

así; y creemos que para librarse la mujer de las dilapidaciones de su marido, le quedan muchos recursos, siendo el principal, cuando aquel no le inspire la confianza necesaria, el de oponerse á la enajenacion, que como sabemos, no puede verificarse sin su voluntad.

## CAPITULO IV.

### Del registro de las hipotecas.

#### RESUMEN.

1. Necesidad y conveniencia del registro de las hipotecas. La prescripcion legal las comprende todas.—2. Desde cuándo produce sus efectos el registro.—3. Obligaciones de los jueces y notarios con relacion al registro de las hipotecas que menciona la ley. Deberes de los tutores. Penas de estos y de los notarios si no obedecen el precepto legal.—4. Manera de contar el término señalado para hacer el registro. Responsabilidad del juez y notario cuando por su negligencia no se haga. Facultad para hacer el registro fuera del término legal. Surte sus efectos desde la inscripcion. Quién será responsable de los perjuicios que se ocasionen sin culpa de los funcionarios mencionados.—5. Cómo deben comenzar los notarios las escrituras de hipoteca. Penas de la infraccion de este precepto.—6. Necesidad del título hipotecario para su inscripcion en el registro. En qué oficina debe hacerse este, y de qué modo.—7. Circunstancias que debe contener el registro.—8. Cómo debe hacerse el registro de la propiedad que de la dote estimada adquiere el marido. Obligacion de inscribir al mismo tiempo la hipoteca que el marido constituya para la restitution de dichos bienes. Caso en el cual solo debe hacerse anotacion preventiva.—9. Anotacion que debe hacerse al margen de la inscripcion de propiedad de los bienes de la mujer que entrega al marido en calidad de dotales ó parafernales. Cómo debe hacerse dicha inscripcion si aun no estaba hecha.—10. Hasta cuándo conserva sus efectos el registro.—11. Causas que producen la nulidad del registro. Otras que sujetan á responsabilidad al acreedor, pero que pueden ser subsanadas.—12. Requisitos para la validez de las hipotecas constituidas en país extranjero. Penas á que está sometido el que comete falsedad al registrar una hipoteca.—13. Obligacion de los registradores relativa á la publicidad de los registros.—14. Responsabilidad de estos empleados si faltan á las obligaciones que les señala la ley.—15. Conveniencia de ver las disposiciones del reglamento del Registro público, que completan la materia del presente.

1.—Dejando para el título XXIII del presente libro la explicacion relativa al establecimiento y organizacion del Registro público, del cual forma parte y es una de sus principales secciones el que se refiere á las hipotecas, nos ocuparemos aquí solamente del registro de los títulos hipotecarios, y de los deberes y derechos que de su

inscripcion resultan, ya para los mismos interesados, ya para terceras personas. En tal concepto, entramos desde luego á la exposicion de las leyes que contiene este capítulo.

Una vez aceptado el sistema de publicidad absoluta, era su consecuencia natural el registro de las hipotecas de una manera igualmente absoluta, supuesto que el registro es el medio de publicidad ordenado por la ley, y todas las hipotecas deben ser públicas. Este precepto comprende así las hipotecas voluntarias como las legales ó necesarias; de modo que la hipoteca no producirá efecto alguno legal, sino desde la fecha que hubiere sido debidamente registrada,<sup>1</sup> acabando con esta disposicion cualquiera duda relativa á la subsistencia de las antiguas hipotecas tácitas ú ocultas. Ya en el curso del presente título dejamos bastantemente indicado cuál es el objeto del registro; y ello supuesto, no debe extrañarse que la disposicion de la ley sea tan absoluta que exija la inscripcion, no solo como una condicion precisa para que produzca efecto contra tercero, sino como un requisito esencial para la existencia del contrato. En efecto, el registro de las hipotecas tiene por objeto principal la publicidad del gravámen, y por fin el impedir de esta manera los fraudes que nacen de una ocultacion inculpable ó maliciosa, pero siempre perjudicial á los intereses particulares, é inmoral en el órden de la sociedad. El registro, pues, ha venido á ser de órden público; y siguiendo nuestra ley actual lo que disponian las españolas, ha hecho de él un requisito tan esencial para la subsistencia de la hipoteca, que sus efectos no se producirán, cuando aquel falta, ni para los mismos contrayentes. Es cierto que para estos no hay

<sup>1</sup> Art. 2016.

ignorancia del gravámen, ni el deudor podría alegar ocultacion de un acto que él mismo ejerció; pero como no pierde la facultad de volver á hipotecar, ó de vender la finca, segun vimos en otro lugar, la ley ha debido tener presente el ejercicio de tal libertad, y dictar sus disposiciones en consonancia con ella.

2.—Del tenor de la ley tambien se deduce que no habrá otra preferencia en las hipotecas que la que nazca de la antigüedad del registro, y por tanto se dice que sus efectos surten desde la fecha de este. Por fecha se entiende lo que comunmente significa, es decir, el dia del mes y año en que se verifique; de modo que las anteriores serán preferentes á las posteriores, por mas que aquellas hayan sido constituidas antes que estas. El legislador con este precepto obliga á los acreedores hipotecarios á registrar sus hipotecas desde luego, para lograr el lugar que de derecho les corresponde en la finca; mas si por negligencia ú otra causa no lo hacen, y otro acreedor posterior se adelanta, el perjuicio que les resulte es de culpa suya y no de la ley. En cuanto á la prelacion que deben tener entre sí los que registraren hipotecas referentes á una finca en un mismo dia, debe atenderse á la hora en que cada uno se hubiere presentado; así es que la hora anterior debe preferir á la superior, como si la presentacion de una hipoteca hubiese sido á las nueve de la mañana y la otra á las doce del dia, en cuyo caso preferirá la primera. La ley no lo dice así en este lugar, pues como vemos, solo hace mérito de la fecha; pero parece que así debe entenderse, supuesta otra prescripcion que examinaremos despues, en la cual obliga á los registradores á anotar la hora en que el título se presente al registro, lo mismo que ordena, respecto de los demas títulos que, no

siendo hipotecarios, están sujetos á igual prescripcion, y de los cuales hablaremos en el título XXIII. Si así no fuera, resultaria que estos dos últimos preceptos eran inútiles, y nunca debe suponerse que el legislador habló inútilmente, sino que debe examinarse el sentido de la ley en el conjunto de las disposiciones que contenga, para así llegar á su verdadera inteligencia. Por último, cuando se registre la hipoteca dentro del término que la ley señale, como sucede en algunas de las necesarias, que explicaremos adelante, se entiende registrada en el mismo dia de su otorgamiento; de modo que si varios gravámenes sobre un mismo inmueble se otorgan en una misma fecha y se registran dentro del término legal, se entenderán registrados en el mismo dia, y todos ellos serán iguales en antigüedad.

3.—No obstante lo dicho hasta aquí, seria ilusoria la prescripcion referente al registro, si en las hipotecas necesarias que mas especialmente protege la ley, no hubiera persona obligada á inscribir el gravámen, una vez que en algunas de ellas, las personas directamente interesadas no pueden hacerlo, ya por su menor edad, ya por su incapacidad intelectual; y esto, sin embargo de que el legislador cuidó de señalar quiénes estaban en el deber de obsequiar la prescripcion legal, pues siendo tales intereses de una preferencia indisputable para la ley, no se conformó con encomendarlo, sino que ella misma lo tomó bajo su cuidado: así, por ejemplo, el tutor está obligado á constituir la hipoteca que asegure los intereses del menor, y á registrarla dentro del término designado; encomienda al curador la vigilancia acerca de este punto, y si el curador no atiende, el Ministerio público tiene que desempeñar esa obligacion en nombre de la socie-

dad á quien representa; pero si ni el tutor, ni el curador, ni el Ministerio público cumplen con el registro, todavía el legislador en su afán por no dejar inseguras á las personas desvalidas, ordena: que los jueces ante quienes se presenten testamentos que contengan nombramientos de tutor, y los que discernan este cargo respecto de menores ó incapacitados, cuiden bajo su responsabilidad de que se registren dentro de seis dias las hipotecas que para la seguridad de la administracion constituyan los tutores ó sus fiadores.<sup>1</sup> Por igual razon está mandado que los notarios ante quienes se otorguen escrituras dotales, ó de donaciones antenuptiales, ó de bienes parafernales, que estuvieren asegurados con hipotecas constituidas por los maridos, hagan que dentro del mismo término se verifique el registro de esas hipotecas, bajo la pena de indemnizacion de daños y perjuicios, perdiendo el oficio en caso de insolvencia.<sup>2</sup> Los tutores igualmente están obligados en el mismo término de seis dias á registrar las hipotecas constituidas á favor de los menores y demas incapacitados; y contraen de tal modo la responsabilidad que nace de la omision del registro, que si por ella otro acreedor ha registrado en el intermedio otro gravámen sobre los bienes hipotecados en favor del incapaz, no habrá lugar á la restitution in integrum que lo perjudique, pues todos los daños y perjuicios que al incapaz se sigan, deben pagarse por el tutor.<sup>3</sup>

La obligacion que se impone al juez, así como al escribano, supone, como es natural, que las escrituras de hipoteca se otorguen en el mismo lugar donde están los bienes, y por consiguiente en el lugar donde debe hacerse el registro. En este supuesto, las dos obligaciones son

1 Art. 2017.—2 Art. 2018.—3 Art. 2019.

fáciles de cumplir por dichas personas, que teniendo carácter público, representan en este punto á la sociedad y deben salvar los intereses que ella tiene bajo su cuidado. Solo una duda puede caber en esta materia, y es saber de qué manera podrán los escribanos hacer que se registren las escrituras dentro del término legal, para librarse de las severas penas á que están sujetos por su omision, supuesto que ellos no tienen autoridad suficiente sobre los otorgantes para obligarlos á tal cosa. En nuestro concepto, la manera de cumplir con tal prescripcion, será no entregar á los interesados desde luego el testimonio de la escritura, sino remitirlo antes al registro de hipotecas, para que se haga la inscripcion respectiva, y despues de hecha, entregar la copia á la persona interesada; de este modo el escribano habrá cumplido con la ley, y quedará libre de toda responsabilidad.

4.—Puede suceder, sin embargo, que los bienes ofrecidos para la constitucion de la hipoteca, no estén en el lugar donde se discierne la tutela, ó se verifica el matrimonio, ó donde se entregan los bienes de la mujer, sino en puntos distantes; en tal caso, el juez por medio de la autoridad de su oficio, puede requerir al del lugar en donde deba registrarse la escritura, para que ordene al encargado del registro que haga la inscripcion; y á fin de que no por la dilacion necesaria con tales objetos, se perjudiquen las personas cuyos intereses asegura la hipoteca, está prescrito que el término señalado para hacer el registro, se contará desde el dia en que se haya constituido aquella, no incluyéndose en él los dias que fueren feriados, ni los necesarios para la ida y vuelta del correo.<sup>1</sup> La ley nada dice acerca de este punto respecto de los escri-

1 Art. 2020.

banos; pero de la proposición absoluta en que los comprende, obligándolos á hacer que se registren las hipotecas, deducimos que deberán hacer lo mismo que el juez, es decir, dirigirse al registrador del Partido donde estén situados los bienes, para que con los documentos que le acompañen, haga la inscripción, exigiéndole para salvar su responsabilidad el recibo correspondiente. Los escribanos gozan también de los términos legales en la forma que expresamos arriba.

El juez, lo mismo que el escribano, puede para salvar su responsabilidad, exigir recibo de los títulos que deben inscribirse, ó dejar constancia suficiente en los autos, que compruebe en todo tiempo que él ha cumplido con sus obligaciones; pues sin una prueba de esta clase, siempre que se advierta que por negligencia de los jueces ó notarios, ó por cualquiera otra causa, no se ha hecho el registro dentro del término legal, los que resulten responsables quedan obligados al pago de daños y á la indemnización de perjuicios. En el caso supuesto, la inscripción podrá hacerse; pero la hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha del registro.<sup>1</sup> Cuando por circunstancias independientes de la voluntad, no haya podido hacerse este dentro del término legal, el perjuicio del interesado á nadie será imputable; como por ejemplo, si en el camino quitan la correspondencia bandidos ó facciosos, si la destruyen, ó el que conduce los documentos es detenido algún tiempo por ellos injustamente, en cuyos casos se percibe con claridad que no pueden ser responsables de los perjuicios que se sigan de la dilación, ni el juez, ni el notario que hicieron cuanto estuvo de su parte para cumplir con su deber. Si la demora ú

<sup>1</sup> Art. 2023.

omisión del registro dependió del registrador ó del juez del lugar en donde este reside, ellos serán los responsables y sufrirán las penas de la ley. Sin embargo, esto solo podrá ser posible cuando las legislaciones de ambos lugares sean las mismas; pues siendo diversas, el medio mejor para hacer cumplir lo mandado por nuestras leyes, será obligar á sufrir dichas penas al tutor ó marido, que, siendo los mas directamente obligados á procurar el registro, si no lo hacen con diligencia, no se libentarán de la presunción de mala fé.

5.—La ley al prescribir el registro para toda especie de hipotecas, ha querido que sean públicas las cargas que soporten las fincas, y ha mandado con tal objeto que ese registro sea asequible para todos, sin que el registrador pueda oponerse. Pero todavía llevó mas allá su diligencia, pues además de conceder tal facultad á los que quieran contratar con los dueños de las fincas que se les ofrezcan en garantía, obliga á los notarios ante quienes se otorguen escrituras en que se constituya hipoteca, á que las comiencen con inserción de un certificado del encargado del Registro, en el que consten los gravámenes anteriores ó la libertad de la finca.<sup>1</sup> Esta obligación impuesta á los escribanos es indeclinable; pues resuelto el legislador á que se observen sus mandatos, ha sancionado su precepto, ordenando que los notarios que omitan dicho requisito, incurrirán en la pena de pagar los daños y perjuicios que causaren; y en caso de insolvencia, en la suspensión de oficio por dos años.<sup>2</sup> Los daños y perjuicios á que hace referencia la ley, son sin duda los que vendrían de la ocultación de los gravámenes; pues como dijimos antes, este precepto es el complemento por de-

<sup>1</sup> Art. 2021.—<sup>2</sup> Art. 2022.

cirlo así, de la facultad concedida al acreedor de informarse por sí mismo. Acaso las penas impuestas á los escribanos parecerán severas; pero ellas eran necesarias, atendiendo á que si no tuviera sancion el precepto, es casi seguro que no seria obedecido.

6.—Para que el registro de una hipoteca pueda hacerse, es necesario que el que la pretenda, ya sea el acreedor ú otra de las personas obligadas á hacer la inscripcion, presenten en el oficio respectivo el título original.<sup>1</sup> En las hipotecas voluntarias y necesarias, el título será la escritura pública en que conste el gravámen, por regla general; mas en aquellas en que constituya el testador hipoteca sobre sus bienes en favor de alguno, el título será el mismo testamento. Es preciso advertir que por escritura pública no se entiende el protocolo de los notarios, sino la primera copia que en testimonio expidieren; y es absolutamente necesaria su presentacion, porque en esa misma copia ú otro título debe el registrador poner anotacion de que el registro se ha verificado, refiriéndose á los libros de la oficina. El registro debe hacerse en los libros de los oficios de hipotecas, á cuyos términos pertenecan por razon de su ubicacion los predios hipotecados,<sup>2</sup> para evitar la confusion que resultaria de hacerla en cualquier lugar. Ya en nuestra legislacion anterior estaba prevenido, y se observó siempre entre nosotros, que en cada partido judicial hubiera un oficio de hipotecas, en el cual se registraran las voluntarias de bienes situados en la comprension del partido. Nuestra ley actual, enteramente de acuerdo con aquella, prescribe lo mismo, y no podia menos de hacerlo, si el legislador queria que su intencion de evitar los fraudes que de la ocul-

<sup>1</sup> Art. 2025.—<sup>2</sup> Art. 2024.

tacion de los gravámenes anteriores resultaban, fuera realizada plenamente; porque, en efecto, no seria posible al acreedor conocer esos gravámenes, que aun suponiéndolos registrados todos, podrian serlo en lugares muy distantes, lugares ignorados las mas veces, ó inaccesibles para el acreedor. La institucion del registro en este caso vendria por tierra, y con él todo el sistema hipotecario moderno. Cuando los bienes hipotecados estén en diversos términos ó partidos, en cada uno de ellos se hará la inscripcion del gravámen que corresponda á los inmuebles de su comprension. La desobediencia del precepto que examinamos, ya sea por hacer el registro en otros libros, ya por hacerlo en papeles sueltos, ó de otro modo que no sea el marcado por la ley, lo hace nulo y de ningun valor.

7.—El registro de que venimos hablando, contendrá un extracto de la escritura en que se haya constituido la hipoteca, y por tanto en él constarán:

I. Los nombres, domicilios y profesiones de acreedor y deudor. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que llevan, y las compañías por su razon social:

II. La fecha y naturaleza del crédito, la autoridad ó notario que lo suscriba, y la hora en que se presente al registro:

III. La especie de derecho que se constituya, transmita, modifique ó extinga por el título, así como el contrato, particion ó juicio de que proceda:

IV. El monto del crédito:

V. Si causa réditos, se expresarán la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr:

VI. La época desde la cual podrá exigirse el pago del capital:

VII. La naturaleza del derecho real ó de los predios hipotecados, con la ubicacion de estos, sus nombres, números, linderos y demas circunstancias que los caractericen:

VIII. El pago de las contribuciones á que estuviere sujeta la finca hipotecada.<sup>1</sup>

El objeto de todas las circunstancias anteriores no puede ser otro que distinguir de tal manera los títulos hipotecarios entre sí, que en ningun caso puedan confundirse; y el fin de esta disposicion es, que distinguidos unos de otros, como deben quedar, el registro pueda sin obstáculo producir todos los efectos legales. Así lo demuestra suficientemente el contenido de la primera fraccion: sin anotar quiénes son las partes interesadas, constaria en el registro el gravámen, pero seria inútil la inscripcion, pues no podria saberse á favor de y contra quién obraba. El estado de los contrayentes, su vecindad y origen, acaso podrian dar mas exactitud á la inscripcion; pero como ya estas circunstancias quedan consignadas, así en el protocolo del escribano, como en el testimonio por este expedido, no pareció necesario que el registro las repitiera todas, sino solo aquellas que bastaran para el objeto de la ley.

La segunda fraccion tiene el mismo objeto: la fecha y naturaleza del crédito, explicados en el registro, lo mismo que la autoridad ó notario que lo suscriba, son circunstancias que coadyuvarán á la mejor distincion de los créditos hipotecarios; de esa manera se completará la noticia que acerca de las personas obligadas exige la ley, y se hará mas fácil el exacto conocimiento que de los gravámenes de una finca debe tener el acreedor. Por lo

<sup>1</sup> Art. 2026.

que hace á la hora, ya en otra parte dejamos manifestado que ella sirve para conceder la prelación á los créditos que fueron registrados en un mismo dia; y no podia ser de otro modo, si se piensa en que pudiera haber muchos en ese caso, y la cosa hipotecada no alcanzare sino solo para uno de ellos; en cuyo caso, si se debia decidir en justicia, era de resolverse que el que primero se presentó debia tener la antelacion, como mas diligente en la observancia de la ley. Acaso podria objetarse que la ley dice que la hipoteca produce sus efectos desde la fecha en que fué registrada, y por fecha solo se entiende el dia del mes y año en que el registro tiene lugar; pero esta prescripcion general se refiere solo á la diferencia que puede haber entre las fechas de las inscripciones; mas cuando se trate de varios títulos registrados en el mismo dia, es indudable que es de aplicarse esta disposicion de la ley, pues que no puede suponerse que el legislador, al exigir que el escribano asiente la hora en que el título se presente al registro, haya hablado inútilmente.

Idéntico objeto tienen las fracciones III, IV, V, VI, VII y VIII, pues como puede observarse, su contenido se refiere á la especificacion de cada una de las circunstancias que pueden hacer distinguir el título hipotecario que se registra, de cualquiera otro; y todas reunidas y asentadas por el registrador, previenen el caso, remoto pero posible, de que se pierda el título hipotecario y se hagan perder maliciosamente todos los documentos que pudieran probar su existencia; en cuyo evento el registro serviria para reponerlo, una vez que debe contener todo lo que sustancialmente contiene el título registrado. Además, el registro hecho como lo previene la ley, servirá para que el tercero, interesado en conocer los gravá-

menes que reporta la finca, tenga una noticia minuciosa y exacta del derecho inscrito, y pueda formar un juicio acertado al resolver si conviene á sus intereses el recibirla ó no en garantía. El objeto del registro se satisface de esta manera, y se aseguran todos los bienes que el legislador quiso hacer á los ciudadanos al adoptar el sistema que desarrolla en el presente título.

8.—La hipoteca de la dote debe, según vimos antes, registrarse por el marido, de la misma manera que cualquiera otra de las hipotecas necesarias; pero como la dote puede entregarse al marido, ó avaluando previamente los bienes que la constituyen y recibiendo él dicho valor, del que únicamente queda responsable, dando para este efecto la suficiente garantía, ó sin estimar los bienes como propiedad exclusiva de la mujer, en cuyo caso su responsabilidad para el acto de la restitución se refiere á los mismos bienes en especie, se hace necesario hablar de ambos casos para la mejor inteligencia de los preceptos de la ley. Los bienes de la dote inestimada, como que son del dominio de la mujer, deberán inscribirse en el registro de la propiedad con esta calidad; en ellos por consiguiente no adquiere el marido derecho alguno, ni el de administración siquiera, si así se ha pactado en las capitulaciones matrimoniales; pero como por regla general está encargado de administrarlos y aplicar sus productos al sostenimiento de las cargas del matrimonio, debe constituir, para seguridad de la mujer, la hipoteca de que hablamos en el capítulo anterior. Mas cuando la dote es estimada, el marido por la estimación adquiere su dominio, y por esto los bienes inmuebles ó derechos reales que se le entreguen con tal carácter, se inscribirán á nombre del marido en el registro de su propiedad, en la misma

forma que cualquiera otra adquisición de dominio; pero expresándose en la inscripción la cuantía de la dote de que dichos bienes hagan parte, la cantidad en que hayan sido estimados, y la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituida.<sup>1</sup> La mención de las circunstancias anteriores es una consecuencia de la obligación que tiene el marido de devolver el valor de la dote estimada; y ella supuesta, es natural que al inscribir la nueva adquisición que el marido hace de dichos bienes, se exprese en ella, como en todas, cuál es su procedencia: la cuantía de la dote, para saber qué es lo que debe restituir el marido: la cantidad de la estimación, para conocer la suma de responsabilidad que sobre él pesa: y por último, la hipoteca que sobre los bienes que recibe quede constituida, si la mujer ha exigido que sobre ellos mismos se haga esto en uso del derecho que le concede la ley, y del cual hablamos en el precedente capítulo.

La referencia que en la inscripción á favor del marido manda hacer la ley, de la hipoteca que se haya constituido por la dote, no es la inscripción hipotecaria, sino que la supone; por tal razón, ya sea que la hipoteca recaiga sobre los mismos bienes de la dote estimada, ya sobre inmuebles propios del marido, el registro de ella debe hacerse en la sección de hipotecas y en la forma legal; así lo manda expresamente la ley cuando dice: al tiempo de inscribirse la propiedad de los bienes dotales á favor del marido, se inscribirá la hipoteca dotal que sobre ellos se constituya, en el registro correspondiente,<sup>2</sup> supuesta la voluntad de la mujer, en uso del derecho que mencionamos arriba; porque si ella no ha hecho uso de ese derecho, la hipoteca de los bienes del marido se registrará,

<sup>1</sup> Art. 2027.—<sup>2</sup> Art. 2028.