

## La inscripción forzosa

El tema tiene ya la suficiente madurez para que se pueda discutir algo nuevo acerca de él, pues la vida, de mutaciones incasantes, no descansa y hace viejo lo que ayer parecía una novedad y crea la posibilidad de lo que en otra fecha parecería irrealizable. Queremos decir con esto que, si el tema se aborda, no con el estrecho límite de una labor teórica, sino cara a cara a la realidad, necesariamente sugiere nuevas ideas y abre horizontes insospechados para el menos avezado en lides inmobiliarias.

Pretender a estas alturas desglosar el tema del ancho campo de la transformación social y económica, que en forcejeo con el presente se esboza en el horizonte, es como pretender estudiar los efectos de una vacuna nueva, inyectándola en una momia de las tumbas de los Faraones.

Empecemos por decir que, aunque de aparente forma externa y mera cuestión no técnica, conviene distinguir claramente la inscripción *obligatoria* de la inscripción *forzosa*. La primera supone necesariamente la exigencia de un vínculo de derecho que constriña a la inscripción, y, por ende, la existencia de una fuerza que lleve al cumplimiento de ese deber, cuando voluntariamente no fuere cumplido, pero no parece *tan fuerte* la obligación como en la inscripción forzosa, en la que la coacción para el cumplimiento de la formalidad registral no se puede limitar a medios indirectos que atraigan la inscripción al registro, sino que puede llegar a suplir la actividad individual mediante la inscripción de *oficio*, en último resultado.

No vamos aquí a repetir lo que acerca del tema han dicho in-

signes comentaristas (1), que con prolijidad lo han estudiado, ni menos a glosar aquellas palabras de la exposición de motivos de la ley de 8 de Febrero de 1861: «No es menos grave (decían) que las cuestiones hasta aquí expuestas, la de la extensión que debe darse a los efectos de la falta de inscripción de los derechos reales en el Registro. ¿Deberá limitarse a los terceros interesados o comprender también en su rigor a los mismos contratantes?» Y la Comisión de Códigos se decidió por la negativa, creando el concepto del tercero hipotecario y dejando las relaciones entre contratantes, reguladas por el Derecho civil, con lo que el Registro nació, si no muerto, sí herido de tal forma que, hoy, después de setenta años, hay regiones españolas donde no puede decirse que haya llegado a implantarse, en realidad, la ley Hipotecaria.

Indudablemente ha de impresionar nuestro ánimo el hecho de que legislaciones tan adelantadas como la alemana no lleguen, sino cuando se trata de intereses de un carácter público oficialmente reconocido, a verificar la inscripción de oficio (2); pero a este efecto nadie, a nuestro modo de ver, como el ilustre profesor Jerónimo González, ha plasmado la enorme diferencia que existe entre nuestro pobre derecho inmobiliario y la legislación alemana de registro: «A primera vista—dice—parece que, si el principio de *rogación* ha sido admitido por el Código civil alemán, no debe presentar grandes inconvenientes que nuestro sistema arranque de la voluntariedad de los asientos. Las diferencias entre uno y otro régimen son, sin embargo, tan esenciales, por lo que se refiere a los efectos de la no inscripción, que el principio resulta lógico y congruente con el germánico, mientras que en España ha puesto en peligro los desenvolvimientos hipotecarios. En efecto, el que intenta adquirir por actos *intervivos* una finca o servidumbre en Alemania, no se halla obligado a inscribir el título correspondiente, pero *no adquiere*, en realidad, el dominio o el derecho real mientras la inscripción no se lleve a cabo. Como si dijéramos, el matrimonio *es voluntario*, nadie

(1) Ved Morell y Terry. «Legislación hipotecaria». Tomo I, pág. 78.

(2) Véase Alfonso Falkenstein: «El procedimiento registral en la legislación alemana» (REVISTA CRÍTICA, 1932); y Arthur Nussbaum: «Derecho hipotecario alemán». 1929.

está obligado a casarse, pero el que quiera contraer matrimonio debe celebrarlo con arreglo a la ley» (1).

No podemos silenciar, a este respecto, el notable trabajo de Julián Abejón sobre «Inscripción obligatoria» (2), en el que, con desusada sinceridad entre los que se ocupan de la materia, plantea el problema. Nosotros también, ya hace tiempo, nos ocupamos, sin éxito, del mismo problema (3). También hay que citar la valiosa opinión del Notario Arturo Ventura Sola y la del Registrador Manuel Villares Picó, por lo que representan para conseguir la fácil inmatriculación. Y hecho este, a manera de prólogo, entramos en materia.

#### DIFICULTADES Y VENTAJAS QUE IMPLICARÍA

Una experiencia ininterrumpida de años de ejercicio registral ha robustecido, de modo indudable, una firme convicción nuestra: La inscripción forzosa no tiene más que un enemigo: el coste de la inscripción. Puede afirmarse que si la inscripción (y, como es natural, toda la tramitación que precede a la inscripción) fuere gratuita y sin exacción de impuestos, ni derechos de clase alguna, rara sería la finca no inscrita a nombre de su actual propietario.

El problema, pues, en punto a las dificultades que se presentan para la implantación de la inscripción forzosa, abarca tres puntos: a) Realidad innegable de la existencia de una posesión de facto, en la inmensa mayoría del suelo español, sin título alguno de dominio escrito ni inscrito. b) Simplificación de trámites para el logro de la inscripción; y c) Economía en el coste de aquélla.

En cuanto a las ventajas que llevaría consigo la inscripción forzosa, son innumerables. Podrá argüirse la mayor o menor facilidad o posibilidad de lograrla; pero resulta inocente ponerse a enumerar las ventajas de lo que *per se* sería perfecto. ¿Que

(1) Jerónimo González: «Principios hipotecarios». Pág. 317. 1931.

(2) REVISTA CRÍTICA, 1933. Pág. 659.

(3) Antonio Ventura: «Base para un proyecto de reformas». *Boletín de la Asociación de Registradores*. Año 1924, números 17, 19 y 20.

constituiría un *desideratum irrealizable*? Bien; pero la inscripción forzosa sería el Registro *bien llevado*; la inscripción voluntaria es el Registro llevado *medianamente* o *mal*.

No se trata ya de aquel *censo de la propiedad* de que nos hablaban los autores de la Ley de 1861, sino del carácter eminentemente social que, cada vez más, adquiere con mayor empuje la propiedad territorial y que hace que su *estado legal* interese a *todos*, no sólo al propietario, sino a la sociedad, llegando hasta las doctrinas de Carlos Marx, que, basándose en que la propiedad reposa, en último resultado, sobre la violencia y la conquista, afirma que es preciso aniquilarla y reemplazarla por la propiedad colectiva. En un sistema socialista puro la distribución del aprovechamiento de los bienes inmuebles de una nación exige un registro *total* de las fincas de la misma, para que el único propietario, el Estado, pueda saber en todo momento quiénes y cómo aprovechan y trabajan *sus* tierras los trabajadores. Cuanto más nos acerquemos al socialismo, más habremos de reconocer la necesidad de la inscripción forzosa, y sabido es que los principios sociales forman hoy uno de los postulados unánimemente admitidos por todos, aun por las escuelas más conservadoras.

Tratar de las dificultades que llevaría consigo la inscripción forzosa en su implantación es tratar de los procedimientos para conseguirla, puesto que somos enemigos de diagnosticar la enfermedad sin señalar inmediatamente la terapéutica que haya de curarla.

#### PROCEDIMIENTO Y PLAZOS MÁS ADECUADOS PARA SU IMPLANTACIÓN EN NUESTRO DERECHO INMOBILIARIO

Decíamos en 1924 en el trabajo que antes queda citado y hoy recordamos, con referencia a los tres extremos que hemos señalado, que la reforma radical de nuestro sistema hipotecario tendría que basarse, entre otros particulares, en los siguientes: a) Inscripción obligatoria; b) Simplificación de los trámites necesarios para inscribir.

Recogiendo en forma de proyecto de ley de Bases la opinión

que sustentamos, decantada por el transcurso del tiempo, podrían establecerse las siguientes :

Base 1.<sup>a</sup> Será obligatorio, siempre que se trate de transmitir o gravar inmuebles o derechos reales sobre ellos, la escritura pública ; la protocolización del documento privado o el acta posesoria notarial. También será obligatoria la inscripción en el Registro, que se verificará en virtud de los documentos antes mencionados o de los demás comprendidos en el artículo 3.º de la ley Hipotecaria.

Base 2.<sup>a</sup> No se admitirá en ninguna oficina ni Tribunal o Juzgado documentos referentes a inmuebles o derechos reales si no es de los comprendidos en la base anterior e inscrito en el Registro de la Propiedad. Tampoco se verificará cambio alguno en los amillaramientos, registros fiscales y Catastro sino en virtud de dichos documentos debidamente registrados.

Base 3.<sup>a</sup> El plazo para solicitar la inscripción será : a) En los actos y contratos *intervivos*, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento ; y b) En las transmisiones *mortis causa*, dentro del año siguiente al fallecimiento del causante. Transcurridos dichos plazos sin solicitarse la inscripción, los derechos de los Registradores se aumentarán en una cantidad igual a la fijada por el Arancel por cada plazo igual o fracción a los señalados, que transcurra sin haberse solicitado.

Base 4.<sup>a</sup> La inscripción en el Registro será : A) De dominio, que se verificará en virtud de los títulos que establece el artículo 3.º de la ley Hipotecaria ; y B) De posesión, que se verificará en virtud de los títulos antes citados, cuando estén en contradicción con algún derecho inscrito, o en virtud de documentos privados protocolizados o de acta posesoria notarial, ya estén o no en contradicción con derechos previamente registrados.

Base 5.<sup>a</sup> Los documentos privados protocolizados y las actas posesorias notariales sólo acreditarán la posesión del adquirente, con presunción *juris tantum*.

Base 6.<sup>a</sup> Los documentos comprendidos en el artículo 3.º de la ley Hipotecaria que se anoten en contradicción con otros títulos ya inscritos no acreditarán más que la posesión del adquirente, en la forma prevista en la base anterior.

Base 7.<sup>a</sup> La posesión puede ser registrada aun en contradic-

ción con el dominio o la posesión ya inscritos; pero en este caso motivará una anotación, que subsistirá hasta que se cancele por sentencia firme o a instancia del mismo poseedor o a petición del titular del dominio o posesión previamente inscritos. La posesión así anotada podrá transmitirse; pero no conferirá más derecho que fijar el día desde que empieza a contarse la prescripción adquisitiva, a tenor del artículo 35 de la ley Hipotecaria. Tampoco dicha posesión contradictoria dará derecho a interdictos si no va seguida de una posesión de hecho, que se acreditará ante los Tribunales.

A los diez años, sin haberse formulado oposición, la posesión se convertirá en dominio, cancelándose el asiento contradictorio anterior.

Base 8.<sup>a</sup> Las actas posesorias, la protocolización de documentos privados y la anotación de ambos devengará la mitad de los honorarios y derechos que por todos conceptos devengan actualmente.

Base 9.<sup>a</sup> En lo demás continuará rigiendo la legislación vigente en cuanto no se oponga.

Como fundamento de nuestra opinión decíamos textualmente en 1924:

«La contratación por documento público no sufre transformación en nuestro proyecto y motivaría en el Registro inscripciones de dominio.

»Como fundamento de la admisión de la protocolización de documentos privados y de las actas posesorias notariales está el siguiente hecho, que nadie puede negar: hoy, el 90 por 100 de la propiedad rústica está tenida en mera posesión, sin título alguno, y afirmo, sin que se me pueda contradecir, que esta gran masa de fincas circula, se hereda, se transmite, se grava, es objeto de litigios, de embargos, de expedientes y se admite esta posesión en Juzgados, en oficinas; y esta posesión es respetada y temida, a pesar de vivir fuera del Registro, sin inscripción y aun contra inscripciones que yacen olvidadas en un folio de un libro del Registro, y que estarán todo lo vigentes que se quiera, pero de las que nadie hace caso y son una rémora para la inscripción del derecho del poseedor actual, cien veces más dueño que el titular del Registro.

»Aparte de esta posesión sin título alguno hay otra, sostenida por documentos privados que pagan sus derechos a la Hacienda y motivan sólo un cambio en el amillaramiento.

»¿Es que los labradores tienen el mal gusto de no tener fundamentado su dominio en virtud de documentos perfectos y se contentan con una mera posesión que les confiere menos derechos? No. Es que acreditar su dominio es caro, y la posesión es barata. Si, pues, de hecho existe esta distinción entre lo que podríamos llamar titulación del rico (dominio) y la del pobre (posesión), ¿por qué no dar cabida a ésta en Registros y Notarías, devengando la mitad de los derechos y sirviendo de antecedente a la prescripción adquisitiva? De este modo el pobre conseguiría, por el transcurso del tiempo, lo que por dinero no puede conseguir, o sea el dominio. ¡Justa compensación a sus años de trabajo!

»Los documentos privados existen en una proporción aterradora; se les tolera, conviven con nosotros y en nuestras oficinas. No parezca, pues, extraña la pretensión de nuestro proyecto de que sólo sean válidos los que se incorporen a un protocolo notarial, con lo cual, sin negar la facilidad de otorgar contratos en pueblos alejados de una Notaría, se conseguiría hacer indubitada la fecha y su conservación bajo la custodia de un funcionario. Testimonio de estos documentos, expedido por el Notario en cuyo archivo obrasen, motivaría en el Registro anotación, que no surtiría más efecto que la de posesión. Parecerá que con ello pretendamos innovar las piedras angulares de nuestro sistema hipotecario. Pues bien: ¿tiene más base la inscripción de una escritura en que el transmitente acredita, con arreglo al párrafo tercero del artículo 20 de la ley Hipotecaria y artículo 87 del Reglamento, que adquirió su derecho en virtud de un documento privado fehaciente anterior a 1.º de Enero de 1922 (hoy 1932)?

»Se crean también las actas posesorias notariales, en las que se simplificaría toda la actuación inútil de los expedientes posesorios. Por las razones expuestas entendemos debieran devengarse la mitad de los derechos.

»Otra novedad que seguramente motivará diversidad de opiniones es la de permitir la anotación de los documentos privados protocolizados y de las actas posesorias notariales en contradic-

ción con el dominio o la posesión inscritos. Actualmente quien tiene una finca en contradicción con un asiento del Registro sólo tiene dos caminos: uno, el juicio contradictorio, el expediente de dominio, el embargo administrativo o la simulación de un juicio ejecutivo contra el titular del Registro. Todos procedimientos caros, y los últimos, de simulación. Pues bien: son contados los que se deciden a emprender este derrotero. El segundo camino a seguir es poseer tranquilamente la finca y prescindir del Registro, sin que nadie moleste al poseedor; y esta posesión, este hecho consumado y de todos respetado, ¿no es absurdo que no pueda exteriorizarse en el Registro, al solo efecto de la prescripción adquisitiva? Quédense juicios contradictorios y expedientes de dominio para los ricos y permítase al pobre lograr a fuerza de años lo que no puede alcanzar su dinero.

»Y no se nos diga que esto se prestaría a sorpresas o despojos, puesto que treinta años (hoy diez) es plazo suficiente para reclamar contra cualquier detentador; y en nuestro proyecto admitimos, como medio de cancelar cualquier anotación de posesión contradictoria, una sencilla instancia, dirigida al Registrador, solicitando la cancelación del asiento posterior, que intentaba apoderarse de nuestro derecho preferente.

»Se hace la inscripción obligatoria en el Registro, con lo que se sientan los jalones para reformas posteriores de más trascendencia, y entendemos la obligatoriedad de la inscripción en el sentido de no ser admitido en ningún Juzgado, Tribunal ni oficina reclamación alguna sobre inmuebles ni derechos reales que no fuera basada en documento inscrito, sin hacer distinciones ni excepciones, que serían la corrupción del sistema. Pero conste que entendemos la reforma así como paso para la inscripción forzosa y aun de oficio, porque estamos convencidos que, dado el atraso de nuestras costumbres jurídicas, la función de los Registradores es eminentemente tuitiva, y que debe llegarse a la inscripción forzosa, económica, rápida y sencilla, para no hacerla odiosa; pero en último extremo, de oficio, como sanción a la negligencia o ignorancia de un gran número de propietarios que desconocen el carácter social de la propiedad inmueble» (1).

Han transcurrido diez años desde que escribimos las anterio-

(1) *Boletín de la Asociación de Registradores*, de 15 de julio de 1924.



res líneas, que, por cierto, no obtuvieron eco, y sí, acaso, la injusta crítica de algunos tenaces en mantener el error de oponerse sistemáticamente a toda innovación.

Después el Registrador Julián Abejón ha vuelto a dar la voz de alarma en su trabajo «La inscripción obligatoria», antes citado, y hoy nos cabe la interior satisfacción de habernos adelantado diez años a la propuesta del tema que la Dirección General de los Registros, con clara visión del problema, plantea.

Ya no resulta osado pensar en la posibilidad de implantar la inscripción forzosa. La sola enunciación del tema es la condena más elocuente del absurdo sistema actual.

Para completar el tema con aquellas lecciones que la experiencia nos ha proporcionado, hemos de volver a insistir acerca de tres puntos que antes hemos sentido como fundamentales para la implantación de la inscripción forzosa. Son éstos:

#### A) *Realidad de la posesión de hecho.*

El profesor Jerónimo González, cuyas orientaciones hipotecarias tanta luz podrían dar para fundamentar futuras reformas en este orden, en su trabajo «La reforma de la ley Hipotecaria en sus artículos 41, 399 y 400» (1), dice, con gran razón, que conceder a la inscripción de golpe y porrazo no sólo la *juerza legitimadora del derecho real*, sino la energía de un título posesorio incontrovertible, es buscar por senderos peligrosos el vigor de un cuerpo que no necesita otros reconstituyentes que el juego natural de sus articulaciones y el empleo normal de sus actividades.

Ni en el moderno Código civil alemán ni en el Código civil suizo se prescinde de la *posesión extrarregistral*.

A ello—decimos nosotros—tiende nuestro proyecto: a llevar al Registro esa *posesión extrarregistral*, ese *hecho*, ese antecedente de *derecho*, aun en contradicción con lo que del Registro resulte, pero siempre con tendencia a fijar de modo, el más exacto posible, esa posesión de *facto*, que se empeña en huir de la institu-

(1) REVISTA CRÍTICA. Año 1927, pág. 425.

ción. Y nada más necesario para atraer a los libros hipotecarios esa posesión *extrarregistral* que prescindir en absoluto de la legalidad del título del que la invoca y del tracto sucesivo, para que, al aligerarlo de requisitos, le haga más grato su ingreso, único medio de que pueda servir de antecedente *reunido* en una sola oficina, y cuya principal energía, podríamos decir con Gierke, *se desenvuelve en el derecho procesal*, mediante la presunción del que tenga inscrito el dominio y la contraprueba del poseedor de hecho. A ello hay que agregar el papel no despreciable que la prescripción juega en el problema.

### B) *Simplificación de trámites.*

Como secuela de lo expuesto está la necesidad de aligerar el bagaje de requisitos para la entrada de esa posesión en el Registro. El posesorio actual es largo, molesto y caro. Hay que simplificarlo más aún. En el posesorio lo esencial es la descripción de la finca a fines de identificación con las registradas, la declaración de posesión hecha por el interesado y la prueba de testigos. Fúndase todo en una sencilla acta, de corto espacio, y autorícenla los Notarios sin más intervención que la de dar fe de la declaración de que ante ellos se formula.

Los documentos privados, pese a sus múltiples defectos, también son la explosión del sentir popular y la más clara expresión de esa posesión de hecho. Admitámoslos como sola expresión de ese sentir y de esa exteriorización de posesión. Protocolícense por acta en las Notarías y librense copia de ellas. Pueden ser un eficaz antecedente del futuro dominio, y en cambio lograríamos la custodia de ellos para posteriores exámenes procesales que hicieran falta. La intervención notarial también se limitaría aquí a dar fe de la entrega del documento (no de su contenido), entrega que podría hacer cualquier persona, fuera o no interesado.

No estaría de más conferir a los Registradores la facultad de practicar las diligencias necesarias para la identificación de fincas en vez de remitirse los asientos contradictorios al Juzgado,

como hoy establecen los artículos 29 y 88 del Reglamento Hipotecario.

### C) *Economía en la inscripción.*

Hablar de economía en la inscripción no es hablar sólo de la reducción de honorarios de los Registradores.

Mientras no se armonice el juego de los derechos del Estado y el de todos los funcionarios que intervienen en la titulación desde que ésta tiene su origen, el problema no podrá decirse que tiene solución.

En las anotaciones de posesión que proponemos, la misma simplicidad de las operaciones (acta posesoria o de protocolización de documentos privados) e inscripción en el Registro y la reducción de los aranceles a la mitad haría que se hubiese llegado al límite de las concesiones, en esta materia, en el orden económico.

Con respecto a la inscripción del dominio, el problema es más arduo: se trata de lograr que el tracto sucesivo se conserve, pese a la balumba de certificaciones precisas de nacimiento, matrimonio, defunciones, catastro, amillaramiento, registro de actos de últimas voluntades, declaraciones de herederos, copias de testamentos, consejos de familia, defensores judiciales, aprobaciones judiciales de partición, poderes, etc., etc.

Muchos de esos trámites son de inexcusable cumplimiento para que el dominio quede justificado; pero otros, en honor a la verdad, son tan innecesarios y superfluos, que no tienen otro objeto que recargar innecesariamente los gastos; punto éste de difícil resolución en la práctica por los intereses creados a la sombra de la actual legislación. Hablar de reformar todos estos intereses creados es lo mismo que relegar al olvido la inscripción obligatoria, y nosotros somos más amigos de realidades que de literaturas.

Déjese, pues, todo como está, que reformarlo es difícil; pero créese la titulación de la posesión, que lo demás vendría ello sólo por sus pasos contados.

---

Concluimos: tenemos la convicción de que nuestra propuesta tendría en la práctica un éxito y de que al cabo de cierto tiempo de su implantación habríamos logrado, en gran parte, que el Registro cumpliera, según frase de Jerónimo González, el *juego natural de sus articulaciones y normal empleo de sus actividades*.

ANTONIO VENTURA,

Registrador de la Propiedad.

## A P E N D I C E 1.º

### MODELOS

#### *Modelo 1.º—Acta de posesión.*

En la ciudad de Villajoyosa, a veinte de Febrero de mil novecientos treinta y cuatro, ante mí Don....., Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en esta ciudad, comparece don Antonio García García, mayor de edad, casado con María Pérez Pérez, marinero, de esta vecindad, con cédula personal corriente, expedida con el número 120, tarifa 2.ª, clase 10.ª, domiciliado en Barberes, 345, y dice: Que se halla en quieta y pacífica posesión de la siguiente finca: Una casa en la partida de Les Barberes, de este término municipal, señalada con el número 345, de planta baja y piso alto, de 32 metros cuadrados de superficie y lindante: derecha entrando José Rodrigo, izquierda Manuel Santamaría y espaldas playa. Vale dos mil pesetas y no tiene cargas. La posee desde el 24 de Junio de 1930, en que la adquirió por herencia de su difunto padre, D. Manuel García Rodríguez, a cuyo favor consta inscrita en el Registro de la Propiedad al folio 34 del libro 200 del Ayuntamiento de Villajoyosa, tomo 345 del Archivo, finca 4.567, inscripción 3.ª

Presentes a este acto D. Romualdo de Pedro Rojo y don Rigoberto Jalón Ruero, ambos mayores de edad, vecinos y propietarios de este término, declaran: Que les consta de ciencia cierta la posesión alegada por el señor García.

Y para que conste, yo, el Notario, extendiendo la presente acta que firmo con el declarante y testigos. Doy fe. (Siguen las firmas.)

*Modelo 2.º—Anotación en el Registro del acta anterior.*

Anotación letra B.—Urbana.—Una casa en la partida de Les Barberes, cuya descripción consta en la inscripción 3.ª anterior, conforme con el documento presentado. Sin cargas vale dos mil pesetas. Don Antonio García García, mayor de edad, casado con María Pérez Pérez, marinero de esta vecindad, acudió ante el Notario de esta ciudad don..... y por acta que extendió el día veinte de Febrero actual declaró: que posee esta finca desde el 24 de Junio de 1930, en que la heredó de su padre, Manuel García Rodríguez, dueño según la inscripción anterior. Los testigos Romualdo de Pedro Rojo y Rigoberto Jalón Ruero, mayores de edad, propietarios y de esta vecindad, declararon ser cierta tal posesión. En su virtud y constando inscrito el dominio a favor de otra persona, tomo anotación preventiva a favor de DON ANTONIO GARCÍA GARCÍA de su declaración de posesión de esta finca, sin perjuicio de tercero de mejor derecho y con las limitaciones legales durante diez años. Así resulta de una copia de la referida acta que se presentó en este Registro a las diez de hoy según asiento de presentación número..... etc. Pagadas a la Hacienda..... etc. Y siendo conforme..... etc.

*Modelo 3.º—Acta de protocolización de documento privado.*

En la ciudad de Segorbe a cuatro de Agosto de mil novecientos treinta y cuatro, ante mí don..... Notario del Ilustre Colegio de Valencia con residencia en esta capital, comparece: Don Rosendo del Toro Gómez, mayor de edad, soltero, labrador, vecino de Navajas, con cédula personal..... etc. El compareciente me entrega para su protocolización un documento privado, que delante de mí firma en todas sus hojas, de venta de una casa en Navajas, calle del Calvario, 13, a favor de su madre, María Gómez Gómez. En su virtud incorporo a mi protocolo el expresado documento.

Quedan hechas las reservas y advertencias legales.

Y para que conste extendiendo la presente, que firma el compareciente conmigo. Doy fe. (Siguen las firmas.)

Documento unido.—En la villa de Navajas a uno de Enero de mil novecientos veinte, ante los testigos, que se expresan, yo, Mariano de Gracia Santamaría, mayor de edad, labrador de esta vecindad, veíndo a María Gómez Gómez, casada con Lamberto Romero Sanz, labrador, por precio de mil pesetas, una casa en este pueblo, calle del Calvario, 13, que linda derecha acequia, izquierda senda y espaldas azagador de las eras. Son testigos José Pérez y Manuel Javaloyes, y no firma el vendedor ni la compradora por no saber.—José Pérez.—Manuel Javaloyes.—Rubricados.

*Modelo 4.º—Anotación del documento anterior.*

Anotación letra A.—Urbana.—Casa en el pueblo de Navajas, calle del Calvario, número 13. No expresa su superficie y linda derecha acequia, izquierda senda y espaldas azagador de las eras. Sin cargas. Vale mil pesetas. Rosendo del Toro Gómez, mayor de edad, soltero, labrador, vecino de Navajas, ha presentado para su protocolización al Notario de esta residencia don..... un documento privado suscrito en uno de Enero de mil novecientos veinte por los testigos José Pérez y Manuel Javaloyes, por el que Mariano de Gracia Santamaría, mayor de edad, labrador, vecino de Navajas, vende a María Gómez Gómez, casada con Lamberto Romero Sanz, labrador, esta finca, por precio de mil pesetas, sin que se diga si al contado, ni conste la entrega del precio. En su virtud y no constando inscrita esta finca tomo anotación preventiva a favor de MARÍA GÓMEZ GÓMEZ del contrato privado a su favor, que surtirá los efectos de la posesión, sin perjuicio de tercero de mejor derecho y con las limitaciones legales durante diez años. Así resulta de una copia del acta de protocolización de tal documento privado, extendida el cuatro de Agosto de mil novecientos treinta y cuatro, por el nombrado Notario, que se presentó..... etcétera. Pagadas a la Hacienda..... etc. Y siendo conformes..... etcétera.

## A P E N D I C E 2 . °

Artículo 311 Código penal. El que, con perjuicio de tercero o con ánimo de causárselo, cometiere en documento privado algunas de las falsedades designadas en el artículo 307, será castigado con las penas de arresto mayor en su grado máximo y presidio menor en su grado mínimo.

Art. 312. El que, sin haber tomado parte en la falsificación, presentare en juicio o hiciere uso, con intención de lucro o con perjuicio de tercero, de un documento falso de los comprendidos en el artículo anterior, a sabiendas de su falsedad, incurrirá en la pena inferior en un grado a la señalada a los falsificadores.

Art. 308. El particular que cometiere en documento público u oficial ... alguna de las falsedades designadas en el artículo anterior, será castigado con las penas de presidio menor y multa de 1.000 a 10.000 pesetas.