

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 fueron 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 margen 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 margen 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.

trasmision del dominio ó derecho real inscrito á otra persona.¹ Ya hemos visto que mientras esté viva una inscripcion, produce todos sus efectos legales. Y como el registro es una constancia fiel y exacta de todos los gravámenes que reporta una finca, lógicamente se infiere que dejando de existir tales cargas, la inscripcion debe cancelarse, es decir, nulificarse, y que los interesados deben poner cuidado en hacerlo cuanto antes, á riesgo de sufrir las consecuencias en caso contrario. Esa doctrina está en consonancia con el principio de no reconocerse á favor de una persona más derecho en la cosa inmueble que el que resulte del registro. Tambien puede inferirse claramente que si en su totalidad se han extinguido los gravámenes, la cancelacion deberá hacerse de todas las inscripciones que á ellos se refieran, y si como es fácil, existen algunos, al extinguirse los demas, solo estos últimos darán lugar á la cancelacion. Por lo mismo, la cancelacion de las inscripciones podrá ser parcial ó total.² Tambien es natural que al hacer un nuevo registro de la trasmision del registro ó derecho real del inscrito á otra persona, se extingan igualmente las inscripciones en cuanto á tercero. Hemos dicho que mientras está viva produce la inscripcion sus efectos, pudiendo decir en general que deberán cesar en todo ó en parte cuando total ó parcialmente faltaren á la inscripcion las bases que la constituyen, y que son su razon de ser. En seguida vamos á exponer, para mayor claridad, los casos en que los interesados pueden pedir la cancelacion parcial ó total.

2.—Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelacion total:

1 Art. 3356.=2 Art. 3357.

I. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripcion, porque faltando la causa debian faltar los efectos, y porque las modificaciones y relaciones de una cosa, necesariamente suponen su existencia. Se entenderá extinguido el inmueble objeto de la inscripcion, siempre que desaparezca completamente por cualquier accidente natural, ordinario ó extraordinario, como la fuerza de los rios, el cambio de su álveo, la ruina de los edificios cuyo suelo sea de propiedad ajena, ú otros acontecimientos semejantes:

II. Cuando se extinga tambien por completo el derecho inscrito, es decir, cuando el derecho inscrito sobre un inmueble deje de existir, bien por renuncia del que lo tenga á su favor, bien por mutuo convenio entre los interesados, como sucederia si el dueño del predio dominante renunciara á una servidumbre, ó el acreedor á la hipoteca, ó si el censalista conviniera con el censuario en libertar del censo á una finca para subrogarla con otra, é igualmente cuando deja de existir el derecho inscrito, ya por disposicion de la ley, ya por efecto natural del contrato que dió causa á la inscripcion, como en el arrendamiento una vez cumplido el término legal ó convencional:

III. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripcion. Como consecuencia inmediata, es natural que la nulidad del título traiga consigo la nulidad de la inscripcion, debiéndose entender que las cancelaciones que se hagan por declararse nulos los títulos inscritos, deben entenderse sin perjuicio de que la inscripcion surta su efecto y sin que se reputé inválida en cuanto á tercero hasta que la cancelacion aparezca en el registro:

IV. Cuando se declare la nulidad de la inscripción por faltar alguno de los requisitos esenciales que consisten en especificar los nombres, edades, profesiones y domicilios de los contratantes, el nombre oficial que llevan si son personas morales, ó la razon social si son compañías; además, la fecha y la naturaleza del acto que se registre, la autoridad y Notario que la autoricen y el día y hora en que se presente el título; por último, la especie ó valor de los bienes que transmitan ó modifiquen, expresándose exactamente la ubicacion de los primeros así como todas las circunstancias relativas á réditos, gravámenes, rentas, pensiones, términos y demas que caractericen el acto.¹ Ya vimos hasta qué punto sean indispensables esos requisitos en la inscripción, y puesto que son de su esencia, la falta de uno de ellos la anula.

3.—Podrá pedirse y deberá decretarse en su caso la cancelacion parcial:

I. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción. Deberá entenderse reducido siempre que naturalmente disminuya su cabida ó proporcion, ya por obra de la naturaleza, ya por voluntad del propietario:

II. Cuando se reduzca el derecho inscrito á favor del dueño de la finca gravada.² Se considerará reducido este derecho para los efectos del registro en varios casos: cuando se disminuya la cuantía del mismo derecho por renuncia del interesado ó convenio entre las partes, como si el acreedor hipotecario conviniese en reducir su hipoteca á una sola parte del inmueble hipotecado, ó si el usufructuario renunciara á una parte del predio usufructuado, ó si el censalista limitase el censo á una parte de la finca acensuada. Puede tambien [disminuir la

¹ Art. 3358.—² Art. 3359.

cuantía del derecho inscrito, por efecto natural del contrato que dió causa á la inscripción, como sucede cuando el deudor hipotecario paga una parte de su crédito haciéndolo constar en debida forma, ó cuando el censuario redima una parte del capital del censo habiendo pacto expreso. Finalmente, la cuantía del derecho puede disminuir por sentencia judicial, lo cual realmente no necesita explicacion.

4.—Para que el registro pueda ser cancelado por consentimiento de las partes, se requiere que estas lo sean legítimas, tengan facultad de contratar y hagan constar su voluntad de un modo auténtico.¹ Puede sentarse por principio, que para la cancelacion de las inscripciones se requieren los mismos motivos y requisitos que se exigen en las personas para hacer la inscripción, [por las mismas razones que allí se expusieron. Si para cancelar el registro se pusiese alguna condicion, se requiere además el cumplimiento de esta.² Si en los registros aparece, ó de alguna otra manera consta que la cancelacion solo debe hacerse mediante el cumplimiento de alguna condicion, deberá préviamente justificarse la existencia de esta, porque las relaciones de los contratantes entre sí únicamente dependen de la obligacion que han contraído expresando su voluntad de la manera que les ha parecido más conveniente.

5.—Cuando se registre la propiedad á favor del que adquiera, se cancelará el registro relativo al que enajene.³ Aunque se ve que en el presente caso, extinguiéndose por completo el derecho inscrito de la persona que enajena, sería aplicable la prevencion anterior, por la cual podria pedirse y decretarse la cancelacion, la ley,

¹ Art. 3360.—² Art. 3361.—³ Art. 3362.

atenta á la mayor garantía de los interesados, ordena desde luego que se cancele el registro al que enajene, y creemos que se impone esta obligacion tambien al registrador. Cuando se registre una sentencia que declare haber cesado los efectos de otra que esté registrada, se cancelará esta.¹ La razon de esta exigencia la debemos buscar precisamente en la naturaleza de la cancelacion, porque á pesar de que deben cesar los efectos de la primera, ya sabemos que las inscripciones no se extinguen sino por la cancelacion. Inscrito el dominio ó un derecho real en favor de una persona, adquiere el carácter de dueño, y nadie podrá hacerlo valer respecto de tercero si no consta con igual formalidad su cancelacion ó traslacion, porque las solemnidades exigidas para cancelar un derecho son, sin duda, el medio de asegurar su estabilidad, y no debian omitirse ciertos requisitos para extinguir las inscripciones por estar en relacion perfecta con los que se han exigido para su constitucion.

¹ Art. 3363.

FIN DEL TOMO TERCERO.

ÍNDICE DEL TOMO TERCERO.

LIBRO TERCERO.

(CONCLUYE.)

	<u>PÁGINAS</u>
De los contratos	5
TITULO DECIMO.	
Del contrato de matrimonio con relacion á los bienes de los consortes.....	11
Capítulo I. Disposiciones generales.....	11
— II. De las capitulaciones matrimoniales.....	16
— III. De la sociedad voluntaria.....	24
— IV. De la sociedad legal.....	36
— V. De la administracion de la sociedad legal.....	60
— VI. De la liquidacion de la sociedad legal.....	74
— VII. De la separacion de bienes.....	87
— VIII. De las donaciones antenupeciales.....	98
— IX. De las donaciones entre consortes.....	106
— X. De la dote.....	109
— XI. De la administracion de la dote.....	124
— XII. De las acciones dotales.....	144
— XIII. De la restitution de la dote.....	151
TITULO UNDECIMO.	
Del contrato de sociedad.....	173
Capítulo I. Disposiciones generales.....	11
— II. De la sociedad universal.....	183