

serán suscritores forzosos a la Gaceta todos los pueblos del Archipiélago erigidos civilmente, pagando su importe los que puedan, y sufriendo por los demás los fondos de las respectivas provincias.

(Real orden de 26 de Setiembre de 1881.)



Se declara texto oficial, y autentico, de las disposiciones oficiales, cualquiera que sea su origen, publicadas en la Gaceta de Manila, por tanto será obligatorias en su cumplimiento. (Superior Decreto de 20 de Febrero de 1881.)

GACETA DE MANILA

GOBIERNO GENERAL DE FILIPINAS

Secretaría.

MINISTERIO DE ULTRAMAR.—Núm. 888.—Excmo. Sr.—S. M. el Rey (q. D. g.) y en su nombre la Reina Regenta del Reino, se ha servido disponer que se remita a V. E. el adjunto ejemplar de la Gaceta de Madrid del 18 de este mes en que se inserta la Instrucción general sobre la manera de redactar documentos públicos sujetos a registro en las provincias de Ultramar, aprobado por Real orden de 13 último, a fin de que por ese Gobierno General se disponga su publicación en la Gaceta oficial de la Isla, remitiendo un ejemplar de ésta para su debida constancia en este Ministerio.—De Real orden lo comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.—Dios guarde a V. E. muchos años. Madrid, 19 de Agosto de 1893.—El Subsecretario encargado del despacho, J. Sanchez Guerra.—Sr. Gobernador General de Filipinas. Manila, 5 de Octubre de 1893.—Cúmplase y expídanse al efecto, las órdenes oportunas.

BLANCO.

Excmo. Sr.: S. M. el Rey (q. D. g.), y en su nombre la Reina Regenta del Reino, se ha servido aprobar la adjunta Instrucción general sobre la manera de redactar los documentos públicos sujetos a Registro en las provincias de Ultramar, mandando al mismo tiempo que todas las Autoridades, funcionarios del orden judicial o administrativo, así como los Notarios, a quienes incumbe su cumplimiento, empiecen a observar las prescripciones contenidas en ella desde el día en que empiece a regir en esa isla la ley Hipotecaria de 14 de Julio último.

Lo que de Real orden comunico a V. E. para su inteligencia y demás efectos correspondientes.—Dios guarde a V. E. muchos años. Madrid, 13 de Agosto de 1893.

MAURA.

Sras. Gobernadores generales de Cuba, Puerto Rico y Filipinas.

INSTRUCCION GENERAL

SOBRE LA MANERA DE REDACTAR LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS SUJETOS A REGISTRO EN LAS PROVINCIAS DE ULTRAMAR.

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales.

Artículo 1.º Las Autoridades y funcionarios del orden judicial o administrativo, así como los Notarios que autoricen documentos que deban inscribirse, harán constar en los mismos, bajo su responsabilidad, todas las circunstancias necesarias según la ley Hipotecaria y su reglamento, para inscribirlos en los Registros de la propiedad.

Art. 2.º La designación de toda persona que intervenga en cualquier acto o contrato sujeto a inscripción, se hará expresando su nombre, apellidos paterno y materno, aunque no acostumbre a usar más que uno de ellos, edad, estado civil, profesión y domicilio. Si fuere conocida con un segundo nombre unido al primero, se expresará también éste.

Art. 3.º Cuando alguno de los interesados concurra al acto en nombre de una Sociedad, establecimiento público, Corporación o persona jurídica, se hará constar el título que acredite su representación, expresando el nombre y clase de dicha entidad y su domicilio y las demás circunstancias relativas a

la personalidad del representante, quien suscribirá el documento con la firma social.

Art. 4.º Los funcionarios y Autoridades procurarán que en los documentos que autoricen no se omita ni exprese con inexactitud que dé lugar a error y perjuicio de tercero cualquiera de las circunstancias siguientes:

1.º La naturaleza, situación, linderos y nombre y número, si existieren, de la finca que deba ser inscrita, o a la cual afecte el derecho que se haya de inscribir. También se expresará la medida superficial de las fincas rústicas, y la de las urbanas, solo cuando constase de los documentos presentados o la manifestasen los interesados.

2.º La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba y su valor, si constare del título o las partes lo manifestase.

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

4.º La clase y fecha del acto o contrato que se otorgue.

5.º El nombre y apellido de la persona a cuyo favor se constituya o declare el derecho.

6.º El nombre y apellido de la persona que transmita el dominio o constituya, reconozca o renuncie los derechos sujetos a inscripción.

7.º El nombre y apellido de la persona de quien proceda inmediatamente la finca o derecho que se transmita, modifique o extinga.

Cuando el acto o contrato deje de inscribirse por alguna omisión o inexactitud padecida por dolo o culpa del funcionario autorizante, subsanará éste la falta extendiendo a su costa un nuevo documento, si fuere posible. Los Notarios además indemnizarán a los interesados de los perjuicios que les hubiesen ocasionado, en los términos prevenidos en la ley Hipotecaria.

Art. 5.º Para describir las fincas rústicas se determinará su situación y linderos con la mayor exactitud y prolijidad. Para ello deberá consignarse el nombre con que fuere conocida la finca, y si antes tuvo otro, se hará mención de ambos; se señalará el término municipal y el partido o sitio en que radica; se expresarán sus linderos por los cuatro puntos cardinales, prefiriendo los que estuviesen señalados con límites naturales o artificiales a la simple designación de los nombres de los dueños de los predios contiguos; se indicarán los caminos que conduzcan a las heredades que se describan, siempre que esta circunstancia pueda contribuir a distinguirlos, y se hará mención, en fin, de todas las demás señas que impidan confundirlas con otras.

Cuando la finca sea urbana, además del nombre del pueblo y el de la calle, plaza o sitio en que estuviere, se expresará su número antiguo y el moderno, si hubiere cambiado el que antes tenía, y si no estuviere numerada, se hará mención de esta falta.

También se expresará el número de la manzana o cuartelada, si la tuviere el grupo de edificios a que la finca correspondiera; su nombre, si fuere conocida con alguno en el pueblo; sus linderos por izquierda, derecha y espalda, y cualquiera otra circunstancia que importe conocer para distinguirla de las demás.

Art. 6.º Cuando en los documentos deba hacerse expresión de la cabida o extensión de las fincas, podrá continuarse señalándola con la medida acostumbrada en el país; pero siempre se añadirá su reducción a la medida equivalente según el sistema métrico.

Si los interesados sólo pudiesen señalar la cabida o extensión aproximadamente, se consignará la que expresaren en los mismo términos; y si tampoco pu-

dieren determinarla de este modo, se hará constar así en el documento.

Art. 7.º En todo instrumento público por el cual se constituya, reconozca, modifique o extinga un derecho real que tuviere nombre conocido en derecho, se hará expresa mención de este, aunque las condiciones estipuladas por los otorgantes modifiquen en algún punto su naturaleza, y le atribuyan más o menos efectos que los propios de su índole, con arreglo a las leyes.

Art. 8.º En todo acto o contrato que deba inscribirse se hará también mención circunstanciada de todas las cargas o gravámenes reales que tuviesen los inmuebles, a cuyo efecto el funcionario que autorice el documento, no sólo examinará cuidadosamente los títulos que obren en su poder y los interesados le presenten, sino que les pedirá todos los que tuvieren, y de los cuales puedan resultar dichas cargas.

Si las que aparezcan impuestas no se cumplieren por ignorarse la persona que tenga derecho a ellas o por otro motivo, podrán los interesados exigir que conste también en el instrumento esta circunstancia.

En las cartas de pago, cancelaciones de hipotecas y demás contratos que se refieran a otros ya inscritos en que resulten consignadas las cargas, no será preciso expresarlas de nuevo.

Art. 9.º Los testimonios de autos, providencias y sentencias que deban inscribirse contendrán necesariamente la fecha en que se notificaron a cada una de las partes litigantes, con una diligencia del actuario en que se certifique que ha transcurrido el término señalado por la ley sin haber interpuesto recurso alguno, o habiéndose desestimado el que hubiese utilizado.

Iguals datos deberán comprender los mandamientos judiciales cuando en ellos se inserte la providencia que deba inscribirse o anotarse.

Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo las providencias que, según la ley Hipotecaria y la de Enjuiciamiento, deban anotarse, sin necesidad de que tengan el carácter de firmes y consentidas por las partes.

Art. 10. En los mandamientos para la anotación de embargos decretados en juicios civiles o criminales, los Jueces o Tribunales fijarán aproximadamente la cuantía de las costas que puedan causarse, y el importe del papel sellado que puede invertirse durante el procedimiento, a fin de que queden asegurados los derechos del Estado y de los curiales con perjuicio de tercero que adquiere con posterioridad algún derecho real sobre la finca embargada.

Art. 11. Las ejecutorias que declaren o reconozcan el dominio de los inmuebles o algún derecho real sujeto a inscripción, y las que modifiquen la capacidad civil de las personas y deban inscribirse según la ley Hipotecaria y su reglamento, no necesitan expresar detalladamente todas las circunstancias de la inscripción, a menos que verse sobre alguna de ellas el punto litigioso que decidan, en cuyo caso no podrá excusarse la clara y minuciosa descripción de la misma.

Art. 12. El notario que autorice documento público en que se declare o reserve algún derecho real a favor de tercero, el cual podría ser perjudicado si aquel no se registrase, cumplirá lo dispuesto en el reglamento dictado para la ejecución de la ley Hipotecaria, y podrá exigir del Registrador el correspondiente recibo.

Este recibo será suficiente para exigir de los otorgantes el pago de los derechos devengados por el Notario.

Art. 13. En todo documento público sujeto a registro deberá consignar el funcionario que lo autorice, que sin verificarse la inscripción no perjudicará aquél a tercero, ni será admitido en los Juzgados y Tribunales, Consejos y oficinas del Gobierno, si el ob-

jeto de la presentación fuese hacer efectivo, en perjuicio de tercero, el derecho que debió ser inscrito, salvo los dos casos de excepción que comprende el art. 389 de la ley Hipotecaria.

Art. 14. Todo documento en cuya virtud proceda cancelar alguna inscripción ó anotación, se redactará con estricta sujeción á las disposiciones consignadas en los títulos 4.º y 5.º de la ley Hipotecaria y de su reglamento, y expresará todas las circunstancias necesarias para que la inscripción de cancelación pueda contener las señaladas en la misma ley. En todo caso dará claramente á conocer:

- 1.º El derecho total ó parcialmente extinguido.
- 2.º El nombre, estado, edad, profesión y domicilio de la persona á cuya instancia se haga la cancelación, ó cuyo consentimiento sea necesario para hacerla válidamente.
- 3.º La representación legal con que obra dicha persona, si fuere distinta de aquella á cuyo favor estuviera hecha la inscripción que deba cancelarse.
- 4.º Si la cancelación fuese parcial, la parte del inmueble inscrito que haya desaparecido y la que quede subsistente, determinándose sus nuevos linderos, ó bien, en su caso, la parte de la obligación extinguida y la que subsista, expresándose siempre la causa de la reducción del derecho.

Art. 15. Los funcionarios que autoricen actos ó contratos que deban inscribirse, y en que no medie precio, harán constar el valor de los inmuebles ó derechos reales á que se refieran, siempre que resultare de los títulos ó las partes lo manifestasen.

Art. 16. Cuando en los actos y contratos sujetos á registro los interesados dejaren de presentar los documentos que justifiquen la propiedad del inmueble ó derecho real que se transmita ó grave, se expresará el título de adquisición en cuya virtud pertenezca á determinada persona el inmueble ó derecho real, indicando en su caso el libro y folio en que resulte hecha la inscripción.

Esta misma disposición será aplicable á los mandamientos de embargo respecto de los bienes del deudor.

Art. 17. Los Secretarios y Escribanos de los Tribunales y Juzgados, los Notarios y los funcionarios del orden administrativo remitirán cada tres meses al Registrador del partido un índice de los documentos judiciales y extrajudiciales sujetos á inscripción que hayan autorizado.

Dicho índice trimestral expresará:
Los nombres de los otorgantes.
La especie y fecha del acto ó contrato.
La designación de la finca que hubiere sido objeto del mismo.

En los expresados índices no se incluirán los documentos que se hayan debido inscribir en Registros de otros partidos; pero los Secretarios de los Juzgados y los Notarios darán también noticia de ellos á los Registradores respectivos.

CAPITULO II

Reglas comunes á los instrumentos autorizados por Notarios.

Art. 18. Los instrumentos públicos contendrán todos los requisitos generales establecidos por las leyes, y especialmente por la del Notariado y su reglamento, sin perjuicio de las particularidades que exija la naturaleza del acto ó contrato que tenga por objeto cada uno de aquellos.

Art. 19. Los Notarios redactarán con claridad y concisión las cláusulas de las escrituras en que se declaren los derechos y obligaciones de los otorgantes, absteniéndose de consignar toda fórmula inútil. Procurarán expresarse literalmente á las minutas de los contratos y á las instrucciones verbales que aquellos les dieren; pero si notaren ambigüedad, confusión ó falta de claridad, lo advertirán á los interesados, proponiéndoles la relación que en su concepto exprese mejor el sentido de lo que se hubiere estipulado.

Art. 20. Cuando las notas, minutas ó instrucciones verbales suministradas por los otorgantes para la redacción del acto ó contrato no expresen algunas de las circunstancias que deba contener la inscripción, según lo dispuesto en la ley Hipotecaria y su reglamento, el Notario procurará que los interesados las declaren; y si no quisieren ó no pudieren hacerlo, salvará su responsabilidad manifestando en el instrumento que, advertidas las partes de la conveniencia de dicha declaración, dejaron de hacerla. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de que si las circunstancias omitidas fueren necesarias para la validez del instrumento, conforme á las leyes, deba el Notario negarse á redactarlo y autorizarlo.

Art. 21. Los Notarios omitirán toda cláusula que no produzca, exima, modifique, declare ó altere de cualquier modo alguna obligación ó derecho exigible en juicio, suprimiéndose en su virtud las renunciaciones de leyes que no sean por su naturaleza renunciaciones, ó que siéndolo, no manifiesten los otorgantes claramente

su voluntad de renunciar á ellas, así como cualquier otra cláusula supérflua ó impertinente.

Art. 22. Se escribirán las cláusulas con la debida separación en párrafos distintos y correlativamente numerados, procurando incluir en cada uno aquellas circunstancias que tengan entre sí alguna conexión ó analogía.

Art. 23. Se prohíbe á los Notarios autorizar ningún instrumento público otorgado por personas á quienes no conozcan, ó sin haberse asegurado previamente de su conocimiento por el dicho de dos testigos que las conozcan.

Art. 24. Los Notarios harán constar en toda escritura que los otorgantes tienen la capacidad legal necesaria para celebrar el acto ó contrato á que se refieren, cuya circunstancia se determinará á juicio propio del Notario, no bastando que este lo consigne en el instrumento, apoyándose en el solo dicho de los mismos otorgantes.

Art. 25. Las personas que otorguen cualquier acto ó contrato sujeto á inscripción, designarán el lugar en que deban practicarse todas las notificaciones, citaciones y demás diligencias judiciales ó extrajudiciales á que dé origen el expresado acto ó contrato.

Art. 26. Siempre que se enajenen ó hipotequen bienes pertenecientes á personas que no tengan la libre disposición de ellos, se asegurará el Notario de que se han cumplido los requisitos y formalidades que para tales casos exigen las leyes, y lo hará constar así en la escritura.

Lo mismo deberán practicar cuando se cancelen censos, hipotecas ó otros derechos reales constituidos á favor de dichas personas.

Art. 27. En toda escritura por la cual se enajene ó grave la propiedad de bienes inmuebles, se hará expresa reserva de la hipoteca legal, en cuya virtud tienen el Estado, la Provincia y el Municipio preferencia sobre cualquier otro acreedor para el cobro de la última anualidad del impuesto repartido y no satisfecho por los mismos bienes.

Si estos estuvieren asegurados, se hará igual reserva á favor del asegurador por los premios del seguro correspondiente á los dos últimos años, si no estuvieren satisfechos, ó de los dos últimos dividendos, si el seguro fuere mutuo.

Art. 28. En los contratos en que haya mediado precio ó dinero de cuya entrega no dé fe el Notario, se omitirá toda renuncia de excepciones y leyes favorables, y en su lugar declarará dicho funcionario haber advertido á los otorgantes que confesado el pago de dicho precio, queda libre la finca ó derecho de toda responsabilidad por razón del mismo aunque se justificare en lo sucesivo no ser cierta su entrega en todo ó en parte.

Art. 29. En los contratos de donación advertirá el Notario que no se rescindirán en perjuicio de tercero, sino por las causas que resulten de la misma escritura y la inscripción que de ella se hiciera en el Registro.

Cuando se revoque alguna donación de bienes inmuebles ó derechos reales por cualquiera de las causas que señalan las leyes, expresará el Notario la circunstancia de haber de entenderse dicha revocación sin perjuicio de tercero que haya adquirido ó inscrito el dominio ó cualquier derecho real sobre dichos bienes. Esta advertencia no se consignará cuando la revocación se funde en no haber cumplido el donatario alguna de las condiciones inscritas, pues en este caso perjudicará al tercero que haya adquirido ó inscrito anteriormente algún derecho.

Art. 30. Los Notarios que autoricen instrumentos por los que se transmita ó grave la propiedad de las fincas rústicas conocidas en la isla de Cuba con el nombre de *Haciendas comuneras*, requerirán á los otorgantes para que consignen la verdadera situación, medida superficial y linderos del inmueble ó de la parte que correspondiera á cada dueño, previa la exhibición de los correspondientes títulos ó documentos justificativos, á fin de que los adquirentes puedan gozar de los beneficios que les concede la legislación hipotecaria.

Art. 31. No se autorizará ninguna escritura de enajenación de bienes inmuebles ó derechos reales sujetos á condiciones resolutorias pendientes, sino con las formalidades y restricciones establecidas en el tit. V de la ley Hipotecaria.

Art. 32. En toda escritura en que se estipulase alguna obligación sujeta á condiciones suspensivas ó resolutorias, expresará el Notario haber enterado á las partes de que el cumplimiento de dichas condiciones, cuando se verifique, no perjudicará á tercero si no se hiciera constar en el Registro.

Igual advertencia hará y expresará haber hecho el Notario respecto de las cantidades que quedaren pendientes de pago por cuenta ó saldo del precio de la venta, ó de abono de diferencias en la permuta ó adjudicación en pago.

Art. 33. En toda escritura de venta de parte de una finca gravada con hipotecas anteriores en que el comprador quiera disfrutar de los beneficios consig-

nados en el párrafo segundo del art. 112 de la ley Hipotecaria, se hará constar por medio de los datos comprobantes que la porción de terreno vendida no contiene máquina, mueble, objeto ó cosa de ninguna especie, consignando también necesariamente los gravámenes anteriores que pesen toda la finca y sobre la dicha porción de terreno.

CAPITULO III

Disposiciones relativas á las escrituras de hipoteca voluntaria.

Art. 34. Toda escritura de hipoteca expresará más de las circunstancias que como regla general termina esta instrucción, las siguientes:

1.º La obligación para cuya seguridad se constituye la hipoteca, procurando expresarla tan claramente como no pueda dudar nadie de su naturaleza y cuantía.

2.º La duración, plazos y condiciones de la obligación, señalando con toda precisión y claridad el vencimiento.

3.º Las cantidades de que por todos conceptos responderá la finca que se hipoteque, en los términos que expresarán más adelante.

4.º Los intereses estipulados ó la declaración de devengarlos el capital asegurado.

5.º El precio en que tasen la finca los comitentes, y la renuncia de todo nuevo avalúo ó actualización caminada á este fin.

Art. 35. En ninguna escritura se insertará la cláusula prohibitiva de hipotecar los bienes que se ven con otra nueva obligación de las mismas especies.

En su lugar podrá declararse que toda hipoteca anterior habrá de quedar pospuesta á la obligación que se contraiga; entendiéndose que si dicha hipoteca debiere haberse efectiva antes que venza el plazo de la obligación anterior, vendiéndose la finca, se dará en primer lugar de su precio el importe de la misma obligación precedente, con sus intereses vencidos y por vencer, aplicándose á la venta sólo la cantidad sobrante.

Art. 36. En las escrituras por las que se constituya una nueva hipoteca sobre finca que estuviera hipotecada anteriormente, advertirá el Notario á las partes que si llegase á venderse judicialmente para pagar el primer crédito hipotecario, en términos de el precio obtenido en la enajenación judicial no cubriese del importe de este, se entenderá cancelada dicha hipoteca y de derecho la segunda hipoteca, sin perjuicio de las acciones personales que procedan contra el deudor.

Art. 37. Los Notarios no insertarán en ninguna escritura, aunque los otorgantes lo recamen, la cláusula general de quedar hipotecados todos los bienes presentes ó futuros del deudor en seguridad del cumplimiento de las obligaciones estipuladas.

Art. 38. Los poderes para hipotecar podrán darse bien con licitación á una finca determinada ó para todas las que posea el poderdante, y en el otro caso con las condiciones que tenga á señalar el propietario.

En iguales términos deberán conferirse los poderes para cancelar hipotecas constituidas á favor del poderdante.

Art. 39. Los Notarios autorizarán ningún acto ó contrato de hipoteca por el cual se pretenda sujetar á tal gravamen los bienes que, según la ley Hipotecaria, no son hipotecables, ó que siéndolo, no se han servado unas y otras.

Art. 40. Las escrituras en que se hipotequen edificios construidos en suelo ajeno, expresarán necesariamente esta circunstancia, y además la de enajenarse la hipoteca reducida al derecho que tuviere dueño de lo edificado, y sin perjuicio del propietario del terreno.

Si lo que se hipotecare fueren derechos de superficie, pastos, aguas, leñas ó otros semejantes de naturaleza real, se declarará que quitan á salvo los derechos de los demás partícipes en el dominio.

Art. 41. La escritura en que se hipoteque el derecho de usufructo, expresará la circunstancia de haber de quedar extinguida la hipoteca cuando concluyere el mismo usufructo, por algún hecho ajeno á la voluntad del usufructuario, y que si concluyera por voluntad de éste, habrá de subsistir la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada ó hasta que llegue el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido, á no mediar el hecho que le pudiese concluir.

Art. 42. La escritura en que se hipoteque la propiedad de alguna finca, expresará la circunstancia de que si el usufructo se consolidare con ella, se extenderá á éste la hipoteca, á menos que los otorgantes estipulen algo en contrario, lo cual se hará constar necesariamente.

Art. 43. Cuando se hipotequen ferro carriles, canales, puertos ó otras obras destinadas al servicio

que haya concedido el Gobierno por diez ó más años, se expresarán las circunstancias prevenidas en el reglamento general para la ejecución de la Hipotecaria, y además la de que queda penada la hipoteca de la resolución del derecho consensuario.

44. En toda escritura de hipoteca constituida en garantía de una obligación futura, ó sus condiciones suspensivas inscritas, ó que se ha de inscribir en el Registro, expresará el Notario que la hipoteca habrá de perjudicar á tercero des de la inscripción, si la obligación futura se contrae ó á cumplirse la condición.

45. Cuando se constituya hipoteca en seguridad de una obligación asegurada estuviere sujeta á condición resolutoria inscrita; se expresará en la escritura que dicha hipoteca surtirá su efecto, en cuanto se cumpliere la condición.

46. En toda escritura de hipoteca por razón de préstamo, enterará el Notario á las partes que quedarán asegurados los intereses que es de su obligación de la escritura, y sólo en el importe de los dos últimos años transcurridos de la parte vencida de la anualidad corriente.

47. No se otorgará ninguna escritura de hipoteca con interés, declarará el Notario haberse al acreedor de que no podrá reclamar por la real hipotecaria, con perjuicio de tercero, los bienes que los correspondientes á los últimos años, y la parte vencida de la anualidad, á reserva de la acción personal que el acreedor contra el deudor para exigir los intereses de la hipoteca.

48. No se otorgará ninguna escritura de hipoteca con imposición de capital á rédito, sin que se señale la cantidad de que ha de responder el deudor, y el Notario advertirá á los otorgantes que señalen será la única de que responderá en perjuicio de tercero, quedando á salvo en el párrafo anterior no tendrá lugar la escritura tenga por objeto anotar preventivo crédito refaccionario no líquido en cuyo caso observará lo prevenido en la ley Hipotecaria y reglamento.

49. Tampoco autorizarán los Notarios ninguna escritura de constitución de hipoteca ó de imposición sobre fincas distintas, sin señalar en ellas la cantidad del capital y réditos de que deba responder el deudor, y además del capital asegurase la hipoteca otra clase de responsabilidades pecuniarias, deberá hacerse igual distribución y distribución.

50. Los Notarios exigirán á los otorgantes que hagan distribución del capital y réditos entre las fincas gravadas, previamente no la hubieren convenido; además, y haciendo constar en la escritura, que las fincas no queda obligada, en perjuicio de tercero, sino por la cantidad que respectivamente se señale, á reserva del derecho del acreedor de repetir contra cualquiera de ellas por la parte que no alcanzare á cubrir alguna de las obligaciones que no mediare dicho perjuicio, conforme lo prevenido en la ley Hipotecaria.

51. La distribución deberá practicarse de las demás responsabilidades pecuniarias, fijas y determinadas que gravan la hipoteca, como el pago de los gastos judiciales y la indemnización de perjuicios en caso de ejecución judicial.

52. En las escrituras por las que el comprador de una finca con pacto de retroventa hipotecue la finca que deba recibir en caso de resolverse la venta, el Notario la obligación en que se hallan inscritas de dar conocimiento de la hipoteca al vendedor de que, si retrajese la finca antes de cancelar aquella, no devuelva el precio sin conocimiento del vendedor á no preceder mandato judicial.

53. Cuando fuere el vendedor con dicho pacto el que hubiere la diferencia que resultase entre el valor de la finca y el precio que ha de devolver al comprador en el caso de resolverse la venta, además de dar conocimiento al acreedor hipotecario que no podrá reclamar contra los bienes hipotecados, sin retraerlos, el Notario tendrá en nombre del deudor en el tiempo en que fuere necesario, y anticipando la cantidad que fuere necesaria.

54. Las escrituras de cesión de crédito hipotecario expresarán:

1.º El nombre, apellido, edad, estado y vecindad del cedente, del cesionario y del deudor.

2.º La especie y condiciones del crédito cedido.

3.º El importe de la cantidad cedida.

5.º Las circunstancias de haberse de dar conocimiento al deudor de este contrato.

De toda escritura de cesión de crédito hipotecario se dará conocimiento al deudor en los casos y con las solemnidades prevenidas en la ley Hipotecaria y su reglamento.

Art. 51. Todo el que tenga á su favor una hipoteca voluntaria podrá á su vez hipotecar este derecho á la seguridad de otra obligación, con arreglo á la misma ley.

Estas escrituras expresarán:

1.º El nombre, apellido, edad, estado y domicilio de los otorgantes y del deudor.

2.º Copia á la letra de la escritura de constitución de la hipoteca que se trata de dar en garantía.

3.º La especie y condiciones del acto ó contrato en que se estipula esta nueva hipoteca.

4.º El importe de la cantidad asegurada.

5.º La circunstancia de que esta segunda hipoteca queda pendiente de devolución de la primera.

CAPITULO IV

Disposiciones relativas á la constitución de hipotecas legales.

Art. 52. No se otorgará ninguna escritura de hipoteca legal sin que la ofrecida en tal concepto resulte calificada y admitida por la persona que respectivamente tenga la obligación ó el derecho de hacerlo, segun los casos, con arreglo á lo prevenido en la ley Hipotecaria.

Art. 53. El Notario que autorice algun acto ó contrato por razón de tutela, dote, donaciones por razón de matrimonio, bienes reservables ó de la propiedad de hijos de familia, ó por el que se adjudiquen á un viudo ó viuda bienes determinados en pago del usufructo viudal, enterará á la persona á quien por consecuencia del mismo se conceda el derecho de hipoteca legal, y estuviere presente, de la facultad que le compete de exigir una hipoteca especial suficiente, y al gravado con esta obligación, que tambien concurre al acto, del deber que la ley le impone de constituir dicha garantía en su caso, si poseyere bienes hipotecables. El Notario advertirá tambien á los interesados que mientras la hipoteca no se constituya é inscriba no perjudicará á tercero que previamente inscriba su derecho.

Además consignará en el mismo instrumento público haber cumplido con lo dispuesto en este artículo.

Art. 54. Si la persona á cuyo favor resultare el derecho de hipoteca legal de que trata el artículo anterior fuere mujer casada, hijo menor de edad, pupilo ó incapacitado, y no se hubiere constituido hipoteca especial, ó la constituida no fuere suficiente, el Notario dará conocimiento al Registrador del partido del instrumento otorgado, dentro del término de los ocho dias siguientes por medio de oficio en el cual hará una sucinta reseña de la obligación contraída, de los nombres, calidades, estado y domicilio de los otorgantes, y de la manifestación que estos hubieren hecho en virtud de la advertencia relativa á la hipoteca legal.

Art. 55. En todo instrumento público en que se constituya dote, se ofrezcan donaciones por razón de matrimonio, ó se entreguen al marido bienes parafernales, podrá constituirse la hipoteca legal correspondiente.

Si no se constituyere, se hará necesariamente mención de alguna de estas tres circunstancias:

Que dicha hipoteca habrá de constituirse en escritura separada

Que siendo la mujer mayor de edad y dueña de la dote, no ha exigido la hipoteca dotal correspondiente, á pesar de haberlo enterado el Notario de su derecho.

Que el marido ha declarado bajo juramento no poseer bienes hipotecables con que asegurar la dote, donaciones ó parafernales, obligándose á hipotecar los primeros inmuebles que adquiriere.

Art. 56. En toda escritura en que se constituya dote inestimada en bienes muebles ó semovientes, se hará constar el valor de todos, expresándose que su estimación no causa venta ni tiene más objeto que fijar la cantidad, cuya devolución, en su caso, deberá garantizarse con hipoteca.

Art. 57. En todo escritura en que se ofrezcan á la mujer donaciones por razón de matrimonio, se expresará necesariamente si se prometen ó no como aumento de dote. A este efecto, el Notario dirigirá la oportuna pregunta á los otorgantes, enterándose de su derecho en uno y otro caso, esto es, de que hecha la oferta como aumento de dote, produce hipoteca legal, y omitiéndose dicha circunstancia no podrán reclamarse las donaciones sino por la acción personal.

Art. 58. Toda escritura de dote en cuya virtud se entreguen al marido bienes inmuebles, expresará además de las circunstancias generales, las siguientes:

1.º Estar concertado ó haberse verificado ya el matrimonio y en este último caso la fecha de su celebración.

2.º El nombre, apellido, estado anterior, edad y vecindad ó domicilio de la mujer

3.º Expresión de ser la dote estimada ó inestimada.

4.º Cuantía de la dote y bienes que la constituyan.

5.º El valor de cada finca, y el de los demás bienes.

6.º Expresión de que se transmita el dominio al marido con sujeción á las leyes, si la dote, fuere estimada, y de que contrae la obligación de restituir los mismos inmuebles dotales que subsistan al tiempo de disolverse el matrimonio, si fuere inestimada la dote.

7.º Expresión de hacer enterado á la mujer de su derecho para exigir de su esposo una hipoteca especial que garantice el reintegro de sus bienes no asegurados con hipoteca y al marido de la obligación de inscribir la dote y de hipotecar los inmuebles de ella á su seguridad, si fuere estimada.

8.º La fe de entrega, si ésta se hubiere en el acto, ó en otro caso, la declaración de haber recibido anteriormente los bienes, con inserción literal de los documentos en que conste la entrega, siempre que de ellos resulte haber recibido el marido dichos bienes antes de la celebración del matrimonio ó dentro del primer año de él.

Art. 59. La escritura en que se constituya hipoteca dotal expresará, además de las circunstancias comprendidas en el artículo anterior, y las que debe contener por regla general toda escritura de hipoteca voluntaria, las siguientes:

1.º El nombre, apellido y representación de la persona que en su caso hubiese exigido la constitución de dicha hipoteca, ó bien la circunstancia de haberla otorgado espontáneamente el marido.

2.º Si se hubiere seguido expediente judicial, una sucinta relación de sus trámites, con inserción literal de la providencia dictada.

3.º La declaración de considerar suficiente y haber aceptado la hipoteca la persona que segun la ley tenga este derecho.

Art. 60. Las escrituras de aumento de dote se sujetarán en su redacción á las reglas establecidas para las de dote en los artículos anteriores.

Art. 61. Todo instrumento público en cuya virtud se adquirieran bienes sujetos á reserva, expresará necesariamente esta circunstancia y la de haber quedado enterado el adquirente de la obligación de asegurar con hipoteca la propiedad y conservación de dichos bienes.

El Notario dará además aviso al Registrador en la forma prevenida en el art. 54 de esta instrucción si la persona á cuyo favor resultare el derecho de hipoteca fuere mayor de edad.

Art. 62. La hipoteca por bienes reservables se constituirá en el expediente prevenido en la ley Hipotecaria y su reglamento por medio de un acta, que firmará la persona obligada á reservar aquella á cuyo favor se constituya la hipoteca, si fuere mayor de edad y si no lo fuere, la que en su caso haya solicitado dicha constitución, y el actuario.

Constituida en esta forma la hipoteca, deberá someterse á la aprobación del Juez que haya instruido el expediente.

Art. 63. El acta de que trata el artículo anterior expresará todas las circunstancias que debe contener la escritura de hipoteca voluntaria y además las siguientes:

1.º La fecha en que el padre ó la madre haya contraído nuevo matrimonio, ó la del nacimiento del hijo natural, y en su caso la de la aceptación de los bienes por el ascendiente á que se refiere el artículo 199 de la ley Hipotecaria.

2.º El nombre y apellido del cónyuge difunto, ó la del descendiente en su caso y la fecha de su muerte.

3.º Los nombres y la edad de cada uno de los hijos ó parientes que tuviesen derecho á la reserva.

4.º El título en que se funde este derecho.

5.º Relación y valor de los bienes reservables.

6.º El nombre y apellido, edad y vecindad ó domicilio de persona que hubiere solicitado la constitución de la hipoteca si el padre, la madre ó el ascendiente no la hubiere prestado espontáneamente.

7.º Expresión de ser ó no suficiente la hipoteca ofrecida, y en este último caso á declaración jurada de no poseer el padre, la madre ó el ascendiente otros bienes hipotecables con la obligación que las citadas personas contraen de hipotecar los primeros inmuebles que adquirieran.

Art. 64. Todo instrumento público en cuya virtud adquiriera un hijo de familia bienes, cuya administración correspondiera al padre ó á la madre, expresará necesariamente estas circunstancias y la de quedar enterados los otorgantes de la obligación de inscribir con dicha calidad los bienes inmuebles, y de asegurar al padre ó la madre, en su caso, los demás con la hipoteca correspondiente si contrajere segundas nupcias.

Art. 65. Cuando concurre el padre ó la madre al otorgamiento de la escritura en cuya virtud adquiriera el hijo bienes inmuebles ó semovientes que deba administrar el mismo padre ó madre, podrán éstos cons-

