

DOCUMENTO NUMERO 15.

Circular aclarando la de 12 de Noviembre de 1869, sobre el sistema hipotecario.

Ministerio de Justicia é Instruccion pública.—Seccion 1.^a—En las varias consultas dirigidas á este Ministerio con motivo de la circular de 12 de Noviembre último, aclaratoria de la ley de 6 de Febrero de 1861, se da á entender que la circular ha tenido por objeto anular todas las operaciones practicadas sin los requisitos que ella previene.

Siendo errónea tal inteligencia, conviene rectificarla desde luego.

La circular de 12 de Noviembre no ha derogado, ni podía derogar la ley de 6 de Febrero, ni ha establecido ninguna nueva disposicion para lo que hubiera carecido de facultades el Ejecutivo, que no tiene la de legislar. La circular se limitó, por lo mismo, á hacer una simple aclaracion reglamentaria fijando los requisitos que conforme á las leyes comunes y al espíritu bien marcado de la de 6 de Febrero, han debido y deben tener los avalúos que interesen á diversas personas. Quiso únicamente precisar las reglas, cuya observancia debe considerarse obligatoria, para evitar los fraudes cometidos por deudores de mala fé, en contra del derecho de sus acreedores.

De esta sencilla explicacion resulta que, cuando el derecho de los acreedores no ha sido perjudicado por bastar la fraccion hipotecada, al hacerse la division de una finca, para cubrir el crédito hipotecario, ninguna accion compete para perseguir las otras fracciones, puesto que no hay entónces ni fraudes, ni daño de ninguna especie.

Respecto del caso contrario, que es el de que la fraccion hipotecada no alcanza para el pago del crédito hipotecario, la circular de 12 de Noviembre se ha restringido á expresar que tal operacion no ha debido hacerse en estos términos, por ser contraria á lo prevenido en la ley de 6 de Febrero de 1861, sin extenderse á declarar por eso la nulidad de la operacion. Declaracion semejante comprende exclusivamente á los jueces, quienes la harán ó no, segun las circunstancias de cada caso, con arreglo á los principios del derecho comun y bajo su responsabilidad.

Por acuerdo del C. Presidente de la República, tengo el honor de comunicarlo á vd. para los fines á que hubiere lugar.

Independencia y libertad. México, Enero 24 de 1870.—*Iglesias.*

DOCUMENTO NUMERO 16.

Iniciativa sobre establecimiento de un registro público de la propiedad territorial.

En la iniciativa que el 17 de Enero del corriente año tuvo el honor el que suscribe de dirigir al Congreso de la Union sobre reformas de nuestro sistema hipotecario, se limitó, cuidando de expresarlo así, á solo los puntos que tienen con dicho objeto una íntima relacion, dejando todo lo demas para que se tratara en su lugar y tiempo debidos.

Al simplificar de esa manera el trabajo presentado al Cuerpo Legislativo, se llevaba la idea de facilitar la expedicion de la ley relativa, á fin de que ella sirviese luego de punto de partida para completar el sistema que de pronto quedaba trunco.

Los graves negocios á que el Congreso tuvo que dar preferencia en sus sesiones de Abril y Mayo, no le permitieron despachar entónces la iniciativa de 17 de Enero. Tampoco en las actuales sesiones hay apariencia de que sea despachada próximamente, puesto que no hay todavía dictámen presentado sobre ella. Por tales motivos, el Ejecutivo ha estimado que no seria ya conveniente dejar pasar mas tiempo sin dar otro paso en materia tan importante; y ampliando por lo mismo la iniciativa que tiene presentada, somete hoy otra, enlazada con aquella, á la ilustrada deliberacion del Congreso.

La nueva iniciativa se refiere al establecimiento de un registro público, no solo en lo concerniente á las hipotecas, sino en cuanto afecta á la propiedad raiz, Adoptado ya en algunas naciones civilizadas; consultado por lo ménos en otras que quieren poner su legislacion al nivel de los progresos que han alcanzado ya esas dos ciencias hermanas é inseparables, la jurisprudencia y la economía política, tiempo es ya de que tambien se ponga en práctica en México, á fin de no quedarnos atras respecto de un asunto importantísimo bajo cualquier aspecto que se le considere.

La relacion que el registro público desarrollado en toda su plenitud tiene con el sistema hipotecario, se percibe á primera vista. A las indispensables garantías consignadas en la iniciativa de 17 de Enero, se agregarán la de la completa seguridad de que el deudor en cuya finca se impone el dinero, es el dueño legítimo y reconocido de ellas; y la del conocimiento exacto de todos los gravámenes que pesen sobre esa propiedad, de cualquier género que sean.

Estas mismas ventajas se encontrarán, y en escala todavía mayor, cuando en vez de hipotecas se trate de ventas de las fincas registradas. El comprador no las adquirirá nunca á ciegas: sabrá á qué atenerse en cada caso: no estará expuesto á ocultaciones, fraudes ni tropiezos: podrá siempre obtener con la mayor facilidad todos los datos que necesite sobre el negocio que se proponga hacer. Bajo tan favorables auspicios, no cabe duda en que serán muy repetidas y provechosas las

transacciones de toda clase á que sirva de objeto la propiedad territorial, lográndose así movilizarla para que su valor inmenso entre en circulacion y deje de ser una riqueza estancada y poco productiva.

Simultáneamente se alcanzará tambien el aseguramiento del crédito, base de grandes mejoras, palanca poderosa de las sociedades modernas.

Por lo que hace al beneficio general que se sacará en otro sentido del registro, pocas palabras bastan para encarecerlo. El resgistro público regularizado en términos convenientes, servirá al cabo de algún tiempo de un catastro seguro é in-tachable de los bienes inmuebles que comprenda. Excusado es detenerse á manifestar la utilidad grande y notoria que ha de resultar forzosamente del perfeccionamiento de ese trabajo, constante aspiracion de todo pueblo culto.

El establecimiento del registro público comprende en su desarrollo tantos pormenores, que si hubieran de incluirse en la presente iniciativa, habria necesidad de formarla con un crecidísimo número de artículos. Ella adoleceria entónces del bien grave inconveniente de prestarse con suma dificultad, en el exámen de cada uno de sus puntos, á la discusion de una asamblea que no puede consagrar su atencion á un solo negocio, cuando son tantos y tan complicados unos, y tan urgentes otros, los que tiene que resolver. A fin, pues, de conciliar por una parte la posibilidad de que el negocio sea despachado, y despachado cuanto ántes; y por otra la necesidad constitucional de que la adopcion del nuevo sistema propuesto proceda del cuerpo legislativo, única autoridad competente al efecto, la iniciativa consulta la aprobacion de determinadas bases generales, dentro de las cuales pueda el Ejecutivo desenvolver el pensamiento que abraza, y reglamentarlo en los detalles que le corresponden.

Estima el Ejecutivo, que las breves precedentes observaciones fundan suficientemente el plan de completar la iniciativa de 17 de Enero, con la contenida en el adjunto proyecto de ley, cuyo pronto despacho recomienda al Congreso.

PROYECTO DE LEY

SOBRE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD TERRITORIAL.

Art. 1º En el Distrito federal y en el territorio de la Baja-California, se establecerán oficinas destinadas al registro público de todos los derechos reales sobre los bienes inmuebles situados dentro de dichas localidades.

Art. 2º Esas oficinas correrán á cargo de un tenedor del registro, que será precisamente letrado, y que nombrará el Supremo Gobierno fijando los honorarios que devengue ó formando el arancel á que deba sujetarse.

Art. 3º Luego que quedare establecida la oficina del registro, el tenedor de ella recibirá por formal inventario los archivos de los actuales oficios de hipotecas, situados dentro de su demarcacion, y cuya entrega se hará por quien corresponda, con las formalidades debidas, y con intervencion de la primera autoridad local.

Art. 4º Inmediatamente despues de la entrega procederá el tenedor á formar una lista ó índice de todas y cada una de las propiedades inmuebles existentes dentro del territorio de su demarcacion, sean rústicas ó urbanas.

Art. 5º Los inmuebles figurarán en ese índice ó catastro provisional, por el órden que les corresponda, segun la municipalidad en que estén situados.

Art. 6º Terminado el índice, se agregarán á continuacion las nuevas propiedades que sucesivamente se fueren creando ó formando en lo de adelante.

Art. 7º El índice se llevará en un libro convenientemente encuadernado y foliado, de manera que la vuelta de cada foja se ocupe á la vez que el frente de la siguiente, cuyo espacio se dividirá en cuatro columnas, en el órden que expresan los artículos siguientes:

Art. 8º La primera columna contendrá los nombres ó designaciones con que se conozcan las fincas ó inmuebles, y los nombres de sus propietarios.

Art. 9º La segunda columna contendrá una descripcion exacta y detallada de ellas, ó sea una enumeracion de todas las condiciones, determinaciones y circunstancias que las caractericen y les den valor. Así, tratándose de terrenos, se expresará su situacion, sus dimensiones, sus términos ó linderos, su destino agrícola ó industrial, &c.; y tratándose de casas ó edificios, el material de que estuvieren contruidos, su número de pisos y de piezas, su capacidad y demas comodidades, su calle y número, &c.

Art. 10. La tercera columna contendrá su valor, calculado para el pago de contribuciones, y el que se le dé en la escritura respectiva.

Art. 11. La cuarta columna contendrá las citas respectivas de los libros de registro de "Propietarios."

Art. 12. Las oficinas del registro llevarán un segundo libro, llamado de "Propiedades," en el que abrirán una cuenta corriente por "Débito y Crédito," á cada uno de los inmuebles inscritos en el índice. En el Débito se anotarán todas las hipotecas, censos, servidumbre y demas cargos que actualmente tuviere y que fuere teniendo la finca, lo mismo que los deterioros y desmembraciones que sufriere. En el Crédito se harán constar los beneficios, aumentos, mejoras, rendiciones ó liberaciones que ocurran.

Art. 13. Cada partida de las asentadas en el Débito ó Crédito de estas cuentas, citará para su comprobacion y como justificantes, las respectivas escrituras de venta, retroventa, anticresis, hipoteca, enfiteusis, ejecutorias, testamentos, &c., de que hablen, y cuyas copias simples certificadas por el notario respectivo, constarán en un tercer libro, que se llamará de "Certificaciones."

Art. 14. El libro de Certificaciones se formará de las copias simples, que certificadas deberán mandar los notarios públicos á la oficina del registro, de todas las escrituras que asienten en sus protocolos, y que versen sobre derechos reales respecto de bienes inmuebles, y de las ejecutorias y testamentos que sean de inscribirse en el registro, porque de alguna manera cambien ó modifiquen el derecho de propiedad.

Art. 15. Un cuarto libro llamado de "Propietarios," se llevará tambien en las oficinas del registro, y contendrá la cuenta corriente de cada propietario por Débito y Crédito, figurando en el primero todos los cargos que pesen sobre las propiedades, ó todos los derechos reales que contra él tengan otros propietarios; y

anotándose en el segundo todas las propiedades que les pertenezcan y todos los derechos reales que á su favor reconozcan propiedades extrañas.

Art. 16. Cada partida de estas cuentas será comprobada y justificada, con la correspondiente escritura del libro de "Certificaciones," que se citará al efecto.

Art. 17. Se llevará por las oficinas del registro un quinto libro, que se llamará de "Inscripciones provisionales," en el que se anotarán todos los derechos reales de títulos dudosos ó litigiosos, que puedan comprenderse bajo la denominacion general de "demandas judiciales ó administrativas," á reserva de registrarlos formalmente cuando los interesados aclaren sus derechos, ya sea por sentencia judicial ó por resolucion administrativa convencional.

Art. 18. Un sexto libro se llevará provisionalmente en las oficinas del registro, en el que se anotarán toda clase de derechos reales de propietarios que se consideren legítimos, fuera de toda contestacion; pero que carezcan de títulos legítimos, por haberlos perdido de una manera irreparable, á causa de las guerras extranjeras, de las revoluciones interiores, de extravío ó de incendio; y á reserva de la inscripcion formal y definitiva, cuando los interesados legalicen su derecho, conforme á las leyes que á estos casos se refieren.

Art. 19. Las certificaciones que expidan los tenedores del registro, en que consten los gravámenes de una finca, ó la libertad de la misma, contendrán las observaciones á que dieren lugar los artículos 17 y 18.

Art. 20. Toda inscripcion en el registro deberá fundarse en las copias simples certificadas, de escritura, ejecutoria ó testamentos, que deberán presentarse á la oficina respectiva.

Art. 21. Cuando cada uno de los libros del registro se terminare ó llenare, se abrirá otro nuevo para que sirva de continuacion del anterior; marcándose los del mismo orden con las correspondientes letras alfabéticas.

Art. 22. Son nulos y de ningun valor ni efecto respecto de tercero, toda escritura, ejecutoria ó testamento, cuya copia simple certificada no se encuentre en la oficina del registro, y cuya inscripcion no se haya tomado como corresponde.

Art. 23. No se podrá hacer inscripcion alguna sin el expreso consentimiento de los interesados.

Art. 24. El libro primero, índice ó catastro de la propiedad, se renovará cada diez años, introduciéndose en él todas las ocurrencias del decenio respecto de propiedades y propietarios; y abriéndose nuevos libros para seguir todas las variaciones y ocurrencias que deban consignarse en los demas libros.

Reitero á vdes. mi respetuosa consideracion.

Independencia y libertad. México, Octubre 4 de 1870.—*José M. Iglesias.*—Ciudadanos diputados secretarios del Congreso de la Union.—Presentes.

DOCUMENTO NUMERO 17.

Ministerio de Justicia é Instruccion pública.—Seccion 1^a.—Con motivo del oficio de vd. de 18 del corriente, en que consulta, si en vista del impedimento del Promotor del Juzgado 1^o de Distrito, y de lo que expone el Promotor del Juzgado 2^o, se puede nombrar un Promotor suplente en los casos de excusa; se han vuelto á tomar en consideracion todos los antecedentes relativos á esa consulta, que obran en el Ministerio de Justicia, á fin de dictar, conforme á las disposiciones legales respectivas, la resolucion que corresponda en el caso.

Como son varios los puntos que le conciernen, habrá necesidad de irlos examinando con la separacion debida.

El primero se refiere á determinar, si en los casos de impedimento del Promotor de uno de los Juzgados de Distrito de esta capital, debe suplirlo el Promotor del otro juzgado.

El C. Presidente de la República estima bien fundado, que la cuestion debe resolverse en sentido afirmativo. Examinadas las razones que en contra ha alegado el ciudadano promotor del Juzgado 2^o de Distrito, no parece que tengan la fuerza suficiente para aceptar su opinion. Ellas se reducen, en sustancia, á manifestar: que al establecerse un Juzgado 2^o de Distrito en esta capital, se hizo así por el recargo extraordinario de negocios que ántes despachaba un solo Juzgado, sin establecerse la solidariedad de los Promotores de los dos para sustituirse recíprocamente: que esa sustitucion ocasionaria desórden por la confusion de los expedientes: que tal inconveniente seria mayor, si un solo Promotor sirviera á los dos Juzgados: que las leyes vigentes han dispuesto que el Jefe de Hacienda ó el Administrador de rentas, suplan las veces del Promotor impedido, aunque la práctica constante en esta capital ha sido nombrar un suplente; y que ni siquiera al Abogado Defensor de la Hacienda pública, en los Juzgados del fuero comun, se le ha encomendado esa suplencia, á pesar de ser sus atribuciones semejantes á las de los Promotores fiscales.

Para rebatir lo que ha contestado el ciudadano Promotor del Juzgado 2^o de Distrito, pueden tomarse en cuenta las siguientes observaciones: el recargo extraordinario de negocios que provocó el establecimiento de un 2^o Juzgado de Distrito en esta capital, era un inconveniente que quedó subsanado con esa providencia, á la que en manera alguna se opone que los Promotores de esos dos Juzgados se sustituyan recíprocamente en sus faltas accidentales. No se comprende qué motivo haya para que esa sustitucion provoque desórden ni confusiones en el despacho de los negocios, puesto que tales inconvenientes no se notan en ninguno de los lugares en que un solo Promotor lo es á la vez de un Juzgado de Distrito y del Tribunal de Circuito. La suplencia mencionada no impone á un solo Promotor la obligacion de servir á los dos Juzgados de Distrito de esta capital, en virtud de