

# PRUSIA.

ORDENANZA DE FEDERICO II, DE 20 DE DICIEMBRE

DE 1783. (1)

## TITULO I.

DE LA FORMA DE LA ORGANIZACION DE LOS REGISTROS HIPOTECARIOS EN GENERAL.

### SECCION I.

ART. 1. Los Tribunales y cortes á quienes segun las leyes y constituciones de cada provincia y lugar, perteneciere la direccion de las hipotecas, estarán obligados á tener libros regulares de todos los fundos ubicados en su jurisdiccion.

2. Las cortes (una en cada departamento), ordenarán el estableci-

miento de esos registros, en todos los Tribunales de su resorte.

3. En caso de negligencia, la corte hará que se cumpla esta obligacion, á espensas del juez negligente.

4. Los registros de hipotecas se encuadernarán *in folio* y el papel será muy fuerte.

5. El Tribunal determinará segun las localidades, si debe haber uno ó mas registros.

6. Todos los inmuebles situados en un distrito y que puedan ser poseidos separadamente; enagenados ó

[1] Esta importantísima ordenanza que fijó el derecho comun hipotecario en Prusia, fué traducida en Berlin por un jurisconsulto aleman. N. del Testo.

hipotecados, serán inscritos en el registro de hipotecas de este distrito.

7. Se inscribirán tambien en este registro los bienes feudales, *fideicomisos*, *dominios señoriales*, los bienes pertenecientes á alguna corporacion, los fundos pertenecientes á viudas, conventos, iglesias, administraciones de ciudades, y demas personas morales además de las hipotecas y enagenaciones que pudieran sobrevenir.

8. Una página especial del registro quedará dedicada para cada fundo.

9. La inscripcion se hará por orden numérico, sin interrupcion de lugar, desde el primero hasta el último de los fundos situados en el distrito.

10. En los partidos ó círculos estensos en que existieren subdivisiones por números distintos, se mantendrá el mismo orden de cosas.

11. En las ciudades y aldeas en que aun no se hubiere hecho designacion de fundos por números, su indicacion quedará al cuidado de los magistrados y jueces.

12. Las dependencias y servidumbres que pertenezcan á fundos principales, y que fueren poseidas conjuntamente, no tendrán número especial.

13. Pero siempre que alguna dependencia del bien principal estuviere situada en jurisdiccion diversa de la de éste, se la asignará un número especial en otra página del registro de hipotecas.

14. Lo mismo se observará en los derechos reales que no estuvieren adheridos á ciertos fundos, sino que siendo independientes tengan un valor determinado, aunque sean ejercitados sin la posesion del fundo y pudieren ser enagenados ó hipotecados aisladamente. En estos casos, esos derechos serán inscritos bajo un número especial.

15. Si existieren varios derechos de esta naturaleza, tales como tiendas de peluquero, establecimientos de baños, comercios privilegiados, boticarios, impresores, se llevará un registro especial para estos derechos, con números especiales.

16. Para cada uno de los registros de hipotecas, ó de fundos territoriales, se hará un indice alfabético de los nombres de los propietarios, con referencia á los números de los registros.

17. En caso de diferencias sobre algun fundo, los Tribunales destinados á dirimir las dentro de 3 meses contados desde esta ordenanza, se harán saber respectivamente esas diferencias por la instancia que les fuere comun, y comunicarse los medios respectivos de las partes.

18. El juez competente pronunciará sus decretos y tomará disposiciones provisionales para facilitar las investigaciones sobre el derecho contestado.

19. En caso de duda sobre pose-

sion los dos tribunales inscribirán el inmueble, cada uno en su registro, haciendo mérito de la litispendencia y mientras se decide la competencia, cada Tribunal, á pedimento de las partes, dará al otro noticia de lo que ocurriese, con el fin de que tomen las notas y hagan las inscripciones correspondientes.

20. El Tribunal que no se conformare con las disposiciones del artículo anterior, será condenado al pago de daños y perjuicios y á una multa del triple de los derechos percibidos.

21. Otro tanto se observará si á consecuencia de las infracciones surgieren conflictos de jurisdiccion.

22. Si un fundo cambiase de jurisdiccion, el juez de la anterior, remitirá al de la nueva una copia legalizada de la hoja del registro de hipotecas de aquel fundo, con el suplemento de los documentos que á él se refieran.

23. Los registros de hipotecas se redactarán segun el modelo adjunto letra A.

24. En los lugares en donde existieren libros de hipotecas llevados de otra manera, se ajustarán al modelo.

25. Para evitar gastos se conservarán los registros, pero mientras fuere posible se arreglarán al modelo formado de suplementos y cambios.

26. Si acabaren los antiguos registros, los nuevos se arreglarán al modelo.

27 y 28. Disposicion transitoria.

29. Despues se explicará lo que deba hacerse cuando se tengan que reponer del todo los registros.

30. El registro de hipotecas de cada fundo tendrá, además del rubro como lo indica el modelo, tres rúbricas principales divididas en columnas.

31. El tiempo decidirá qué espacio tendrán las rúbricas y qué tiempo deba durar el registro.

32. Disposicion de reglamento puramente local.

33. En el rubro de cada fundo, se inscribirán su número, su nombre y denominacion particulares, su naturaleza, si fuere una tierra noble, cada bien raíz libre ó sujeto á la *corvée* si es un alodial ó feudo transmitido por vía de herencia, el círculo ó distrito de que formare parte, para fundos urbanos, la calle ó plaza en que estuvieren situados, y en general el signo característico por el cual el fundo se distinga de cualquier otro.

34. Las dependencias y derechos que estuvieren adheridos á algun fundo, no serán anotados de un modo especial en el registro. Si dependiesen de distinta jurisdiccion, y estuviesen inscritos en otro registro, serán anotados en el rubro, indicando la jurisdiccion á que pertenecen.

35. Siempre que alguna dependencia ó derecho de algun fundo inscrito en el registro hipotecario sea

vendido ó adjudicado en pública subasta, sin estar aun inscrito en el registro, se hará mencion de él en la primera rúbrica en el título de posesion determinando tambien el valor de la adquisicion.

36. Así mismo, si una dependencia ó derecho pertenecientes á un fundo fueren enagenados ó separados de él, se anotará esa separacion en el rubro, y se deducirá su valor de la estimacion del fundo.

37. Siempre que la dependencia así separada forme una propiedad particular, se le asignarán un número y una página en el registro de hipotecas.

38. Despues se decidirá si esta dependencia deba ser gravada con las deudas y gravámenes que la conciernan particularmente.

39. Siempre que varios bienes sean poseidos por un mismo y único propietario, y formen un todo, ó sea dominio señorial, se inscribirán en el rubro el número y designacion de la propiedad, así como los nombres separados de que se compusiere dicha propiedad.

40. Si un fundo fuere separado de la totalidad ó enagenado separadamente, se observarán para las dependencias las disposiciones del artículo 36; pero el nombre del fundo separado con la relacion de la nota inserta en la primera rúbrica será borrado del rubro.

41. El nombre del propietario se inscribirá en la primera rúbrica y en la primera columna. Siempre que varias personas de un mismo nombre habiten en una misma provincia ó localidad, se harán designaciones precisas, con el fin de evitar cualquier error.

42. La segunda columna dará á conocer el origen del derecho del propietario sobre el fundo; lo ha comprado, permutado recibido por herencia ó donacion, de mano libre por licitacion ó de otra manera.

43. En la tercera columna se inscribirá el precio de la venta y el valor propio de las monedas.

44. Si el propietario hubiere recibido el fundo á título gratuito ó sin designacion de valor, se expresará el precio de la anterior adquisicion.

45. La inscripcion del valor del fundo es facultativa para el propietario. Pero si quiere hacerla inscribir, la mencion se hará *ante lineam*.

46. Siempre que bienes de Ciudades ó municipios sean asegurados por compañías de seguros contra incendios, será trasladado al registro de hipotecas, bajo la primera rúbrica, de la misma manera, pero solamente *ante lineam*, el precio del seguro. Los cambios que sobrevinieren por la renovacion de los avaluos se anotarán del mismo modo.

47. En la segunda rúbrica principal, se anotarán las obligaciones

reales y los gravámenes perpetuos que reporte el fundo.

48. Bajo la denominacion de gravámenes perpetuos inscritos, no se comprenden las cargas ordinarias y las obligaciones que segun las leyes locales reportaren todos los bienes de esta naturaleza á la justicia, á la iglesia ó al clero, tales, como, contribuciones, derechos feudales, impuestos, servicios, gastos de alojamiento, fondos de compañías de seguros, rentas, impuestos prediales, diezmos á las iglesias, pastores, sacristanes y otras prestaciones de vecindad, supuesto que esos gastos han sido sustraídos del valor del fundo inscrito y el adquirente ó interesado han debido informarse de ellos.

49. Pero se inscribirán en el registro de hipotecas los gravámenes perpetuos impuestos sobre un fundo por instrumentos separados, por fundaciones, legados, ó títulos especiales como el censo y la renta enfiteútica, los cánones de trigo ó dinero no redimibles y otras rentas debidas á ciertas personas morales ó indirectas, á las iglesias, conventos ú otros establecimientos piadosos.

50. Entre las obligaciones reales que se anotarán bajo esta rúbrica, se cuentan las que limitan el derecho del propietario de cierto modo como el vasallaje, el fideicomiso, los mayorazgos, las sustituciones, el derecho de retracto ú otros semejantes que

produzcan el efecto de limitar la propiedad del poseedor.

51. Así, pues, en las provincias en que los agnados, los enfeudados, los que tuvieren derechos á supervivencias ó á fideicomisos estuviesen obligados á hacer inscribir sus derechos, esta inscripcion se hará bajo la segunda rúbrica.

52. Se inscribirán en la tercera rúbrica los instrumentos por los que los derechos del propietario no estén limitados ni sobre el fundo, ni sobre alguna de sus partes, sino que están constituidos á favor de un tercero sobre una parte del precio, por ejemplo: si el vendedor se reserva la propiedad por el resto del precio, ó si la cantidad dependiese de algun fideicomiso.

53. El préstamo hecho con la condicion de que el prestamista disfrutará de posesion y goce, será inscrito en la tercera rúbrica y anotado en la segunda.

54. Las servidumbres reales que gravan un fundo, solo se inscribirán cuando los interesados lo pidan, para conservar sus derechos; en este caso, se anotarán bajo la segunda rúbrica.

55. En la tercera rúbrica, se inscribirán todos los demas créditos reales, y los que segun los artículos anteriores, no fuesen parte de la segunda rúbrica, cualquiera que sea el nombre que tengan.

56. Bajo esta columna se inscri-

birán los créditos hipotecarios, las adquisiciones con plazo para el pago, con reserva de propiedad, las hipotecas tácitas y legales, la garantía, las cauciones por tutela y las de los empleados.

57. Los privilegios particulares afectos á los créditos inscritos, quedarán fijados en el orden del concurso. (2134 C. N.).

58. En esta columna se inscribirán las cesiones en estricto sentido, por ejemplo: si la propiedad de un crédito inscrito, fuese cedida á un tercero el crédito y la posesion en prenda serán inscritos tambien.

59. Se anotará en esta columna la cesion de la prioridad de lugar á otro acreedor como P. E. la fianza dada por una mujer con su dote, al marido. En este caso el acreedor debe ser asegurado por los bienes aportados por la mujer antes de su inscripcion.

60. En fin, en la columna de cesiones se inscribirá si la suma se ha inscrito sobre un fundo y trascrito á las letras hipotecarias provinciales. Las nuevas letras expedidas, así como los demas préstamos hipotecarios, serán inscritos en la primera columna de esta rúbrica.

61. En la tercera columna, que es la de las extinciones, se anotará si el crédito se extinguió por pago, descargo, desistimiento, consolidacion, ó de cualquiera otra manera válida.

62. Pero si un derecho real constituido á favor de un tercero por un acreedor inscrito se extinguiese por pago ó descargo, se hará mencion de éste, no en la columna de las extinciones, sino en la que se inscribió el derecho real constituido.

63. En fin en la tercera rúbrica y con números distintos se anotarán los créditos separados inscritos sobre cada fundo.

64. Para cada registro de hipotecas llevado de esta manera, habrá un libro particular de inscripciones.

65. En este libro serán completamente transcritos todos los instrumentos de que se ha hecho sumaria mencion, así como las copias de los procesos verbales levantados para el reconocimiento del instrumento, la ejecucion del contrato, la cesion de la propiedad y la prestacion del descargo; se trasladarán además, las copias de los decretos del Tribunal para la inscripcion y estimacion de los créditos, de manera que esté reunido todo lo relativo á un mismo negocio.

66. El libro de inscripciones se llevará por orden de fechas; las enunciaciones posteriores, sin distincion de negocios ni de bienes, se escribirán las unas despues de las otras.

67. El registro será paginado regularmente.

68. Para los bienes raíces situados en la jurisdiccion de una Corte Superior, habrá, además del libro de

hipotecas, un volumen titulado: Registro de instrumentos de bienes raíces.

Este volumen contendrá las solicitudes, piezas que se refieran á las hipotecas de ciertos bienes, las minutas de las órdenes espedidas, los procesos verbales, los informes, los avisos, y demas constancias relativas á ese fundo.

69. En los Tribunales inferiores no será necesario separar los instrumentos relativos á cada fundo, pero las piezas relativas se reunirán á las demandas de extinciones por orden de fechas. Habrá un índice para los años.

Así mismo los Tribunales Superiores que tuvieren bajo su inmediata jurisdicción fundos pertenecientes á ciudades ó bienes de paisanos, no tienen necesidad por lo que respecta á estos fundos del registro particular prescrito por el art. 68.

70. Habrá en cada Tribunal encargado de la inscripción en los libros hipotecarios, un miembro ó empleado, escogido una vez, que llevará los libros. Este empleado será juramentado.

71. Este tenedor del registro de hipotecas vigilará personalmente los libros y los tendrá guardados de manera que solo él tenga conocimiento de ellos y pueda garantizar su exactitud en todo tiempo.

72. Le está prohibido enseñar

los libros ó permitir su inspección, si no es al propietario del fundo, ó á cualquiera autorizado por él, ó en virtud de orden del Tribunal. (2196 C. N. difiere.)

73. Solo con permiso del Tribunal podrá dar extracto de los libros. (ibid.)

74. Los Tribunales no permitirán á todos la comunicacion de los registros hipotecarios ó el exámen de los libros. Examinarán siempre si el peticionario tiene un verdadero derecho ó un interés fundado para hacer esas investigaciones. (ibid.)

75. Los registros serán conservados en lugar seguro, y preservados del fuego ú otro accidente.

76. Las cortes y Tribunales á quienes se confía el cuidado de las hipotecas, serán responsables de sus registros y de la fidelidad del tenor de los instrumentos inscritos. (2177 C. N.)

77. Pero no serán responsables de la validez y autenticidad de los documentos presentados por las partes.

78. En caso de error, todo el Tribunal y cada uno de los miembros que en la época formaban parte del Tribunal ó Corte, en que se cometió, y sus herederos, serán responsables por los daños y perjuicios, cada uno por su parte.

79. Si alguno de los miembros no pudiese indemnizar el perjuicio,

## SECCION I.

*Del procedimiento para las hipotecas en general.*

3. En las Cortes Superiores, se instruirán todos los negocios relativos á hipotecas.

4. Las demandas y observaciones se presentarán á la Corte por escrito.

5. Podrá defender su propia causa, todo aquel que posea un conocimiento bastante del derecho y de las leyes del país; los demas se dirijirán á un Notario.

6. Ningun ocurso ó memoria para negocio hipotecario, se recibirán en la Corte, ni se pronunciará decision alguna, si no estuvieren firmados y legalizados por Notario.

7. Todos estos ocurso se dirijirán á la Corte á quien se ha confiado la direccion de los instrumentos relativos á bienes raíces.

8. El Notario asentará el dia de la presentacion del ocurso, y si debiere ser inscrito, la hora de la misma.

9. Si se adjuntare al ocurso algun documento original y se debiera inscribir alguna anotacion en el registro de hipotecas, se inscribirá la demanda en el registro, así como las palabras con que comenzare el instrumento; firmándolo todo el actuario.

10. Se inscribirá entonces la presentacion en el diario de reglamento

serán responsables subsidiariamente todos los demas.

80. El miembro del Tribunal ó Corte, que en la época de la disposicion perjudicial no estuvo presente, ó protestó por escrito contra los actos que produjeron la responsabilidad, no quedará obligado conjuntamente con los demas.

81. Aquel á quien corresponda, tendrá espeditos sus recursos contra el autor del perjuicio, ya sea miembro ó empleado de la Corte.

## TITULO II.

## DE LA GESTION DE LAS HIPOTECAS Y DE LA DIRECCION DE LOS REGISTROS HIPOTECARIOS EN LAS CORTES SUPERIORES.

ART. I. La direccion de los registros hipotecarios se ha confiado hasta ahora, segun los círculos de jurisdicción, en parte á las Cortes y en parte á los Tribunales inferiores. Los principios relativos á las hipotecas, son los mismos para ambas autoridades competentes. Pero como podrian presentarse algunas dificultades en este título se expondrán los principios generales para las Cortes Superiores.

2. Detalla este art. las materias de que tratan las secciones siguientes.

del oficio y se remitirá á la primera asamblea de la Corte con todos los instrumentos y piezas relativas, entregándose en seguida al consejero relator.

11. El consejero relator y la Corte examinarán el ocurso y las piezas anexas, en la forma y en el fondo.

12. Aunque el art. 77 título primero declara que las Cortes no serán responsables de la autenticidad y validez de los instrumentos presentados por las partes, tendrán siempre la obligación de hacer todo lo posible para no dar entrada en los registros á instrumentos de patente ilegalidad ó contrarios á las leyes y evitar procesos que pudieran ocasionar oscuridad ó vacíos en los documentos admitidos.

13. Las cortes vigilarán el que los ocurros no contengan nada contrario á las leyes y examinarán si en la ejecución del instrumento que va á registrarse, se han observado las condiciones prescritas para su validez, si los contratos están redactados con claridad y exactitud y si están revestidos de todas las formalidades exteriores necesarias.

14. Las leyes arreglan lo relativo á la adquisición y ejecución del derecho hipotecario.

15. El código arreglará la forma legal y exterior de los instrumentos.

16. Si un mandatario presentare

un ocurso sobre hipotecas, se investigará si el mandato es bastante.

17. Siempre que el instrumento en virtud del cual se solicitare la inscripción, hubiere sido hecho ó certificado judicialmente, ó si la inscripción no inpusiere al que la solicita ninguna obligación, ó si no estuviere espuesto á sufrir ningún perjuicio en virtud de ella, bastará un mandato extrajudicial. En todos los demás casos, el mandato será otorgado ante un Tribunal ó Notario requeridos con este fin.

18. Si hecho el anterior exámen resultare ilegal é ilícito el ocurso, se entregará al promovente una respuesta escrita y motivada y no habrá lugar á inscripción ninguna. En caso de observaciones sobre las formas exteriores del instrumento que se quiere inscribir, ó sobre el contrato, se prevendrá al promovente que muestre sus títulos para dar curso á su solicitud.

Para conservar sus derechos, el Tribunal de oficio, inscribirá esta prevención, y señalará un plazo para producir los documentos ó informar al propietario.

19. Si no hubiere observación alguna que hacer, sobre la nota que deba insertarse en el registro hipotecario, se prevendrá por escrito al tenedor del registro que haga la inscripción.

20. La nota se inscribirá en los términos prevenidos.

21. Esta nota estará de acuerdo con el texto del instrumento, y comprenderá todas las circunstancias esenciales al crédito inscrito, breves, pero claramente.

22. La copia del ocurso y el documento original se enviarán con el decreto.

23. Siempre que un mismo instrumento contenga diversos créditos ó uno solo, pero para el que haya muchos interesados, el decreto expresará qué crédito ó qué personas serán inscritos en el registro.

24. Siempre que por la naturaleza del negocio, ó por convenio, se hubiesen otorgado varios instrumentos idénticos para el mismo objeto, el decreto que también será inscrito, designará á los interesados que deban recibir cada uno de los ejemplares del instrumento.

25. El decreto que ordene la inscripción, será firmado por el consejero relator y entregado al comisario de la Corte, para que lo firmen él, y al ménos otro tercer miembro de la Corte.

26. El decreto será remitido al tenedor del registro.

27. Dicho tenedor lo inscribirá desde luego.

28. Para hacer la inscripción, se sujetará al decreto, sin cambio ni alteración.

29. Si descubriere puntos dudosos en el negocio, lo comunicará á la Corte y esperará sus órdenes.

30. Si se notificaren simultáneamente al tenedor del registros varios decretos del mismo carácter, como si se tratara de inscribir diversos créditos sobre un mismo fundo, se hará la inscripción, no segun la fecha y presentación del decreto, sino segun el día y aun la hora de la presentación de los ocurros. (2.147 C. N. difiere.)

31. La inscripción será exacta y legible. Las abreviaturas y errores serán salvados y las cantidades escritas con números y letras.

32. Se escribirán las notas de cada columna de tal manera, que no quede lugar para las intercalaciones.

33. Hecha la inscripción, el tenedor del registro hipotecario hará un resumen de lo que inscribió, indicando á favor de quien se hizo la inscripción, el volumen y la página del registro hipotecario, la referencia con el modelo de la inscripción expedida y la fecha de la inscripción.

Así por ejemplo, si se inscribiese el título de posesión á consecuencia de un contrato de venta, la nota se redactará así: *Título de posesión inscrito por Cajus. volumen I, página 177, en virtud del reconocimiento adjunto. Berlin el.....*  
Si se inscribieren cantidades de dinero adeudadas segun el contrato de venta, el registro se hará así: 6000

*thalers cantidad de dinero debida, inscrita por Titius.*

34. Este registro será escrito y firmado por el tenedor.

35. Inscribirá en seguida, el curso, el decreto y esta nota de inscripción sobre el registro.

36. El tenedor del registro certificará la conformidad de las copias con los originales.

37. Entregará despues, un certificado de la inscripción hecha.

38. El certificado contendrá todo lo que se refiere á esta clase de documentos, y se redactará con arreglo á las instrucciones que se explicarán despues en una seccion especial sobre certificados hipotecarios. No se diferenciará de los certificados hipotecarios, sino en que en los testimonios *in vim recognitionis*, se expresará no solamente el nombre de aquel á quien se entrega el certificado, sino la nota que probare la inscripción.

39. La minuta del certificado hecha por el tenedor del registro, será revisada por el consejero relator. El ejemplar puesto en limpio, será firmado en las Cortes, por el presidente y consejero relator, y en los tribunales inferiores, por aquellos á quienes la ley impusiere esta obligacion; por último, el certificado será de tal modo semejante al documento inscrito que ambos serán idénticos: todo esto, será cubierto con el sello de la Corte.

40. En cuanto á la expedición del certificado fehaciente de hipoteca, la Corte se asegurará de que la inscripción se ha hecho realmente y de que están conformes el testo del decreto y el del recibo.

41. Despues se fijará segun los usos de cada Corte, la manera de presentar los libros al presidente despues de revisada la minuta ó de hecha la operacion, y saber los medios que deberán emplear las Cortes para asegurarse de la exactitud de los certificados de hipotecas expedidos por ellas.

42. Cumplidas estas formalidades, el tenedor del registro, devolverá el instrumento inscrito.

43. Por regla general, la devolucion del instrumento se hará á aquél que lo hizo inscribir, á no ser que fuere pedido por otra persona en virtud de decreto de la Corte.

44. Por último el decreto original de la Corte, la minuta de la inscripción y la del recibo hipotecario que haga veces de testimonio se incorporarán á los instrumentos de bienes raices, designándose la persona á que se entregaren los originales.

45. Siempre que se ordene la inscripción sin que exista un instrumento segun el cual se ha de hacer, como si se tratase de alguna protesta, ó si la propiedad pasare *abintestato* del padre al hijo, entonces, se levantará una acta, se transcribirá de una copia

confrontada, segun la que se ordenará la inscripción.

46. Por todo instrumento inscrito, se expedirá un certificado de hipotecas. Pero como se dirá despues, hay casos en que esa medida no es necesaria.

47. Las mencionadas indicaciones para proceder á la inscripción en los registros y redaccion de los certificados, tienen por objeto el conseguir la regularidad de los registros y el ofrecer garantías al público para evitar las falsificaciones; por tanto las Cortes harán observar esas disposiciones, sin considerarlas nunca como superfluas.

48. Si en las provincias á quienes se confía la conservacion de las hipotecas (principalmente en la Marcha) fueren necesarias disposiciones especiales para alcanzar este fin, serán dictadas por el Rey previa audiencia de los Estados de las provincias.

## SECCION II.

*De las reglas que se observarán para la exactitud de la inscripción del título de posesion.*

49. Como es una medida de órden y seguridad públicas el que la propiedad de los bienes inmuebles no sea dudosa ni incierta, todos los cambios de propiedad serán inscritos y anotados en el registro hipotecario

del Tribunal ó Corte en cuya jurisdiccion estavieren situados los bienes raices.

50. Los interesados harán esa declaracion en el espacio de un año; los títulos de propiedad serán presentados y certificados.

51. Si esa declaracion no se hiciese, la Corte en cuya jurisdiccion estuviere situado el inmueble recordará al nuevo propietario su obligacion, por medio del Tribunal competente y le señalará un plazo conveniente para que muestre su título bajo pena de multa, si no lo hiciere.

52. Si el detentador no cumpliere dentro de ese plazo, el Tribunal aplicará la pena. El fisco le citará y le obligará á que presente su título de posesion.

53. Si tocare á diversos herederos una misma propiedad y no pudiesen ponerse de acuerdo sobre la particion, lo pondrán en conocimiento de la autoridad dentro de un año, y se les concederá un nuevo plazo para que hagan la particion.

54. Pero si en ese plazo no se hiciese la particion, se arreglará por todos el título de posesion; y si despues se adjudicare la propiedad á alguno de los herederos, se inscribirá el título en su nombre (883. C. N.)

55. Aquel en cuyo nombre se inscribiere en el libro de hipotecas, el título de posesion quedará autorizado

para tomar todas las disposiciones relativas al título registrado.

56. El propietario cuyo título no estuviere inscrito en el libro de hipotecas, no podrá hacer inscripción ninguna sobre su propiedad; el Tribunal le prevendrá ante todo que regularice su título de posesión.

57. Pero siempre que el poseedor tuviere legítimos impedimentos, podrá hacer que se certifiquen su derecho y los impedimentos que tuviere, para preservarse de actos del anterior propietario, y que se inscriba una protesta en el libro de hipotecas para evitar los efectos de los hechos del que aun apareciere inscrito como propietario.

58. El que se propusiere inscribir su título de posesión en el registro de hipotecas, entregará á la Corte que tuviere el registro, el instrumento de adquisición á título gratuito, oneroso ó de permuta.

59. La Corte al examinar el curso, observará las disposiciones de la seccion primera, art. 2 y siguientes, y se convencerá de si el anterior propietario tenia derecho de disponer del inmueble y si estaba investido del título de posesión, además, si el nuevo propietario tiene aptitud para poseer, si pudo tener lugar la trasmision de la propiedad, al nuevo adquirente, y por último, si el instrumento está redactado con las formalidades de ley.

60. Para evitar dudas y errores

y prevenir litigios por causa de inobservancia de la ley ó por falta de claridad en la redaccion de los instrumentos, éstos no podrán ser inscritos, á contar desde la publicacion de esta ley, sino cuando se hubieren otorgado en la forma legal, ya ante un Notario, ya ante un Tribunal.

61. El instrumento redactado solamente por las partes (*blos privation*) no será ratificado por los tribunales; el título de posesión relativo á este instrumento, no se inscribirá en el registro hipotecario.

62. Pero el contrato bajo firma privada, será válido entre los contratantes, que podrán obligarse mutuamente á su ejecución.

63. Se observarán las leyes y reglamentos de cada provincia para determinar si además de la redaccion del instrumento de adquisición ante el tribunal ó un notario, se necesita aún la confirmacion del tribunal, la toma de posesión judicial, la prestacion de juramento, etc., etc.

64. En las provincias en las que no sean necesarias la confirmacion judicial ó la tradicion civil, solo se inscribirá el título de posesión adquirido por contrato de venta, si firmasen el curso ambos contratantes; ó si presentado por solo el comprador, el vendedor consintiere dentro de cierto tiempo, en que se haga la inscripción.

65. Si el nuevo propietario lo

fuere por disposicion testamentaria, se determinará si fué instituido heredero, ó si adquirió el fundo en virtud de legado, donacion testamentaria ú otra manera.

66. En este último caso se inscribirá el título del nuevo propietario, cuando apareciere entre las constancias el consentimiento expreso del heredero, ó pudiere ser probado de otro modo.

67. Se presentarán el testamento original ó una copia confrontada, cuando se instituya á alguno heredero de algun inmueble. Esta copia será expedida por el tribunal en donde se hizo la publicacion del testamento.

68. Si el testamento estuviere en instrumento público, no será necesaria ninguna otra formalidad para hacer la inscripción del título.

69. Pero siempre que la disposicion testamentaria que instituye al nuevo poseedor, fuere un testamento privado, se indicará en el registro de la publicacion ó en el certificado especial, expedido con este fin por el tribunal que hubiere hecho la publicacion, que ésta no tiene nada de defectuosa.

70. Si se presentare un testamento privado sin el registro de la publicacion, no se entregará el título de posesión, sino que ante todo, se intimará al promovente que presente el certificado del registro y la constancia

del consentimiento de los que hubiesen heredado al difunto, *ab intestato*.

71. El nuevo propietario que se funde en una toma de posesión (*saision*), comun ó en la eventualidad de una sucesión, mostrará los títulos relativos y el certificado de defuncion de su predecesor.

72. Si fundase su derecho en alguna sucesión *ab intestato*, y no fuere notorio ese derecho, será comprobado judicialmente en el registro hipotecario, con un certificado del tribunal. Si el tribunal tuviere dudas graves sobre la validez de sus derechos, se le hará saber esa circunstancia y entonces no podrá ser inscrito el título; pero para conservar sus derechos, se inscribirá de oficio una protesta en los términos del art. 57 (vide supra.)

73. El instrumento de particion que atribuya un inmueble á un heredero, se inscribirá á su pedimento como poseedor: la inscripción pasará directamente del nombre del difunto al suyo, sin necesidad de inscribir la posesión comun.

74. En caso de que los herederos no conservasen el fundo que les tocó y quisieran enagenarlo, harán inscribir desde luego, en nombre colectivo, el título de posesión.

75. Para determinar los casos en los que se deberán rendir, además de la prueba del derecho de sucesión, una declaracion formal de la aceptación de la herencia, ó la tradicion civil por

un curador de la sucesion, ó la expedicion de una carta de investidura para regularizar la posesion y tener el derecho de hacerla inscribir, se observarán las leyes y reglamentos de cada provincia.

76. Si al hacerse la mutacion de propiedad, se examinare debidamente el título de posesion presentado por el nuevo adquirente, y apareciere apto para ser inscrito, se dará orden al tenedor del registro para que la haga.

77. Se hará mérito de la inscripcion en el instrumento de adquisicion, y si hubiere diversos ejemplares, en el que fuere entregado al nuevo adquirente, se hará notar en el certificado que se entregue, segun los artículos 37 y siguientes, que el ejemplar servirá solo al adquirente; y que el certificado sobre él escrito, no hará más, que fijar sus derechos á la inscripcion de su título en los registros hipotecarios. (2,150. C. N.)

78. Cuando no exista instrumento de adquisicion, como si hubiere heredado el nuevo propietario, se observarán las disposiciones de los artículos 45 y siguientes.

79. Si en los instrumentos por los que se inscribe el título de posesion, cualquiera que sea el título traslativo de dominio, hubiere disposiciones accesorias, por las que uno de los interesados ó un tercero adquiriese un derecho real sobre el fundo, como *pacta retrovenditionis, protimis eos, ad-*

*dictionis in diem, legis commissoriae;* derechos de propiedad reservados ó hipotecarios, cantidades á pagar en cierta época, se observará el artículo siguiente.

80. Siempre que esas disposiciones accesorias, limiten la propiedad del poseedor y su derecho á disponer del fundo, y sean de tal naturaleza que, segun el art. 50, título 1º, deban ser inscritas bajo la segunda rúbrica, se inscribirán de oficio por el tribunal, al depurar el título de posesion.

81. Los consejeros relatores estarán obligados á examinar los instrumentos de adquisicion presentados, y cuando hubiere cláusulas accesorias, á señalar cuáles serán las menciones que deban hacerse en la inscripcion del mismo título. Si olvidasen alguna cláusula, el tenedor del registro se las hará saber.

82. Hecha la inscripcion, se hará mencion de ella en el ejemplar de la copia confrontada del instrumento que deba entregarse al que adquirió el derecho real; se le entregará tambien un certificado.

83. El tribunal estará obligado á inscribir todas las cláusulas restrictivas de la propiedad; pero no las disposiciones relativas á la atribucion de algun derecho real sobre una parte determinada de su valor, como hipotecas reservadas por sumas prestadas y las hipotecas legales de los herederos y legatarios. Aquel á quien este de-

recho pertenezca, podrá hacerlo valer.

84. Con este fin, los tribunales pondrán en conocimiento de los interesados el derecho que á su favor resultare en el instrumento de venta y principalmente en los testamentos; cuando tuvieren domicilio conocido, se les avisará por el correo.

85. Si se omitiere este aviso, en cualquier caso se les exigirá la responsabilidad por sus superiores; pero nunca por las partes interesadas.

86. Todos los demas contratos que concedan un derecho puramente personal á los interesados ó á un tercero, no serán susceptibles de inscripcion. Tampoco será necesaria la intimacion oficial con respecto á ellos.

87. Todos los bienes que pertenezcan á un propietario, podrán ser vendidos en un solo instrumento y por un mismo y único precio.

88. Si estos bienes estuvieren situados en una misma jurisdiccion, podrá pedirse la legalizacion del título de posesion en un mismo acto y se ordenará por un solo decreto. La inscripcion del título se hará en la hoja de cada fundo, y en el registro del instrumento se indicarán las hojas en las que se hizo la inscripcion. Se expedirán tantos certificados, cuantas hojas fuesen.

89. Pero si los bienes estuviesen situados en diferentes jurisdicciones, se pedirá la inscripcion del título de

posesion en el registro de cada una de ellas.

90. Si sobreviniere un cambio en la posesion de un inmueble, del que dependiesen otros bienes situados en otra jurisdiccion, se inscribirá el título de posesion en el registro hipotecario del lugar del inmueble principal; en seguida, presentando los documentos necesarios, se inscribirá en el registro relativo á las dependencias.

91. Si las dependencias de un fundo, ó si algunos bienes fuesen separados de algun dominio señorial, ó fueren enagenados de cierto modo, se observarán las disposiciones de los artículos del 35 al 40, del título 1º. Las Cortes y Tribunales formarán de oficio un extracto de los créditos que reporta el inmueble principal ó toda la tierra señorial y sus dependencias; por tanto, los contratantes y los acreedores inscritos, harán convenios ciertos. Mientras esto no se haga, no se hará á nombre del nuevo adquirente, inscripcion del título de una dependencia ó bien propio.

92. Se reconocerá como único y verdadero propietario, al que presente un título depurado de esta manera.

93. Si se comprase un fundo á consecuencia de venta forzosa, el adquirente quedará seguro de su propiedad, el tribunal no admitirá pretension ninguna de un tercero sobre esa propiedad.