dirección General y bajo su responsabilidad:

Primero. Su situación administrativa, con servicios efectivos en el cargo de Registrador o de Notario.

Segundo. Enumeración de méritos, especialmente apreciables en el concurso y cualesquiera otros que quieran alegar.

Tercero. Declaración jurada de no haber sido sancionados ni corregidos disciplinariamente en el ejercicio de su

cargo o cargos, o, en su caso, de los correctivos que le hayan sido impuestos.

En este último supuesto la Dirección General podrá, discrecionalmente, admitir o excluir de la lista de solicitantes al corregido.

Acompañarán a dicha instancia los justificantes que acrediten los méritos alegados, cuando no consten al Centro directivo.

Si alegaren el conocimiento de idiomas lo justificarán del propio modo establecido para las oposiciones.

**Art. 460.** La lista de los admitidos con aptitud legal y reglamentaria se publicará en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. En el mismo anuncio, en su caso, podrán convocarse a los aspirantes para la práctica del ejercicio de idiomas. Para este ejercicio la Dirección podrá asesorarse de Profesores o intérpretes, según lo determinado para la oposición.

**Art. 461.** La Dirección General, examinadas las solicitudes y justificantes, los informes de cualquier clase obtenidos y, en su caso, el resultado del ejercicio de idiomas, resolverá el concurso según los méritos acreditados de los aspirantes y propondrá los oportunos nombramientos, sin que pueda ser declarado desierto el concurso cuando hubiere algún solicitante admitido por reunir las condiciones legales y reglamentarias.

**Art. 462.** A los efectos del párrafo penúltimo del artículo 263 de la Ley, los funcionarios del Cuerpo Especial Facultativo que, procedentes del Notariado obtengan por concurso plazas de Registradores de la Propiedad, ocuparán en el Escalafón de este último Cuerpo el número que corresponda según la antigüedad que les confiera la fecha de la toma de posesión en el Centro Directivo. Igualmente y en el mismo caso, los precedentes del Cuerpo de Registradores, ocuparán en el Escalafón Notarial el número que les corresponda según su antigüedad en dicho Cuerpo Especial Facultativo.

**Art. 463.** Sin perjuicio del estricto cumplimiento de los plazos señalados sobre su provisión en propiedad, para desempeñar interinamente las plazas vacantes de Letrados de la Dirección, serán preferidos los Registradores y Notarios que lo soliciten y, en su defecto, los que tengan aptitud legal para tomar parte en las oposiciones a aquellas plazas. Los nombramientos se harán por Orden ministerial.

**Art. 464.** La distribución de los servicios de la Dirección General en Secciones y Negociados, así como los deberes de los funcionarios del mismo Centro y cuanto sea necesario para el pronto y acertado despacho de los asuntos relativos a los ramos de la competencia del mismo, se hará por el Ministro de Justicia a propuesta del Director general, de acuerdo con la legislación en cada materia.

**Art. 465.** El personal del Cuerpo Administrativo, así como el de Auxiliares mecanógrafos adscrito a la Dirección, conservará sus derechos y figurará en la plantilla general del Ministerio, quedando sometidos al Reglamento de 9 de julio de 1917.

El Director general determinará el personal administrativo y auxiliar mecanógrafo necesario para el cumplimiento de los servicios encomendados a la Dirección, y propondrá a la Subsecretaría las adscripciones correspondientes, así como los ceses en el Centro directivo por traslado u otra causa.

Una vez adscrito el personal al Centro directivo queda sometido al régimen y disciplina del mismo. La Dirección General instruirá los expedientes por faltas cometidas en los servicios de la misma.

Para la concesión de permisos o licencias la Dirección General se atemperará a lo establecido dentro del régimen general del Ministerio en cuanto a condiciones y tiempo de concesión.

**SECCION SEGUNDA****De la Inspección de los Registros****Inspección Central**

**Art. 466.** La alta función inspectora y de vigilancia de la Dirección General, conforme al artículo 267 de la Ley, será ejercida directamente por el Subdirector, quien tendrá carácter y atribuciones de Inspector Central, o, en su defecto, por cualquiera de los Oficiales Letrados designados por el Director general. Ello se entiende sin perjuicio de la superior facultad del mismo Director general.

**Art. 467.** Los funcionarios encargados de dicha Inspección

ción devengarán las dietas y viáticos que les correspondan reglamentariamente con cargo a la partida a este efecto presupuestada.

**Art. 468.** Para casos concretos, la Inspección Central, previo informe de la Sección, podrá proponer y la Dirección General acordar una especial delegación en los Presidentes de las Audiencias Territoriales, en el Colegio Nacional de Registradores o en cualquier Registrador de la Propiedad.

Quando la delegación recaiga en el Colegio de Registradores, sin expresa designación de personas, la Junta directiva de aquél designará los Registradores que hayan de ejercerla.

La delegación, conforme al citado artículo 267 de la Ley, comprenderá en cada caso las atribuciones e instrucciones al efecto necesarias, y se comunicará a los designados y al Registrador.

#### Por los Presidentes de las Audiencias

**Art. 469.** Los Presidentes de las Audiencias, como Inspectores permanentes de los Registros de su territorio, podrán practicar las visitas que consideren necesarias para conocer su estado y funcionamiento y poder informar a la Dirección General en cualquier momento.

**Art. 470.** La delegación a que se refiere el artículo 269 de la Ley se hará, para cada caso concreto, por escrito, comunicándolo al Registrador y al Magistrado o Juez designado.

**Art. 471.** Como resultado de su inspección, el parte anual que, conforme al citado artículo de la Ley, deba remitir los Presidentes al Centro directivo, expresará necesariamente los extremos siguientes respecto a cada Registro de su territorio.

Primero. El número de asientos de presentación practicados en el año, especificando si las notas marginales han sido extendidas dentro del plazo legal.

Segundo. La circunstancia de aparecer firmados los asientos de presentación por el Registrador y el número y fechas de los que aparezcan con la firma del sustituto, y, asimismo, la causa de la sustitución y si alguno no apareciere firmado.

Tercero. Cualquier omisión, falta de formalidad o defecto interno o externo advertido en los libros principales o auxiliares, índices, documentos, legajos o en el local de la Oficina del Registro, así como las medidas adoptadas en cada caso y su ejecución.

Cuarto. El número de documentos presentados y pendientes de inscripción.

Quinto. Los informes que hayan adquirido en cuanto a la conducta y cumplimiento de deberes profesionales de los Registradores y, en su caso, de las quejas recibidas.

#### Certificaciones semestrales

**Art. 472.** En la certificación duplicada que, conforme al artículo 270 de la Ley, deben remitir los Registradores el 30 de junio y el 31 de diciembre de cada año al Presidente de la Audiencia, harán constar, bajo su responsabilidad, el estado del Registro, consignando los datos establecidos en los cuatro primeros números del artículo anterior.

Si no se expidiere la certificación en el último día del semestre, por ser inhábil o por otra causa legítima, se mencionará el motivo de la dilación y se expedirá el primer día hábil siguiente.

Expresarán, en su caso, además, las dificultades o inconvenientes que la legislación vigente ofrezca al normal funcionamiento de su Registro y el remedio posible. Se considerará falta y se sancionará con la corrección correspondiente el hecho de silenciar dichas dificultades o inconvenientes, si debido a ello se hubiere retrasado, su remedio por disposiciones de carácter general o resoluciones particulares.

**Art. 473.** Los Presidentes de las Audiencias Territoriales examinarán las referidas certificaciones semestrales y devolverán para que se rehagan, dentro del plazo de quince días, las que, a su parecer, no hayan sido extendidas en la forma requerida.

**Art. 474.** Cuando de las mismas certificaciones, así como del resultado de la función inspectora, aparezcan faltas o irregularidades en algún Registro, adoptarán los Presidentes de las Audiencias, conforme al artículo 271 de la Ley, las providencias necesarias para subsanarlas, dando cuenta a la Dirección General.

**Art. 475.** El Registrador a quien se prevenga que sub-

sane alguna falta de formalidad dará parte por escrito al Presidente de la Audiencia de haberlo verificado, luego que lo ejecute.

**Art. 476.** Toda persona que tuviere noticia de cualquier falta, informalidad o fraude cometido en algún Registro podrá denunciarlo por escrito a la Dirección General o al Presidente de la Audiencia Territorial respectiva, bien directamente, bien por conducto del Juez de Primera Instancia.

Si la Dirección o el Presidente no estimaren pertinente la denuncia podrán no tomarla en consideración; en caso contrario, oyendo al Registrador y, en su caso, al Juez de Primera Instancia y a los Notarios del distrito, adoptarán las medidas que juzguen oportunas para averiguar los hechos denunciados.

#### Visitas

**Art. 477.** El Director general, siempre que lo estime conveniente y a propuesta o sin ella de la Inspección Central, podrá acordar visitas a los Registros de la Propiedad.

**Art. 478.** Los Presidentes de las Audiencias practicarán necesariamente visitas de inspección:

Primero. Cuando la Dirección General lo disponga.

Segundo. Cuando tuvieren noticias de cualquier hecho grave cometido en algún Registro de su territorio, dando cuenta inmediata al Centro directivo.

**Art. 479.** Cualquiera que sea el funcionario que practique la visita deberá ir acompañado de un Secretario propuesto por él.

**Art. 480.** Al acordarse la práctica de una visita, se expresará si ha de ser general o especial, designándose en el primer caso el período de tiempo que ha de abarcar y, en el segundo, los libros y documentos que han de examinarse o los demás particulares a que se considere oportuno extender la visita, así como la forma de practicarla.

**Art. 481.** Siempre que el Registrador consultare, conforme al artículo 273 de la Ley, alguna duda que impida practicar cualquier asiento, extenderá la anotación preventiva con arreglo al número noveno del artículo 42 de la misma, que subsistirá hasta que se notifique al Registrador la resolución de la consulta. Por esta anotación no se devengarán honorarios.

### TITULO UNDECIMO

De la demarcación de los Registros de la Propiedad y del nombramiento, cualidades y deberes de los Registradores

#### SECCION PRIMERA

##### Demarcación de los Registros

##### Demarcación

**Art. 482.** En los expedientes para alterar la circunscripción de los Registros a los que se refiere el párrafo último del artículo 275 de la Ley, deberán pedirse informes razonados y con datos estadísticos acerca de la necesidad o conveniencia pública de aquélla a las Autoridades locales, Registradores de la Propiedad, Notarios, Jueces de Primera Instancia y Presidente de la Audiencia correspondientes al territorio que se pretenda alterar y, si se estimare conveniente, al Colegio Nacional de Registradores. Podrá asimismo abrirse información pública en los Municipios afectados.

Reunidos estos informes la Dirección General propondrá al Ministro, y éste, previa audiencia del Consejo de Estado, adoptará la resolución procedente.

**Art. 483.** La Orden ministerial acordando la alteración de la circunscripción de los Registros se pondrá en conocimiento del Presidente de la Audiencia, y dentro de un plazo de treinta días, contados desde el que dicho Presidente expida los oportunos traslados de la misma Orden, se procederá por el Registrador titular del Registro que sufra la segregación, a practicar las correspondientes diligencias de cierre, extendiendo una certificación al dorso de la portada de cada libro, en la que se hará constar el motivo de la diligencia, el número de folios, indicando si hubiere alguno con manchas, tachaduras o interlineados, el número de fincas y el de asientos relativos a las mismas, entendiéndose por asientos para este efecto las notas marginales y de referencia.

El Registrador del partido que sufra la segregación formará inventario duplicado, autorizado con su firma, de todos los libros, índices, legajos y documentos referentes al término o Sección que se traslade, y expedirá, a medida que las operaciones del Registro lo exijan, certificaciones de los

asientos que figuren en los libros que hayan de quedar en su oficina, y, no obstante, sean también necesarios en la otra.

El Registrador del partido que aumente de territorio se hará cargo, en la Oficina del Registro que sufra la segregación, de los indicados libros, índices, certificados y documentos, firmando el recibo y su conformidad al pie de los inventarios mencionados en la regla anterior y quedando un ejemplar en cada Registro.

Si con motivo de esta traslación hubiere de alterarse la numeración general de los tomos correspondientes a los Registros, se rectificaran discrecionalmente en forma conveniente, y haciéndose constar en acta, de la cual quedará un ejemplar en el Registro y otro se remitirá a la Dirección General. Esta última fijará el día desde el cual deben presentarse los documentos en el nuevo Registro y lo pondrá en conocimiento del Registrador.

Terminada la traslación de los expresados libros y documentos, el Registrador hará insertar un anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia y en los tabloneros de edictos de las localidades a que afecte el traslado, así como en los demás sitios de costumbre, fijando la fecha desde que deban verificarse en el Registro a que ha sido trasladado el término o Sección las operaciones correspondientes a las fincas radicantes en el mismo.

Las dudas o dificultades se resolverán por la Dirección General, previo informe de los Registradores.

**Art. 484.** Cuando se estime conveniente la creación o supresión de algún Registro, la Dirección General, previa autorización del Ministro, procederá a la instrucción de un expediente análogo al del artículo 482, en el que será oída la Junta Directiva del Colegio de Registradores.

La resolución se adoptará por Decreto acordado en Consejo de Ministros, previa audiencia del Consejo de Estado.

**Art. 485.** El régimen interior de los Registros desempeñados por dos titulares, en el caso del párrafo segundo del artículo 275 de la Ley, se sujetará a las reglas siguientes:

a) La autorización de los asientos del Diario de operaciones estará a cargo de cada Registrador por el periodo de tiempo que previamente hayan fijado por escrito. A falta de este acuerdo lo verificarán por meses naturales, asignando al funcionario más antiguo los meses impares.

b) La calificación y despacho de los documentos presentados y expedición de certificaciones estará a cargo de cada titular en la forma que convengan por escrito. Si no hubiera convenio, se efectuará cada día, después de las horas oficiales de presentación de documentos, un sorteo para determinar qué Registrador ha de calificar y despachar los títulos presentados con número impar; al otro Registrador le corresponderán los restantes. También se decidirá por otro sorteo, celebrado inmediatamente del primero, qué titular ha de autorizar las certificaciones, a cuyo exclusivo efecto se dará un número a cada solicitud o mandamiento en el momento de ingresar en la oficina. En caso de incompatibilidad reglamentaria para la calificación, verificará esta función el otro titular.

c) Siempre que el Registrador calificador estimare la existencia de defectos que impidan practicar la operación solicitada lo pondrá, mediante escrito razonado, en conocimiento de su cotitular, al que pasará la documentación, y si éste entendiere que aquella operación es procedente la practicará, bajo su responsabilidad, sin alterar los turnos.

d) El Registrador que califique un título seguirá conociendo de cuantas incidencias, operaciones, recursos o quejas se produzcan respecto del mismo, y firmará los asientos y notas a que diere lugar.

e) Cada Registrador regulará, bajo su exclusiva responsabilidad, los honorarios de las operaciones que efectúe.

f) Con todos los honorarios percibidos mensualmente se formará un fondo del que se deducirán: el importe de los impuestos y recargos que los graven, aportaciones a la Mutualidad, seguros sociales y cuantos gastos origine el servicio, tanto de personal como de material, casa y demás conceptos. El remanente se dividirá por mitad entre ambos titulares.

g) La formación de la plantilla del personal auxiliar del Registro y la determinación de la parte de honorarios destinada a su retribución se hará de conformidad con lo preceptuado en el Reglamento orgánico de dicho personal y de común acuerdo entre ambos Registradores. Si existiese discrepancia entre ellos, elevarán las respectivas propuestas a la Junta directiva del Colegio de Registradores, la que resolverá en definitiva.

h) Todas las atribuciones y facultades concedidas por la Ley Hipotecaria y su Reglamento a los Registradores de la Propiedad en orden al régimen interno de la oficina, seguridad y custodia del archivo, horas de despacho para el público y, en general, cuantas no se refieran directamente a la calificación y despacho de documentos, corresponderán por entero al Registrador más antiguo, al que incumbirán también los deberes relacionados con las mismas materias que imponen la Ley y el Reglamento Hipotecarios.

Iguamente asumirá las facultades y obligaciones que, con respecto al personal auxiliar y a la Mutualidad de los Registradores de la Propiedad y de su personal auxiliar, asignan a los Registradores el Reglamento de aquél y el del Colegio Nacional.

i) Los Registradores se sustituirán recíprocamente en sus ausencias y enfermedades, siendo responsables de los actos y operaciones que realicen como tales sustitutos. Cada uno de ellos tendrá, además, un sustituto nombrado en forma legal que actúe en su representación cuando por causa reglamentaria no pudiese actuar ninguno de los dos Registradores.

Al cesar en el cargo alguno de los dos titulares no se nombrará Registrador interino y el otro titular deberá calificar y despachar la totalidad de la documentación hasta que en el primer concurso se provea la vacante, con la única excepción de que la jubilación haya sido el motivo del cese; en este caso, el jubilado continuará en su cargo hasta que se posea el nuevo titular nombrado en virtud del referido concurso.

j) El despacho del Registro Mercantil y de los demás servicios encomendados a los Registradores, se ajustará a las anteriores normas.

**Art. 486.** Dividido materialmente un Registro desempeñado por dos titulares, el más antiguo tendrá derecho de elección y comunicará ésta al Centro directivo, en el término de quince días, a los efectos oportunos. El más moderno seguirá desempeñando el Registro no elegido, si bien podrá solicitar en concurso sin la limitación establecida en el artículo 497.

**Art. 487.** En las poblaciones donde haya varios Registros, se instalarán estos, siempre que sea posible, en un mismo edificio o en edificios contiguos.

**Art. 488.** Procederá la traslación provisional de las oficinas cuando los Registradores, por circunstancias extraordinarias, no pudieran desempeñar materialmente sus funciones o para ejercerlas tuvieran que reconocer como legítimos actos, funcionarios o documentos impuestos por autoridades ilegítimas. Los Registradores, según la urgencia y circunstancias del caso, darán cuenta a la Dirección General y seguirán sus instrucciones acerca de la forma de la traslación y del lugar a donde debe trasladarse el Registro, si no coincidieran con las medidas que provisionalmente hayan adoptado.

## SECCION SEGUNDA

### Nombramiento, cualidades y deberes de los Registradores

#### Provisión de vacantes

**Art. 489.** Los Registros quedarán vacantes por muerte, jubilación, excedencia, renuncia, traslación voluntaria o forzosa y destitución del titular que los sirva; y serán provistos: primero interinamente y después en propiedad, conforme a lo que se dispone en este Reglamento.

#### A.—INTERINAMENTE

**Art. 490.** Las vacantes que por cualquier causa se produzcan en los Registros serán desempeñadas interinamente por los Registradores propietarios a quienes corresponda, conforme al cuadro de sustituciones que podrá ser rectificado por la Dirección General, oyendo al Colegio Nacional de Registradores.

**Art. 491.** Si los Registradores a quienes correspondiese interinar un Registro, según el cuadro de sustituciones no pudieran verificarlo por justa causa, la Dirección designará libremente el Registrador propietario que deba hacerse cargo de la interinidad.

**Art. 492.** Los Registradores propietarios que causen vacante no cesarán en el Registro que desempeñen hasta que verifiquen la entrega al Registrador a quien corresponda interinarlo, al cual la Dirección General comunicará por telégrafo la orden de toma de posesión de la interinidad el

mismo día en que se comunique a los primeros. Las excusas fundadas en la imposibilidad de trasladarse al Registro que se deba interinar o en otra justa causa, deberán comunicarse por el Registrador a la Dirección General, dentro de las veinticuatro horas siguientes a la recepción del telegrama. La posesión se verificará dentro del tercer día siguiente a contar desde la fecha en que se recibió el telegrama, excepto para los Registros situados fuera de la Península en que tal plazo se amplía hasta diez días.

Transcurridos los expresados términos, si no pudiera cumplirse lo ordenado anteriormente, podrá entregarse el Registro al Secretario judicial que corresponda, al solo efecto de custodiar los libros, legajos y documentos de la oficina y extender los asientos de presentación, comunicándolo así al Centro directivo.

En los casos de fallecimiento o cualquier otro extraordinario el sustituto lo comunicará telegráficamente a la Dirección General y hasta que el interino tome posesión se encargará del Registro el Secretario judicial a los efectos antes indicados.

**Art. 493.** El Registrador interino podrá proponer el nombramiento de un sustituto, conforme a lo dispuesto en el artículo 292 de la Ley. Si no efectuase la propuesta se entenderá que el sustituto del Registrador anterior continúa siendo el del interior, haciéndose constar este extremo en el acta de posesión.

**Art. 494.** Se entenderá que los Registradores interinos se hallan en situación legal cuando estuvieren al frente del Registro que desempeñen en propiedad o del que sirvan interinamente.

La interinidad terminará cuando tome posesión el nuevo propietario, y se reintegrarán necesariamente al de que sean titulares dentro de los tres días siguientes al cese, o del plazo de diez días cuando se trate de oficinas fuera de la Península.

Si el Registrador interino cesare en el Registro que desempeñe en propiedad, solamente cesará en la interinidad cuando la Dirección General lo ordene.

**Art. 495.** Los Registradores que fueren jubilados por edad, continuarán, salvo renuncia expresa, al frente de sus Oficinas hasta que se poseione el nuevo titular, con los mismos derechos y obligaciones que los propietarios y sin perjuicio de que las vacantes se entiendan producidas en la fecha de la Orden de la jubilación.

#### B.—EN PROPIEDAD

**Art. 496.** En la Dirección General se llevará un libro destinado a consignar las vacantes que ocurran y deban proveerse en propiedad.

Se tendrá por fecha de la vacante la del nombramiento para otro Registro, del titular que servía el primero, en caso de traslación; la de las Ordenes correspondientes, en los casos de jubilación, excedencia, renuncia, traslación forzosa y destitución, y la del día en que llegue a conocimiento de la Dirección General el fallecimiento del titular, si la vacante se produce por esta causa, a cuyo efecto los respectivos sustitutos lo comunicarán a aquella con la mayor urgencia.

**Art. 497.** La provisión de los Registros que deba hacerse conforme al artículo 284 de la Ley, se efectuará por concurso, que abrirá la Dirección General, incluyendo en cada uno las vacantes que resulten del anterior y las que vayan ocurriendo hasta el día precedente a la fecha del anuncio del concurso de que se trate.

Para tomar parte en los mismos será necesario que haya transcurrido el plazo de seis meses, contados desde la fecha de posesión en el Registro que sirva el solicitante, excepto cuando se trate de los Registros de Madrid y Barcelona, para los que no regirá esta limitación.

Igualmente podrán concursar sin dicha limitación los titulares de Registros que hayan sido suprimidos o cuya circunscripción territorial haya sido modificada.

Los Aspirantes a Registros que ingresen en el Cuerpo podrán solicitar vacantes en concursos después de su primer nombramiento en propiedad, aunque no hayan transcurrido seis meses desde la posesión; pero en los sucesivos nombramientos en propiedad quedarán sujetos a la limitación establecida en el párrafo segundo de este artículo.

**Art. 498.** El anuncio del concurso, a que se refiere el artículo anterior, se publicará en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO y en él se convocará a los Registradores que quieran aspirar a las vacantes incluidas en el mismo para que las soliciten dentro del plazo de quince días naturales, conta-

dos desde el siguiente al de la publicación del anuncio, mediante instancia dirigida al Ministro de Justicia por conducto de la Dirección General, expresando las vacantes que pretendan y el orden de preferencia, y haciendo constar en la misma la fecha en que se posesionaron del Registro que desempeñen, considerándose la instancia que no contenga estos requisitos o los exprese inexactamente, como no presentada. Las instancias ingresarán en la Dirección General antes de las catorce horas del día en que finalice el plazo, y una vez presentadas, no se podrá desistir de las pretensiones formuladas en ellas ni modificarlas. Si dicho día fuese feriado, se entenderá prorrogado el plazo hasta el primero hábil, a la hora indicada.

Los titulares de Registros que radiquen fuera de la Península podrán tomar parte en los concursos mediante telegrama, ratificando por instancia su petición dentro de los tres días siguientes, y si no hiciesen la ratificación, tendrán que aceptar la interpretación que se dé a los errores que pudieran contener los telegramas.

Las solicitudes y despachos telegráficos recibidos en la Dirección General después de la hora mencionada en el párrafo primero de este artículo se tendrán por no presentados, cualquiera que sea la causa del retraso.

**Art. 499.** Los titulares de Registros situados fuera de la Península podrán designar, por medio de un oficio remitido a la Dirección General, un representante que formule en su nombre las pretensiones a que se refiere el artículo anterior, y su representación será admitida en los concursos sucesivos mientras no conste al Centro directivo la revocación.

**Art. 500.** El mismo día que se remita al BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO la lista de Registros vacantes será telegrafiada a los Presidentes de las Audiencias de Palma y Las Palmas, a fin de que éstos la hagan llegar a conocimiento de los Registradores de sus territorios por el medio más rápido posible.

**Art. 501.** La lista de solicitantes se fijará en el tablón de anuncios de la Dirección General dentro de los tres días siguientes al de la terminación del plazo de la convocatoria. Los nombramientos se harán dentro de los diez días siguientes al que haya finalizado este plazo y a favor del Registrador más antiguo de los solicitantes. La antigüedad en el Cuerpo se determinará por el número con que los Registradores figuren en su Escalafón, salvo los casos previstos en los artículos 285 de la Ley y 502 de este Reglamento.

**Art. 502.** Para el cómputo de los seis años de antigüedad utilizables en los concursos, que el artículo 285 de la Ley concede a los Registradores que sirvan dos años completos en las posesiones de Guinea, se fijarán aquéllos añadiendo cuatro años a los de su antigüedad efectiva según el Escalafón. La fecha resultante servirá para determinar el número del Escalafón que le corresponda a ese solo efecto y, por tanto, la antigüedad computable hasta que obtenga otro Registro.

Una vez prestados por un Registrador dos años completos de servicios en las posesiones citadas, ningún tiempo más de servicios en las mismas, podrá computarse, a efectos de solicitar vacantes, más que como años naturales.

**Art. 503.** Los Aspirantes serán nombrados Registradores propietario en las vacantes que sucesivamente ocurran y no hayan correspondido a Registradores efectivos, por el orden con que hayan sido numerados por el Tribunal censor.

Cuando hubiere más de una vacante, se anunciarán por plazo de diez días en el tablón de anuncios de la Dirección General, para que los Aspirantes que deban ingresar manifiesten su preferencia respecto de las mismas, y si no lo hicieren en el plazo marcado o no les correspondieren las solicitadas, el Ministerio de Justicia designará libremente, entre aquéllos, el Registro que deba ocupar cada uno.

Podrá prescindirse del anuncio cuando en el Centro directivo constare, por escrito, el orden de preferencia respecto a las vacantes que deban ser provistas.

Si algún Aspirante no pudiera ser nombrado Registrador por hallarse comprendido en alguno de los casos del artículo 280 de la Ley, perderá su turno y se le reservará el derecho para cuando cese la causa que impidió su nombramiento.

#### Ingreso en el Cuerpo

**Art. 504.** Para ingresar en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad será preciso formar parte del de Aspirantes. En el Cuerpo de Aspirantes a Registros se ingresará por ope-

sición, convocada por la Dirección General del ramo, conforme a lo prevenido en el artículo 277 de la Ley Hipotecaria.

Asimismo se podrá ingresar en el Cuerpo de Registradores ejercitando la asimilación que el artículo 263 de dicha Ley concede al personal del Cuerpo Especial Facultativo de la Dirección General.

**Art. 505.** Para tomar parte en dichas oposiciones, además de las condiciones establecidas en el artículo 279 de la Ley, se requiere ser mayor de edad el día que termine la convocatoria, poseer el título de Licenciado o Doctor en Derecho o tener aprobadas todas las asignaturas de la Licenciatura; acreditar buena conducta; no estar comprendido en alguna de las causas de incapacidad del artículo 280 de dicha Ley y no haber sido expulsado de ningún Cuerpo del Estado en virtud de sentencia firme o fallo del Tribunal de Honor.

**Art. 506.** Las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes se celebrarán en Madrid ante un Tribunal formado por:

El Director general de los Registros y del Notariado, o quien haga sus veces, como Presidente.

El Decano del Colegio de Registradores, o quien haga sus veces, o en caso de imposibilidad de ejercer el cargo, el Vice-decano o un Vocal de la Junta Directiva del mismo Colegio.

Un Notario de primera clase o con más de diez años de antigüedad.

Un Oficial o Auxiliar Letrado de la Dirección General.

Un Abogado del Estado con categoría de Jefe de Administración Civil.

Dos Registradores de la Propiedad, uno de ellos con categoría de primera o segunda, ejerciendo las funciones de Secretario el más moderno.

Un Magistrado de la Audiencia Territorial de Madrid; y

Un Catedrático de la Facultad de Derecho en la Universidad Central de alguna de las asignaturas siguientes: Civil, Mercantil, Romano, Procesal o Administrativo.

Todos ellos se nombrarán por Orden del Ministerio de Justicia para cada una de las oposiciones que se celebren, publicándose en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO los nombramientos al mismo tiempo que la convocatoria.

Si fuera admitido como opositor y no renunciare a actuar, retirando su documentación antes de empezar los ejercicios, alguno que se halle dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con algún miembro del Tribunal, se declarará la incompatibilidad de éste para ejercer el cargo y se nombrará al que haya de sustituirle. A estos efectos, el día de la constitución del Tribunal declarará formalmente cada uno de sus miembros, haciéndolo constar en acta, que no se halla incurso en incompatibilidad.

Tampoco podrán formar parte del Tribunal parientes entre sí dentro del grado expresado en el párrafo anterior.

**Art. 507.** Los ejercicios de las oposiciones serán tres:

El primero consistirá en contestar verbalmente, y en el tiempo máximo de una hora y treinta minutos, a ocho temas sacados a la suerte de los comprendidos en el programa que se cite en la convocatoria, de las siguientes materias: dos de Derecho inmobiliario y Legislación hipotecaria; dos de Derecho civil común y foral; uno de Derecho mercantil; otro de Legislación del Impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes; uno, de Derecho administrativo o de Derecho procesal, y otro, de Legislación notarial o Derecho internacional privado. En el desarrollo de los cinco primeros temas enumerados deberá emplearse, cuando menos, cuarenta y cinco minutos. Se podrá excluir al opositor al concluir de exponer los cuatro primeros temas si el Tribunal, por unanimidad, acordase que los ha desarrollado con manifiesta insuficiencia para obtener la aprobación.

El segundo ejercicio consistirá en informar un recurso gubernativo defendiendo la nota del Registrador.

El tercer ejercicio consistirá en practicar todas las operaciones procedentes de liquidación de Derechos reales y las de Registro hasta dejar inscrito o anotado un documento o denegada o suspendida su inscripción o anotación.

Un Reglamento especial determinará el plazo de la convocatoria, el modo de acreditar la aptitud legal de los Aspirantes, la admisión de los mismos, la forma de los ejercicios, el funcionamiento del Tribunal y los demás requisitos referentes a la práctica de las oposiciones. Los ejercicios comenzarán dentro de los seis meses siguientes a la convocatoria.

**Art. 508.** Terminados los ejercicios se constituirá el Cuerpo de Aspirantes a Registros con los opositores propuestos por el Tribunal, los cuales figurarán en aquél por el orden de su colocación en la propuesta. La Orden ministerial apro-

bando la propuesta del Cuerpo de Aspirantes se publicará en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO.

### Incompatibilidades

**Art. 509.** Para ser nombrado Registrador de la Propiedad se requiere reunir las condiciones de capacidad exigidas por el artículo 279 de la Ley y no hallarse comprendido en las causas de incapacidad o incompatibilidad establecidas en los 280 y 281 de la misma. A este efecto, el Aspirante, una vez producida la vacante que pueda corresponderle, presentará en el Centro Directivo declaración jurada de que no concurren en él ninguna de dichas causas, sin cuyo requisito no se hará el nombramiento.

**Art. 510.** Además de las referidas en el artículo anterior será causa de incompatibilidad el parentesco del Registrador dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad con el Notario único del distrito.

**Art. 511.** El Registrador efectivo en quien concorra alguna causa de incompatibilidad lo pondrá en conocimiento de la Dirección General, dentro del plazo de quince días, a contar desde la posesión del Registro, y ésta instruirá expediente para resolver lo que proceda. Los Presidentes de las Audiencias cuando llegase a su conocimiento la existencia de alguna incompatibilidad, lo comunicarán al Centro Directivo.

Declarada la incompatibilidad por Orden ministerial, se requerirá al interesado para que en el plazo de quince días manifieste, caso de no haberlo efectuado, si opta por el Registro o por el cargo o empleo incompatible, con apercibimiento de que, si no lo verificare, se entenderá que opta por el citado cargo o empleo.

Si se tratare de la incompatibilidad establecida en el artículo anterior, el Registrador quedará en situación de excedencia forzosa si el nombramiento hubiere sido posterior al del Notario incompatible, sin perjuicio, además, de ser corregido disciplinariamente si hubiere concursado con conocimiento de la incompatibilidad. Si hubiere sido el Notario el nombrado con posterioridad se estará a lo dispuesto en la legislación notarial.

**Art. 512.** Declarada la incompatibilidad quedará el Registrador en situación de excedencia por un tiempo no inferior a un año, salvo lo dispuesto en el artículo anterior y en el 541, pudiendo volver después al servicio activo, si lo solicitare, conforme al artículo 287 de la Ley. El Registro quedará vacante, pero hasta que se poseione el interino el Registrador continuará en el desempeño de aquél, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en el caso de no haber dado oportunamente conocimiento a la Dirección General de la causa de la incompatibilidad.

### Del nombramiento y posesión

**Art. 513.** El nombramiento de los Registradores se hará por Orden ministerial, que se publicará en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO, en la que se expresará la disposición legal en que el nombramiento se funde; y si el nombrado perteneciera al Cuerpo de Aspirantes a Registros, el número que tenga en su Escalafón.

De la Orden se dará traslado al Presidente de la Audiencia a que pertenezca el Registro en que cesare el Registrador y, en su caso, al de la Audiencia a que correspondá el Registro para el cual haya sido nombrado.

**Art. 514.** La Orden de nombramiento se trasladará también al interesado. Cuando éste ingrese en el Cuerpo o ascienda de categoría personal, se le expedirá el título correspondiente.

**Art. 515.** Los Aspirantes prestarán juramento de fidelidad al Régimen, y de cumplir todas las obligaciones que las leyes les imponen, ante el Director general de los Registros o ante la Autoridad en quien éste delegue.

De dicha solemnidad se levantará acta, que se unirá al expediente de cada interesado.

**Art. 516.** Los Registradores tomarán posesión de sus cargos dentro de los veinte días siguientes a la fecha del nombramiento o, en su caso, del cese en su anterior destino, con la obligación, si no tuvieran constituida con antelación fianza suficiente, de depositar la cuarta parte de los honorarios hasta que la completen.

El mencionado plazo será prorrogable por la Dirección General en virtud de justa causa por otros veinte días.

Cuando se trate de Registradores que sirvan Registros fuera de la Península o sean nombrados para alguno de ellos, el plazo de posesión será de cuarenta días y la prórroga podrá ser de otros cuarenta.



Para que la posesión de los Registradores pueda verificarse bastará que conste su nombramiento por la publicación de la Orden en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO o por exhibición del traslado personal de ésta.

**Art. 517.** Los Registradores que, sin causa justificada, no tomen posesión de su destino dentro de los plazos señalados en el artículo anterior, se considerarán renunciantes a la Carrera, perdiendo los derechos adquiridos por la oposición, si fueran Aspirantes, y quedando excluidos del Cuerpo de Registradores, si fueran propietarios.

No obstante, previo el oportuno expediente instruido por el Centro Directivo, podrán ser rehabilitados si el Ministro de Justicia lo considerase procedente.

**Art. 518.** El encargado del Registro dará posesión al Registrador nombrado en propiedad o interinamente, entregándole los libros y documentos que formen el Archivo, mediante inventario, en el que se extenderá la oportuna diligencia, que firmarán ambos funcionarios.

De la posesión se levantará acta, también suscrita por los dos titulares, entrante y saliente.

En dicha acta hará constar el Registrador nombrado que no está incurso en causa alguna de incapacidad o incompatibilidad.

El acta original y una copia serán elevadas, respectivamente, a la Dirección General y al Presidente de la Audiencia, dentro del término de tres días, y la demora en el cumplimiento de este deber será corregida disciplinariamente.

Otra copia quedará archivada en el Registro.

### Escalafón

**Art. 519.** El Escalafón del Cuerpo se formará con todos los Registradores que se hallen en activo servicio y excedentes en la forma que determina el párrafo tercero del artículo 276 de la Ley. El orden de antigüedad absoluta en el Escalafón se fijará para los Registradores ingresados con anterioridad a 1.º de enero de 1946, con relación al día de la toma de posesión del primer Registro que desempeñaron, y para los ingresados con posterioridad a dicha fecha, con relación al día en que fueron nombrados, siempre que la toma de posesión haya tenido lugar dentro del plazo posesorio y, en otro caso, con relación al día de la posesión.

Los interesados podrán reclamar en cualquier tiempo contra los errores que contenga el Escalafón; pero la reclamación, si fuere estimada, no surtirá efecto sino desde que se interponga, a no ser que, al resolverla, se dispusiese otra cosa por las circunstancias especiales de la misma.

### Fianzas

**Art. 520.** Las fianzas de los Registradores serán en lo sucesivo para los doce primeros del Escalafón 20.000 pesetas; para los demás de primera clase, 5.000 pesetas; para los de segunda clase, 2.500 pesetas; para los de tercera clase, 1.750 pesetas, y para los de cuarta clase, 1.000 pesetas.

**Art. 521.** Los Registradores que ingresen en el Cuerpo o tengan que ampliar fianza por haber adquirido superior categoría presentarán, para su aprobación en la Dirección General, los documentos acreditativos de haber constituido la fianza o pondrán en conocimiento de la misma que optan por hacer uso del derecho que les concede el artículo 282 de la Ley, en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al del nombramiento o al de la publicación del Escalafón donde conste el ascenso de categoría, prorrogables, mediante justa causa, por otros quince. Transcurrido dicho plazo, o la prórroga, en su caso, sin haber prestado la fianza o la ampliación de ésta, se entenderá que optaron por constituir la en la forma establecida en el citado artículo.

**Art. 522.** Los Registradores constituirán los expresados depósitos en la forma y plazo que estimen conveniente, tal que al remitir el último día de cada semestre a los Presidentes de las Audiencias la certificación duplicada ordenada por el artículo 270 de la Ley, se expresen en ella los ingresos efectuados y que éstos importan la cuarta parte de los honorarios devengados desde la toma de posesión o desde la certificación anterior hasta diez días antes de la expedición de la certificación aludida, deducida la tercera parte de los mismos por gastos e impuestos.

Una vez que la parte de honorarios depositada por el Registrador baste a cubrir la cantidad señalada para la fianza de su cargo, se constituirá ésta con dicha suma en la forma ordinaria y cesará la obligación de hacer nuevos depósitos.

**Art. 523.** La fianza exigida a los Registradores de la

Propiedad puede constituirse en metálico, efectos públicos o fincas, a voluntad del interesado.

Se considerarán efectos públicos los títulos de la Deuda del Estado, Obligaciones del Tesoro y cualesquiera otros que, por disposiciones especiales o generales del Gobierno, sean admisibles para garantizar obligaciones a favor del Estado.

Los efectos públicos que se ofrezcan como fianza serán admitidos solamente por el mayor precio publicado que hubiesen obtenido, según la última cotización oficial conocida, el día en que se constituya el depósito, salvo que por disposición legal expresa hubiesen de admitirse por todo su valor nominal.

**Art. 524.** La fianza en metálico o efectos públicos se constituirá en la Caja General de Depósitos o en establecimientos legalmente autorizados al efecto, a calidad de depósito necesario, con la expresión siguiente:

«Fianza que presta don ... para responder de su gestión como Registrador de la Propiedad, a disposición del Ilustrísimo señor Director general de los Registros y del Notariado.»

**Art. 525.** La fianza con garantía de fincas se constituirá mediante escritura pública de hipoteca, que otorgará el que fuere dueño del inmueble por la cantidad que corresponda y, un 50 por 100 más para costas y gastos, en su caso, expresándose que queda a disposición de la Dirección General de los Registros y del Notariado para responder del buen desempeño del cargo por el Registrador.

Otorgada la escritura, se presentará en el Registro de la Propiedad para su inscripción.

**Art. 526.** Constituida la fianza en metálico o efectos públicos, presentará el Registrador a la Dirección General el resguardo del depósito, una copia simple del mismo y, en su caso, la última cotización oficial de Bolsa, devolviéndose aquél a los interesados después de cotejada la copia por el Negociado.

Si la fianza se hubiere prestado con garantía de fincas, el Registrador presentará la escritura de hipoteca, una certificación, en relación, de cargas, librada con fecha posterior a la de la inscripción de aquélla, y otra certificación, expedida por la Oficina Catastral, por la del Registro Fiscal o por la Secretaría del Ayuntamiento correspondiente, en que conste la renta que se haya computado al inmueble hipotecado en el último quinquenio.

**Art. 527.** La Dirección General, teniendo en cuenta el importe de la fianza que corresponda, examinará los documentos respectivos y dictará resolución, bien aprobándola y admitiéndola, o bien declarando que no ha lugar a ello; pero en este caso se expresará el defecto de que adolezca. La resolución se comunicará al interesado dentro de los tres días siguientes a su fecha y podrá recurrirse contra ella en alzada ante el Ministro de Justicia, subsanarse el defecto notado o constituir otra nueva fianza en el término de quince días contados desde la notificación.

**Art. 528.** Para que proceda la aprobación de la fianza hipotecaria será indispensable que, capitalizada al 3 por 100 la renta anual que produzca el inmueble, según la certificación expresada en el artículo 526, resulte con un valor en venta que exceda al doble del que representen todas las cargas que tuviere, incluso la de la nueva fianza.

**Art. 529.** Aprobada la fianza o el aumento, en su caso, o designado el establecimiento en que haya de depositarse la cuarta parte de los honorarios, la Dirección General lo pondrá en conocimiento del Presidente de la Audiencia y del interesado, remitiendo a aquél el título cuando proceda, a fin de que ponga el «Cúmplase» y notifique al Registrador para que lo recoja por sí o por persona autorizada, previo el reintegro correspondiente.

**Art. 530.** Los Registradores de la Propiedad podrán sustituir en todo tiempo sus respectivas fianzas con cualquiera otra de las señaladas en el artículo 523, a cuyo efecto lo solicitarán de la Dirección General. Esta no expedirá la Orden de devolución o cancelación de la fianza sustituida sin haber aprobado la nueva.

**Art. 531.** El término para la devolución de la fianza deberá contarse desde que el interesado deje de ejercer el cargo de Registrador.

**Art. 532.** La fianza de los Registradores sólo estará afectada a las responsabilidades contraídas en el desempeño del cargo, y únicamente podrá ser embargada en tal concepto por los Tribunales de Justicia, previa declaración por éstos de aquellas responsabilidades y de su índole registral por la Dirección General.

**Art. 533.** Para la devolución de la fianza deberá el inte-

resado o sus herederos solicitar del Juez de Primera Instancia del partido del último Registro que aquél hubiera servido que instruya expediente anunciando la devolución por medio de edictos, a fin de que todos aquellos que tuvieran alguna acción que deducir contra el Registrador presenten, en el plazo de tres meses, contados desde el día de la publicación, la oportuna reclamación. Los edictos se insertarán de oficio en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO y en el de la provincia a que corresponda el Registro últimamente servido, expresándose todos los que el Registrador hubiera desempeñado.

Cumplidos estos requisitos, el Juez elevará el expediente para su resolución a la Dirección General, acompañando las reclamaciones formuladas o expresando, en su caso, no haberse hecho ninguna.

Cuando hayan transcurrido quince años, contados desde la fecha del cese del cargo, la Dirección General acordará la devolución de la fianza sin trámite alguno, si no constare en la misma haberse presentado reclamación.

**Art. 534.** Acordada por la Dirección General la devolución de la fianza, lo comunicará a la Caja General de Depósitos o Establecimiento en que estuviere depositada para la entrega de los efectos o metálico, en que esté aquella constituida, a quien resulte ser su dueño. Si fuera fianza hipotecaria, ordenará la cancelación de la inscripción correspondiente, entregando al interesado el traslado de la Orden y la primera copia de la escritura de hipoteca. Presentados ambos documentos en el Registro, serán suficientes para practicar la cancelación.

Los mismos trámites se observarán cuando la devolución de la fianza se solicite por haber transcurrido los quince años, a que se refiere el párrafo cuarto del artículo anterior.

**Art. 535.** En el primer trimestre siguiente a la publicación del Escalafón de Registradores ampliarán éstos sus fianzas, cuando procediere, con arreglo a su categoría personal. En igual plazo se expedirán los correspondientes títulos. Sin embargo, en los casos de jubilación u otros especiales podrá anticiparse la expedición de los mismos.

#### *Derechos y cualidades de los Registradores*

**Art. 536.** Los Registradores, por virtud del carácter de funcionarios públicos, que les reconoce el artículo 274 de la Ley Hipotecaria, tienen los derechos y preeminencias que por tal concepto establecen en general las leyes y disposiciones administrativas.

**Art. 537.** Los Registradores tendrán el tratamiento de «señoría» dentro de la oficina. En los actos públicos ocuparán el lugar inmediato a la derecha del Juez de Primera Instancia del distrito, y usarán como distintivo en los actos solemnes en que se exija traje de etiqueta una placa de plata rafagada en oro, de setenta y ocho milímetros de diámetro y en forma de estrella de ocho puntas, con el escudo de España en el centro, esmaltado en oro, partiendo de la parte inferior de éste dos cintas con la inscripción «Registro de la Propiedad», y debajo del enlace de las mismas, un libro abierto con el lema «Prior tempore potior jure».

En los actos oficiales en que no sea necesaria la etiqueta podrán igualmente usar, como distintivo oficial de su cargo, una medalla octogonal de oro, de cinco centímetros de diámetro en su mayor extensión y cuatro de anchura, pendiente del cuello por una cinta de seda verde esmeralda con filete blanco en las orillas. Dicha medalla llevará en el anverso el escudo de España, y en el reverso, un libro abierto, que en la página de la izquierda dirá: «Registro de la Propiedad», en la derecha: «Prior tempore potior jure». En la parte inferior, la fecha «8 de febrero de 1861».

Asimismo podrán ostentar estos funcionarios en el ojal de la americana, como distintivo usual, la placa en tamaño reducido:

**Art. 538.** Los Registradores tendrán derecho al uso de franquicia para la correspondencia oficial, postal y telegráfica, en las condiciones determinadas por la legislación especial.

#### *Excedencias y jubilaciones*

**Art. 539.** El Registrador que lleve un año de servicios efectivos en la carrera podrá solicitar el pase a situación de excedencia voluntaria, elevando la solicitud al Ministro de Justicia por conducto de la Dirección General y expresando en aquélla que no se halla sometido a ninguno de los expe-

dientes a que se refiere el artículo 287 de la Ley. La Dirección, en su informe, propondrá al Ministro la resolución que proceda.

La salida al servicio activo, una vez transcurrido el año que fija el artículo 287 antes citado, se verificará siempre concursando en la forma ordinaria.

Los Registradores excedentes continuarán, durante la excedencia, figurando y ascendiendo en el Escalafón.

**Art. 540.** El Registrador que sea privado de su Registro por virtud de resolución dictada en recurso de agravios o, en su caso, en pleito contencioso-administrativo se considerará como excedente hasta que vuelva al servicio activo en la forma que determina el artículo anterior.

**Art. 541.** Los Registradores de la Propiedad que sean miembros de Cámaras legislativas en que no se condicione la elección a situación activa del funcionario u obtengan cargos públicos para cuyo nombramiento sea precisa elección, o aquellos otros de la Administración del Estado que, por lo especial de su función, son de libre nombramiento del Jefe del Estado o del Gobierno, continuarán como titulares de sus respectivos Registros, los cuales serán servidos en régimen de interinidad por el Registrador que le corresponda con arreglo al Cuadro de sustituciones, y percibiendo el titular interesado los honorarios que en otro caso correspondieran a la Mutualidad Benéfica de los Registradores de la Propiedad y de su Personal Auxiliar.

Para disfrutar de los beneficios a que se refiere el párrafo anterior, será preciso solicitarlo de la Dirección General en el término de un mes, a partir de la aprobación del nombramiento por las Cortes Españolas o por el Organismo de que se trate, y en otro caso se entenderá que renuncia a ellos, quedando en situación de excedencia voluntaria y declarándose la vacante, que se proveerá en el concurso correspondiente.

**Art. 542.** La jubilación voluntaria de los Registradores que hubiesen cumplido sesenta y cinco años de edad se solicitará mediante instancia dirigida al Ministro de Justicia, por conducto de la Dirección General.

La jubilación forzosa por haber cumplido el Registrador setenta años de edad se declarará dentro de los ocho días siguientes a la fecha en que se cumplan. En la Orden de jubilación se expresará el número que en el Escalafón tenga el jubilado en dicha fecha.

También procederá la jubilación cuando, a propuesta de la Junta de aptitud correspondiente, el Ministro de Justicia la decretare, previo acuerdo del Gobierno.

**Art. 543.** El Registrador que desee obtener su jubilación por imposibilidad física presentará su solicitud al Presidente de la Audiencia, tramitándose el expediente con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Clases Pasivas.

La Dirección General y los Presidentes de las Audiencias ordenarán la instrucción del expediente de jubilación cuando haya motivos para suponer que algún Registrador está imposibilitado para el ejercicio del cargo, observándose en tal caso los trámites establecidos en el párrafo precedente.

**Art. 544.** Los Registradores jubilados por imposibilidad física podrán volver al servicio si ésta desapareciere, a cuyo efecto se instruirá un expediente análogo al establecido en el artículo anterior para demostrar que el jubilado se halla en disposición de volver a desempeñar el cargo. Cuando así se acordare, reingresará en el servicio activo, solicitando vacantes en concurso ordinario.

Los funcionarios a quienes se refiere el párrafo anterior estarán considerados como excedentes durante el tiempo de la jubilación, cualquiera que sea la fecha en que ésta haya sido acordada.

**Art. 545.** Conforme al artículo 291 de la Ley, a todos los efectos de derechos pasivos, los doce primeros números del Escalafón del Cuerpo de Registradores de la Propiedad se entenderá que tienen como sueldo regulador el mayor que corresponda a Magistrados de término.

#### *Permutas*

**Art. 546.** Los Registradores que deseen permutar sus destinos, conforme al artículo 286 de la Ley, deberán solicitarlo en instancia dirigida al Ministro de Justicia por conducto de la Dirección General, expresando la causa en que funden su petición y acompañando los documentos o pruebas que la justifiquen. La Dirección podrá requerir el informe de los Registradores que tuvieren números intermedios entre los dos solicitantes y elevará el expediente, con su propuesta, al Ministro de Justicia para la resolución que

proceda, siendo en todo caso potestativa la concesión de la permuta.

No se dará curso a las solicitudes de permuta si los interesados no se hubieran posesionado de sus respectivos Registros.

**Art. 547.** Para apreciar los rendimientos de los Registros que se pretendan permutar, sólo se tendrán en cuenta los productos totales obtenidos en los mismos por operaciones de Registro y de liquidación del Impuesto de Derechos reales, según los datos estadísticos del último quinquenio, que consten en los libros oficiales obrantes en los respectivos Registros, y entendiéndose que el quinquenio termina en el último día del año anterior al en que se promueva la permuta.

Para determinar si entre los productos de ambos Registros en dicho quinquenio hay una diferencia mayor o menor que la cuarta parte que fija el artículo 280 de la Ley, se tendrá en cuenta el de menores rendimientos.

### Licencias

**Art. 548.** Los Registradores residirán en la capital del Registro, y sólo podrán ausentarse de ella en los días no feriados y durante las horas de oficina, cuando hubieren obtenido licencia de la Dirección, prórroga del Ministro de Justicia o nombramiento para desempeñar alguna comisión o agregación de las autorizadas por la Ley o por este Reglamento.

Las ausencias para la entrega de fondos recaudados por el Impuesto de Derechos reales o por otra justa causa se ajustarán estrictamente a lo dispuesto en el caso primero del artículo 288 de la Ley Hipotecaria. Las ausencias por justa causa no excederán de ocho días, y durante el año no se podrán utilizar más de cuatro.

**Art. 549.** La solicitud de licencia para ausentarse que los Registradores hayan de obtener de la Dirección General se elevará a ésta directamente, y en la instancia se hará constar el estado del Registro, el nombre del sustituto, las veces y tiempo que el titular se ha ausentado por justa causa durante el año y el motivo de la licencia.

Las prórrogas de licencia se solicitarán del Ministro por conducto de la Dirección y no será precisa declaración alguna sobre los extremos antes indicados cuando se pidiere antes de que expire la que se pretenda prorrogar.

Las prórrogas de licencia, bien correspondan otorgarlas al Ministro, bien a la Dirección, se entenderán concedidas tácitamente si no fuesen denegadas.

**Art. 550.** Los Registradores podrán interrumpir el uso de licencia, reintegrándose al ejercicio del cargo y proseguir después el disfrute de aquélla, con tal que la interrupción no exceda de la mitad del plazo concedido, comunicando a la Dirección General los días en que interrumpan el uso de la licencia y en que la reanuden.

**Art. 551.** El Registrador que estando ausente en uso de licencia o en virtud de comunicación al Presidente de la Audiencia, se imposibilitare para volver al Registro dentro del plazo de aquéllas, lo pondrá inmediatamente en conocimiento de la Dirección General y de dicho Presidente, acompañando documento que lo justifique. La Dirección instruirá expediente para comprobar la certeza de la causa alegada y resolverá lo que proceda. Lo mismo se observará cuando transcurrido dicho plazo el Registrador no se reintegrase a su cargo, por cualquier otra causa.

**Art. 552.** Los Registradores participarán a la Dirección General y a los Presidentes de las Audiencias la fecha en que se ausenten por justa causa, o comiencen a usar licencia y la en que de nuevo se hagan cargo del Registro.

La licencia que no empiece a usarse dentro de los treinta días siguientes a su concesión quedará sin efecto.

**Art. 553.** Los Registradores de la Propiedad en activo no podrán desempeñar otras comisiones que las que se les encomienden en la Dirección General en los casos a que se refiere el artículo 272 de la Ley.

Esto no obstante, si por algún Ministerio se considerase necesario utilizar para un trabajo determinado los conocimientos especiales de algún Registrador en activo, podrá agregarse al Organismo oficial correspondiente, solicitándolo el Ministro respectivo, con informe de su Asesoría Jurídica, del de Justicia. Estas agregaciones no podrán concederse por plazo superior a un año, prorrogable por otro con los mismos requisitos, ni exceder de dos simultáneas cada Departamento ministerial.

En todo caso, el Registrador pondrá en conocimiento de

la Dirección General y del Presidente de la Audiencia las fechas en que se ausente y vuelva a hacerse cargo del Registro.

### Sustituto

**Art. 554.** Durante las ausencias ó enfermedades de los Registradores serán reemplazados por un sustituto, nombrado en la forma que determina el artículo 292 de la Ley, el cual desempeñará el Registro bajo la exclusiva responsabilidad del titular. En los Registros desempeñados por dos titulares podrán éstos proponer, el nombramiento de un sustituto común.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las notas de suspensión ó denegación en los documentos judiciales ó notariales serán necesariamente firmadas por el Registrador aun cuando el sustituto estuviere legalmente al frente de la oficina.

**Art. 555.** Para ser sustituto se requiere ser español, varón, mayor de veintitrés años y no hallarse comprendido en ninguna de las causas de incapacidad ó incompatibilidad que establecen para los Registradores los artículos 280 y 281 de la Ley.

Cuando el Presidente de la Audiencia tuviere noticias de que algún sustituto no posee la competencia necesaria para el desempeño del cargo o que es negligente en el despacho de los asuntos, mientras está al frente del Registro, o que su conducta es incompatible con el buen ejercicio de sus funciones podrá, oyendo al Registrador, destituir al sustituto y nombrar otro a propuesta del propietario.

Lo dispuesto para los sustitutos de los Registradores interinos en el artículo 493 será aplicable a los sustitutos de los Registradores propietarios.

**Art. 556.** El Registrador propietario, siempre que haya de reemplazarle su sustituto, pondrá este hecho en conocimiento de la Dirección General y del Presidente de la Audiencia, expresando la causa de la sustitución. También les participará el día en que cese la misma.

Si el sustituto se imposibilitare ó falleciere hallándose desempeñando el Registro, se hará cargo del mismo el Secretario judicial, al solo efecto de lo expresado en el artículo 492, hasta que el Registrador propietario vuelva a encargarse de aquél, y percibirá los honorarios correspondientes a los asientos que autorice.

En tal supuesto, si el Registrador se hallare en uso de licencia, se interrumpirá ésta.

**Art. 557.** El sustituto que reemplace al Registrador durante su ausencia o enfermedad no tendrá derecho a otra retribución que la que con él mismo y de su cuenta hubiere convenido.

**Art. 558.** Cuando el Registrador no encuentre persona idónea y de su confianza a quien proponer para sustituto, y se imposibilitare por enfermedad para el desempeño del Registro, lo pondrá en conocimiento de la Dirección General, la cual ordenará que se encargue de la Oficina el interino a quien corresponda, conforme al Cuadro de sustituciones. En este caso percibirá el titular enfermo los honorarios que corresponderían a la Mutualidad.

### Otros oficiales

**Art. 559.** El Registrador tendrá para el despacho de la oficina los Oficiales y Auxiliares que necesite y determine la plantilla de cada Registro, los cuales desempeñarán los trabajos que les encomiende, pero bajo la única y exclusiva responsabilidad de aquél.

Corresponde exclusivamente al Ministerio de Justicia la competencia para regular, inspeccionar y dirimir las relaciones y cuestiones entre los Registradores y sus respectivos Auxiliares y, en su consecuencia, las únicas normas reguladoras en las relaciones aludidas son las contenidas en el Reglamento Orgánico del Personal Auxiliar de los Registros.

Por dicho Reglamento se regulan asimismo las diferentes situaciones y clases del personal auxiliar, su ingreso y nombramiento, derechos y obligaciones del mismo, su retribución y las sanciones y correcciones que puedan imponerse.

### SECCION TERCERA

Del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y de su Mutualidad benéfica

Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad

**Art. 560.** El Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad es el órgano corporativo de dichos funcionarios, tiene la consideración de persona jurídica y está integrado con

carácter obligatorio por todos los Registradores en activo y excedentes que figuren en el Escalafón, y con carácter voluntario por los Registradores jubilados y los Aspirantes a Registros.

Queda subordinado jerárquicamente al Ministro de Justicia y a la Dirección General de los Registros y del Notariado y sometido a su alta inspección.

**Art. 561.** El Colegio tiene el tratamiento de Ilustre y su domicilio en Madrid.

Se registrará por una Junta Directiva, cuyos miembros se hallarán, en cuanto a residencia, en situación análoga a la de los Registradores propietarios que desempeñen alguna interinidad.

Su jurisdicción sobre los colegiados, en cuanto a los fines y servicios de su competencia, alcanza a todo el territorio nacional, ya directamente por medio de su Junta Directiva, ya por medio de sus Delegados y Subdelegados provinciales.

**Art. 562.** El Colegio tendrá como fines:

Primero. Velar por el fiel y exacto cumplimiento, por parte de los Colegiados, de todos los deberes que les imponen las leyes en el desempeño de su función y por el prestigio del Cuerpo, proponiendo a la Dirección General, como órgano auxiliar de la misma a estos efectos, las medidas que procedan para corregir prácticas viciosas o ilegales.

También procurará el Colegio robustecer los lazos de unión y compañerismo entre todos los Registradores.

Segundo. Cumplir los fines de Mutualidad benéfica.

Tercero. Cuidar de la pureza del sistema inmobiliario, proponiendo al Gobierno las reformas legislativas que estime oportunas, por conducto de la Dirección General.

Cuarto. Fomentar los estudios de Derechos inmobiliarios y su divulgación mediante conferencias, memorias, organización de bibliotecas circulantes y demás iniciativas análogas.

Quinto. Girar visitas de inspección a los Registros de la Propiedad para fines Mutualistas y por delegación de la Dirección General, a los efectos que expresamente se señalen por la misma.

Sexto. Emitir los informes que el Ministerio de Justicia, la Dirección General y los demás organismos de la Administración Central soliciten y elevar las correspondientes propuestas.

Séptimo. Actuar como árbitro en las cuestiones que se produzcan entre Registradores y no sean de la competencia de la Dirección.

Octavo. Inspeccionar, por delegación del Centro directivo, los libros que se suministren a los Registros.

Noveno. Llevar el Registro de las plantillas del personal auxiliar de los Registradores.

Décimo. Resolver los expedientes relativos al personal auxiliar, cuya decisión le atribuyan los Reglamentos.

Undécimo. Cualquier otro que determine el Ministro de Justicia o la Dirección General o le encomienden las Leyes y Reglamentos.

La organización y servicios del Colegio, la Mutualidad benéfica de los Registradores de la Propiedad y de su personal auxiliar, así como los medios económicos para cumplir todos los fines y servicios tanto de colegiación como mutualistas, se ajustarán a las normas del Reglamento especial.

## TITULO DUODECIMO

### De la responsabilidad de los Registradores

#### Jurisdicción disciplinaria

**Art. 563.** Los Registradores de la Propiedad estarán sujetos a la jurisdicción disciplinaria establecida en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, la cual será ejercida por el Ministro de Justicia, el Director general del Ramo y los Presidentes de las Audiencias Territoriales, conforme a los artículos siguientes.

#### Destitución, postergación y traslación

**Art. 564.** Los Registradores no podrán ser destituidos, trasladados, postergados, suspendidos ni corregidos, sino en los casos y con los formalidades que establecen la Ley Hipotecaria y este Reglamento.

**Art. 565.** La destitución de los Registradores procederá de derecho cuando se declare por sentencia judicial o se imponga a aquéllos una pena superior a seis años, salvo si en este segundo caso el Ministro de Justicia considerase que la condena no es suficiente para calificar la indignidad de que

trata el párrafo segundo del artículo 289 de la Ley Hipotecaria.

En ambos casos, remitirán los Tribunales testimonio de la sentencia a la Dirección General, para los efectos procedentes.

**Art. 566.** El Ministro de Justicia decretará, en expediente instruido al efecto la destitución de los Registradores cuando éstos incurran en alguna de las causas siguientes:

Primera. Haberse presentado o haber sido judicialmente declarados en estado de concurso o quiebra.

Segunda. Ser deudores al Estado o a fondos públicos como segundos contribuyentes o personas directamente responsables.

Tercera. Ser indignos de ejercer el cargo por su reiterada conducta viciosa o comportamiento poco honroso. La condena de un Registrador a pena grave de duración inferior a seis años podrá dar lugar a su destitución si el hecho que la motivó se estimare comprendido en este caso.

Cuarta. Cuando por decisión del Tribunal de Honor se imponga la separación total del servicio.

Quinta. Haber sufrido tres correcciones disciplinarias por causas graves.

Rehabilitado el concursado o quebrado, o satisfecha la deuda a fondos públicos, se estimará como suspensión la destitución decretada y a solicitud del interesado y previa justificación del hecho en expediente instruido por el Centro directivo, si no existiese otro obstáculo legal, se ordenará su readmisión.

Los Jueces que hicieren la declaración de concurso o quiebra, las Autoridades administrativas que decretaren la de ser deudores a fondos públicos y los Tribunales que hubieren impuesto penas graves, remitirán a la Dirección General testimonio de la declaración o sentencia para los efectos oportunos.

**Art. 567.** Cuando por razón de las circunstancias del caso o por no haberse comprobado la causa en algunos de sus extremos, estimare el Ministro de Justicia excesivamente grave la destitución, podrá sustituir ésta por la pérdida de veinte a cien números en el Escalafón o privación de traslación por dos a tres años.

**Art. 568.** El Registrador destituido quedará separado del Cuerpo con la consiguiente baja en el Escalafón y perderá todos los derechos que hubiere adquirido en la carrera, excepto los mutualistas y los de jubilación, cesantía o pensión en los casos en que legalmente deba conservarlos.

**Art. 569.** La traslación forzosa de los Registradores, previo expediente instruido por la Dirección General, podrá ser decretada por el Ministerio de Justicia por alguna de las causas siguientes:

Primera. No gozar de buen concepto en el distrito, especialmente por actos que tengan relación con la localidad.

Segunda. Cualesquiera otras circunstancias especiales y graves o consideraciones de orden público, muy calificadas.

Tercera. Haber sufrido tres correcciones disciplinarias por causa no grave.

Cuarta. Ejecutar en su distrito actos contrarios a las instituciones que rijan en el país, aunque no sean delictivos.

**Art. 570.** Decretada la traslación forzosa de un Registrador, se llevará a efecto en el plazo de dos meses, nombrándolo para otro Registro en vacante producida por un Registrador más moderno siempre que no medien entre ambos más de 125 puestos en el Escalafón. El Ministro de Justicia, dentro de los límites indicados en este artículo, designará libremente el Registro que haya de ocupar el Registrador trasladado, a no ser que en el citado plazo no ocurra vacante adecuada, en cuyo caso será nombrado para la primera que lo sea después de transcurrido aquel plazo.

El Registrador trasladado no podrá obtener otro Registro por concurso o permuta, hasta pasados dos años de la traslación. Esta no producirá efectos en el Escalafón.

**Art. 571.** Siempre que la Dirección General tenga noticias de que algún Registrador ha incurrido en causas de destitución o traslación, acordará la instrucción del correspondiente expediente para comprobación de la falta, conforme al artículo 289 de la Ley. Si el Presidente de la Audiencia tuviere conocimiento de alguna de las referidas causas lo comunicará al Centro directivo, a los efectos oportunos.

El expediente deberá instruirse en el plazo máximo de dos meses y en él oír al Registrador y se practicarán cuantas pruebas estime pertinentes el instructor. Una vez concluso lo remitirá éste con su informe a la Dirección General.

Si ésta estimare que existen motivos fundados devolverá el expediente al instructor, el cual formulará el pliego de cargos

y dará vista del expediente al interesado para que conteste y proponga la prueba que juzgue necesaria en el término de ocho días. Esta se practicará en el plazo prudencial que se señale. Terminado este trámite se elevará el expediente a la Dirección para que proponga al Ministro de Justicia la resolución procedente, y si la propuesta fuera desfavorable se oír también al Consejo de Estado.

Cuando la causa imputada fuera la primera, segunda, cuarta o quinta del artículo 566, o la imposición al Registrador de una pena grave, la Dirección instruirá el expediente limitándolo a los trámites que creyere necesarios, pero oyendo siempre al interesado, y el Ministro de Justicia resolverá, previos los informes de la Dirección General y del Consejo de Estado.

### 1 Correcciones disciplinarias

**Art. 572.** Cuando del expediente de destitución o traslación no resultare motivo bastante para decretarlas, pero sí para la imposición de alguna corrección disciplinaria, se impondrá la que proceda por la Dirección General.

**Art. 573.** Los Registradores de la Propiedad serán corregidos disciplinariamente:

Primero. Cuando de palabra, por escrito o por obra faltaren al respeto o a la debida subordinación o desobedecieren las órdenes relativas al ejercicio del cargo de sus superiores jerárquicos, entendiéndose por tales, a estos efectos, los Inspectores-Visitadores, los Presidentes de las Audiencias territoriales, la Dirección General y el Ministro de Justicia.

Segundo. Cuando fueren morosos o negligentes en el cumplimiento de sus deberes oficiales.

Tercero. Cuando faltaren al decoro dentro o fuera de la oficina.

Cuarto. Cuando su conducta moral o sus vicios les hicieren desmerecer en el concepto público y no procediere su destitución o traslación.

Quinto. Cuando en las operaciones del Registro infringieren las disposiciones legales o reglamentarias, aunque no causen perjuicio a tercero ni constituyan delito.

Sexto. Cuando ilegalmente se ausentaren de su residencia oficial o no se hicieren cargo de su oficina sin mediar motivo justificado después de transcurrido el tiempo de la ausencia legal.

Séptimo. Cuando no tengan corrientes los índices del Registro y en los demás casos expresamente señalados en este Reglamento.

**Art. 574.** La Dirección General podrá corregir disciplinariamente a los Registradores:

a) Sin previa formación de expediente:

Con apercibimiento, reprensión y multa hasta mil pesetas, en el caso de que cometieren faltas de subordinación o de respeto a la misma o de cumplimiento a sus órdenes.

b) Previo expediente:

Primero. Con apercibimiento, reprensión y multa hasta cinco mil pesetas por cualquiera de las faltas del artículo anterior.

Segundo. Con suspensión de tres meses a un año o privación de concursar de uno a tres años, solamente cuando se trate de faltas comprendidas en los números primero, cuarto, quinto y sexto del citado artículo.

**Art. 575.** Los Presidentes de las Audiencias en el ejercicio de su función inspectora podrán imponer, sin formación de expediente, en los casos del apartado a) del artículo anterior, directamente o a propuesta de sus delegados, las correcciones disciplinarias de apercibimiento, reprensión y multa hasta mil pesetas, dando cuenta a la Dirección General. Los interesados podrán alzarse ante ésta en el plazo de quince días.

**Art. 576.** No se considerarán correcciones disciplinarias los apercibimientos y advertencias que se hagan a los Registradores al resolver los recursos gubernativos contra las calificaciones de documentos hechas por los mismos, ni las preveniones de los Presidentes de las Audiencias o de la Dirección General cuando se devuelvan las certificaciones semestrales para que se rehagan.

**Art. 577.** El procedimiento para imponer las correcciones disciplinarias, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 571 y 574, se acomodará a las siguientes reglas:

Primera. Una vez que la Dirección General o el Presidente de la Audiencia reciban la queja o denuncia, si lo estimaren procedente, acordarán la apertura del expediente, al que se unirán los documentos en que se funde aquélla y designarán, conforme a los artículos 267 y 269 de la Ley, el Instructor que haya de tramitarlo.

Segunda. El Instructor citará al denunciante o agraviado

para que se ratifique y practicará la prueba que éste proponga dentro del plazo de quince días.

Una vez transcurridos se dará vista de la queja o denuncia al Registrador, para que dentro de un plazo prudencial, no menor de ocho ni mayor de quince días, pueda contestar por escrito y proponer prueba en su descargo, la cual deberá practicarse dentro de los quince días siguientes.

Los citados plazos podrán prorrogarse por otros de igual duración cuando el denunciante o el Registrador no residieren en el lugar en que ejerciere sus funciones el Instructor, hubiere necesidad de practicar prueba fuera del indicado lugar o mediare causa de fuerza mayor u otra justa.

Tercera. Si el Registrador renunciare a la prueba, si se hubiere practicado toda la propuesta o si transcurriera el plazo señalado para ejecutarla, el Instructor remitirá el expediente, con su informe, a la Autoridad que le hubiere designado, la cual podrá reclamar nuevos antecedentes, si lo considerase necesario; y en vista de todo lo actuado, el Presidente, en su caso, elevará también con su informe el expediente a la Dirección General, y por quien corresponda se declarará no haber lugar a la corrección o se impondrá la que proceda.

Cuarta. A los mismos trámites se ajustarán los expedientes que la Dirección General o el Presidente acuerden incoar cuando tuvieren conocimiento de que algún Registrador ha dado motivo para su corrección.

Quinta. Contra la resolución de la Dirección General podrá el Registrador recurrir en alzada al Ministro de Justicia, en el plazo de quince días, e igual recurso tendrá en los casos de la letra a) del artículo 574.

Si la resolución hubiese sido dictada por el Presidente de la Audiencia podrá el corregido recurrir, dentro del mismo plazo, a la Dirección General.

**Art. 578.** En los expedientes de destitución, traslación o corrección se observará la mayor diligencia y el máximo sigilo para no causar perjuicios indebidos o vejatorios para el presunto culpable y se instruirán de oficio, sin dar lugar a exacción de derechos arancelarios.

**Art. 579.** Además de la suspensión que con el carácter de corrección disciplinaria puede imponerse a los Registradores, conforme a lo dispuesto en el artículo 501, podrán ser suspendidos gubernativamente por la Dirección General en sus cargos en los siguientes casos:

Primero. Cuando después de requeridos no depositaren la cuarta parte de los honorarios devengados en el supuesto de que se hubieren posesionado del Registro con la promesa de hacerlo.

Segundo. Cuando, condenados por ejecutoria a la indemnización de daños y perjuicios, no repusieren la fianza o asegurasen a los reclamantes las resultas de sus respectivos juicios en el término fijado en el artículo 307 de la Ley.

Tercero. Cuando admitida contra el Registrador demanda civil a consecuencia de faltas cometidas en el ejercicio de su cargo y decretada la anotación preventiva sobre sus bienes, conforme al artículo 308 de la Ley, no pudiere tener efecto esta anotación por carecer de bienes ni asegurarse el Registrador suficientemente las resultas del juicio, como dispone el artículo 307 de la misma.

Cuarto. Cuando, procesado criminalmente el Registrador, se dictare auto de prisión que fuere consentido o, en caso de apelación, confirmado.

Quinto. Cuando se instruyere expediente de destitución.

**Art. 580.** La suspensión la decretará la Dirección General, si la estimare procedente, y al mismo tiempo designará el Registrador propietario que ha de desempeñar el Registro con arreglo al régimen de Interinidades.

El Registrador suspendido en su cargo por alguna de las causas comprendidas en los números 3, 4 y 5 del artículo anterior tendrá derecho, si se alzare después la suspensión por desestimación de la demanda, sobreseimiento, absolución o declaración de ser improcedente la condena o sanción, a los honorarios percibidos por la Mutualidad, que le serán abonados por ésta.

**Art. 581.** Los Registradores podrán recusar a los Instructores de los expedientes por las causas siguientes:

Primera. Parentesco de consanguinidad o afinidad dentro del cuarto grado civil con el denunciante o acusador.

Segunda. Tener pleito pendiente con el recusante.

Tercera. Tener interés en el expediente.

Cuarta. Amistad íntima con el denunciante o enemistad manifiesta con el Registrador.

La recusación se formulará en escrito razonado dirigido a la Autoridad que hubiere nombrado al Instructor, la que resolverá, sin ulterior recurso, previo informe del recusado.

**Art. 532.** Los Registradores que por cualquier motivo hayan sufrido alguna corrección disciplinaria podrán obtener del Ministro de Justicia la cancelación de la misma en su expediente, solo a los efectos que pudiera producir en lo sucesivo, y siempre que desde la imposición hayan transcurrido cinco años y durante este tiempo no hayan vuelto a ser corregidos.

La solicitud se presentará en la Dirección General, la que propondrá al Ministro la resolución que proceda.

#### Responsabilidad Civil

**Art. 533.** La sentencia firme que condene al Registrador a indemnizar los perjuicios que con sus actos hubiere irrogado, no se publicará en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO ni en los de las provincias si en el término de ocho días, contados desde la notificación, se verificare el pago de lo debido o se consignase la cantidad necesaria al efecto.

Las Salas de Justicia de las Audiencias que dicten sentencia firme condenando a un Registrador al abono de daños y perjuicios dispondrán que, al mismo tiempo que se notifique a las partes, se remita una copia de la sentencia a la Dirección General para que, en su vista, adopte las medidas que juzgue necesarias.

**Art. 534.** La acción civil que con arreglo al artículo 300 de la Ley ejercite el perjudicado por las faltas del Registrador no impedirá ni detendrá el ejercicio de la acción penal que en su caso proceda, conforme a las leyes.

### TITULO DECIMOTERCERO

#### De los documentos no inscritos

**Art. 535.** La inadmisión de documentos o escrituras a que se refiere el artículo 313 de la Ley se decretará inmediatamente por los Juzgados y Tribunales, y los Consejos y Oficinas del Estado cuando la presentación de aquéllos tenga por objeto hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito.

A tal fin, se devolverá el documento a quien lo hubiere presentado y se suspenderá, en su caso, el curso de la demanda reclamación o expediente hasta que se vuelva a presentar con nota de haberse tomado razón del mismo en el correspondiente Registro.

**Art. 536.** Cuando el objeto de la presentación no afecte a tercero podrá admitirse la escritura o documento de que no se haya tomado razón en el Registro, siempre que no constare que la finca o derecho a que se refiere hubieren tenido acceso al Registro.

La parte a quien perjudique la admisión podrá oponerse a la misma justificando que la finca o derecho de que se trate figuran inscritos en el Registro. Justificado este extremo, se devolverá el documento indebidamente admitido a quien lo hubiere presentado para que se tome razón del mismo en el Registro en el término prudencial que al efecto se le señale y, si no volviere a presentarle o lo presentare sin la expresada toma de razón, se tendrá por no visto.

**Art. 537.** Se entenderá que de un documento o escritura se ha tomado razón en el Registro cuando la finca o derecho comprendido en el mismo hayan producido en el Registro el asiento que, según su naturaleza, sea legalmente procedente.

**Art. 538.** Será bastante para acreditar la toma de razón la correspondiente nota del Registro extendida al pie del documento y, en su defecto, la certificación expedida por el Registrador.

El no acceso de la finca o derecho al Registro deberá acreditarse cuando haya lugar a ello, con la correspondiente certificación negativa expedida por dicho funcionario.

### TITULO DECIMOCUARTO

#### De los honorarios

##### Reglas para la aplicación del arancel

**Art. 539.** Los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel.

Las operaciones que no tengan señalados honorarios en dicho Arancel no devengarán ninguno.

**Art. 540.** Los asientos que se hagan en los Indices y en cualesquiera libros auxiliares que lleven los Registradores no devengarán honorarios.

**Art. 541.** Cuando los asientos del Registro o las certi-

ficaciones deban practicarse o expedirse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas, a menos que por disposición legal se ordenare expresamente.

**Art. 542.** Al pie de todo asiento, certificación o nota consignará el Registrador el importe de los honorarios que hubiera devengado, citando los números del Arancel aplicados. Dichos honorarios se harán constar también en el libro oficial y se expedirá recibo de las cantidades percibidas, si el interesado o el presentante lo exigiere.

**Art. 543.** Los honorarios que devenguen los Registradores por los asientos o certificaciones que los Jueces o Tribunales manden extender o librar a consecuencia de los juicios de que conozcan se calificarán, para su exacción y cobro, como las demás costas del mismo juicio.

Cuando declare el Juez o Tribunal infundada la negativa del Registrador a inscribir o anotar definitivamente un título, no estará obligado el interesado a pagar los honorarios correspondientes a la anotación preventiva, y, caso de haberlos pagado, podrá exigir la devolución.

**Art. 544.** Para el efecto del cobro de honorarios por exceso de folios se entenderá que forman parte del documento sujeto a examen los complementarios que lo acompañen.

**Art. 545.** Cuando se rectifique un asiento por error de cualquier especie cometido por el Registrador, no devengará éste honorarios por el asiento nuevo que extienda.

**Art. 546.** En los honorarios que señala el Arancel a las certificaciones expedidas por los Registradores no se considerará comprendido el importe del papel sellado en que deban extenderse, el cual será de cuenta de los interesados.

**Art. 547.** Para la regulación de los honorarios devengados en las anotaciones de embargo se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma, y, si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre que recaiga la anotación.

Siendo varias las fincas embargadas, se distribuirá la citada suma entre las mismas al efecto exclusivo de regular los honorarios del Registrador, a no ser que el presentante hiciera la distribución con tal objeto.

**Art. 548.** La agrupación de varias fincas bajo un solo número devengará los honorarios que correspondan por la agrupación, sin perjuicio de los demás que procedan por los derechos que, en su caso, se inscriban en el mismo asiento.

Esta misma regla se aplicará a las segregaciones.

**Art. 549.** Siempre que hubiera de inscribirse alguna finca en dos o más Registros se devengarán los honorarios en proporción al valor de la parte inscrita en cada Registro, cuando constare, o, en otro caso, a la cabida de la misma.

**Art. 550.** Por todas las operaciones que practiquen los Registradores para el despacho de los mandamientos de embargo, decretados en procedimiento de apremio contra deudores a la Hacienda pública, se percibirán los honorarios señalados en su Arancel.

**Art. 551.** En las inscripciones de obras públicas en que haya de practicarse inscripción primordial y otras de referencia, se cobrarán por aquéllas los honorarios correspondientes, según las escalas del número 3 del Arancel, y por cada una de las otras, cien pesetas.

**Art. 552.** Por valor de las fincas que estén gravadas con hipotecas se entenderá el precio por el que se transmitan más el que representen las hipotecas cuando queden subsistentes.

**Art. 553.** El valor de los censos, pensiones y demás gravámenes de naturaleza perpetua, temporal o redimible no se acumulará al precio de transmisión.

**Art. 554.** Cuando la transmisión se verifique a título lucrativo se entenderá disminuido el valor de la finca en el que representen los gravámenes de cualquier clase que tenga.

**Art. 555.** El valor de la nuda propiedad se estimará en el 75 por 100 de la finca o derecho, y el de los derechos de usufructo, uso y habitación, en el 25 por 100.

**Art. 556.** En el contrato de arrendamiento se entenderá como valor el de la suma total que se haya de pagar durante la vigencia del contrato. Si no constare su duración, servirá de base el importe de doce anualidades.

**Art. 557.** En las servidumbres en que no haya determinación de valor, se fijará como tal el cinco por ciento del predio dominante.

**Art. 558.** Cuando para fijar el valor correspondiente a alguna finca o derecho real que se transmita sea necesario computar algún gravamen que lo afecte, y afecte, además, a otros bienes, no estando determinada la responsabilidad.

especial de cada uno de ellos, se presentará una nota, en papel común, en la cual se detallen los bienes todos que estén sujetos al gravamen y el valor de cada uno de ellos, con objeto de que el Registrador haga la cuenta procedente, prorrateando el gravamen. Si no se presentare la nota, podrá prescindir el Registrador del gravamen en cuestión.

**Art. 609.** En los censos que afecten en su totalidad a varias fincas se dividirá el capital del censo por el número de fincas gravadas, y el duplo de la cantidad que resulte servirá de valor para determinar los honorarios en las operaciones de cada una.

**Art. 610.** Para la regulación de honorarios en las inscripciones, anotaciones y cancelaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición o extinción entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan, y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los honorarios del 5 por 100 del valor de la finca o derecho, cuando dicho valor no llegare a mil pesetas; del 3 por 100 más cuando no llegare a cinco mil pesetas, y del 1 por 100 más, en los demás casos.

La totalidad de honorarios por cada asiento no podrá exceder en ningún caso del límite señalado en el Arancel.

**Art. 611.** Cuando en la inscripción deban hacerse constar las distintas transmisiones realizadas, por la última transmisión se devengarán los honorarios correspondientes, y por las anteriores el cincuenta por ciento, sin que en ningún caso puedan percibirse los honorarios correspondientes a más de tres transmisiones.

**Art. 612.** Por la busca para hacer la manifestación cuando no se determine o se determine erróneamente el libro y folio en que los respectivos asientos se encuentren; por las que se practiquen para la inmatriculación de fincas cuando ésta no requiera previa certificación, y en todo caso, de expedición de certificaciones, se cobrarán los honorarios señalados en el correspondiente número del Arancel.

En las manifestaciones no se considerarán omitidos el tomo y folio cuando las citas se refieran a una inscripción o anotación que no sea la última de la finca de que se trate.

**Art. 613.** A los efectos de la graduación de honorarios, y cuando en los documentos presentados para cualquier operación de Registro no constare el valor individual de las fincas o derechos en ellos comprendidos, el Registrador podrá exigir del presentante que le facilite nota simple, firmada por él, en la que se determinen los respectivos valores, y caso de que no le fuera suministrada dentro de los tres días siguientes, aquél elegirá entre aplicar el mayor valor declarado o comprobado que resulte de las inscripciones precedentes, o determinando mediante la capitalización el 2 por 100 en las fincas rústicas y al 4 por 100 en las urbanas, del líquido imponible asignado a las de igual clase en el mismo término municipal, el cual podrá obtenerse, cuando no conste en el documento presentado ni en los complementarios que se acompañen, por cualquier medio de carácter oficial obrante o no en el Archivo a cargo del Registrador, y por cuenta de éste.

Siempre que el Registrador sospeche fundadamente que el valor consignado en cualquier título o en una declaración firmada, o el obtenido por la capitalización del líquido imponible no es el verdadero, podrá utilizar los demás medios fijados en el Reglamento de Derechos reales para comprobación de valores. En este caso se notificará necesariamente al interesado o al presentante el valor obtenido, el medio empleado y el derecho a impugnar los honorarios.

**Art. 614.** Los honorarios del Registrador se pagarán por aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6.º de la Ley, se abonarán por el transmitente o interesado.

Los honorarios correspondientes a las certificaciones y manifestaciones se satisfarán por los que las soliciten; y para el cómputo de los mismos honorarios se entenderá que la busca comienza en el año indicado por quien solicite la certificación o la manifestación, o en el corriente si no lo indicare.

**Art. 615.** 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 a reclamar a los demás la parte que por los mismos haya satisfecho.

En todo caso se podrá proceder a la exacción de dichos

honorarios y suplidos por la vía de apremio, pero nunca se detendrá ni denegará la inscripción por falta de pago.

**Art. 616.** La reducción a la mitad de honorarios en las inscripciones y certificaciones a favor de los Positos, Sindicatos Agrícolas y Montes de Piedad procederá únicamente cuando recaiga sobre estas Entidades la obligación de abonarlos.

**Art. 617.** Para proceder el Registrador al cobro de sus honorarios y cantidades suplidas por impuestos del Timbre, Derechos reales u otros semejantes, por la vía de apremio, según lo dispuesto en el artículo 615, formará la oportuna cuenta con expresión del nombre y apellidos del deudor, clase y fecha de las operaciones verificadas en el Registro por las que se hubiesen devengado los honorarios, importe de éstos y números y reglas del Arancel aplicados y nota detallada de los gastos o cantidades suplidas.

El Registrador presentará escrito al Juez del lugar del Registro que sea competente por razón de la cuantía de la reclamación, acompañando la cuenta expresada en el párrafo anterior, y el Juez respectivo despachará el mandamiento de ejecución, procediéndose en seguida a la exacción por la vía de apremio en la forma prevenida en la Ley de Enjuiciamiento civil.

Si fueren varias las personas que tuvieren la obligación a que se refiere el párrafo primero del artículo 615, podrán comprenderse todos los créditos en una sola relación, y para determinar la competencia del Juzgado se atenderá al total a que asciendan las cantidades reclamadas.

Quando se hubiere entablado el procedimiento de apremio para exacción de los honorarios y el interesado no se conformare con la cuenta del Registrador por considerarla excesiva, podrá impugnarla utilizando los recursos establecidos en el artículo siguiente en el plazo de quince días, contados desde la fecha en que se haga el requerimiento de pago, consignando previamente en la Secretaría del Juzgado el importe total de la cantidad reclamada. El Juzgado, una vez consignada la cantidad y justificada la interposición del recurso de impugnación, suspenderá el procedimiento de apremio hasta la resolución definitiva de aquél, y acordará después lo que proceda conforme a dicha resolución.

**Art. 618.** Los obligados al pago de honorarios devengados por los Registradores podrán impugnar la minuta dentro de los quince días siguientes a la fecha de la devolución del documento, mediante escrito que dirijan y presentarán al mismo Registrador, en el que fijarán con precisión y claridad los fundamentos en que se apoye su impugnación, solicitando que sea reformada la cuenta presentada, y para el caso de desestimarse la reforma, que se eleve el expediente a la Dirección General para su resolución definitiva.

El Registrador, en el plazo de diez días, a contar desde la presentación del escrito, reformará o mantendrá su minuta. Antes de resolver podrá pedir informe a la Junta del Colegio de Registradores, en cuyo caso el referido plazo quedará prorrogado por quince días más.

Si no accediere a la reclamación presentada, el Registrador tendrá por interpuesta la impugnación, y en término de tercero día después de su acuerdo elevará el expediente a la Dirección.

Si ésta estimare totalmente la impugnación, podrá sancionar al Registrador con el abono del duplo del exceso percibido.

**Art. 619.** Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir gubernativamente en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año desde la fecha del pago. La revisión se practicará en la forma determinada en el artículo anterior.

## TITULO DECIMOQUINTO

### De la estadística de la propiedad territorial

**Art. 620.** En los Registros de la propiedad se llevará un libro de estadística con arreglo al modelo oficial.

**Art. 621.** Los Registradores formarán en fin de cada año, ajustados a los modelos oficiales, siete estados, en los que se comprenderán los datos referentes a los títulos que se hayan inscrito dentro del mismo año, sin tenerse en cuenta los documentos presentados y pendientes de inscripción.

En dichos estados se expresarán:

En el primero, las enajenaciones de inmuebles hechas durante el año y sus precios.

En el segundo, los derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbre, censos y otros cualesquiera reales, impuestos sobre los inmuebles, con exclusión de las hipotecas, y sus valores en capital y renta.

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

En el cuarto, los préstamos hipotecarios, su número, importe de los capitales prestados e interés estipulado.

En el quinto, las anotaciones preventivas según sus distintas clases.

En el sexto, las fincas registradas por primera vez durante el año, su valor y su extensión superficial.

En el séptimo, el número de auxiliares, de asientos de presentación, de certificaciones expedidas y de inscripciones y anotaciones practicadas, de libros abiertos en el año y de los existentes en el Archivo, distinguiendo los del Diario de los de Inscripciones.

**Art. 622.** Siempre que en los estados se consignen cifras de importancia desusada, se especificará por medio de una nota el acto o contrato que las origine, su cuantía, si constare, y los nombres de las personas o colectividades interesadas, o bien la imposibilidad de detallar estos extremos.

Del mismo modo se expresará por nota la carencia e imposibilidad de suministrar algunos de los datos que por los estados se exigen y cualesquiera otra particularidad relativa al servicio estadístico.

Cuando la Dirección General lo considere oportuno, a efectos informativos, podrá acordar que los Registradores formen otro estado comprensivo de los datos obrantes en el libro de honorarios. Dicho estado se archivará en el Centro Directivo.

**Art. 623.** En el primer trimestre de cada año enviará la Dirección General los estados en blanco a los Registradores, quienes los devolverán cumplimentados en el plazo de tres meses, contados desde la fecha en que los hubieren recibido.

Si algún estado contuviere errores, será devuelto al Registrador para su rectificación, y si ésta fuere defectuosa, satisfará el Registrador responsable una multa de veinticinco a cien pesetas, que la Dirección General le impondrá sin necesidad de formar expediente.

**Art. 624.** Al remitir los estados podrán acompañar los Registradores un informe relativo a las dificultades que en la práctica se hayan presentado al aplicar la Ley Hipotecaria, su Reglamento y disposiciones complementarias.

Si el Centro Directivo propusiere un tema sobre materias hipotecarias, se acompañará además una Memoria en la cual los Registradores desarrollen el referido tema.

La Sección respectiva formulará anualmente, con las observaciones y datos más importantes, un resumen de las Memorias, que, aprobado por la Dirección General, se incorporará al correspondiente Anuario.

#### Disposiciones transitorias

Primera.—Con excepción de los casos expresamente prevenidos en el párrafo tercero del artículo 14 de la Ley, las manifestaciones de herencia consignadas en documentos privados sólo podrán inscribirse cuando su fecha fuere fehaciente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1.227 del Código Civil y anterior a primero de julio de 1945.

En los demás casos podrá solicitarse la anotación preventiva que preceptúa el artículo 46 de la Ley.

Segunda.—En los casos de reinscripción de títulos a consecuencia de haber sido destruido el Registro, se considerará fecha de las menciones, a los efectos de su caducidad, la de la nota de inscripción extendida al pie del documento reinscrito.

Tercera.—En las menciones de legítima practicadas con anterioridad a primero de julio de 1945, el plazo de cinco años fijado para su impugnación se computará a partir del indicado día.

Cuarta.—La facultad conferida a los herederos o a sus representantes legales y a sus causahabientes por cualquier título en el párrafo 2.º del número 4.º de la regla B del artículo 15 de la Ley, será aplicable a las herencias causadas con anterioridad a 1.º de julio de 1945, cualquiera que sea la fecha de la inscripción.

Quinta.—Podrán efectuarse agrupaciones de fincas inscritas en dominio y en posesión, aun cuando para las segundas no haya transcurrido el plazo de diez años requerido para la conversión en inscripciones de dominio; pero deberá instarse tal conversión así que transcurra dicho plazo.

Sexta.—Los libros provisionales abiertos desde el 18 de julio de 1936 a consecuencia de no haber sido atendidos, por la anomalía de las circunstancias, los pedidos de libros a la casa concesionaria, que reúnan análogos requisitos de forma que los suministrados por ésta, podrán convertirse en libros definitivos; pero en todo caso cada Registrador pondrá en conocimiento del Centro directivo el número de éstos, así como la numeración que les corresponda en el Archivo. Su conversión en definitivos se hará constar por diligencia extendida en la portada y suscrita por el Registrador.

Séptima.—En el primer trimestre después de la vigencia de este Reglamento, los Registradores ampliarán sus fianzas, cuando procediere, con arreglo a sus categorías personales. En el mismo plazo se expedirán los correspondientes títulos. No obstante, en los casos de jubilación u otros especiales, podrá anticiparse dicha expedición.

Octava.—La expresión de los cuatro linderos de las fincas preceptuada por el artículo 395 sólo será obligatoria cuando se agoten los folios de los actuales índices.

#### Disposiciones adicionales

Primera.—En los casos en que este Reglamento establece la intervención del Juez de Primera instancia, se entenderá que corresponde al Juez Decano cuando existan en la localidad varios Jueces y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 59 y 430 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre repartimiento de negocios civiles.

Segunda.—Los plazos señalados por días en este Reglamento se computarán por días hábiles, excepto los establecidos para concursar Registros o tomar posesión de los mismos, que se contarán por días naturales.

Tercera.—La nota de afección para responder del impuesto de Utilidades, ordenada por el Real Decreto de 20 de mayo de 1925, se entenderá por los Registradores aunque no se solicite expresamente por los interesados.

#### Disposición final

Queda derogado el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria de 6 de agosto de 1915.

Igualmente se entenderán derogados los Decretos, Ordenes y demás disposiciones administrativas que desenvuelvan materias hipotecarias en cuanto se opongan a lo establecido en el presente Reglamento.

Madrid, 14 de febrero de 1947.

Aprobado por S. E.—Raimundo Fernández-Cuesta y Merelo.



**M O D E L O S**

## M O D E L O S

### A D V E R T E N C I A

Las fórmulas establecidas en estos modelos deben servir, en general, de guía, y ser observadas en todo lo referente a la estructura interna de los asientos, teniendo además en cuenta, en cada caso, las disposiciones especiales aplicables de la Ley y Reglamento Hipotecarios.

#### M O D E L O I.—A S I E N T O D E P R E S E N T A C I O N

NOTAS MARGINALES	Número de los asientos	A S I E N T O S D E P R E S E N T A C I O N
<p>Hecha la inscripción al tomo..... libro..... del..... (Ayuntamiento) folio..... finca..... inscripción..... (Fecha, media firma y honorarios.)</p> <p>Denegada la inscripción por el defecto insubsanable..... (Fecha, media firma y honorarios.)</p> <p>Suspendida la inscripción por el defecto subsanable de ..... No se ha solicitado anotación preventiva. (Fecha, media firma y honorarios.)</p> <p>Cancelado el asiento adjunto por haber transcurrido el plazo legal sin haber sido subsanado el defecto consignado en la nota anterior. (Fecha y media firma, sin honorarios.)</p>	<p>12</p>	<p>Don Bernabé Galván Sala presenta a las once y treinta de hoy una escritura otorgada ante el Notario de ....., don ....., el 19 de abril de 1946, por la que don ..... hipoteca a favor de don ....., en garantía de un préstamo de 12.000 pesetas al cinco por ciento de interés anual y de 3.000 pesetas para las costas, las siguientes fincas, sitas en el término municipal de .....: 1.<sup>a</sup> Huerta en la Florida.—2.<sup>a</sup> Solar en la calle del Cid, número 4.—Alcoy, 15 junio de 1946.</p> <p>(Firma del Registrador y del presentante, si éste lo solicitare o aquél lo exigiere.)</p> <p style="text-align: center;">(Honorarios.)</p>

#### M O D E L O II.—I N S C R I P C I O N E X T E N S A D E U N A E S C R I T U R A D E V E N T A

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
	<p>7.<sup>a</sup></p>	<p>Rústica: Huerta en el Romeral descrita en la inscripción 4.<sup>a</sup> Gravada con la hipoteca de la inscripción 5.<sup>a</sup> Don ....., mayor de edad, casado con doña ....., médico y vecino de Madrid, adquirió esta finca por compra, según la inscripción 6.<sup>a</sup>, y la vende con seis más a don ....., mayor de edad, soltero, propietario y vecino de Villalba, en precio total de cuarenta mil pesetas, pagadas al contado, correspondiendo diez mil pesetas a la de este número. Don ..... inscribe su título de compraventa. Así resulta de la escritura otorgada el doce de mayo último ante el Notario de Madrid don ....., cuya primera copia fué presentada a las diez de hoy, asiento 12, folio 2. Diario 21, cuyo margen constan las operaciones de las otras seis fincas. Pagado el impuesto y archivada la carta de pago. Navalcarnero, diez de junio de mil novecientos cuarenta y seis.</p> <p>(Firma entera y honorarios.)</p>

OBSERVACIÓN.—Si en la descripción de la finca hubiere alg una disconformidad, se hará constar en los siguientes términos: «Huerta descrita en la inscripción 4.<sup>a</sup>, que hoy linda al Oeste con otra de don.....»

MODELO III.—INSCRIPCIÓN CONCISA DE COMPRA VENTA Y NOTA MARGINAL DE CANCELACION, A INSTANCIA DE PARTE INTERESADA, DE MENCIONES Y ANOTACIONES CADUCADAS

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
<p>(Al margen de la inscripción 4.ª, última en que se menciona el censo, o al margen de la anotación preventiva.) La mención de un censo de treinta reales de vellón de canon anual, a favor de don..... que se consigna en la inscripción adjunta (o la adjunta anotación preventiva letra..... de..... a favor de don.....), se cancela totalmente por haber caducado, conforme a la primera disposición transitoria de la Ley Hipotecaria y haberlo así solicitado el dueño de esta finca don..... (circunstancias), en instancia fechada en Navalcarnero el..... del actual, que ha sido presentada a las once de hoy, según asiento..... folio..... Diario.....; queda archivada copia cotejada de la solicitud..... (Lugar, fecha, media firma y honorarios.)</p>	5.ª	<p>Urbana: Casa número 7 de la calle de ....., descrita en la inscripción 1.ª Sin cargas. Don ....., dueño de esta finca, la vende con seis más por precio ésta de ocho mil pesetas. a don ..... (1), quien inscribe su título de compraventa. (2). La inscripción extensa es la ..... de la finca ....., folio ....., libro ..... de este Ayuntamiento, tomo ..... Navalcarnero, diez de junio de mil novecientos cuarenta y seis.</p> <p>(Media firma y honorarios.)</p> <p>(1) Es conveniente expresar el estado civil del adquirente y, si fuese casado, el nombre y apellidos del cónyuge. (2) Si hubiere condiciones se añadirá: con las condiciones que constan en la inscripción extensa que es la ...</p>

MODELO IV.—INSCRIPCIÓN DE HERENCIA TESTADA CONFORME AL ARTICULO 205 DE LA LEY

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
<p>Publicado durante un mes en forma reglamentaria el edicto referente a la inscripción adjunta, según se acredita con certificación del Secretario del Ayuntamiento de Santoña, expedida el diez de los corrientes. Ambos documentos, que quedan archivados, fueron presentados hoy en unión del título que motivó la inscripción, a las doce, asiento 200, folio 74, Diario 38. Santoña, 15 de junio de 1946. (Media firma y honorarios.)</p>	1.ª	<p>Urbana: Casa número quince, antes once, de la calle de Menéndez y Pelayo, en Santoña, que mide doscientos veinte metros cuadrados, y linda: por la derecha, entrando, con la casa número trece, de don .....; izquierda, con sola de don ....., y al fondo, con la casa número doce de la calle de Fruela, de don ....., Se compone de planta baja y tres pisos habitables. No constan cargas. Vale cien mil pesetas. Don ..... mayor de edad, casado con doña ....., médico, vecino de Santander, adquirió esta finca por compra a don ....., en escritura ante el Notario de Laredo don ..... el doce de agosto de mil novecientos treinta y cinco, y falleció el treinta de noviembre último con testamento autorizado el día anterior ante el mismo Notario, único que otorgó, según certificación del Registro general de Actos de Última Voluntad de treinta de abril de este año. En dicho testamento instituyó herederos universales a sus hijos don Fermín ..... y don Pascual ..... por partes iguales, y legó el tercio de libre disposición a su nombrada esposa, sin perjuicio de la cuota viudal usufructuaria. Practicadas las operaciones particionales por la viuda y los dos hijos, todos mayores de edad, aquella Maestra y vecina de Santander, y éstos solteros, Abogados y vecinos de Valladolid, se adjudicó en pleno dominio esta finca al heredero don Fermín..... quien inscribe su título de herencia testada conforme al artículo doscientos cinco de la Ley Hipotecaria. Esta inscripción no surtirá efecto respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha. Así resulta de la referida escritura de compra-venta y de la de partición de la herencia, autorizada el veinticuatro de abril último por el Notario de Santoña don ..... en la que se insertan los certificados de defunción del causante y del referido Registro, cuyas primeras copias fueron presentadas a las doce de hoy, asiento 256, folio 190, del Diario 38, a cuyo margen constan los asientos de otras quince fincas. Pagado el impuesto y archivada la carta de pago. Santoña, doce de abril de mil novecientos cuarenta y seis. (Firma entera y honorarios.)</p>
<p>NOTA.—En todos los casos de inmatriculación en que se requiera la publicación de edictos se hará constar esta circunstancia en la inscripción y en la nota al pie del título.</p>		

## MODELO V.—INMATRICULACION EN VIRTUD DE DOCUMENTO PUBLICO COMPLEMENTADO POR ACTA DE NOTORIEDAD

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
	1. <sup>a</sup>	<p>Rústica: Prado al sitio de los Zarzales término de la Vega del Bollo, pueblo de la Albergueria, que mide doce áreas y veinte centiáreas, y linda por norte, con otro de .....; sur. tierra de .....; este, con otra de ....., y oeste, con huerta de ..... No constan cargas. Según acta de notoriedad autorizada el quince del actual por el Notario de esta villa, don ....., los vecinos y propietarios del citado pueblo de la Albergueria, don ..... y don ....., mayores de edad, aseveraron que su convecino don Luis Jiménez Rorri, guez, mayor de edad, soltero y labrador adquirió esta finca por herencia de su padre, don José Jiménez Cantero, fallecido el doce de enero de mil novecientos cuarenta y tres. Y mediante escritura otorgada el mismo día quince ante el nombrado Notario, dicho don Luis Jiménez Rodríguez la vende a don Antonio López Quesada, mayor de edad, viudo, labrador y de esta vecindad, por precio de tres mil pesetas, que declaró tener recibidas del comprador, a cuyo favor inscribo, con arreglo al artículo doscientos cinco de la Ley Hipotecaria, su título de compra. Esta inscripción no surtirá efecto respecto de tercer, hasta transcurridos dos años desde su fecha. Así resulta de copias del acta y de la escritura expresadas, que se presentaron a las doce de hoy, según asiento número 890, al folio 236 del tomo 18 del Diario. Pagado el impuesto y archivada carta de pago. Barco de Valdeorras, veintinueve de enero de mil novecientos cuarenta y seis.</p> <p>(Firma entera y honorarios.)</p> <p>V.—Nota al pie del Modelo IV</p>

## MODELO VI.—INMATRICULACION EN VIRTUD DE DOCUMENTO PRIVADO FEHACIENTE INCORPORADO A ACTA DE NOTORIEDAD

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
	1. <sup>a</sup>	<p>Rústica. Descripción. Sin cargas. Don ....., mayor de edad, casado, Abogado y vecino de ..... adquirió el ..... de ..... de mil novecientos cuarenta y cuatro esta finca por compra a don ..... por precio al contado de ..... pesetas, en documento privado, por el que se pagó el impuesto de Derechos reales en esta Oficina liquidadora el ..... de mil novecientos cuarenta y cinco, y la tiene amillarada a su nombre, según certificación del Secretario del Ayuntamiento de ....., expedida en ....., el ..... Tramitada acta de notoriedad por el Notario de ....., don ..... fué notificada su iniciación por edictos y además personalmente a don ..... y don ....., titulares de los predios colindantes (y en su caso al poseedor de hecho de la finca). No habiendo comparecido persona alguna a formular oposición, el nombrado Notario consideró acreditada suficientemente la adquisición del dominio de esta finca e incorporó el acta a su protocolo en unión del referido documento privado, el día ..... Don ..... inscribe su título de compra con arreglo al artículo doscientos cinco de la Ley Hipotecaria. Esta inscripción no surtirá efecto respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha, y será cancelada si no se acreditare la publicación de edictos que previene dicho artículo. Así resulta de una copia de la citada acta, que se presentó ..... (Final como en el modelo II.)</p>

## MODELO VII.—INSCRIPCIÓN EXTENSA DE HIPOTECA VOLUNTARIA

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
	3.ª	<p>Rústica: Prado en la Ermita, descrito en la inscripción 3.ª Libre de cargas. Tasada, a efectos de subasta, en veinte mil pesetas. Don ....., mayor de edad, casado con doña ....., Ingeniero y vecino de Madrid, adquirió esta finca por compra; según la inscripción 2.ª, y constituye hipoteca voluntaria sobre la misma a favor de don ....., mayor de edad, casado con doña ....., en garantía de un préstamo de quince mil pesetas de principal, entregadas en el acto del otorgamiento de la escritura, de los intereses al cinco por ciento anual y de tres mil pesetas para costas y gastos. Se fija como domicilio del deudor para requerimientos y notificaciones la finca hipotecada. El contrato se ha celebrado, entre otras, con las siguientes estipulaciones: (Consignense únicamente los que tengan trascendencia real.) Don ..... inscribe su derecho de hipoteca. Así resulta de la escritura de préstamo con hipoteca otorgada en ..... (Final del modelo II.)</p>

## MODELO VIII.—INSCRIPCIÓN CONCISA DE HIPOTECA

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
<p>Cancelada la adjunta inscripción 6.ª por la 7.ª de este folio.</p> <p>(Fecha, media firma y honorarios.)</p>	6.ª	<p>Urbana: Casa número 8 de la calle de ....., descrita en la inscripción 1.ª Sin cargas. Tasada para subasta en diez mil pesetas. Don ....., dueño de esta finca, constituye hipoteca voluntaria sobre la misma y otras seis en garantía de un préstamo de treinta mil pesetas de principal, intereses anuales al cinco por ciento y cinco mil pesetas para costas, por plazo de diez años, a favor de don ..... (1), quien inscribe su derecho de hipoteca, respondiendo esta finca de ocho mil pesetas de principal, intereses correspondientes y mil pesetas para costas. La inscripción extensa es la 2.ª de la finca ....., folio ....., libro ....., tomo ..... del archivo. Orgaz, cinco de mayo de mil novecientos cuarenta y seis.</p> <p>(Media firma y honorarios)</p> <p>(1) Es conveniente consignar el estado civil del acreedor y, si fuere casado, el nombre y apellidos del cónyuge.</p>

- MODELO IX.—HIPOTECA EN GARANTIA DE RENTAS PERIODICAS CONSTITUIDA POR TESTAMENTO

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
<p>La hipoteca en garantía de una pensión vitalicia de diez pesetas diarias a favor de doña....., objeto de la inscripción 4.ª; ha sido aceptada por la pensionista, mayor de edad, soltera, Maestra y vecina de Madrid, en escritura otorgada ante el Notario de....., don....., el 16 del actual. Así resulta de la primera copia de esta escritura que se presentó .....</p> <p>(Lugar, fecha, media firma y honorarios.)</p>	<p align="center">4.ª</p>	<p>Descripción. Cargas. Valor a efectos de subasta ..... Don ....., dueño de esta finca, por compra, según la inscripción 3.ª, falleció el quince de abril último bajo testamento abierto autorizado el ocho del mismo mes por el Notario de Orgaz don ....., último que otorgó, según certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad, expedida el diez de los corrientes. En dicho testamento, entre otras disposiciones, legó la pensión vitalicia de diez pesetas diarias, pagadera por mensualidades anticipadas en el domicilio de la pensionista, a su sobrina doña ....., mayor de edad, soltera, maestra y vecina de Madrid. Y para seguridad del pago de la pensión y de cinco mil pesetas para costas y gastos, en su caso, el testador impuso hipoteca sobre la finca de este número con arreglo a las siguientes cláusulas ..... En su virtud, incribo a favor de doña ..... el derecho de hipoteca en los términos indicados, quedando subordinada esta inscripción a la aceptación por la pensionista dentro del término señalado en el artículo ciento cuarenta y uno de la Ley Hipotecaria. Así resulta de una copia auténtica del mencionado testamento, del citado certificado del Registro de Actos de Última Voluntad y del certificado de defunción del causante, expedido el cinco del actual por el Juzgado Municipal de ....., los cuales documentos han sido presentados a las diez de ayer, según asiento 324, al folio 89 del libro 62 del Diario. Pagado el Impuesto y archivada la carta de pago. Ocaña, veinte de octubre de mil novecientos cuarenta y seis.</p> <p align="center">(Fecha, firma entera y honorarios.)</p>

MODELO X.—INSCRIPCION EXTENSA DE FINCA ADQUIRIDA POR HERENCIA INTESTADA CON NOTA MARGINAL DECLARANDO QUE ES RESERVABLE

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
<p>Esta finca es reservable a favor de los parientes de don..... a que se refiere el artículo 811 del Código civil, según expediente tramitado en el Juzgado de Primera Instancia de....., incoado por don....., mayor de edad, viudo, farmacéutico y vecino de....., para hacer constar y garantir los bienes reservables adquiridos por herencia intestada, conforme a la inscripción 5.ª adjunta. Testimonio duplicado del acta correspondiente y del auto firme de aprobación, dictado por dicho Juzgado el 3 del actual, expedido aquél anteayer, por el Secretario don....., fué presentado hoy, a las....., según asiento....., folio..... del Diario....., uno de cuyos ejemplares dejó archivado.</p> <p>(Fecha, media firma y honorarios.)</p>	<p align="center">5.ª</p>	<p>Rústica: Monte en La Cañada, descrito en la inscripción 1.ª Sin cargas. Vale..... Don....., mayor de edad, soltero, estudiante y vecino de....., adquirió esta finca por herencia de su madre doña....., según la inscripción anterior, y falleció sin testar el seis de febrero último. Por auto dictado el cinco del actual por el Juzgado de Primera Instancia de Torrelavega, se declaró único y universal heredero del causante a su padre don....., mayor de edad, viudo, Arquitecto y vecino de....., quien inscribe su título de herencia intestada. Así resulta del testimonio librado por el Secretario de dicho Juzgado don ..... el diez del actual, en el que se relacionan los certificados de defunción del causante y negativo del Registro General de Actos de Última Voluntad y de una instancia suscrita en Santander por el heredero, el veinte del presente mes, los cuales documentos fueron presentados a las doce. (Final como el modelo II).</p>

MODELO XI.—ANOTACION PREVENTIVA EXTENSA DE EMBARGO POR DEUDAS CONTRAIDAS POR EL CAUSANTE DE UNA HERENCIA

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
	Anotación letra A	<p>Urbana: Casa descrita en la inscripción 1.ª Sin cargas. Vale..... Don....., mayor de edad, casado, labrador y vecino de....., adquirió esta finca por herencia, según la inscripción 2.ª; y falleció el tres de..... de....., con testamento autorizado por el Notario de..... don ..... el doce de igual mes, único que otorgó según el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, en el cual instituyó herederos universales por mitad a sus dos hijos don..... y don..... (circunstancias personales). Contra ambos, como herederos de su padre, se promovió juicio ejecutivo ante el Juzgado de Primera Instancia de....., por don....., mayor de edad, casado, carpintero y vecino de....., en reclamación de un préstamo de diez mil pesetas, al cinco por ciento de interés anual desde primero de julio de mil novecientos cuarenta y cuatro. Por auto de (fecha) se despachó la ejecución y se embargaron ésta y otras cuatro fincas, sin distribuir la responsabilidad entre ellas, para asegurar el cobro de diez mil pesetas de principal, intereses estipulados y tres mil pesetas para costas, habiéndose ordenado por providencia dictada el quince del corriente que del embargo se tome anotación preventiva. En su virtud se anota preventivamente tal embargo a favor de don..... Así resulta de un mandamiento por duplicado expedido por dicho Juzgado el..... del actual, refrendado por el Secretario don....., en el cual se relacionan los certificados de defunción del causante y del referido Registro que, acompañado de primera copia del indicado testamento, se presentó a las diez de hoy, según asiento número....., folio....., del tomo....., del Diario, a cuyo margen constan las operaciones de las otras cuatro fincas, dejando archivado uno de los ejemplares del mandamiento. Pagado el Impuesto y archivada la carta de pago. (Final como el modelo II).</p> <p>(Fecha, firma y honorarios.)</p>

MODELO XII.—ANOTACION CONCISA DE EMBARGO

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
	Anotación letra B	<p>Rústica: Prado descrito en la inscripción 3.ª Sin cargas. Vale ..... Esta y dos fincas más pertenecientes a don ..... fueron embargadas para responder de veinte mil pesetas de principal, intereses anuales al cinco por ciento y cuatro mil pesetas para costas y gastos, sin haber distribuido la responsabilidad, en autos ejecutivos promovidos contra aquél por don ..... a cuyo favor se anota preventivamente el embargo practicado, según, extensamente consta en la anotación letra A de la finca ....., folio ..... de este tomo. Carlet .....</p> <p>(Fecha, media firma y honorarios.)</p>

MODELO XIII.—ANOTACION PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE, DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS PUBLICAS ADQUIRIDO POR PRESCRIPCION, SEGUN EL ARTICULO 70 DEL REGLAMENTO

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
	Anotación letra A	<p>Aprovechamiento de cien litros de agua por segundo durante las horas ....., derivados del río ..... en el lugar denominado ..... del término municipal de ....., con destino a usos industriales. No constan cargas. Vale ..... Don ..... (circunstancias), que viene utilizando este aprovechamiento en nombre propio desde el diez de febrero de mil novecientos cinco, requirió al Notario de ....., don ....., el día ....., para que autorizara acta de notoriedad acreditativa de tal hecho. Apreciada directamente por el Notario la existencia del aprovechamiento y demás circunstancias reglamentarias, declararon como testigos don ..... y don ....., mayores de edad, vecinos y propietarios de ....., quienes manifestaron ser ciertos el uso sin interrupción del aprovechamiento por el, requirente desde la fecha indicada. Publicados los edictos correspondientes sin haberse formulado oposición, el nombrado Notario consideró suficientemente probado el hecho objeto del acta e incorporó ésta a su protocolo el ..... Solicitada la inscripción, pero observando el defecto subsanable de no acompañarse el certificado del Registro administrativo de aprovechamientos de aguas públicas, suspendo la inscripción y, en su lugar, tomo anotación preventiva por sesenta días a favor de don ....., sin perjuicio de tercero. Así resulta de una copia total de dicha acta, que se presentó ..... (Final como en el modelo II.)</p>

MODELO XIV.—INSCRIPCION EXTENSA EN VIRTUD DE EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACION DEL TRACTO INTERRUMPIDO

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
	6. <sup>a</sup>	<p>Urbana: Descripción. Cargas. Valor. Don ....., mayor de edad, casado, veterinario y vecino de ..... adquirió esta finca por herencia, según la inscripción 5.<sup>a</sup>, fechada hace menos de treinta años. Don B....., mayor de edad, viudo, propietario y vecino de ....., adquirió el dominio de esta finca por compra en documento privado de tres de agosto de mil novecientos cuarenta a Don C....., mayor de edad, casado, comerciante y vecino de ....., según ha justificado en expediente seguido en el Juzgado de Primera Instancia de ..... y tramitado con arreglo a la Ley. Previa citación de don C. (o de sus causahabientes) y de don A., que fué oído en el expediente (o citado tres veces, una de ellas personalmente), sin formularse oposición, el Juzgado referido dictó auto el tres del actual ordenando la cancelación de la inscripción 5.<sup>a</sup> y declarando justificada la adquisición de esta finca por don B., a cuyo favor se inscribe su título de dominio, quedando cancelada la expresada inscripción contradictoria. Así resulta del testimonio del indicado auto firme expedido por el Secretario don ....., que se presentó. (Final como en el modelo II.)</p>



## MODELO XV.—CANCELACION EXTENSA DE INSCRIPCION DE HIPOTECA

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
	7.ª	<p>La inscripción de crédito hipotecario, 5.ª de esta finca al folio ..... de este tomo, se cancela totalmente por haber satisfecho el deudor don ..... al acreedor don ..... las veinticinco mil pesetas de que respondía con sus intereses, y consentir éste expresamente en la cancelación, según escritura otorgada el quince del actual ante el Notario de ..... don ....., cuya primera copia, acompañada del recibo corriente de la Contribución de Utilidades relativa al préstamo extinguido, se presentó a las diez de hoy, asiento ....., folio ..... del Diario ....., a cuyo margen se indicarán las operaciones de otras 7 fincas. Pagado el Impuesto y archivada la Carta de pago. Getafe .....</p> <p>(Fecha, firma entera y honorarios.)</p>

## MODELO XVI.—CANCELACION CONCISA DE INSCRIPCION DE HIPOTECA

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
	7.ª	<p>La inscripción de crédito hipotecario, 4.ª de esta finca, al folio ..... de este tomo, se cancela totalmente por haber satisfecho su importe el deudor don ..... y consentir en esta cancelación el acreedor don ....., según consta extensamente en la cancelación 7.ª de la finca ....., al folio ..... de este tomo.</p> <p>(Lugar, fecha, media firma y honorarios.)</p>

MODELO XVII.—CANCELACION EXTENSA DE ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
	Cancelación letra B	<p>La anotación preventiva letra A. de esta finca, al folio 24 de este tomo, queda totalmente cancelada por haberse dejado sin efecto el embargo y haberse decretado su cancelación por auto dictado el ocho de mayo último por el Juzgado de primera instancia de ..... Así resulta de un mandamiento, por duplicado, del mismo Juzgado expedido anteayer y refrendado por el Secretario don ..... que fué presentado a las once de hoy, asiento número ....., folio ..... del Diario ..... Archivo uno de los ejemplares. No sujeto a Impuesto. Chinchón .....</p> <p style="text-align: right;">(Fecha, firma entera y honorarios.)</p>

MODELO XVIII.—NOTAS AL MARGEN DEL ASIENTO DE PRESENTACION

NOTAS MARGINALES	Número de los asientos	ASIENTOS DE PRESENTACION
<p>Suspendida la inscripción por el defecto subsanable, de....., y a solicitud verbal del presentante, tomada anotación preventiva al tomo....., libro....., de....., folio....., finca....., anotación letra A.</p> <p>(Fecha y media firma.)</p> <p>Honorarios.</p> <p>Retirado el título a solicitud del presentante, sin haber efectuado operación alguna.</p> <p>(Fecha, media firma y, en su caso, firma del presentante.)</p> <p>Honorarios.</p>		

MODELO XIX.—NOTA DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES INSCRITAS

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
<p>Cumplida la condición suspensiva de que dependía la eficacia de la hipoteca de la adjunta inscripción 4.ª, se acredita este hecho con..... (indicación del documento), presentado hoy, a las....., asiento....., folio..... Diario ..... Pagado el Impuesto y archivada carta de pago.</p> <p>(Lugar, fecha, media firma y honorarios.)</p>		

MODELO XX.—NOTA DE ENTREGA DE BIENES DOTALES O PARAFORENALES

NOTAS MARGINALES	Núm. de orden de las inscripciones	FINCA NUMERO .....
<p>Esta finca ha sido entregada por don..... a don....., como marido de doña....., sin apreciar, en concepto de dote inestimada, constituida por don....., en escritura otorgada en..... (fecha), ante el Notario de..... don..... (o en concepto de bienes parafernales). La primera copia de la escritura se presentó, etc.....</p> <p>(Lugar, fecha, media firma y honorarios.)</p>		

MODELO XXI.—NOTA AL PIE DEL TITULO CONFORME AL ARTICULO 554 DEL REGLAMENTO

Denegada la inscripción del precedente documento por observarse el defecto insubsanable de haber sido practicada la división material de la finca antes del plazo de diez años impuesto por el causante.

Cestona para Mataró a 5 de julio de 1946.

El Registrador.

Honorarios.....

MODELO XXII.—CERTIFICACIONES

EN RELACION DE ASIENTOS VIGENTES DE TODAS CLASES REFERENTES A UNA FINCA EN VIRTUD DE SOLICITUD

Don ....., Registrador de la propiedad de ....., provincia de.....

CERTIFICO: Que en vista de la precedente instancia, suscrita por don ....., solicitando certificación en relación de todos los asientos vigentes de la finca que se indicará, he examinado los libros del archivo de mi cargo, de los cuales resulta:

Primero. (Descripción e inscripción del dominio o, en su caso, de la posesión, con circunstancias del titular y documento adquisitivo).

Segundo. (Cargas, condiciones, etc.).

Lo que antecede está conforme con los asientos relacionados, y no existiendo ninguno otro vigente relativo a esta finca en el Libro de Inscripciones ni en el Diario, firmo la presente, extendida en dos pliegos de papel timbrado de la clase....., números....., en..... a..... de..... de 1946.

(Firma, sello y honorarios.)

LITERAL DE ASIENTOS RELATIVOS A UNA FINCA EN VIRTUD DE MANDAMIENTO JUDICIAL

Don....., etc.

CERTIFICO: Que con arreglo al mandamiento que precede he examinado los libros del archivo de mi cargo, de los cuales resulta: ..... (asientos vigentes de la finca con indicación de tomo, folio y números o letras de la finca y del asiento).

Los asientos preinsertos están literalmente conformes con los que obran en los folios y libros citados, y no existiendo ningún otro asiento vigente relativo a la misma finca, firmo la presente, que va extendida..... (como la anterior), en..... a..... de..... de 1946.

(Firma, sello y honorarios.)

MODELO XXIII

AYUNTAMIENTO DE LANGREO (1)

INDICE DE FINCAS RUSTICAS (1)

Registro de la Propiedad de ..... (1)

Nombre de la finca o pueblo, lugar, del sitio, pedanía o parroquia o partida	Uso agrícola	L I N D E R O S				MEDIDA superficial			Número que tenga la finca en el Registro	Libro y folio en que aparece el asiento	Clases de asiento y especie del derecho inscrito	OBSERVACIONES
		Norte	Sur	Este	Oeste	Hec. táreas	Áreas	Centi. táreas				
Quintana de Ciafo .....	Pomarada ...	Río Mero....	Carrera Carbonera.	Huerta de don Luis Cardona...	Camino del Carbayo....	3	2	1	2.032	37 108	1. De dominio	Juan Rodríguez López

(1) En la portada.—(2) El primer número indicará el tomo del Ayuntamiento o Diario; el segundo, el folio.

MODELO XXIV

AYUNTAMIENTO DE ..... (1)

Registro de la Propiedad de .....

INDICE DE FINCAS URBANAS (1)

Plaza o calle	Número	Nombre de la población	Número que tenga la finca en el Registro	Libro y folio en que aparece inscrita	CLASE DE ASIENTO y especie del derecho inscrito	OBSERVACIONES
Constitución ...	2	Zaragoza .....	1.034	(2) 27 101	I. De dominio	Tres pisos.
Constitución ...	8	Zaragoza .....	1.091	43 127	Asiento de presentación n.º 127	Interpuesto recurso gubernativo.

(1) En la portada.—(2) El primer número indicará el tomo del Ayuntamiento o Diario; el segundo, el folio.

## MODELO XXV

## INDICE DE PERSONAS (En la portada, con indicación del Registro.)

NOMBRE DE LA PERSONA	INDICACION de la finca o fincas a que se refiere el asiento	TOMO Y FOLIO en que se hallan las inscripciones o anotaciones	TOMO Y FOLIO en que aparecen las cancelaciones
1 Riaza Martínez (D. Román). V. 28-14 (2) .....	Huerta, 30 áreas (3) .....	37 82	(1) 37 85

(1) El primer número indicará el tomo del archivo; el segundo, el folio.—(2) Caso de repetirse el nombre, debe indicarse la página y línea del anterior asiento del índice.—(3) Cada línea de ésta y las sucesivas casillas pueden comprender varias fincas.

MODELO XXVI

ESTADO I. — ENAJENACION DE INMUEBLES

AUDIENCIA DE .....

AÑO DE .....

Registro de la Propiedad de .....

SECCIÓN 1.ª—Fincas rústicas

1.ª FINCAS ENAJENADAS por actos de última voluntad		2.ª FINCAS ENAJENADAS POR ACTOS O CONTRATOS EN QUE MEDIA PRECIO				3.ª FINCAS ENAJENADAS por actos o contratos en que no media precio		4.ª	5.ª
Número de fincas	Su valor — Ptas. Cts.	Enajenaciones, excluyendo las a pacto de retro		Retrocesiones		Número de fincas de fincas retrovendidas	Precio devuelto — Ptas. Cts.	Número total de fincas enajenadas	Valor total de las enajenaciones — Ptas. Cts.
		Número de fincas así vendidas	Importe del precio pagado al contado — Ptas. Cts.	Número de fincas retrovendidas	Precio estipulado — Ptas. Cts.				

SECCIÓN 2.ª—Fincas urbanas

1.ª FINCAS ENAJENADAS por actos de última voluntad		2.ª FINCAS ENAJENADAS POR ACTOS O CONTRATOS EN QUE MEDIA PRECIO				3.ª FINCAS ENAJENADAS por actos o contratos en que no media precio		4.ª	5.ª
Número de fincas	Su valor — Ptas. Cts.	Enajenaciones, excluyendo las a pacto de retro		Retrocesiones		Número de fincas retrovendidas	Precio devuelto — Ptas. Cts.	Número total de fincas enajenadas	Valor total de las enajenaciones — Ptas. Cts.
		Número de fincas así vendidas	Importe del precio pagado al contado — Ptas. Cts.	Número de fincas retrovendidas	Precio estipulado — Ptas. Cts.				

..... de ..... de 19.....  
El Registrador,

OBSERVACIONES.—1.ª Este estado comprende y clasifica todas las fincas enajenadas y su valor o precio, incluyendo las que fueron en virtud de permuta y por venta con pacto de retrocesión.  
2.ª Sumadas las fincas de cada especie (rústicas o urbanas) que consten de las casillas 1.ª, 2.ª y 3.ª, han de resultar las cifras totales de la casilla 4.ª  
3.ª De igual modo, la suma de los capitales que por rústicas o por urbanas figuren en las casillas 1.ª, 2.ª y 3.ª, deberá dar la cantidad que se consigne en la casilla 5.ª  
4.ª Como valor de la finca se tendrá en cuenta el comprobado y, en su defecto, el declarado





MODELO XXVIII

AÑO DE .....

Registro de la Propiedad de .....

ESTADO III. — HIPOTECAS

Sección 1.ª.—Hipotecas constituidas

1.ª NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS		2.ª NÚMERO DE FINCAS HIPOTECADAS		3.ª IMPORTE DE LOS CAPITALES ASEGURADOS			4.ª IMPORTE DE LOS CAPITALES ASEGURADOS			5.ª HIPOTECAS CONSTITUIDAS			
Legales	Voluntarias	Rústicas	Urbanas	POR HIPOTECAS LEGALES	POR HIPOTECAS VOLUNTARIAS	TOTAL	POR FINCAS RUSTICAS	POR FINCAS URBANAS	TOTAL	Sin plazo fijo	Por seis años o menos	Por seis años o más	TOTAL
				Pesetas Cts.	Pesetas Cts.	Pesetas Cts.	Pesetas Cts.	Pesetas Cts.	Pesetas Cts.				

Sección 2.ª.—Hipotecas canceladas

1.ª NÚMERO DE HIPOTECAS CANCELADAS		2.ª NÚMERO DE FINCAS LIBERADAS		3.ª IMPORTE DE LOS CAPITALES REINTEGRADOS			4.ª IMPORTE DE LOS CAPITALES REINTEGRADOS			5.ª HIPOTECAS CANCELADAS DE LAS CONSTITUIDAS			
Legales	Voluntarias	Rústicas	Urbanas	POR HIPOTECAS LEGALES	POR HIPOTECAS VOLUNTARIAS	TOTAL	POR FINCAS RUSTICAS	POR FINCAS URBANAS	TOTAL	Sin plazo fijo	Por seis años o menos	Por seis años o más	TOTAL
				Pesetas Cts.	Pesetas Cts.	Pesetas Cts.	Pesetas Cts.	Pesetas Cts.	Pesetas Cts.				

..... de ..... de 19.....  
El Registrador,

OBSERVACIONES.—1.ª Las casillas 1.ª y 5.ª han de ofrecer igual resultado o cifra total, que es el número de hipotecas que se han inscrito (no el de fincas hipotecadas), clasificando dichas hipotecas la casilla 1.ª según su especie, y la 5.ª según el plazo que se otorga al realizarse la constitución.—2.ª Las hipotecas legales, constituidas del mismo modo que las canceladas, han de clasificarse respectivamente y en unión de las voluntarias dentro de la casilla 5.ª, según el plazo comprendiéndolas entre las que lo han sido sin plazo fijo cuando no le tuvieren determinado.—3.ª Las hipotecas constituidas a favor del Estado sobre fincas vendidas por el mismo, y cuyo pago se aplaza, y sus cancelaciones, son y se reputan voluntarias para los efectos de la estadística.—4.ª Los dos totales de las casillas 3.ª y 4.ª de ambas secciones han de resultar siempre con cifras idénticas.—5.ª Si en algún caso consistiere distribuido entre las fincas el importe en pesetas de un gravamen hipotecario cancelado, se practicará la distribución proporcional de aquél entre los predios con arreglo a su valor, o por los demás datos que puedan aparecer del documento o del Registro, y no existiendo ninguno, por partes iguales entre las fincas.—6.ª Entre las hipotecas canceladas se han de comprender todas las que lo hubieren sido dentro del año a que se refiere el estado, aunque su constitución sea anterior.

ESTADO IV.—PRESTAMOS

AÑO DE .....

AUDIENCIA DE .....

Registro de la Propiedad de .....

Sección 1.ª—Préstamos constituidos con hipoteca sobre fincas rústicas.

1.ª PRESTAMOS SIN INTERES		2.ª PRESTAMOS CON INTERES DEL 1 AL 6 POR 100		3.ª PRESTAMOS CON INTERES MAYOR DEL 6 POR 100		4.ª T O T A L	
NUMERO DE PRESTAMOS		NUMERO DE PRESTAMOS		NUMERO DE PRESTAMOS		NUMERO DE PRESTAMOS	
Superiores a 5.000 pesetas	Inferiores o iguales a 5.000 pesetas	Superiores a 5.000 pesetas	Inferiores o iguales a 5.000 pesetas	Superiores a 5.000 pesetas	Inferiores o iguales a 5.000 pesetas	Superiores a 5.000 pesetas	Inferiores o iguales a 5.000 pesetas
IMPORTE DE LOS CAPITALES Pesetas Cts.		IMPORTE DE LOS CAPITALES PRESTADOS Pesetas Cts.		IMPORTE DE LOS CAPITALES PRESTADOS Pesetas Cts.		IMPORTE DE LOS CAPITALES PRESTADOS Pesetas Cts.	

Sección 2.ª—Préstamos constituidos con hipoteca sobre fincas urbanas.

1.ª PRESTAMOS SIN INTERES		2.ª PRESTAMOS CON INTERES DEL 1 AL 6 POR 100		3.ª PRESTAMOS CON INTERES MAYOR DEL 6 POR 100		4.ª T O T A L	
NUMERO DE PRESTAMOS		NUMERO DE PRESTAMOS		NUMERO DE PRESTAMOS		NUMERO DE PRESTAMOS	
Superiores a 5.000 pesetas	Inferiores o iguales a 5.000 pesetas	Superiores a 5.000 pesetas	Inferiores o iguales a 5.000 pesetas	Superiores a 5.000 pesetas	Inferiores o iguales a 5.000 pesetas	Superiores a 5.000 pesetas	Inferiores o iguales a 5.000 pesetas
IMPORTE DE LOS CAPITALES Pesetas Cts.		IMPORTE DE LOS CAPITALES PRESTADOS Pesetas Cts.		IMPORTE DE LOS CAPITALES PRESTADOS Pesetas Cts.		IMPORTE DE LOS CAPITALES PRESTADOS Pesetas Cts.	

..... de ..... de 19.....

El Registrador,

OBSERVACION.—Cuando un préstamo resulte simultáneamente constituido sobre fincas rústicas y urbanas, figurará su número en ambas secciones; pero no se duplicará su cuantía, la cual se dividirá en dos partes, debiendo consignarse en la sección 1.ª el importe del gravamen impuesto sobre predios rústicos, y en la 2.ª el que se garantice por los urbanos. Al fin del estado se advertirá, por breve nota, el número de estos préstamos y su importe total en una sola cifra.

MODELO XXX

ESTADO V.

AUDIENCIA DE .....

AÑO DE .....

Registro de la Propiedad de .....

Anotaciones preventivas.

1.ª DE DEMANDA	2.ª DE EMBARGO		3.ª Prohibición de enajenar	4.ª De derecho hereditario	5.ª Del legatario	6.ª De adjudicación en pago	7.ª De crédito refaccionario	8.ª Por defectos subsanables	9.ª Por imposibilidad del Registrador	10.ª Por embargos administrativos	11.ª Por otras causas	12.ª Número total de anotaciones
	Preventivo	En ejecución de sentencia										
De nulidad o cancelación De propiedad o de incapacidad real												

..... de ..... de 19.....

El Registrador,

OBSERVACIONES.—Si en un mismo documento se ordenase la anotación preventiva de nulidad o cancelación, y cualquiera de las comprendidas en el número 1.º del artículo 42, se hará constar en las dos primeras casillas.—2.º Bajo la undécima rúbrica se comprenderán todas las anotaciones motivadas por la Ley Hipotecaria u otras leyes, que no deban incluirse en las anteriores.



MODELO XXXII

ESTADO VII

AUDIENCIA DE .....

AÑO DE .....

Registro de la Propiedad de .....

OFICINAS

Número de asientos de presentación	Número de certificaciones	Número de inscripciones, cancelaciones y anotaciones	Número de auxiliares	NUMERO DE LIBROS ABIERTOS EN EL AÑO		NUMERO TOTAL DE LIBROS DEL REGISTRO MODERNO	
				Del Diario	De inscripciones	Del Diario	De inscripciones

..... de ....., de 19....

El Registrador,





IMPRESA DEL  
BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO  
TRAFALGAR, 31  
M A D R I D