

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 ejecución 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 Sección del Ministerio de Relaciones. Para los efectos de la inscripción 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 concesión definitiva de las minas ó de los caminos de hierro, las escrituras de adjudicación otorgadas por la autoridad política, y las certificaciones de los actos de conciliación ó verbales en que por convenio de las partes se constituye algún 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 prelación, 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 demostración.

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 circulación de los bienes inmuebles y fundar el crédito territorial. No necesitan registro los bienes ó derechos que no excedan de \$ 500. La simple obligación de transmitir á otro el dominio de cualquier inmueble ó derecho real, no está sujeto á inscripción. La obligación de celebrar en lo futuro algún contrato ó acto de los que transmiten ó modifican la propiedad ó la posesión, no está sujeta á inscripción.—3. Por regla general los arrendamientos no están sujetos á inscripción. Los arrendamientos que fueren por más de seis años, ó cuando hubiere anticipación 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 sección judicial sobre herederos y la escritura de partición. 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, habitación, servidumbre, etc., etc. Deben registrarse los actos de revocación, resolución, reducción ó suspensión 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 posesión ó el goce de los bienes inmuebles ó derechos reales. La disminución 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 posesión, 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 presunción 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 restitución in integrum y las en que se declare una quiebra ó se admita una cesión de bienes, un secuestro ó una expropiación.

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

libros correspondientes á las cuatro secciones, numerándose correlativamente y firmándose por el registrador los asientos correspondientes. Para facilitar tambien el despacho, los Notarios ante quienes se otorguen las escrituras, ó las autoridades que expidan el título en que se reserve algun derecho de tercero, remitirán directamente al registrador todos los documentos que fuesen necesarios para hacer la inscripcion. A los Cónsules mexicanos en el extranjero que autoricen algunos actos ó contratos que deban registrarse, les incumbe la misma obligacion. En la práctica seria difícil evitar las dificultades que la malicia ó ignorancia pudieran suscitar sobre los títulos sujetos á registro, es decir, sobre aquellos que pueden afectar la propiedad y que por lo mismo deben ser conocidos por las personas que tienen interes en no ser engañadas ó en no ser víctimas de un error contratando con los propietarios.

Hemos visto ya la importancia de todas las prevenciones que tienen tal objeto, y la dejamos expuesta en otro lugar, donde se verá que si no se obsequian esos preceptos, se producirán incálculables perjuicios que sufrirán los mismos interesados, sin que nada pueda disculparlos de su negligencia. No basta ser dueño de una finca ó de un derecho real afecto á ella, ni hacer patentes la traslacion y las obligaciones de la propiedad para hacer el registro, sino que es preciso poner de manifiesto todos los hechos que pueden impedir al propietario la facultad de disponer de sus intereses y hacer constar la capacidad que tiene para ejercitar sus derechos. De esta manera los terceros podrán prevenir los perjuicios antes de consumir los contratos. Así pues, deben inscribirse todos los contratos y actos entre vivos que transmitan ó

modifiquen la propiedad, la posesion ó el goce de bienes inmuebles, ó de derechos reales impuestos sobre ellos.¹

2.—Acaso seria un obstáculo para hacer el registro el gasto de la inscripcion; pero como ya se ha dicho, no es así, y quitando la ley todo espíritu de fiscalizacion, el registro será fácil, útil y accesible para todos. Si no fuera así y solo se buscara un medio de aumentar los impuestos, la institucion quedaria desnaturalizada, pues su único objeto es facilitar y asegurar la circulacion de los bienes inmuebles, fundando sobre una base firme el crédito territorial. Esta doctrina no está en oposicion con la prevencion de usar el timbre correspondiente en las solicitudes ó certificacion que pidan los interesados, porque el timbre es un impuesto indirecto y distinto del que podia exigirse por razon del registro.

La ley tampoco ha querido gravar con ninguna especie de gastos á los interesados, cuando los bienes ó derechos no excedan de quinientos pesos, porque entonces no es necesario el registro.² La consideracion que se tuvo presente al dictar esta excepcion, fué sin duda la poca cuantía del negocio; sin embargo, como la ley no lo prohíbe, parece que el registro podrá hacerse cuando se creyere necesario por alguna otra circunstancia. La simple obligacion de transmitir á otro el dominio de cualquier inmueble ó derecho real, ó de constituir sobre uno ú otro algun derecho de la misma especie, no estará sujeto á inscripcion, porque realmente el inmueble no ha sido aún afectado por una simple obligacion personal. Por la misma razon no estará sujeta á registro la obligacion de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos ó actos entre vivos que transmiten ó modifican la propiedad,

¹ Art. 3333, = ² Art. 3334.

la posesion ó el goce de los bienes inmuebles, ó de derechos reales impuestos sobre ellos.

3.—Tampoco estarán sujetos á la inscripcion los arrendamientos. Sin embargo, la necesidad y las circunstancias nos vienen á dar muchas veces la regla que debe servir de norma para hacer las aplicaciones jurídicas de alguno de los principios en que están basadas las convenciones. En los arrendamientos por corto espacio de tiempo, la formalidad de la inscripcion seria una carga inútil, y además no se da publicidad á un hecho cuyo conocimiento fuese de grande interes para un tercero. La ley, en obvio de mayores males, debió fijar plazos prudentes para tener un punto seguro de partida. No es necesario exigir el registro de todos los arrendamientos, porque no es conveniente registrar más que los de larga duracion, porque solo estos constituyen un verdadero gravámen para la propiedad, y porque se multiplicarian los registros sin objeto plausible para el individuo y para la sociedad. Puede decirse que los arrendamientos de largo tiempo, ó aquellos en que se han anticipado algunas anualidades, constituyen una desmembracion de la propiedad, porque realmente la hacen desmerecer cuando se trata de fijar su precio. En consecuencia, los arrendamientos no se registrarán sino cuando fueren por más de seis años, ó cuando hubiere anticipacion de rentas por más de tres, segun los principios que acaban de exponerse.¹ Esto mismo es aplicable á los subarrendamientos, subrogaciones, cesiones y retrocesiones de arrendamientos, siempre que tengan las circunstancias expresadas respecto de estos; pero no deberá hacerse en tales casos una inscripcion nueva, sino solo un asiento

¹ Art. 3335.

de nota marginal á la inscripcion que ya estuviere hecha del arrendamiento primitivo, porque esto basta para dar una idea perfecta del estado del inmueble.

4.—Ya hemos manifestado que todos los documentos en que se hace constar la traslacion, gravámen, modificacion ó algún otro acto de los que vienen á garantir derechos ajenos mediante derechos reales ó cosas inmuebles, deben inscribirse en el Registro. Para el objeto del registro no importa averiguar ni el origen, ni el modo con que se ha modificado la propiedad de los ciudadanos con relacion á su derecho y obligaciones. Los cambios que puede sufrir la propiedad podrán tener su origen en uno de los contratos, ó ser el efecto de un acto entre vivos ó por testamento; pero de todas maneras, la noticia sobre el verdadero valor de la propiedad territorial y la garantía que busca todo aquel que quiere contratar, debe constar en el registro que le da la publicidad que deseara para conocer de un solo golpe de vista, por decirlo así, las ventajas y desventajas que le proporciona contratar sobre estos ó aquellos bienes. Por esta razon se registrarán tambien, despues de la muerte del testador, los testamentos que trasfieran la propiedad de bienes inmuebles ó derechos reales.¹

5.—En el caso de intestado se registrarán la declaracion que haga el juez de los que sean herederos legítimos, y la escritura de particion.² La declaracion del juez viene á hacer el título legítimo para reputarse propietario despues que ha muerto el dueño de los bienes objeto del intestado, porque el juez, aplicando la ley, presume obsequiar la voluntad racional del que ha muerto intestado. Pero no bastaria la declaracion judicial, salvo

¹ Art. 3336.—² Art. 3337.

que fuera uno solo el heredero abintestato, para saber quién es el dueño de los bienes, porque siendo varios los herederos, lo natural es que se dividan en la proporción legal. Esta proporción, así como la adjudicación de los bienes, se encontrará hecha en la escritura de partición que tiene tal objeto. La declaración judicial, pues, y la escritura de partición, son los documentos indispensables para averiguar la propiedad de los bienes de un intestado y por lo mismo indispensables para el registro en cualquiera de sus ramificaciones. Cuando en alguna testamentaría ó concurso se adjudiquen bienes inmuebles á uno de los partícipes ó acreedores con la obligación de pagar con su importe las deudas ó cargas de la misma herencia ó concurso, se inscribirán dichos bienes á favor del adjudicatario, haciéndose mención literal de aquella obligación. Los herederos y legatarios no podrán inscribir á su favor bienes inmuebles ó derechos reales que no hubieren inscrito sus causantes. Los que se hallen en este caso se inscribirán á nombre del difunto, antes de serlo, á favor de la persona á quien se hayan adjudicado. Pero nos faltaba mencionar un registro que podemos llamar *prévio* y que necesariamente presupone la declaración judicial, y es la constancia de haber muerto sin testamento el dueño de los bienes de que se trata. En el registro, por lo mismo, se anotará la partida de muerte del autor de la herencia, no solo porque dió origen á ella, sino porque fija de una manera cierta la fecha en que dejó de pertenecer la propiedad al autor de la herencia, y para los demás efectos consiguientes á una traslación de dominio tan importante.¹

6.—Asimismo se registrarán los títulos en que se cons-

¹ rAt. 3338.

tituyan usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de minas, canteras, criaderos de sustancias minerales ó cualquiera otra semejante.¹ La enajenación absoluta, así como el desmembramiento ó simple carga de la propiedad, produce derechos y obligaciones de grande importancia social, y debe constar de una manera segura y permanente para los individuos y para la sociedad. Esto ha hecho necesario prescribir que todos los actos que llevan consigo la revocación, resolución, reducción ó suspensión de la libre facultad de disponer de la propiedad, deben inscribirse en el registro, porque aun en esto se busca el mismo fin que se propuso la ley al establecer el Registro público.

7.—Se registrarán también las capitulaciones matrimoniales y las que constituyan dote cuando en virtud de ellas se establece entre los cónyuges comunidad de bienes raíces ó adquiere uno de ellos propiedad de bienes de esa clase por título de dote, donación antenuptial ó cualquiera otro.² En todos estos casos, los derechos y las obligaciones de los propietarios se extinguen, modifican ó alteran. En consecuencia, los terceros que contraten con esta especie de dueños, estarían expuestos, ó á no contratar, ó á exponer su fortuna por ignorar la verdadera situación de los bienes que se les den en garantía. Si el objeto del registro es averiguar quién es el dueño de los bienes registrados y hacer constar el valor absoluto y relativo de esos mismos bienes, era necesario tener un punto de partida para ver los gravámenes que pesaban sobre dichos bienes y que habían disminuido el valor absoluto de ellos. Además, se registrarán todas las transacciones, reservas, condiciones, novacio-

¹ Art. 3339.—² Art. 3340.

nes ó cualquier otro acto que trasmita ó modifique la propiedad, la posesion ó el goce de bienes inmuebles ó de derechos reales impuestos sobre ellos.¹ Con este registro se tendrá un cuadro donde pueden verse todos los aspectos de la propiedad en sus relaciones con los derechos y obligaciones que los propietarios tienen entre sí y con los demas. Muchos de los actos que se acaban de referir envuelven una enajenacion parcial, un desmembramiento, ó la privacion del goce y de la posesion y uso de la propiedad. La disminucion que esta sufre en cualquiera de las circunstancias predichas, hacen que la estimacion que en tal estado conserva no sea suficiente para garantir las nuevas operaciones que pretendieran hacerse con el mismo predio.

8.—Las sentencias que causen ejecutoria, incluso las de árbitros y arbitradores, serán registradas siempre que produzcan los efectos de transmitir ó modificar la propiedad, ó la posesion, ó el goce de los bienes inmuebles ó de derechos reales impuestos sobre ellos.² Las ejecutorias de este género, así como los fallos arbitrales, son otros tantos títulos que legalmente tienen tanto valor como las escrituras de convenios, de traslacion de dominio, ó de cualquier otro género que produzcan alguno de los efectos mencionados con relacion á la propiedad, y en esto, como en lo anterior, el fin del registro se conseguirá de la misma manera que en los supuestos anteriores.

9.—El nombramiento de representante de un ausente y las sentencias que declaren la ausencia y la presuncion de muerte, se registrarán tambien.³ Las operaciones relativas á la propiedad de los ausentes, quedarian

1 Art. 3341.—2 Art. 3342.—3 Art. 3343.

en suspenso ó se expondrían á la nulidad si la ley no las garantizara de la manera más conveniente dando la mayor publicidad á todos los actos y requisitos que se han establecido en favor de los bienes de los ausentes. En el tomo I, Libro I, al tratar de los ausentes, han quedado expuestos los principios adoptados por nuestra legislacion sobre esta materia. Tambien se registrarán las sentencias en que se decreta la separacion de bienes por divorcio necesario y las que aprueben dicha separacion, en los casos de divorcio voluntario ó de simple convenio.⁴ La ley, siguiendo el fin que se propuso, no podia omitir ninguno de los actos que directa ó indirectamente afectan la propiedad. Por esta razon ha debido tener presentes las decisiones judiciales que declaran la separacion de bienes por divorcio necesario, es decir, aquellos actos que declaran terminada la sociedad entre marido y mujer, en que aquel deja de ser el representante y administrador de los bienes de la sociedad conyugal. En una palabra, la ley no debia descuidar la capacidad de los contratantes, pues el marido que por sentencia ó aprobacion judicial ha separado sus bienes de los de su cónyuge para ser administrados de otra manera que en sociedad y por otras personas que por el mismo marido, ha perdido este la capacidad de contratar sobre los bienes de su cónyuge. De suma importancia era saber de una manera cierta é indudable que el marido no está facultado ni para administrar, ni para enajenar, ni para celebrar operacion alguna sobre los bienes de su consorte.

10.—Las sentencias en que se decreta la restitution in integrum,² y las en que se declare una quiebra, se admita una cesion de bienes, ó se ordene un secuestro ó

1 Art. 3344.—2 Art. 3345.

una expropiación, se registrarán igualmente.¹ La publicación de todos estos títulos es importante para tener un conocimiento exacto del valor real y positivo que representan las fincas. Siempre debe tenerse en cuenta que debiéndose inscribir toda modificación del dominio, es consiguiente también que se inscriban todos los actos que modifican la capacidad de las personas como los que modifican el dominio de las propiedades ya inscritas. La inscripción de todos los actos que se han enumerado en el presente capítulo, seguramente contribuye á la mayor publicidad del estado de los predios y á la exacta apreciación de su valor, con lo cual el crédito territorial habrá aumentado más de un cincuenta por ciento, y la seguridad de los contratantes, que es el objeto principal que la ley se propuso al ordenar el registro de todos los actos de esta especie, será un hecho práctico.

¹ Art. 3346.

CAPITULO III.

Del modo de hacer el registro.

RESUMEN.

1. Deben prescribirse las reglas á que debe someterse el registro. No puede dejarse á la voluntad de los registradores la formalidad del registro. El interesado debe presentar el título en que conste el acto ó contrato y el documento que acredite su representación. La inscripción no se hará si no consta que el que la solicita tiene derecho para exigirla.—2. El registrador exigirá la declaración judicial si no encontrare los títulos arreglados á la ley.—3. Todo registro debe contener los nombres, edades, domicilios y profesiones de los contratantes, la fecha y naturaleza del acto que se registre, la autoridad ó Notario que la autoricen. Se hará constar si la finca es rústica ó urbana, la demarcación política, sus linderos, la calle, lugar ó número.—4. Se hará mención literal y circunstanciada de todo lo que limite el derecho y facultades del adquirente en favor de un tercero.—5. Los nombres deben consignarse en la inscripción como resulten del título, sin que sea permitido al registrador añadir ni quitar nada. Las sociedades ó establecimientos públicos se designarán con el nombre con que fueren conocidos. En la inscripción de actos ó contratos que hayan causado derechos á favor de la hacienda pública, se expresarán estos.—6. Hecha la descripción de una finca en su inscripción de propiedad, no se repetirá en las demás inscripciones relativas á la misma.—7. La cesión del derecho de hipoteca ó de cualquier otro real, se hará constar por medio de una nueva inscripción.—8. El registro llevará la fecha del día en que los documentos sean presentados en el Oficio.—9. La calificación que hagan los registradores de la legalidad de los títulos, es limitada para el efecto de admitir ó negar la inscripción. El registrador solo considerará como faltas de legalidad las que afecten la validez y resulten de los mismos documentos.—10. Los contratos que fueren registrados dentro de quince días de su fecha, producirán su efecto con relación á tercero desde esa fecha. Si dos ó más títulos se inscribieren en un mismo día, serán preferidos aquellos que fueren primero en tiempo. No siempre es fácil hacer la inscripción el mismo día en que se celebró el acto ó contrato.

1.—Justificada la necesidad del registro y las grandes ventajas que proporciona á la sociedad y á los individuos, y enumerados casi en su totalidad todos los actos que de alguna manera aumentan ó disminuyen el valor de las fincas, para completar el propósito de la ley se necesitaba también prescribir las reglas á que debe sujetarse el registro. Si los particulares fuesen libres para hacer el registro del modo que les pareciera más conveniente, ó se dejara á la voluntad de los encarga-