

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-

dos de él, no habría uniformidad, y la utilidad que se pretende, si no desaparece por completo, al menos se disminuye en gran parte. Por esta razón la ley dió todas las reglas que creyó indispensables para conseguir la uniformidad y hacer más fácil y menos gravoso el registro. El interesado presentará á la respectiva sección el título en que conste el acto ó contrato, ó el testimonio auténtico de la sentencia y el documento legal que acredite su representación, si obra en nombre ajeno.¹ De esta manera se previenen los fraudes y se asegura el cumplimiento de las formalidades necesarias en toda inscripción, porque ya vimos que esta no puede hacerse si no consta que el que la pretende es actualmente dueño de los bienes, que tiene derecho para exigir el registro, ó que procede con poder legal del propietario.

2.—Si el registrador no encontrare legalmente comprobados el título ó la representación, lo manifestará al interesado y exigirá la declaración judicial.² Inútil sería la inscripción si fuera fácil redargüirla de falsedad ó ilegalidad, y no solo no se habría conseguido el objeto del registro, sino que se habría dado ocasión á litigios y discusiones que la ley siempre procura prevenir. En la práctica puede ocasionar demoras, porque si el registrador es ignorante, el temor de la responsabilidad que contraería por una inscripción ilegal le hará ocurrir al juez para quedar resguardado, y si obra de mala fé solo ocasionará algún retardo; pero en todo caso, esto será preferible á los perjuicios trascendentales que ocasionaría la ilegalidad de la inscripción.

3.—Para dar á conocer, pues, con toda exactitud las fincas y los derechos que sean objeto de las inscripcio-

¹ Art. 3347. = ² Art. 3348.

nes, los registradores cuidarán de observar las reglas siguientes:

I. Todo registro deberá contener los nombres, edades, domicilios y profesiones de los contratantes. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven, y las compañías por su razón social:

II. La fecha y naturaleza del acto que se registre, la autoridad ó Notario que la autoricen, y el día y hora en qué se presente el título:

III. La especie y valor de los bienes ó derechos que se transmitan ó modifiquen, expresándose exactamente la ubicación de los primeros, así como todas las circunstancias relativas á réditos, gravámenes, rentas, pensiones, términos y demas que caractericen el acto.¹

La naturaleza de la finca se expresará manifestando si es rústica ó urbana, y el nombre con que las de su clase sean conocidas en la demarcación del Registro. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término, partido, demarcación política ó cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren, todos sus linderos por los cuatro puntos cardinales, y cualquiera circunstancia que impida confundirlas con otras fincas.

La situación de las fincas urbanas se determinará expresando la población en que se hallen, el nombre de la calle ó lugar, el número si lo tuvieren, y si este fuere de fecha reciente, el que haya tenido antes; el número de la manzana, el nombre del edificio si fuere conocido con alguno determinado, los linderos, y cualquiera otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca inscrita. La medida superficial se expresará en la forma

¹ Art. 3349.

que constare del título y con las mismas denominaciones que en él se empleen; pero si del título no resultare dicha medida, se expresará en la inscripción esta circunstancia. Se hará constar también la naturaleza del derecho que se inscriba, con el nombre que se le dé en el título, y si no le diere ninguno, no se designará en la inscripción; el valor de la finca ó derecho inscrito, si aparece en el título, y no se omitirá sino que se hará constar en la misma forma, bien esté calculado en dinero ó en especie. Si dicho valor se hubiere hecho constar para el pago del impuesto por medio de tasación, ó si tratándose de un usufructo ó pensión se hubiere capitalizado para el pago del impuesto, no deberá pasarse en silencio en el registro.

4.—Para conocer la extensión, condiciones y cargas del derecho que debe inscribirse, es necesario también hacer mención circunstanciada y literal de todo lo que, según el título, limite el mismo derecho y las facultades del adquirente en provecho de otro, ya sea persona cierta ó indeterminada, así como los plazos en que venzan las obligaciones contraídas si fueren de esta especie las inscritas. Las cargas de la finca ó derecho á que afecte la inscripción inmediata ó mediatamente, podrán resultar, bien de alguna inscripción anterior, ó bien solamente del título presentado. En el primer caso se indicará brevemente su naturaleza y número, citando el que tuviere cada una, y el folio y libro del registro en que se hallare: en el segundo caso se referirán literalmente, advirtiendo que carecen de inscripción. Si aparecieren dichas cargas del título y del registro, pero con alguna diferencia entre ambos, se notarán las que sean.

5.—Los nombres que deban consignarse en la ins-

cripción, se expresarán según resulten del título, sin que sea permitido al registrador, ni aun con acuerdo de las partes, añadir ni quitar ninguno. Al nombre se añadirán, si también resultaren del título, la edad, el estado, la profesión y el domicilio. Las sociedades ó establecimientos públicos se designarán con el nombre con que fueren conocidos, expresándose al mismo tiempo su domicilio y el de la persona que en su representación pida la inscripción, si no fuere una sociedad conocida únicamente por su razón; también deberá añadirse si constare el título en cuya virtud posea el que transfiera el derecho.

Toda inscripción de actos ó contratos que hayan causado derechos á favor de la Hacienda pública, expresará además el importe de estos, y la fecha y número del recibo de su pago, y en la de arrendamientos su precio y la duración del contrato.

6.—Hecha la descripción de una finca en su inscripción de propiedad, no se repetirá en las demás inscripciones ó anotaciones que se hagan relativas á la misma, siempre que de los mismos títulos presentados para ellas resulten designados de igual manera la situación, la medida superficial y los linderos; pero se citarán el número de la finca, el de la inscripción y el folio y libro del registro en que se halle dicha descripción, añadiendo en seguida todas las demás circunstancias que la completen y aparezcan de los mismos títulos presentados. Si se tratare de fincas en que el suelo pertenezca á una persona y el edificio ó plantación á otra, se expresará con toda claridad esta circunstancia al hacer mención de las cargas que pesen sobre el derecho que se inscriba.

Siempre que se inscriba, en cualquier concepto que

sea, algun derecho constituido anteriormente sobre un inmueble, como censo, hipoteca, usufructo ú otros semejantes, se expresará la fecha de su constitucion, el nombre del constituyente y los gravámenes especiales con que se hubiere constituido si fueren de naturaleza real. Si dichos gravámenes resultaren de la inscripcion primitiva del derecho, las posteriores solo contendrán una indicacion de ellos, con la referencia correspondiente á dicha inscripcion; si no existiere esta, se expresará así.

7.—La cesion del derecho de hipoteca ó de cualquier otro real, se hará constar por medio de una nueva inscripcion, que se remitirá á la primera, citando su número y folio, los nombres del cedente y cesionario, y las demas circunstancias que resulten del título de cesion y sean comunes á todas las inscripciones. Así es que el cesionario de cualquier derecho inscrito, deberá inscribir la cesion á su favor siempre que este resulte de escritura pública. Si se verificare la cesion antes de estar inscrito el derecho á favor del cedente, podrá el cesionario exigir, juntamente con la suya, la inscripcion á favor de su causante. Subrogado el cesionario en lugar del cedente, la inscripcion de este surtirá, respecto al otro, todos sus efectos desde su fecha.

8.—El registro llevará la fecha del dia en que los documentos sean presentados en el Oficio.¹ Inscrito en el Registro cualquier título traslativo de dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ningun otro de fecha anterior con el cual se transmita ó grave la propiedad del mismo inmueble. Una vez asegurada la inscripcion en el Registro público, de los títulos que exigen este requi-

¹ Art. 3350.

sito, era preciso buscar todas las precauciones convenientes para que surtiera todos los efectos de hacer patente á cualquiera el verdadero estado de la propiedad inscrita. La descripcion de la finca debe hacerse de una manera que no sea fácil en ningun tiempo confundirla con ninguna otra. Tambien se ha de fijar la fecha del acto que se registra, la autoridad ó Notario que la autorice y el dia y hora en que se presente el título, procurándose que la fecha sea la misma que la de la presentacion del título en el registro, porque se quiso, y con razon, que no dependiera esta circunstancia de la voluntad del funcionario encargado de hacer la inscripcion para prevenir los abusos. Se considera como fecha de la inscripcion para todos los efectos que esta debe producir, la fecha del asiento de presentacion, que deberá constar en la inscripcion misma.

Convenia tambien que por el asiento en el registro, fácilmente pudieran conocerse las personas obligadas, y con este objeto se ha prescrito se haga mencion, no solo de sus nombres, que pueden llevar otras personas, sino tambien de su edad, profesion y domicilio. Es no menos interesante que por el mismo asiento se pueda conocer el valor de la propiedad inscrita, para lo cual no bastaria decir su precio en la venta ó importe del crédito en la hipoteca, sino que es necesario decir, además, la duracion del derecho que sea objeto del registro, ó de que se haga mencion en él cuando resulte determinado. El precio que el que solicite la inscripcion diere á la finca cuando no se hubiere fijado en la escritura el interes pactado en el préstamo, y las demas condiciones, plazos y estipulaciones que tengan relacion con el acto y todas las circunstancias que puedan modificar el valor de la

propiedad, podrán verse en un solo golpe de vista en el asiento del registro si se asientan todas las circunstancias que puedan modificar el valor de la propiedad.

Las medidas reglamentarias, así como las fórmulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro, están tomadas del reglamento respectivo que ha venido á complementar las prevenciones de la ley civil.¹

9.—Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presente, con nota de quedar registrados en tal fecha, y en tal número y página del registro.² La calificación que hagan los registradores de la legalidad de los títulos ó de la representación, se entenderá limitada para el efecto de admitir ó negar la inscripción, y no impedirá ni preocupará el juicio que pueda seguirse en los tribunales sobre la nulidad del mismo título ó sobre la falta de representación, á menos que llegue á dictarse sentencia que cause ejecutoria. Si de la ejecutoria que en dicho juicio recayere, resultare que fueron mal calificados el título y la representación por ignorancia ó perversidad del registrador, hará este la inscripción ó cancelará la que hubiere hecho conforme á la ejecutoria, tomando el nuevo asiento la fecha del de presentación del título que hubiere dado lugar al incidente. El registrador solo considerará como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos ó escrituras, las que afecten á su validez segun las leyes que determinan las formas de los instrumentos públicos, siempre que resulten del texto de los mismos documentos ó escrituras; por ejemplo, si no se expresa con la claridad suficiente alguna de las circunstancias que, segun la misma ley, debe contener la inscripción, bajo pena de nu-

¹ Art. 3351.—² Art. 3352.

lidad. Pero las observaciones del registrador solo suspenderán el registro mientras los jueces ó tribunales ante quienes se alegare la nulidad de una inscripción le dieren conocimiento de la resolución dictada sobre ese punto. Como en virtud del registro quedan asegurados los derechos del acreedor, no solo contra el deudor, sino contra cualquier tercero, una vez hecha la inscripción, teniendo en su poder los documentos, podrá dicho acreedor á los derechos ú obligación que son objeto del registro, ejercitar otras tantas acciones ante los tribunales. La anotación que se previene hacer á los documentos, tiene por objeto no solo garantizar á su poseedor, sino hacer que en todo tiempo pueda consultar fácilmente el registro y se obtengan con prontitud las certificaciones y todos los datos necesarios para ejercitar los derechos y hacer cumplir las obligaciones que motivaron el registro.

10.—Los contratos que fueren registrados dentro de quince días de su fecha, producirán su efecto con relación á tercero, desde la fecha del título respectivo.¹ La ley ha querido que los efectos de la inscripción se produzcan desde la fecha en que se hace esta, porque desde entonces han tenido la publicidad que basta para no alegar error ó ignorancia, por lo cual si dos actos hubieren sido registrados en dos distintas fechas, tendrá la preferencia el que lo hubiere sido primero. Respecto de los inscritos en un mismo día, serán preferentes aquellos cuya inscripción se haya anticipado, por lo que en este caso la hora será la que fije la prelación, porque no puede racionalmente suponerse que el legislador haya hablado inútilmente, como en otro lugar lo dejamos dicho.

¹ Art. 3353.

La ley, por medio del precepto que acabamos de enunciar, considerando que no es siempre fácil hacer la inscripción de los contratos en el día mismo en que se celebran, por dificultades ó gestiones que tienen que hacerse dentro de algún espacio de tiempo, estableció prudentemente el término de quince días, contados desde su otorgamiento, para que desde la fecha de este surta sus efectos la inscripción. Para este caso en que se retrotraen los mencionados efectos, hasta el día del otorgamiento de la respectiva escritura, no será ociosa la prevención que impone al Escribano la obligación de anotar la hora en que se extendió dicha escritura, con el objeto sin duda de que indicara la preferencia. La prevención anterior de que producirían efectos con relación á tercero desde la fecha del título respectivo los contratos que fuesen registrados dentro de quince días de su fecha, es natural que solo deba aplicarse á aquellos casos no previstos por la ley de un modo especial, como el de algunas hipotecas cuyo plazo es distinto, según el principio de que los preceptos especiales derogan los generales.

Los contratos que fueren registrados fuera del plazo antedicho, solo producirán su efecto, con relación á tercero, desde la fecha del registro.¹ Las mismas consideraciones que impulsaron á limitar á un término de quince días las inscripciones para que surtan sus efectos legales, sirven para inferir que el registro solo tendrá dichos efectos contra tercero desde su fecha, porque solo desde entonces el registro ha estado accesible para todos y no podría alegarse ignorancia para libertarse de los perjuicios que fueron debidos más bien á la negligencia. Si el acto registrado se anula ó rescinde en virtud de sen-

¹ Art. 3354.

tencia, se anotará esta dentro de treinta días contados desde que causó ejecutoria, al márgen del registro respectivo; de lo contrario, solo producirá su efecto con relación á tercero desde el día en que fuere anotada.¹ La notación de la ejecución al márgen del registro, facilita el conocimiento del estado de las propiedades, porque, como se ha dicho, de un solo golpe de vista presenta la historia legal del acto anulado ó rescindido: si se desechase la reclamación de nulidad, también se pondrá en conocimiento del registrador la ejecutoria que así lo declare, á fin de que se cancele la nota marginal por otra inmediata. Si lo contrario sucediere, resultarían graves perjuicios á los contratantes, porque no teniéndose en cuenta la nulidad ó rescisión, se contrataría muchas veces bajo un falso supuesto, lo cual no cuadra con el fin y naturaleza del registro, que debe ser todo verdad y exactitud.

CAPITULO IV.

De la extincion de las inscripciones.

RESUMEN.

1. Las inscripciones se extinguen por la cancelación. Toda inscripción produce efectos legales mientras esté viva. No deben reconocerse á favor de una persona más derechos que los que resulten del registro. La cancelación puede ser parcial ó total.—2. Casos en que procede la cancelación total.—3. Casos en que procede la cancelación parcial.—4. La cancelación puede verificarse por mutuo consentimiento de los interesados. La cancelación condicional no podrá verificarse hasta que no esté concluida la condición.—5. El registro debe cancelarse al que enajena. Si una sentencia revoca á otra registrada, deberá cancelarse esta. Las solemnidades exigidas para cancelar un derecho, están en relación con las que se exigen para constituirlo.

1.—Las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero, sino por su cancelación ó por el registro de la

¹ Art. 3355.