

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.

CAPÍTULO 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-

se, además, los actos que transmiten ó modifican la propiedad, la posesion ó el goce de los bienes inmuebles ó derechos reales impuestos sobre ellos, y aquellos que modifican la capacidad de las personas, porque los actos que producen este efecto alteran tambien el dominio de las mismas sobre las propiedades que tengan inscritas. El fin que se ha propuesto la ley ha sido establecer, sobre una base sólida, el crédito territorial, haciendo del registro un medio de conocer indudablemente la situacion de la propiedad inmueble; fin que seguramente no habria alcanzado si en la ejecucion de los medios hubiera atendido únicamente á las hipotecas. La circulacion de los capitales, su movimiento mediante las transacciones mercantiles y de todo género, serán fáciles cuando se inspire confianza á todo aquel que trate de adquirir una propiedad, el dia que se disipen los temores de poder ser engañado porque aparezcan gravámenes que al principio estaban ocultos; entonces el crédito llegará á tener un valor hasta ahora desconocido.

2.—En vista de estas consideraciones, y siendo consecuente la ley con el fin que se propuso en los anteriores títulos, dispuso que en toda «poblacion donde hubiese Tribunal de 1.^a instancia, se estableciese un oficio denominado Registro público.»¹ Se ve, pues, que el registro público es el registro oficial solemne que da publicidad á todos los actos traslativos de toda propiedad territorial que funda de una manera estable el crédito que ha puesto fin á los innumerables estelionatos y fraudes que, al abrigo de un misterio culpable, se cometian antiguamente. La legislacion vigente, siguiendo el ejemplo de los países civilizados, ha instituido un estableci-

¹ Art. 3324.

miento especial, un Oficio denominado Registro público, determinando sus funciones y dejando á un reglamento especial la mision de fijar los derechos y las obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demas circunstancias con que debe ser llevado el registro. El reglamento á que se alude fué expedido por el Poder Ejecutivo en 28 de Febrero de 1871.

El Oficio se compondrá de cuatro secciones: 1.^a, registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles ó de los derechos reales diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos; 2.^a, registro de hipotecas; 3.^a, registro de arrendamientos; 4.^a, registro de sentencias.¹ Acabamos de decir que el objeto de la ley es impedir que se oculten los gravámenes, en garantía de cuya publicidad se ha establecido el registro público. Este, para llevarse más fácilmente al terreno de la práctica, se ha distribuido en diversas secciones, de tal manera, que girando cada una de ellas en la órbita especial que le está determinada, cooperan reunidas á la realizacion de la idea de hacer públicos todos los gravámenes de la propiedad. En consecuencia, para que una constancia expedida por el Registro pueda servir de verdadera garantía, deberá emanar de las secciones todas en que aquel se divide, y no únicamente de una de ellas, porque en este caso evidentemente solo podrá contener dicha constancia la nota de los gravámenes que especialmente toque á la seccion registrar.

Respetándose los contratos anteriores, pero considerando que no debian de ser obstáculo para el bienestar general, se previno que los actuales oficios de hipotecas que fuesen de propiedad particular continuasen interi-

¹ Art. 3325.

namente con el carácter que tenían, pero siendo considerados como segundas secciones del Registro público respectivo y sujetos á las prevenciones de la ley civil y sus reglamentos.

3.—Las oficinas del Registro del Distrito federal y del Territorio de la Baja California dependen directamente del Ministerio de Justicia, quien entregará á cada oficina del Registro un libro núm. 1, registro de la propiedad, oficina de (aquí la demarcación); libro núm. 2, registro de hipotecas; libro núm. 3, registro de arrendamientos; libro núm. 4, registro de sentencias. Cada uno de estos libros estará autorizado en su primera y última fojas con las firmas del Ministro de Justicia y del director de la oficina, y rubricadas por el segundo todas las demas. De esta manera pueden los particulares estar perfectamente garantidos para celebrar sus operaciones, seguros de que ni judicial ni extrajudicialmente podrán ser objetados los asientos de los libros referidos.

La seccion de hipotecas se regirá por lo dispuesto en el cap. IV, tít. VIII de este Libro, que dejamos extensamente expuesto en el tomo II de esta obra.¹

4.—El registro se hará en el oficio á que correspondan por su ubicacion los bienes de que se trate.² El objeto que se propuso con el registro el legislador, no podría conseguirse si indistintamente pudieran registrarse los títulos en otra parte que no fuera la ubicacion de los bienes. El que se propusiera hacer una operacion de traslacion de dominio, ó simplemente de garantía, no podría adquirir una seguridad completa sobre los gravámenes que pesaran en dichos bienes, porque le sería imposible averiguar el lugar en que habian sido regis-

¹ Art. 3326.=2 Art. 3327.

trados. Podría suceder que despues de haber celebrado algun convenio relativo á estos ó á aquellos bienes inmuebles, bajo el concepto de estar libres, más tarde resultaran gravámenes registrados en otro lugar, lo cual vendría á destruir por completo el objeto del registro, que es dar una noticia exacta sobre el estado real y verdadero de los bienes de que se trate.

La ley ha sido todavía más previsora; ha prescrito que si los bienes estuvieren situados en distintas demarcaciones, el registro se hará en todas ellas.¹ Esta prevencion es tambien una consecuencia del fin que se ha intentado con el registro. Registrados los títulos que se relacionan con los bienes situados en una ó en distintas demarcaciones, los acreedores no solo tendrán una seguridad sobre la existencia ó no existencia de gravámenes que puedan reportar las fincas, sino que fácilmente podrán ejercitar sus acciones claras y bien fundadas en la inscripcion del Registro. Los fraudes y la mala fé difícilmente tendrán cabida al frente de la publicidad que el registro público ha venido á dar á los títulos en que se hace constar toda especie de operaciones relativas á los bienes inmuebles.

La malicia y la perversidad encontrarán otro obstáculo más en la siguiente medida. Ninguna inscripcion 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.² Si antes de hacerse la inscripcion no consta legalmente el derecho de exigirla, lejos de ser el registro una garantía, solo podría servir para que muchos, contratando con supuestos propietarios, ó en general con personas que legal-

¹ Art. 3328.=2 Art. 3329.

mente no pueden pedir el registro, fuesen engañados. En efecto, muy bien podrian serlo los que, al contratar con personas de mala fé, hallasen facilidad para inscribir sus convenios si no se les advirtiera del fraude. Debe entenderse por representante legítimo del interesado en una inscripcion, 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.

5.—Supuesto que la ley ha querido que la inscripcion produzca efectos tan importantes para el individuo como para la sociedad, era preciso rodearla de una solemnidad que dejase perfectamente asegurada la legitimidad de los títulos en que se funda, y esta es la razon por que se previno que solo pueden inscribirse los títulos que constan de escritura pública y las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente.¹ Si las convenciones de los particulares pudieran registrarse sin constar en escritura pública, no seria remoto el caso que los contrayentes, rompiendo de mutuo consentimiento el contrato primitivo, celebrasen otro, dejando estériles los objetos del registro. Además, la ley ha tenido poderosas razones para prescribir que las convenciones relativas á la propiedad inmueble ó mueble, cuando el valor excede de cierta cantidad, no se pueden hacer valer legalmente si no se han hecho constar en escritura pública. No es, pues, una exigencia vana, ordenar que solo pueden inscribirse los títulos que consten en escritura pública y las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente. No solo la voluntad de los contrayentes

¹ Art. 3330.

puede modificar la propiedad y sus relaciones jurídicas, sino tambien la autoridad judicial, siempre que lo ha creído justo, conforme á las disposiciones legales. La propiedad puede trasferirse aun contra la voluntad del propietario, cuando se le han rematado sus bienes, ó los Tribunales han declarado que deben adjudicarse al acreedor del propietario.

Estarán sujetas al registro, por lo mismo, como comprendidas en las prevenciones dichas, no solo las sentencias que expresamente declaren la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes, ó modifiquen con igual expresion su capacidad civil en cuanto á la libre disposicion de su caudal, sino tambien todas aquellas que produzcan legalmente una ú otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante. Generalizando, se puede decir que por título, para todos los efectos de la inscripcion, se entiende el documento público y fehaciente entre vivos, ó por causa de muerte, en que funde su derecho sobre el inmueble ó derecho real la persona á cuyo favor deba hacerse la inscripcion misma.

No será raro que dicha persona tenga más de un título; bien porque siendo heredera ó legataria funde su derecho en un testamento y en una particion, bien porque poseyendo bienes que le han sido disputados es mantenida en su propiedad por transaccion ó sentencia ejecutoria, ó bien por otra cualquiera causa, deberá inscribirse cada uno de dichos títulos, aunque, si fuere posible, se comprenderán en una sola inscripcion.

6.—Si el propietario careciere de título de dominio escrito, deberá inscribir su derecho justificando previamente su posesion ante el juez de 1^a instancia del lugar

en que estén situados los bienes, con audiencia del Ministerio público si tratase de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario ó la de los demas partícipes del dominio, si pretendiere inscribir un derecho real. Pero si los bienes estuvieren situados en pueblo ó término donde no reside el juez de 1.^a instancia, podrá hacerse dicha justificacion ante el juez de paz respectivo con audiencia del síndico del Ayuntamiento, en todos los casos en que debería ser oído el Ministerio público. No será fuera del caso advertir que la intervencion de este Ministerio público ó del síndico, se limitará á procurar que se guarden en la justificacion las formas de la ley.

7.—Los actos ejecutados, los contratos otorgados y las sentencias pronunciadas en país extranjero, solo se inscribirán concurriendo las circunstancias siguientes:

I. Que si los actos ó contratos hubieran sido celebrados, ó las sentencias pronunciadas en el Distrito ó Territorio de la Baja California, habria sido necesaria su inscripcion en el registro:

II. Que estén convenientemente legalizados conforme á lo que se disponga en el Código de procedimientos:

III. Si fueren sentencias cuya ejecucion fuese ordenada por el Tribunal superior del Distrito ó el de la Baja California.¹

Para cerrar la puerta á los abusos que pudieran cometerse, tratándose de actos de que no hay antecedentes que por lo mismo requieren una comprobacion especial, la prudencia aconseja la observancia de las reglas que acaban de enumerarse. Como el objeto de la inscripcion de los documentos referidos dentro de la demarcacion

¹ Art. 3331.

territorial sujeta á la ley, no puede ser otro que el de hacer que dicha inscripcion surta todos sus efectos en aquel lugar, debió mostrarse consecuente con los principios que ha establecido y que dejamos consignados en el lugar respectivo. En efecto, en otra parte vimos que las obligaciones y derechos que nazcan de los contratos y testamentos otorgados en el extranjero por mexicanos del Distrito y de la California, se regirán por las disposiciones de la ley mexicana, caso de que esos actos deban cumplirse en dicha demarcacion.

En cuanto á los extranjeros, si bien se les concede la facultad de elegir la ley á que haya de sujetarse la solemnidad interna del acto, esto es cuando se trata de bienes muebles, porque respecto de los inmuebles regirán siempre las leyes mexicanas, siendo libres tanto mexicanos como extranjeros para sujetarse ó no á estas leyes respecto de la forma ó solemnidades externas. La razon que se tuvo presente para establecer las reglas citadas, parece ser la siguiente: si los actos ó contratos se hubieran celebrado ó pronunciádose las sentencias en el Distrito ó la Baja California, habria sido necesaria su inscripcion. Luego si los derechos legítimos de los interesados así lo exigen, y se ordena por la ley, debe hacerse la inscripcion que ha de surtir sus efectos en la demarcacion á que corresponda el Oficio en que se haga. Las mismas razones de conveniencia existen para asegurarse de la legitimidad de los títulos en que se funde la inscripcion, que para ordenar la legalizacion conforme á la ley de procedimientos, pues es la manera legal de dar crédito á los documentos extranjeros.

Por lo que hace á las sentencias, se requiere además, para su ejecucion, la órden de un Tribunal, porque solo

este podrá mandarla en vista de los tratados y leyes especiales, y á falta de estos, de los principios del derecho internacional. De otra manera, seria fácil poner en ejecucion una sentencia contraria á las leyes fundamentales ó especiales de la República. Si los documentos otorgados en el extranjero estuvieren en idioma distinto, no se podrán inscribir sino cuando hubiesen sido oficialmente traducidos, ya por peritos nombrados por el Tribunal superior ó jueces de 1.^a instancia, ya por la Seccion del Ministerio de Relaciones. Para los efectos de la inscripcion deben considerarse auténticos los documentos que, sirviendo de títulos al dominio ó derecho real, estén expedidos por autoridad competente para darlos, y deban hacer fé por sí solos. A este número pertenecen, entre otros, los documentos en que se otorga la concecion definitiva de las minas ó de los caminos de hierro, las escrituras de adjudicacion otorgadas por la autoridad política, y las certificaciones de los actos de conciliacion ó verbales en que por convenio de las partes se constituye algun derecho real sobre bienes determinados.

8.—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 Pudiera decirse que todo el espíritu de la ley actual se halla condensado en el anterior precepto. En otro lugar queda consignado el principio de que las hipotecas no surten sus efectos sino desde que se hace el registro, y aquí no se hace más que aplicar dicho principio á todos los actos que transfieren, modifican, alteran ó gravan la propiedad territorial, los derechos reales. Para los efectos de la prelacion, cuya importancia es incalculable, la ley ha

¹ Art 3332.

establecido ciertas reglas respecto de la fecha y hora del registro, que en el lugar correspondiente examinaremos. Ya no tenemos necesidad de fundar la conveniencia y utilidad del registro, porque lo expuesto hasta aquí nos parece suficiente, y porque en cada uno de los siguientes capítulos se irá notando una nueva demostracion.

CAPITULO II.

De los títulos sujetos á registro.

RESUMEN.

1. A cada finca se abrirá un registro en cada una de las cuatro secciones en que está dividido. Los Notarios y las autoridades que expidan títulos, los remitirán al Registro directamente.—2. El objeto del registro es facilitar la circulacion de los bienes inmuebles y fundar el crédito territorial. No necesitan registro los bienes ó derechos que no excedan de \$ 500. La simple obligacion de transmitir á otro el dominio de cualquier inmueble ó derecho real, no está sujeto á inscripcion. La obligacion de celebrar en lo futuro algun contrato ó acto de los que transmiten ó modifican la propiedad ó la posesion, no está sujeta á inscripcion.—3. Por regla general los arrendamientos no están sujetos á inscripcion. Los arrendamientos que fueren por más de seis años, ó cuando hubiere anticipacion de rentas por más de tres, deberán registrarse. La misma regla debe observarse en los subarrendamientos, subrogaciones, cesiones y retrocesiones de arrendamientos.—4. Para el objeto del registro no importa averiguar ni el origen ni el modo con que se ha modificado la propiedad. Se registrarán los testamentos que transfieran la propiedad de bienes inmuebles ó derechos reales.—5. En los intestados se registrará la seccion judicial sobre herederos y la escritura de particion. Los herederos y legatarios no podrán inscribir á su favor bienes inmuebles ó derechos reales que no hubieren inscrito sus causantes. Debe inscribirse la constancia de haber muerto sin testamento el dueño de los bienes que se deben inscribir.—6. Se registrarán los títulos en que se constituye el usufructo, uso, habitacion, servidumbre, etc., etc. Deben registrarse los actos de revocacion, resolucion, reduccion ó suspension de la libertad de disponer de la propiedad.—7. Deben registrarse las capitulaciones matrimoniales y las que constituyan dote. Deben registrarse las transacciones, reservas, condiciones, novaciones y cualquier otro acto que transmita ó modifique la propiedad, la posesion ó el goce de los bienes inmuebles ó derechos reales. La disminucion de la propiedad debe hacerse constar.—8. Las sentencias que causen ejecutoria, incluidas las de árbitros y arbitradores, y que transmitan ó modifiquen la propiedad ó la posesion, se registrarán. Las ejecutorias de este género son otros tantos títulos de propiedad.—9. El nombramiento del representante de un ausente, las sentencias que declaren la ausencia y la presuncion de muerte, se registrarán. Las sentencias en que se decreten las separaciones de bienes por divorcio necesario ó voluntario.—10. Se registrarán las sentencias en que se decreta la restitucion in integrum y las en que se declare una quiebra ó se admita una cesion de bienes, un secuestro ó una expropiacion.

1.—La claridad y brevedad exigen que á cada finca se abra un registro particular en cada uno de los cuatro