

habido mala fé en la otra parte por haber esta conocido los títulos y haberlos ocultado.¹ El descubrimiento de nuevos títulos ó documentos no motiva la nulidad ni la discusion, porque como acabamos de ver, la transaccion tiene toda la autoridad de cosa juzgada y esta no se revoca por instrumentos nuevamente encontrados. Sin embargo, se exceptúa el caso en que hubiere habido mala fé, porque si esta ha mediado, habrá tenido lugar el dolo, y la transaccion dolosa no puede subsistir por falta de consentimiento.

14.—Tambien es nula la transaccion sobre cualquier negocio que esté decidido judicialmente por sentencia irrevocable ignorada por los interesados.² Toda transaccion, por su misma naturaleza, debe recaer sobre una cosa dudosa ó litigiosa, y en el supuesto, el derecho no era ya dudoso cuando las partes transigieron, ni hay litigio sino error de las partes sobre el objeto mismo de la transaccion. En consecuencia, el consentimiento ha sido nulo por faltar la condicion que supone en el acto de transigir. Pero si la sentencia no es irrevocable, es válida la transaccion.³ Se puede ciertamente presumir que si la parte que obtuvo la sentencia lo hubiera sabido, habria procurado sacar ventajas de esta circunstancia; pero basta que la sentencia dada fuese entonces apelable para que todavía cupiese duda, y cuando queda subsistente la base de la transaccion, no se la puede anular por una simple presuncion. Cuando una de las partes deja de cumplir la transaccion, se hace responsable de los daños y perjuicios que ocasiona, como todo aquel que por faltar al cumplimiento de lo pactado ha ocasionado algunos daños, segun las reglas establecidas en el

1 Art. 3315.=2 Art. 3316.=3 Art. 3317.

Título III de la ejecucion de los contratos, cap. I, párrafo 3º, y cap. IV, pár. 1º del tomo II.¹

15.—Si en la transaccion se ha pactado una pena para el que no cumpla, habrá lugar á ella, sin perjuicio de llevarse á efecto la transaccion en todas sus partes, á menos que expresamente se haya estipulado lo contrario.² Aunque la transaccion tenga por objeto arreglar definitivamente una controversia, se permite no obstante para el caso de que no se cumpla lo pactado, estipular una pena como en todos los demas contratos. Los efectos de la cláusula penal quedan determinados con solo asentar que habrá lugar á la pena sin perjuicio de llevarse adelante la transaccion. Sin embargo, como puede suceder que en la pena se hayan calculado todos los daños y perjuicios, ó que exista cualquier otro motivo respecto de las partes para que se obre de distinto modo, necesariamente debian tener estas la libertad de estipular lo contrario.

Anulada ó rescindida la transaccion, sea por convenio de las partes ó judicialmente, no se incurrirá en la pena que se haya estipulado sino cuando la falta de cumplimiento provenga de un hecho voluntario, porque el castigo supone siempre culpa;³ así, al que por hecho del acreedor, caso fortuito ó fuerza insuperable, le haya sido imposible cumplir con la convencion, no se le podrá hacer efectiva la pena, la cual, á la vez que sirve de garantía para el cumplimiento, es la indemnizacion fijada de antemano para el caso de faltar á lo convenido.

16.—En las transacciones solo hay lugar á la eviccion cuando en virtud de ellas da una de las partes á la otra alguna cosa que no era objeto de la disputa, y que con-

1 Art. 3318.=2 Art. 3319.=3 Art. 3320.

forme á derecho pierde el que la recibió.¹ Si la cosa entregada es objeto de la disputa, la parte que hiciese la entrega transige teniendo un derecho dudoso sobre la cosa, y se encuentra en iguales circunstancias á las de la otra parte, cuyo derecho es tambien dudoso; pero si la entrega es de distinto objeto, en este caso sí habrá lugar á la evicción, porque el que hace la entrega debe dar la cosa como propia, transfiriendo su propiedad mediante la transaccion. Cuando la cosa dada tiene vicio ó gravámen ignorados del que la recibió, ha lugar á pedir la diferencia que resulte del vicio ó gravámen en los mismos términos que respecto de la cosa vendida.² Esta verdad no necesita demostracion, porque en la misma naturaleza del convenio lleva envuelta la idea de tener la cosa entregada por transaccion un valor fijo que no tendria si resultara viciosa ó gravada de alguna manera, porque las partes no habrian dado su consentimiento y faltaria así la base esencial de la transaccion. Para concluir esta materia, solo falta agregar que no podrá intentarse demanda contra el valor ó subsistencia de una transaccion sin que previamente se haya asegurado la devolucion de todo lo recibido á virtud del convenio que se quiere impugnar.³ Siendo, como queda dicho, el objeto de las transacciones poner fin á los pleitos, se ha querido asegurarlo previniendo que no se ataque con un pretexto fútil la subsistencia de estos contratos originando nuevas contiendas. Asegurada la devolucion de todo lo recibido en virtud de la transaccion, será una verdad práctica, y al celebrarla se obrará cautamente sabiendo que para alegar en contra de su valor ó subsistencia, es preciso garantir la devolucion de cuanto se hubiere recibido.

1 Art. 3321.—2 Art. 3322.—3 Art. 3323.

TÍTULO VIGÉSIMOTERCERO.

DEL REGISTRO PÚBLICO.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

RESUMEN.

1. Deben registrarse, además de la hipoteca, los actos que transmiten ó modifican la propiedad, ó la posesion de los inmuebles, ó derechos reales. Los que modifican la capacidad de las personas, porque alteran el dominio de las propiedades inscritas.—2. En toda poblacion donde hubiere Tribunal de 1ª instancia, se establecerá un Registro público. Este Registro se sujetará al reglamento de 28 de Febrero de 71. Se compondrá de cuatro secciones. Para que una constancia expedida por el Registro pueda servir de garantía, deberá emanar de todas las cuatro secciones. Los oficios particulares de hipotecas continúan interinamente considerados como seccion 2ª del mismo registro.—3. Las oficinas del Registro dependen directamente del Ministerio de Justicia. Cada uno de los libros del Registro estará autorizado en la primera y última fojas con la firma del Ministro de Justicia y del director de la oficina.—4. El registro se hará en el oficio á que corresponda por su ubicacion la finca de que se trate. Si los bienes estuvieren situados en distintas demarcaciones, el registro se hará en todas ellas. Ninguna inscripcion puede hacerse si no consta que el que la pretende tiene personalidad para pedir la inscripcion. El mandato puede ser verbal ó tácito.—5. Solo pueden inscribirse los títulos que consten en escritura pública y los documentos auténticos. La propiedad puede trasferirse aun contra la voluntad del propietario. Se entiende por título para los efectos de la inscripcion, el documento público ó fehaciente que funde el derecho real. Si hubiere varios títulos, todos se inscribirán.—6. Si el propietario no tiene título de dominio, justificará previamente su posesion.—7. Los actos ejecutados ó sentencias pronunciadas en el extranjero, podrán inscribirse obsequiando las prevenciones de la ley. Para inscribir las sentencias se requiere orden del Tribunal.—8. Los actos y contratos no registrados, no producirán efecto contra tercero.

1.—Reconocidas en la legislacion actual del sistema hipotecario, la publicidad y especialidad, las necesidades sociales no habrian quedado satisfechas si la ley se hubiera circunscrito á solo la hipoteca. Deben registrar-