

No sucede así cuando en virtud de ese contrato da una de las partes á la otra alguna cosa que no era objeto de la disputa, pues en tal caso hay una verdadera traslación de la propiedad hecha por el propietario. Pero entonces no es la transacción la que constituye el justo título, sino el convenio traslativo de dominio adjunto á ella.

LECCION VIGÉSIMA SEXTA.

DEL REGISTRO PÚBLICO.

I

PRINCIPIOS GENERALES.

Al hacer el estudio de la hipoteca, consagramos, siguiendo el orden establecido por el Código Civil, el capítulo V de la lección 8ª de este tratado, al examen de las reglas relativas á la institución del Registro Público, en cuanto se refieren á las inscripciones de las hipotecas.

Allí reservamos para esta lección el estudio de esa institución en todo lo relativo al establecimiento y organización de ella, para no alterar el orden que siguieron los autores del Código Civil.

Antes de la promulgación de éste, sólo existían las oficinas llamadas Oficios de Hipotecas, en las cuales se hacían constar los cambios ó mutaciones de la propiedad y los desmembramientos que sufrían los bienes inmuebles, creadas por la real cédula de 9 de Mayo de 1778 y reglamentadas de una manera imperfecta; pues su objeto principal era inscribir las hipotecas y otros gravámenes, con el fin de evitar los inconvenientes que se seguían de que los vendedores de

casas y heredades encubrían los censos, tributos é hipotecas que tenían.¹

Pero el sistema adoptado para las inscripciones era muy imperfecto y limitado por la práctica y los reglamentos respectivos exclusivamente á las hipotecas, censos y tributos, y daba lugar á frecuentes fraudes que se cometían por los vendedores de mala fe.

A fin de evitar los fraudes y los abusos á que daba lugar esa institución imperfecta, se crió el Registro Público bajo un sistema que, como muy bien dice la Exposición de motivos, es enteramente nuevo entre nosotros, evita la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles, haciendo más seguros y firmes los contratos traslativos de la propiedad.

Este sistema reposa principalmente sobre el principio de la *publicidad* de todos los actos traslativos de la propiedad territorial y de los gravámenes y restricciones que limitan su valor y circulación, y está arregado de tal manera, que cada inmueble tenga su historia en cuanto se refiere á sus diversas mutaciones, á los gravámenes que se le impusieren y los desmembramientos que sufra, á fin de que las personas que quieran contratar sobre ellos conozcan con toda certidumbre esas mutaciones, los gravámenes y limitaciones á que están sujetos.

El Código no ha hecho más que establecer las bases fundamentales de esa institución, dejando su desarrollo á los reglamentos administrativos, de los cuales nos ocuparemos en cuanto fuere necesario al hacer el estudio de los preceptos de aquel ordenamiento.

El artículo 3,324 de él, ordena que, en toda población en donde haya un tribunal de primera instancia, se establezca un oficio denominado *Registro Público*.²

¹ Sala, Ilustración del Derecho Real de España, tomo I, pág. 417.

² Artículo 3,184, Cód. Civ. de 1884.

El oficio se debe componer, según el artículo 3,325, de cuatro secciones:¹

1.^a Registro de títulos traslativos del dominio de los inmuebles ó de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquéllos:

2.^a Registro de hipotecas, el cual se rige por lo dispuesto en el capítulo IV, tít. 8.^o, libro III del Código Civil, que estudiamos en su oportunidad (art. 3326, Cód. Civ.):²

3.^a Registro de arrendamientos:

4.^a Registro de sentencias.

Cada uno de esos registros se deben llevar, según los artículos 10 y 11 del Reglamento de 21 de Febrero de 1871, en otros tantos libros que han de estar autorizados en su primera y última fojas, con las firmas del Ministro de Justicia y el Director de la oficina, y rubricadas por el segundo en todas las demás; y han de estar rotulados de la siguiente manera:

Libro núm. 1.—Registro de la propiedad de (aquí el nombre del distrito judicial á que corresponda):

Libro núm. 2.—Registro de hipotecas:

Libro núm. 3.—Registro de arrendamientos:

Libro núm. 4.—Registro de sentencias.

El registro, ó más bien dicho, la inscripción en el registro público, se debe hacer en el oficio á que correspondan por su ubicación los bienes de que se trate, y si éstos estu-

¹ Artículo 3,185, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,187, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes, por claridad y para evitar confusiones:

“La sección de hipotecas, así como todo lo relativo á su registro, se regirá por lo dispuesto en el capítulo IV, tít. VIII de este libro.”

Además, se introdujo el artículo 3,186, enteramente nuevo, que ordena que en todos los oficios del Registro público se lleve también un índice de los documentos de ventas de inmuebles cuyo valor no exceda de quinientos pesos, con los cuales se debe formar un archivo especial; y complementando este principio declara el artículo 3,218, que los contratos á que se refiere el artículo 2,921, no surten efecto contra tercero sino desde la fecha de su presentación al oficio.

vieren situados en distintas demarcaciones, la inscripción se debe hacer en todas ellas (arts. 3,327 y 3,328, Cód. Civ.)¹

Esto no quiere decir que todos los bienes se deban inscribir en todas las demarcaciones en que estuvieren situados, sino que cada uno de esos bienes debe inscribirse en el registro correspondiente al distrito judicial en que se halle situado.

Las inscripciones sólo pueden hacerse á petición del propietario de los bienes de que se trate, de su legítimo representante ó de su mandatario, á fin de evitar los abusos y los fraudes que pudieran cometerse, si fuera lícito á cualquiera persona pretender la inscripción de cualquier título; pues entonces se haría ineficaz la institución del Registro público, criado para precaver y evitar esos males.

Por tal motivo, declara expresamente el artículo 3,329 del Código Civil, que ninguna inscripción puede hacerse si no consta que el que la pretende es actual dueño de los bienes, tiene derecho para exigir el registro ó procede con poder legal del propietario; y el artículo 26 del Reglamento dice, que se entiende por representante legítimo del interesado en una inscripción, para el efecto de pedirla, aquel que deba representarle, con arreglo á derecho, en todos los actos legales, como el padre por el hijo que está bajo su potestad, el marido por la mujer, el tutor y el mandatario, aunque el mandato sea verbal ó tácito.²

Según el artículo 3,330 del Código, sólo pueden inscribirse los títulos que constan de escritura pública y las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente; y el artículo 16 del Reglamento define qué documentos se entienden por títulos, diciendo que, para todos los efectos de la inscripción, se entiende por título, el documento público y fehaciente entre vivos ó por causa de muerte, en que funde su

¹ Artículos 3,188 y 3,189, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,190, Cód. Civ. de 1884.

derecho sobre el inmueble ó derecho real, la persona á cuyo favor deba hacerse la inscripción misma.¹

Es decir, que sólo se pueden inscribir las escrituras públicas que contengan algún contrato ó última voluntad, en virtud de los cuales se verifique alguna mutación de la propiedad de bienes raíces, se haga algún desmembramiento de ella, ó se constituyan sobre aquéllos algún derecho real.

Esta conclusión no es absoluta, porque también se pueden inscribir otra especie de documentos que no tienen el carácter de escrituras públicas y que, sin embargo, son fehacientes. Hallamos confirmada esta aserción en el artículo 21 del Reglamento, que declara, que se consideran como documentos auténticos para los efectos de la ley, los que sirviendo de títulos de dominio ó derecho real, estén expedidos por autoridad competente para darlos y deban hacer fe por sí solos; y señala como pertenecientes á este número, los documentos en que se otorga la concesión de las minas ó de los caminos de fierro, las escrituras de adjudicación otorgadas por la autoridad política, y la certificación de actos judiciales en que por convenio de las partes se constituya algún derecho real sobre bienes determinados.

Esta exigencia no es inoportuna é infundada, sino que obedece al sistema que ha adoptado el Código, pues atribuyéndole á la inscripción en el Registro público efectos jurídicos de trascendencia, era consiguiente que la rodeara de requisitos y solemnidades que garanticen la legitimidad de los títulos en que se funda, y como las escrituras públicas se otorgan con las solemnidades que llenan ese objeto, de aquí que la ley sólo permita la inscripción de los títulos que consten en documentos de esa especie.

Por las mismas consideraciones y porque prestan las mismas garantías, permiten la ley y su reglamento la inscrip-

¹ Artículo 3,191, Cód. Civ. de 1884.

ción de las sentencias y providencias legalmente certificadas y los documentos auténticos enumerados en el artículo del Reglamento á que hemos hecho referencia.

En cuanto á los actos ejecutados, los contratos otorgados, y las sentencias pronunciadas en país extranjero, dispone el artículo 3,331 del Código Civil, que se inscriban solamente, si concurren las siguientes circunstancias:¹

1.^a Que si los actos ó contratos hubieran sido celebrados ó las sentencias pronunciadas en el Distrito Federal ó en la California, habría sido necesaria su inscripción en el registro:

2.^a Que estén convenientemente legalizados conforme á lo que dispone el Código de Procedimientos:

3.^a Si fueren sentencias cuya ejecución fuere ordenada por el Tribunal Superior del Distrito ó el de la California.

Además de estos requisitos exige el artículo 22 del Reglamento, que los documentos mencionados hayan sido traducidos oficialmente, ya por peritos nombrados por el Tribunal Superior ó el juez de primera instancia, ya por la sección correspondiente del Ministerio de Relaciones Exteriores.

Y los artículos 455 y siguientes del Código de Procedimientos de 1884, declaran que los instrumentos que vienen del extranjero necesitan para hacer fe en el Distrito y en la Baja California, estar legalizados por el Ministro ó Cónsul de la República residentes en el territorio del otorgamiento; y si no los hubiere, por el Ministro ó Cónsul de la nación que tenga tratado de amistad con la República; y que en el primer caso, se legalicen las firmas del Ministro ó Cónsul por el Oficial Mayor del Ministerio de Relaciones Exteriores; y en el segundo la legalización de las firmas del Ministro ó Cónsul respectivo, residente en la República, y la de éste por el Oficial Mayor del Ministerio de Relaciones.

¹ Artículo 3,192, Cód. Civ. de 1884.

Al hacer el estudio de las reglas relativas á la inscripción de las hipotecas otorgadas en el extranjero, hicimos algunas explicaciones que tienen exacta aplicación ahora y que no repetimos aquí por no creerlo necesario; y por tanto, sólo nos limitamos á remitir á ellas á nuestros lectores, y á hacer las siguientes observaciones:¹

1.^a Estableciendo el Código Civil la necesidad de la inscripción de los documentos en que constan los contratos celebrados en el extranjero que cambian ó modifican la propiedad de los inmuebles situados en la República, no ha hecho más que sujetarse á los principios del derecho internacional privado, que por la conveniencia de las naciones y de sus ciudadanos otorga valor y eficacia á los contratos celebrados en el extranjero sobre bienes raíces situados en territorio nacional; pero á condición de que en ellos se observen la forma y las solemnidades que establecen las leyes del país en donde tales bienes se hallen situados.

Nuestro Código sanciona expresamente estos principios del derecho internacional, declarando en el artículo 18, que en los contratos celebrados en el extranjero sobre bienes raíces se debe observar lo dispuesto en el artículo 14, que declara, que los bienes inmuebles, sitos en el Distrito Federal, se rigen por las leyes mexicanas aunque sean poseídos por extranjeros.²

2.^a Que respecto de las inscripciones de sentencias declara el artículo 3,331 que sólo se pueda hacer por orden del Tribunal Superior; y tal exigencia no se halla en armonía con las reglas que establece el Código de Procedimientos Civiles respecto de la ejecución de sentencias.

La inscripción de las dictadas en país extranjero, no es otra cosa que su ejecución en parte, supuesto que aquélla no tiene otro objeto que garantizar los derechos otorgados

¹ Tomo IV, pág. 112.

² Artículos 17 y 13, Cód. Civ. de 1884.

á favor de determinadas personas y hacer que produzcan efecto contra tercero.

Pues bien, estableciendo el Código de Procedimientos las reglas que deben de observarse en el caso de ejecución de sentencias, declara en el artículo 785, que sólo tienen fuerza en el Distrito las ejecutorias extranjeras que reunan, entre otras circunstancias, que hayan sido dictadas á consecuencia del ejercicio de una acción personal; esto es, que no produzca ningún cambio ó mutación en la propiedad de las bienes inmuebles.

Pero como el artículo 3,331 se refiere nada menos que á la inscripción de las sentencias que imponen esos cambios ó mutaciones, resulta que la ley sustantiva y la adjetiva se hallan en abierta contradicción.

Pero no solamente chocan en este punto esas leyes, sino también en cuanto se refieren á la competencia de los tribunales que deben ordenar la ejecución de las sentencias extranjeras, porque el artículo 786 del Código de Procedimientos declara, que es competente para ejecutar una sentencia dictada en el extranjero, el juez que lo sería para seguir el juicio en que se dictó, esto es, el Juez Menor ó el Juez de lo civil, según la cuantía de los intereses que en él se versen; y el Tribunal Superior sólo interviene en las diligencias que se promueven para la ejecución cuando apela alguno de los interesados de la providencia que dicte el juez.

¿Cómo puede ordenar el Tribunal Superior la inscripción, en el caso de que no sea apelada la providencia del juez otorgando ó denegando la ejecución de la sentencia?

La verdad es que no hay armonía entre los preceptos citados, y que cualquiera solución que se le dé á las contradicciones que hemos marcado, será enteramente arbitraria y caprichosa.

Como serían enteramente inútiles las prescripciones de

la ley, si debiera quedar su observancia al capricho y voluntad de los interesados, y resultaría así frecuentemente grave perjuicio para el interés público, les ha otorgado la debida sanción el artículo 3,332 del Código Civil, declarando que los actos y contratos que conforme á la ley deben registrarse, no producirán efecto contra tercero, si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo.¹

En consecuencia, aun cuando los actos y contratos mencionados produzcan efecto entre los interesados, si no son debidamente inscritos, no producen tal efecto respecto de tercero. Esto no se entiende respecto de las hipotecas que, como dijimos en su oportunidad, no producen efecto jurídico alguno, ni aun entre los interesados, mientras no se hace la inscripción en el registro público.²

II

DE LOS TITULOS SUJETOS A REGISTRO.

El Código civil ha seguido respecto de los cambios, mutaciones, demembramientos y gravámenes de los bienes inmuebles el sistema de la publicidad, á fin de que se sepa si el que enajena, hipoteca ó de cualquier otra manera grava un bien de esa especie es dueño de él, y si lo que vende ó grava tiene gravámenes anteriores que necesariamente disminuyen su valor; pues así se evitan los fraudes y los litigios consiguientes por la evicción y saneamiento, por ignorarse al verificarse una enajenación los gravámenes ocultos que reporta la finca.

Consecuencia necesaria de ese benéfico sistema era que

¹ Artículo 3,193, Cód. Civ. de 1884.

² Tomo IV, pág. 100.