

la mujer en el matrimonio, tal vez se la perjudica con el privilegio que se ha inventado para favorecerla, porque interesada en las ganancias sociales, lo está por consiguiente, en que el marido tenga la libertad necesaria para contratar, y aquel privilegio es una traba permanente de su libre accion. Y gracias á que la necesidad ha podido mas que la ley; he dicho arriba, que segun esta, los bienes que una vez entraron en poder del marido durante el matrimonio, continúan hipotecados á la dote despues de haber pasado á terceros adquirentes; y si esto se observase, ¿se encontraría quien comprara á un marido bienes inmuebles de su exclusiva propiedad á riesgo de que sobrevenga la reclamacion de una dote? El peligro es tanto mas grande cuanto la dote pudiera pertenecer, no á la mujer del que vende, sino á la mujer de su causante, ó del causante de su causante; de modo que no pueden comprarse bienes inmuebles con seguridad, ni aun del hombre que no es casado. Por eso sin duda el uso reputa libres de aquel gravámen los bienes del marido, enagenados ántes de disolverse el matrimonio. El mal que esta incertidumbre puede causar á la riqueza pública es incalculable, porque, siendo el matrimonio el estado normal, son inmensos los bienes que en un periodo llegan á pertenecer á las mujeres casadas; mucho mas, extendiéndose la accion de estas ó de sus herederos por un tiempo bastante largo despues del matrimonio; no hay, pues, que justificar nuestro proyecto porque haya desatendido los intereses de la mujer; otorgando la hipoteca legal, ha tomado todas las precauciones posibles, ya para prevenir su daño, ya para remediarlo. Sus bienes inmuebles son inalienables (artículo 1280 del proyecto); ni ella ni su marido pueden obligar la dote (artículo 1287), en la cual se comprenden todos los derechos y bienes que la mujer aporta al matrimonio ó adquiere durante él por un título propio (artículo 1272); al marido se ha puesto una verdadera intervencion en el artículo 1285; la inscripcion de la hipoteca legal se ha ase-

gurado por cuantos medios son escogitables en los artículos 1839 y siguientes: la mujer conserva accion de dominio sobre los bienes dotales muebles no fungibles, existentes en poder del marido (artículo 1292); y tiene, por último, el importante privilegio chirografario ya indicado, artículos 1928 y 1931. La censura que con mas razon acaso puede hacerse contra el proyecto, es la de haber mantenido, y quizás exagerado, las restricciones de la accion material establecidas para otro tiempo y para otro régimen; la gerencia del marido se encontrará con mil obstáculos, las terceras personas hallarán dificultades para tratar con él, la sociedad conyugal lo perderá, y la mujer participará de esta pérdida. Para templar el rigor de estas medidas, la Seccion, que ha cedido en esto al impulso de opiniones muy arraigadas, y que con esta condescendencia no evitará acaso la reconvencion de haber desatendido los derechos de la mujer, como hasta cierto punto se la ha hecho el Tribunal Supremo, ha procurado atenuar los males que lleva consigo esta preocupacion; por eso se concede al marido el derecho de enagenar los bienes dotales inmuebles siempre que haya asegurado la restitution de su valor en la forma prevenida en el artículo 1281; por eso se ha autorizado la enagenacion de los mismos bienes con intervencion judicial en los casos expresados en el artículo 1282; por eso se han dictado las facilidades dispuestas por el artículo 1284; por eso se ha omitido declarar la nulidad de los actos indicados en el artículo 1285 cuando no concurren á su celebracion las personas que en él se citan; y por eso tambien se ha permitido en el artículo 1788 limitar la hipoteca legal de la mujer en las capitulaciones matrimoniales. Todavía se pudiera haber llevado mas lejos esta última disposicion, porque en las capitulaciones trata la mujer de igual á igual con su marido, y no existe todavía entónces la incapacidad sobre que se funda la hipoteca legal; pero ha parecido que se concilian las opiniones opuestas dejando indeterminado el límite, para que los

que intervienen en las capitulaciones puedan fijarlo en consideracion á las cualidades personales del esposo, á la naturaleza y cuantía de los capitales respectivos y á las demas circunstancias que deben tomarse en cuenta. De este modo se ha procedido con mayor mesura que la Asamblea Francesa en la citada resolucion de 13 de Febrero de 1851, que el Código de Ginebra en su artículo 96, y que otras legislaciones.

La hipoteca legal del Estado, de los pueblos y de los establecimientos públicos, está ajustada en el proyecto á las demas leyes hipotecarias, así las que siguen el sistema Germánico como el Frances, sin perjuicio de dar al fisco otros privilegios razonables en el título 23 de este mismo libro, como en el número 6, artículo 1925, y en el número 4 del 1927.

CAPITULO III.

DE LA HIPOTECA VOLUNTARIA.

ARTICULO 1791.

La hipoteca se constituye en testamento ó en contrato (1).

ARTICULO 1792.

La validez de la hipoteca constituida en un testamento depende de la validez del testamento mismo.

ARTICULO 1793.

No puede hipotecar válidamente sus bienes sino el que tiene capacidad para enagenarlos.

ARTICULO 1794.

Nadie puede tampoco hipotecar sus bienes sino con las limitaciones á que esté sometido su derecho de propiedad.

1 A fojas 155 de este tomo se encuentran consignados los artículos 1981 á 1992 del capítulo 2º, título 8º, libro 3º de nuestro Código civil: cuyos artículos y capítulo tratan *De la hipoteca voluntaria*, por cuya razon, creemos excusado repetirlos aquí, pues ellos pueden verse en la citada nota.—N. de los EE.

ARTICULO 1795.

La hipoteca de bienes futuros solo da accion al acreedor para inscribir su derecho hipotecario sobre los que el deudor adquiriera en lo sucesivo y á medida que los adquiriera.

ARTICULO 1796.

Cuando los bienes hipotecados se pierdan ó deterioren por culpa del deudor, podrá el acreedor reclamar el pago, aunque no hubiere vencido el plazo estipulado, á no ser que el mismo acreedor prefiera que se amplie la hipoteca.

Si la pérdida ó deterioro no fuese imputable al deudor, podrá este renovar ó ampliar suficientemente la hipoteca, y solo en el caso de no hacerlo tendrá el acreedor derecho á exigir el pago ántes del vencimiento del plazo.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo determinado en el artículo 1562.

ARTICULO 1797.

La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente, bajo condicion ó á tiempo limitado.

Resueltas en los capítulos anteriores las cuestiones capitales del régimen hipotecario, queda ya poco que hacer para explicar las medidas de aplicacion y lo pormenores que se contienen en los demas capítulos de este título y el siguiente. Los cuatro primeros artículos de este capítulo tercero concuerdan con todas las legislaciones hipotecarias, y están conformes ademá con las nociones elementales del derecho. Contra lo dispuesto en el artículo 1795 se ha objetado que es de poca utilidad en la práctica que favorece los contratos aleatorios que la ley no debe promover, y que solamente los hijos de familia encontrarán prestamistas usurarios sobre sus bienes futuros. Pero la Seccion ha pensado que no son raros los casos en que una persona abocada á una sucesion cierta ó poseedora de un título notoriamente legítimo sobre bienes que temerariamente se le disputan, puede atender á las necesidades perentorias de su familia por medio de esas esperanzas, y no hay inconveniente en que la ley le facilite este recurso; bien entendido que semejante hipoteca no ha de producir efecto contra tercero sino desde que se

tome la inscripcion sobre bienes determinados á medida que el deudor los vaya adquiriendo. El artículo 1796 parece mas razonable que el 2131 Frances; en este último se concede al acreedor la facultad de exigir el reembolso ó un suplemento de hipoteca cuando los bienes anteriormente hipotecados se deterioran, sin hacer diferencia de los casos en que el deterioro provenga de culpa del deudor ó de un accidente; nuestro artículo ha tomado en cuenta esta importante diferencia para acomodar á ella las obligaciones del deudor segun su responsabilidad; principio que fué tambien considerado en los artículos 18 y 45 del Código de Baviera y otros. Quizás se encontrará inconsecuencia á primera vista entre este artículo y la segunda parte del 1809; pero no la hay en verdad; en el 1796 se da al deudor la facultad de ampliar la hipoteca si la anterior se deteriora por su culpa; en este mismo caso concede el artículo 1809 la facultad al tercer poseedor de pedir la subasta de los bienes hipotecados; por manera que en el primero se trata solo del deudor, y en el segundo se trata del tercer poseedor, y se le concede un derecho mas.

CAPITULO IV.

DE LOS EFECTOS DE LA HIPOTECA.

SECCION PRIMERA.

De los efectos de la hipoteca con relacion al obligado y sus bienes.

ARTICULO 1798.

La hipoteca es indivisible, y como tal subsiste toda sobre todos los bienes gravados, sobre cada uno de ellos y sobre cada una de sus partes (1).

1 Sobre este artículo y los siguientes hasta el 1816 diremos: que habiendo expuesto ya en la nota de fojas 152 y siguientes de este tomo, los seis capítulos que contiene el título 8º libro 3º de nuestro Código civil que trata *De la hipoteca* y estando entre ellos comprendidos los concordantes de estos, nos parece por demas repetirlos, pues puede verse la citada nota.—N. de los EE.

ARTICULO 1799.

La hipoteca confiere accion real al acreedor para hacerse pagar con el valor de la cosa hipotecada.

El acreedor puede ademas ejercitar su accion personal contra el deudor bien sea separadamente de la accion real, ó bien simultáneamente con ella, salvo lo dispuesto en el artículo 1559.

ARTICULO 1800.

El derecho real de hipoteca se extiende:

1º *A todo lo edificado ó construido sobre los bienes gravados.*

2º *A todas las mejoras y accesiones que sobrevienen en ellos.*

3º *A los frutos pendientes en los mismos bienes, en cuanto pertenezcan al deudor.*

4º *A los bienes muebles que el deudor colcase en la finca hipotecada para su uso permanente.*

5º *A los alquileres ó rentas debidas por el arrendatario de los bienes gravados.*

Se extiende igualmente el derecho de hipoteca á los alquileres que el arrendatario haya adelantado por mas de un año, si no se tomó la inscripcion prevenida en el número 5 del artículo 1831.

ARTICULO 1801.

Tambien se extiende la hipoteca al importe de la indemnizacion concedida ó debida al propietario por los aseguradores de bienes hipotecados.

ARTICULO 1802.

La hipoteca constituida para asegurar un capital que devenga interes surte su efecto, no solo para el pago del capital, sino tambien para el de los intereses de dos años y de la parte vencida de la anualidad corriente.

Si los atrasos son mayores, podrá el acreedor requerir la inscripcion respecto al exceso, y surtirá efecto desde su fecha contra tercero.

ARTICULO 1803.

El deudor podrá enagenar á un tercero los bienes hipotecados, á no ser que se hubiere estipulado lo contrario.

ARTICULO 1804.

El deudor podrá empeñar sucesivamente los mismos bienes en favor de diferentes acreedores, sin perjuicio de la hipoteca precedentemente inscrita.

ARTICULO 1805.

La estipulacion de no hipotecar los mismos bienes á otro, no vale contra los que tienen título legal hipotecario; y para que valga contra los que tienen otro título, es necesario que dicha estipulacion se inscriba ántes que esté en el registro público.

ARTICULO 1806.

Lo dispuesto en el artículo 1775, es aplicable á la hipoteca.

ARTICULO 1807.

El acreedor puede ceder su derecho hipotecario.

Puede tambien hipotecarlo para seguridad de una deuda suya ó de un tercero; pero si el dueño de los bienes hipotecados la pagare sin su consentimiento, se observará lo dispuesto respecto del fiador en el artículo 1755.

La indivisibilidad de la hipoteca es un principio apuntado ya en nuestra ley 15, título 13, Partida 5, consagrado en la legislacion francesa, como puede verse en el art. 2114, y en la de Alemania, segun se manifiesta en el artículo 33 de la ley de Baviera; de modo que este es un punto que no admite discusion. Que la accion hipotecaria es real, lo dijo ya la ley del Código Romano, y desde entónces las leyes de todos los paises han confirmado esta disposicion; de modo que este es tambien un punto incontestable. No es tan unánime y universal la doctrina aplicada en el segundo párrafo del artículo 1799; pero procuraré fundar esta disposicion al tratar del artículo 1812, que será la ocasion oportuna. El artículo 1800 está de acuerdo con todas las legislaciones; el 1801 lo está igualmente con las leyes Alemanas y con lo resuelto últimamente por la Asamblea Francesa; todavia algunas de aquellas

TOM. IV.

leyes llevan mas léjos su solicitud, puesto que conceden al acreedor hipotecario el derecho de obligar al deudor á que asegure los bienes hipotecados, como puede verse en el artículo 42 Bávaro y otros. En cuanto á declarar la cuantía de intereses que se hallan garantidos con la hipoteca del capital que los devenga, se ha tomado la medida mas generalmente aceptada en otros paises aunque es de advertir que en Francia, donde está recibida, ha sido desechada por la Asamblea Francesa, que ha creído que es una regla mas fija, y mas al alcance del prestamista fijar el máximo de un diez por ciento á los intereses y gastos comprendidos en dicha hipoteca. Tampoco están unánimes las leyes y las opiniones acerca de las disposiciones contenidas en los artículos 1803 y los dos siguientes; pero la Seccion no ha querido privar al deudor de todas las ventajas que pueda sacar de su propiedad, puesto que, asegurado el derecho del acreedor por medio de la inscripcion, se consigue aquella ventaja sin peligro de nadie. Los artículos 1806 y siguiente están conformes con los principios reconocidos y practicados universalmente.

SECCION II.

De los efectos de la hipoteca con relacion á los terceros poseedores

ARTICULO 1808.

El acreedor puede ejercitar la accion real contra el tercer poseedor de la cosa hipotecada, cualquiera que sea el título con que este la haya adquirido.

Esta disposicion no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido los bienes hipotecados en subasta judicial practicada con citacion personal de los acreedores, cuyo derecho se trasporta sobre el precio del remate que debe ser consignado judicialmente.

Tampoco tiene lugar respecto de los bienes muebles comprendidos en el número 4 del artículo 1800 que hubieren sido enagenados sin mediar fraude de parte del adquirente.

23

ARTICULO 1809.

El que quiera comprar bienes que se hallen hipotecados por una cantidad que exceda de su justa estimacion, podrá solicitar, de acuerdo con el propietario, que se haga la venta en subasta judicial, ofreciendo desde luego el precio de tasacion: la subasta y consignacion del precio se hará en la forma prescrita en el párrafo 2 del artículo anterior.

De esta misma facultad gozará el tercer poseedor, que habiendo adquirido algunos bienes inmuebles que despues se hayan deteriorado gravemente por efecto de algun accidente involuntario, se obligue bajo fianza á ejecutar mejoras ú obras considerables.

ARTICULO 1810.

No se puede repetir el pago contra el tercer poseedor, sin requerir previamente al deudor personalmente obligado.

Pasados diez dias sin que el deudor haya pagado, puede hacerse la repeticion contra el tercer poseedor, el cual tendrá el término de otros diez dias para desamparar los bienes hipotecados, si no prefiere pagar la deuda con sus intereses regulados, segun lo dispuesto en el artículo 1802, y los gastos.

Aunque el tercer poseedor haya preferido desamparar los bienes, conserva la facultad de hacer el pago hasta que se haya consumado la adjudicacion de aquellos.

ARTICULO 1811.

Pasados los términos señalados en el artículo anterior sin que el tercer poseedor haya cumplido la obligacion que en él se contiene, podrá el acreedor usar del derecho expresado en el artículo 1775.

ARTICULO 1812.

Cuando la hipoteca no fué constituida por el mismo deudor, sino por otro á título de fianza tendrá lugar el beneficio de escusion con arreglo á lo dispuesto en la seccion I, capítulo II, título XVII de este libro, y no en otro caso.

ARTICULO 1813.

El tercer poseedor que usare de la facultad de desamparar los bienes, responde de los deterioros ocasionados por su culpa, y debe los

frutos producidos desde que se le requirió para el pago; pero si el procedimiento se diere por retardado, en conformidad á lo que se dispone en el Código de procedimientos, no los deberá sino despues del nuevo requerimiento que en tal caso debe hacerse.

ARTICULO 1814.

El tercer poseedor á quien se haya desposeido de la hipoteca, ó que la haya desamparado, gozará contra el obligado principal de los recursos legales para la indemnizacion, con inclusion de las mejoras.

ARTICULO 1815.

El tercer poseedor que paga al acreedor se subroga plenamente en su lugar.

ARTICULO 1816.

En cuanto no se halle especialmente determinado en el presente capítulo, se regularán los efectos de la hipoteca por lo que se dispone respecto de los demas derechos reales en el capítulo V del título siguiente.

El carácter propio de la accion *real* es seguir la cosa que le está afecta á donde quiera que se encuentre; la eficacia de la accion hipotecaria contra tercero poseedor es, por consiguiente, un dogma admitido sin excepcion. El proyecto consagra una modificacion altamente reclamada por nuestra situacion actual, y fundada en las razones y ejemplos mas plausibles. El que adquiera en subasta judicial con citacion personal de los acreedores, no puede ya temer la aparicion de gravámenes desconocidos; los acreedores no tendrán de qué quejarse, puesto que deben ser citados para que puedan evitar que se rebaje fraudulentamente el precio de los bienes que les están obligados. La riqueza pública y el ornato de nuestras ciudades ganarán con la facilidad que habrá para adquirir las porciones de suelo que hoy no pueden comprarse sin el temor de verse agobiado con censos de un valor desproporcionado; y en ello no perderán los censuistas, porque podrán utilizar el verdadero valor que en el estado actual tengan los bienes que debian responderles y que sin esto

serian una esterilidad, mas ó menos completa.

En esta parte el proyecto está de acuerdo con los artículos 95 y 100 Prusianos, 51 Griego, 129 de Wurtemberg.

La obligacion alternativa impuesta al tercer poseedor de pagar la deuda, ó desamparar los bienes hipotecados es conforme al sistema Aleman, como se ve en el artículo 56 Bávaro; y es tambien conforme al sistema Frances, como se ve en su artículo 2168; pero sobre esto dejó la Asamblea Francesa acordada la innovacion de suprimir esa facultad. Fundose en que el tercer adquirente puede arrepentirse de su adquisicion, y desamparar los bienes adquiridos perjudicando á los acreedores, si el precio que él habia estipulado ó pagado era mayor que el que se obtuviera en la subasta; pero, siendo el precio de un remate la expresion mas genuina de la justa estimacion, parece que no se causa perjuicio á los acreedores; y por otro lado, justo es que, así como el tercer adquirente sufre el rigor de la ley cuando no puede pagar, tenga la facultad de desapropiarse voluntariamente de los bienes gravados; la condicion del obligado debe, en caso de duda, merecer la predileccion del legislador.

Fundose en la analogía que existe entre la fianza y la hipoteca; obligaciones ambas accesorias de la principal: concedió el Derecho Romano al tercer poseedor de los bienes hipotecados el beneficio de escusion, el cual fué tambien recibido en el Derecho Patrio, sin embargo de que se limitó en este con muchas excepciones; y á falta de un regulador seguro de la jurisprudencia, no seria fácil afirmar cual es hoy en esta parte la regla de los tribunales; porque tales son la incertidumbre y la confusion que reinan en un gran número de las cuestiones que tienen mayor ó menor contacto con la legislacion hipotecaria. El artículo 1812 disipará estas dudas, y ya no tendrá el tercer poseedor aquel beneficio, porque así lo exige la necesidad de afianzar el crédito territorial, que no consiente implicar al acreedor

hipotecario en pleitos, sino que exige una accion expeditiva y directa contra los bienes obligados, por cuya razon se hallan de acuerdo en este punto el sistema Germánico, como puede verse en el artículo 90 de Wurtemberg, y 57 de la ley de Baviera, y el Frances, como se manifiesta en el 2171 del Código, y en los que respectivamente les siguen; si bien es cierto que existen tambien algunas anomalías, tales como la que contiene el artículo 466 Austriaco.

La obligacion impuesta en el artículo 1813 al tercer poseedor, que desampara los bienes, de responder de los deterioros ocasionados por su culpa, concuerda con los 2175 y 2176 del Código Frances, y se funda en los principios generales sobre indemnizacion, porque supone en el tercer poseedor el conocimiento previo de la hipoteca y por siguiente su obligacion eventual á restituir la cosa hipotecada.

Las reglas mas elementales de equidad justifican la disposicion de nuestro artículo 1814, que está en perfecta armonía con los principios consignados idénticamente en el artículo 2175 del Código Frances, y con alguna diferencia en el 58 Bávaro.

La doctrina general acerca de la subrogacion de las obligaciones está aplicada en el artículo 1815, que en rigor pudiera haberse excusado con lo dispuesto ya en el 1117.

CAPITULO V.

DE LA EXTINCION DE LA HIPOTECA.

ARTICULO 1817.

La hipoteca se extingue con la obligacion principal, y por todos los otros medios con que se extinguen las demas obligaciones.

Tambien se extingue en los casos y forma prevenidos en los artículos 1808 y 1809. (1).

1 A fojas 160 de este tomo se encuentran consignados ya los artículos 2051 á 2053 capítulo 6º libro 3º de nuestro Código civil que son los que concuerdan con estos: véanse por lo tanto ellos, en la referida nota.—N. de los EE.

ARTICULO 1818.

En cuanto á la cancelacion de la hipoteca extinguida, se observará lo dispuesto respecto de la de los demas derechos reales en el capítulo VI del título siguiente.

Nada hay que decir para explicar y justificar lo dispuesto en este capítulo; la hipoteca debe cesar cuando cesa la obligacion á que está afecta, y tambien cuando, quedando intacta la obligacion principal, se resuelve la accesoria por motivos que le son peculiares, como la pérdida de la cosa hipotecada, por el mútuo consentimiento de los interesados, etc. Lo que sí debe advertirse es, que no por extinguirse la hipoteca podrá oponerse esta excepcion al tercer poseedor mientras la extincion no resulte cancelada en el registro público, como se dice en el artículo 1862, para cuyo comentario me reservo exponer las razones en que esto se funda.

TITULO XX.

Del registro público (1).

En el título anterior se han consagrado los principios de *publicidad* y de *especialidad* para las hipotecas; en este se consignan las reglas para la ejecucion de ambos prin-

1. Acerca del registro público diremos que nuestro código civil vijente en su título 21 libro 3º, se ocupó únicamente de esta materia, conteniendo cuatro capítulos que tratan:—*De las disposiciones generales.*—*De los títulos sujetos á registro.*—*Del modo de hacer el registro y*—*De la extincion de la inscripción, y habiéndonos parecido poner aquí todas estas disposiciones, vamos á ocuparnos de cada uno de estos cuatro capítulos separadamente, consignando lo que ellos contienen.*

CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

Este capítulo que trata de las dispasiciones generales del registro público, previene en sus artículos 3324 á 3332 lo que sigue:

En toda poblacion donde halla tribunal de primera instancia, se establecerá un oficio de nomidado *Registro público*—El oficio se compondrá de cuatro secciones:—1º Registro de tí-

cipios, no solo en cuanto tienen relacion con la hipoteca, sino en cuanto interesan á la propiedad territorial. El fin, á que la ley aspira con ellos, es á poner de manifiesto

tulo traslativo del dominio de los inmuebles ó de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos:—2º Registro de hipotecas:—3º Registro de arrendamientos;—4º Registro de sentencias.—La seccion de hipotecas se rejirá por lo dispuesto en el capítulo 4º, título 8º de este Libro, cuyo capítulo trata del *registro de las hipotecas* que no ponemos aquí, por hallarse el con-ignado á fojas 158 y 159 de este tomo donde puede verse.—El registro se hará en el oficio á que correspondan por su ubicacion los bienes de que se trate.—Si los bienes estuvieren situados en distintas demarcaciones, el registro se hará en todas ellas.—Ninguna inscripción puede hacerse si no consta que el que la pretende, es actual dueño de los bienes, tiene derecho para exjir el registro ó procede con poder legal del propietario.—Solo pueden inscribirse los títulos que constan de escritura pública y las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente.—Los actos ejecutados, los contratos otorgados y las sentencias pronunciadas en pais extranjero, solo se inscribirán, concurriendo las circunstancias siguientes:—1º Que si los actos ó contratos hubieren sido celebrados ó las sentencias pronunciadas en el Estado, habria sido necesaria su inscripción en el registro:—2º Que estén convenientemente legalizados conforme á lo que se disponga en el Código de procedimientos:—3º Si fueren sentencias, cuya ejecucion fuere ordenada por el tribunal superior del Estado.—Los actos y contratos que conforme á la ley deben registrarse, no producirán efecto contra tercero, si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo.

La comision dice: que al adoptar este sistema del *registro público*, enteramente nuevo entre nosotros, lo hizo á fin de hacer con él mas seguros los contratos y ménos probable la ocultacion de los gravámenes y demas condiciones de los bienes inmuebles; y que aunque probablemente, requiere mayor desarrollo; creyó que por ahora bastaba establecer las bases principales, dejando á los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, la cual debiendo sufrir todas las modificaciones que la experiencia vaya dictando, puede ser objeto de progresivas, sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código.

En cuanto al capítulo 1º que trata de las *disposiciones generales* dice: que sobre estas solo le pareció conveniente observar las comprendidas en el artículo 3331, las cuales dictó por creelas erijidas por la prudencia con el objeto de cerrar la puerta á los abusos que pueden cometerse, tratándose de actos de que no hay antecedentes y que por lo mismo requieren una com probacion especial.

la situacion de la propiedad inmueble, y no seria consiguiente si limitara su solicitud á solo las hipotecas. Antes que todo, es necesario que la propiedad misma ofrezca en

CAPITULO II.

DE LOS TÍTULOS SUJETOS Á REGISTRO.

Este capítulo que se ocupa de los títulos sujetos á registro, disponen en sus artículos 3333 á 3346 lo siguiente:

Deben registrarse todos los contratos y actos entre vivos que trasmitan ó modifiquen la propiedad, la posesion ó el goce de bienes inmuebles ó de derechos reales impuestos sobre ellos.—Cuando los bienes ó derechos no excedan de quinientos pesos, no será necesario el registro.—Los arrendamientos no se registrarán sino cuando fueren por mas de seis años ó cuando hubiere anticipacion de rentas por mas de tres.—Se registrarán tambien despues de la muerte del testador los testamentos que trasfieran la propiedad de bienes inmuebles ó derechos reales.—En caso de intestado se registrarán la declaracion que haga el juez de los que sean herederos legitimos y la escritura de particion.—En el registro de que tratan los artículos que preceden, se anotará la partida de muerte del autor de la herencia.—Asimismo se registrarán los títulos en que se constituyan usufructos, uso, habitacion, servidumbre, concesiones de minas, cantarras, criaderos de sustancias minerales ó cualquiera otra semejante.—Se registrarán tambien las capitulaciones matrimoniales y las que constituyan dote, cuando en virtud de ellas se establece entre los cónyuges comunidad de bienes raices ó adquiere uno de ellos propiedad de bienes de esa clase por título de dote, donacion antenupeial ó cualquiera otro.—Se registrarán ademias todas las transacciones, reservas, condiciones, novaciones, ó cualquier otro acto que produzca los efectos señalados en el artículo 3333.—Las sentencias que causen ejecutoria, incluidas las de árbitros y arbitradores, serán registradas siempre que produzcan los efectos á que se refiere el artículo anterior.—Se registrarán tambien el nombramiento de representante de un ausente, y las sentencias que declaren la ausencia y la presuncion de muerte.—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.—Se registrarán asimismo las sentencias en que se decreta la restitution in integrum.—Igualmente se registrarán las sentencias en que se declare una quiebra, se admita una cesion de bienes ó se se ordene un secuestro ó una expropiacion.

La comision dice: que el capítulo 2º trata de los títulos sujetos á inscripción, y que la simple lectura de sus artículos prueba su conve-

su trasmision una completa seguridad al que trata de adquirirla; de otra manera la incertidumbre pudiera alejar la concurrencia; si la necesidad á otra causa, sobrepo-

niencia; por lo que solo creyó que merecia alguna explicacion el 3334 en el cual se previene que la inscripción no sea necesaria cuando el interes no llegue á quinientos pesos; que al dictar de esta manera este artículo lo hizo, porque le pareció que en tal caso ni es justo aumentar los gastos, ni tampoco parece necesaria esta solemnidad en negocio de tan pequeña cuantía; la cual, sin embargo, no por esta determinacion queda prohibida.

CAPITULO III.

DEL MODO DE HACER EL REGISTRO.

Este capítulo que trata del modo de hacer el registro, previene en sus artículos 3347 á 3355 lo siguiente:

El interesado presentará á la respectiva seccion el título en que conste el acto ó contrato, ó el testimonio auténtico de la sentencia y el documento legal que acredite su representacion, si obra en nombre ajeno.—Si el registrador no encontrare legalmente comprobados el título ó la representacion, lo manifestará al interesado y exigirá la declaracion judicial.—El registro deberá contener:—1º 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 razon social:—2º La fecha y naturaleza del acto que se registre, la autoridad ó notario que lo autoricen y el dia y hora en que se presente el título:—3º La especie y valor de los bienes ó derechos que se trasmitan 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.—El registro llevará la fecha del dia en que los documentos sean presentados en el oficio.—Un reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores; así como las fórmulas y demas circunstancias con que debe extenderse el registro.—Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presente, con nota de quedar satisfechos en tal fecha, y en tal número y página del registro.—Los contratos que fueren registrados dentro de quince dias de su fecha, producirán su efecto, con relacion á tercero desde la fecha del título respectivo.—Los contratos que fueren registrados fuera del plazo antedicho, solo producirán su efecto, con relacion á tercero, desde la fecha del registro.—Si el acto registrado se anula ó rescinde en virtud de sentencia, se anclará esta dentro de treinta dias contados desde que causó ejecutoria, al margen del registro respectivo: de lo contrario solo producirá su efecto con re-