

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 vigente 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 disposiciones 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 nombrado *Registro público*—El oficio se compondrá de cuatro secciones:—1º Registro de tí-

tipios, 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 exigir 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 legítimos 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 raíces ó adquiere uno de ellos propiedad de bienes de esa clase por título de dote, donacion antenupecial 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 restitucion 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-

niéndose al temor, dan la resolución de comprar á pesar de aquel peligro, queda siempre el de perder las mejoras; y, aunque nada de esto hubiera, el legislador debe lacion á tercero desde el dia en que fuere anotado.

La comision dice que este capítulo 3º contiene las reglas generales del registro, y que aunque la contenida en el artículo 3358 puede ofrecer algun inconveniente; porque la torpeza ó mala intencion del registrador puede embarrasar la inscripcion; sin embargo, este mal, es sin duda, mucho menor que el que resultaria de una inscripcion ilegal, ya consista el defecto en el mismo título, ya en la falta de representacion; supuesto que en estos últimos casos los perjuicios serian muy trascendentales, mientras que en el primero no habria mas que una dilacion.

CAPITULO IV.

DE LA EXTINCION DE LAS INSCRIPCIONES.

Este capítulo que trata de la extincion de las inscripciones determina en sus artículos 3356 á 3363 lo siguiente:

Las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero, sino por su cancelacion ó por el registro de la trasmision del dominio ó derecho real inscrito á otra persona.—La cancelacion de las inscripciones podrá ser total ó parcial.—Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelacion total:—1º Cuando se extinga por completo el inmueble, objeto de la inscripcion:—2º Cuando se extinga tambien por completo el derecho inscrito:—3º Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripcion:—4º Cuando se declare la nulidad de la inscripcion por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme á lo dispuesto en el artículo 3349.—Podrá pedirse, y deberá decretarse en su caso la cancelacion parcial:—1º Cuando se reduzca el inmueble, objeto de la inscripcion:—2º Cuando se reduzca el derecho inscrito á favor del dueño de la finca gravada.—Para que el registro pueda ser cancelado, por consentimiento de las partes, se requiere que estas lo sean lejitimas, tengan facultad de contratar y hagan constar su voluntad de un modo auténtico.—Si para cancelar el registro se pudiese alguna condicion, se requiere ademas el cumplimiento de esta.—Cuando se registre la propiedad á favor del que adquiera, se cancelará el registro relativo al que enajene.—Cuando se registre una sentencia que declare haber cesado los efectos de otra que esté registrada, se cancelará esta.

La comision dice que este capítulo comprende las reglas para que el registro se considere legalmente extinguido; y que como todas ellas son de conocida justicia, positiva conveniencia y fácil aplicacion, no creyó necesario fundarlas de un modo especial.—N. de los EE.

procurar que la propiedad no esté incierta, que el fraude y la clandestinidad no venga á frustrar los contratos, y sobre todo que el dominio del suelo sea tan seguro que sirva de base para asentar sobre él con toda confianza el crédito, de tal modo, que ofrezca á los prestamistas mayor garantía que el que se funda en la industria. Por esta razon se ha extendido ya generalmente el principio de *publicidad* á todos los actos traslativos de la propiedad territorial. Tambien se ha extendido á todas las cargas y restricciones que limitan el valor ó la circulacion de la misma propiedad, por hallarse en un caso idéntico á la hipoteca. El objeto, pues, de este título, es abrir un registro oficial y solemne donde se inscriban todos los actos de esta naturaleza; y se ha dado tanta importancia á esta institucion, que en algunos Estados se ha puesto el registro de los derechos reales sobre bienes inmuebles á cargo de *tribunales especiales ó de los ayuntamientos*. Nuestro proyecto, siguiendo otros ejemplos, instituye un establecimiento especial, anunciando todas sus funciones, y dejando á los reglamentos la facultad de organizarlo en la forma mas conveniente á su alta importancia, para lo cual han de suministrarle datos las prácticas de otros países y los resultados obtenidos en cada uno de ellos.

CAPITULO PRIMERO.

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1819.

En cada uno de los distritos señalados en los reglamentos, habrá un oficio de registro público de los derechos reales sobre los bienes inmuebles, situados dentro de la demarcacion (1).

1. Sobre este artículo y los siguientes hasta el 1825, véase la nota anterior en que está consignado ya el capítulo 1º, título 21, libro 3º del Código civil vigente; cuyos artículos concuerdan con estos.—N. de los EE.

ARTICULO 1820.

No se hará ninguna inscripcion, cuando no conste del registro que la persona de quien procede el derecho que se trata de inscribir, es el actual propietario de los bienes sobre que ha de recaer la inscripcion.

Sin embargo, en el caso de haberse trasferido la propiedad por causa de muerte, podrá hacerse de un derecho procedente del difunto, de los seis meses, contados desde el dia en que se abrió la herencia.

ARTICULO 1821.

Solo podrán inscribirse los títulos que consten de escritura pública, y las providencias judiciales que consten de certificaciones expedidas en forma auténtica.

ARTICULO 1822.

Para que puedan inscribirse las escrituras otorgadas en pais extranjero, se requiere el consentimiento del propietario de los bienes sobre que recae la inscripcion, ó en su defecto un mandato judicial.

Exceptuándose de esta disposicion las escrituras otorgadas ante los cónsules de S. M.

En cuanto á los títulos que se funden en sentencias dictadas en pais extranjero, se observará lo dispuesto en el artículo 32.

ARTICULO 1823.

Todo título que se presente al registro debe designar claramente el nombre, apellido, edad, estado, profesion y domicilio de las partes, con expresion de su capacidad para otorgarlo.

La designacion de las corporaciones ó establecimientos se hará bajo la denominacion con que fueren conocidos, con expresion del domicilio ó residencia de la direccion del establecimiento.

ARTICULO 1824.

Las partes que tuvieren su domicilio fuera del distrito en que radiquen los bienes sobre que recae la inscripcion, elejirán otro dentro del distrito para todos los efectos que puedan resultar de la inscripcion en la cual constará el que elijan; pero los interesados podrán cambiarlo siempre que les acomode, y el tenedor

deberá anotar con el simple aviso de aquellos, el nuevo domicilio que escojieren.

ARTICULO 1825.

Todo título que haya de inscribirse debe designar los bienes sujetos á la inscripcion por su naturaleza, situacion, número si lo tuvieren, su nombre específico cuando sea posible; ó el del pago, término, barrio, calle, su cabida y linderos, y por todas las demas circunstancias que sirvan para hacerlos conocer distintamente.

Sin embargo, si el título se refiere á otro ya inscrito, podrá suplirse esta designacion por la hecha en la inscripcion anterior.

Admitido el principio de que solamente en virtud de la inscripcion y desde su data surte efecto contra tercero la trasmision de la propiedad de bienes inmuebles, es consiguiente que en el registro público no se reconozca como propietario sino al que resulta tener este carácter por la última inscripcion; ademas que el registro serviria para engañar al que contratando con un supuesto propietario, hallase en él facilidad para inscribir su convenio si no se le advirtiera que habia sido defraudado.

Pero como en caso de muerte del propietario no puede negarse á los que traen causa de él la facultad de inscribir sus títulos, á lo ménos en un periodo dado de tiempo, ha debido establecerse una excepcion en su favor. En esto se funda el artículo 1820, que concuerda con los 54 y 82 de Ginebra, y con los principios, si no con el texto, del 26 de Baviera y otros.

Por lo mismo que se han atribuido á la inscripcion efectos tan importantes, ha sido preciso rodearla de una solemnidad que asegure la legitimidad de los títulos en que se funda, y esa es la razon porque se exige en el artículo 1821 que aquellos títulos consten en escritura pública y siendo providencias judiciales, en certificaciones auténticas. Esto mismo requieren las leyes de los países rejidos por el sistema Aleman; y no se diferencia mucho lo prescrito en las que siguen al Código Frances, pues si para ciertos casos admiten documentos privados, los

someten á una comprobacion judicial; veánse en confirmacion de esto el artículo 4 de la ley de Ginebra, 19 de Grecia, y aun el 2127 del Código Frances por lo relativo á las hipotecas.

La disposicion del artículo 1822 está de acuerdo con lo que tengo expuesto en el artículo 10, y que requiere una solemnidad mas que las prescritas en el Real Decreto de 17 de Octubre de 1851 que en aquel lugar trascríbi, porque, ántes de conceder efectos hipotecarios á un documento extranjero, es necesario asegurarse de su autenticidad por medio del consentimiento de las partes ó del exámen del Juez. Guiada de estas razones la Asamblea Francesa acordó en 27 de Diciembre de 1850, que para ser inscritos los títulos otorgados en pais extranjero deben ser visados por los agentes Franceses y por el presidente del tribunal: disposicion enteramente igual á la que contiene el artículo 7 de la ley de Ginebra. Todavía han sido mas duros otros legisladores, y como uno de los ejemplos mas rigurosos citaré el artículo 43 de Fribourg que dispone que en los contratos pasados en pais extranjero no puede otorgarse hipoteca sobre los bienes situados en el Canton.

Que todo título que se admita en el registro debo contener la expresion mas iniquívoca de la persona de los contrayentes, lo dicta la razon y lo establecen las leyes de todos paises; y que deben ademas aquellos títulos designar los bienes que son objeto de la inscripcion con toda individualidad, es una consecuencia necesaria del principio de *especialidad*, y por eso ha sido consignada esta disposicion por todos los Códigos en la medida en que han aceptado ese principio, hasta cierto punto acogido en nuestra ley 4, título 13, Partida 5.

La circunstancias de tener un domicilio en el distrito en que radican los bienes inscritos, es indispensable para facilitar el ejercicio de las acciones contra ó sobre la inscripcion, así es que nuestro artículo 1824 está de acuerdo en esta parte con la legislacion universal.

CAPITULO II.

DE LOS TÍTULOS SUJETOS Á INSCRIPCION.

ARTICULO 1826.

Todo acto entre vivos de mutacion ó traslacion de propiedad de bienes inmuebles como donacion, venta, permuta, particion, transaccion ó cualquier otro se inscribirá en el registro público (1).

ARTICULO 1827.

Tambien se inscribirán las sentencias ejecutoriadas que causen la mutacion ó traslacion de propiedad de bienes inmuebles, incluidas las de los árbitros desde que adquieran autoridad de cosa juzgada.

ARTICULO 1828.

El testamento que transfiera algunos bienes inmuebles al heredero ó legatario se inscribirá asimismo.

Si la herencia fuese intestada y comprendiere bienes inmuebles, se inscribirá la sentencia ejecutoriada en que aquella se adjudique, y si no hubiere intervenido juicio se inscribirá una certificacion del alcalde ó juez del pueblo en que se abrió la herencia, de la cual conste que el que requiera la inscripcion posee pacíficamente la herencia como el de mejor derecho.

Con cualquiera de estos títulos, se inscribirá necesariamente la partida de muerte de la persona á quien se hereda.

ARTICULO 1829.

Están igualmente sujetas á inscripcion las sentencias ejecutoriadas.

1º En que se declare incapaz á una persona ó se le nombre curador, en conformidad á lo dispuesto en el título X, libro I de este Código.

2º En que se declare la presuncion de muerte del ausente, en conformidad al artículo 322.

3º En que se ordene la separacion de bienes del matrimonio, ó se confiera su su administracion á la mujer.

1. Acerca de este artículo y los demas hasta el 1831, puede verse el capítulo 2º, título 23 del Código civil, que se haya consignado en la nota de fojas 177 de este tomo.—N. de los EE.

4º En que se declare una quiebra, ó se admita la cesion de bienes ó se ordene su secuestro ó espropiacion.

Todo lo dispuesto se entiende en este artículo para el caso de que las personas cuya capacidad se modifique por las expresadas providencias, tengan ó lleguen á tener inscrita la propiedad de bienes inmuebles.

ARTICULO 1830.

Se inscribirán igualmente:

1º Los títulos constitutivos de hipoteca voluntaria.

2º Los títulos que constituyen hipoteca legal, con arreglo á lo dispuesto en el capítulo II, título XIX de este libro.

ARTICULO 1831.

Tambien deben inscribirse los títulos en que se imponen sobre bienes inmuebles alguno de los derechos siguientes:

1º Usufructo, uso ó habitacion.

2º Censos consignativos ó reservativos.

3º Servidumbres.

4º Concesiones de minas, canteras ú otros aprovechamientos semejantes.

5º Los arrendamientos por seis años ó mas, y las anticipaciones de alquileres ó rentas por mas de un año.

6º Las cargas de restitucion ó reversion.

7º Cualquiera reserva ó condicion que lleve consigo la revocacion, resolucion, reduccion ó suspension de la libre facultad de disponer de la propiedad.

8º Cualquiera otro gravámen ú obligacion real.

En este capítulo se han reunido todos los títulos que, afectando la propiedad territorial, deben ser conocidos por las personas que tratan con los propietarios para no ser inducidos en error.

Conformes todas las leyes hipotecarias modernas en cuanto á la inscripcion de la venta y demas títulos traslativos de la misma propiedad; el Código Frances, que en los artículos 94 y 1070 sujeta al registro las donaciones y sustituciones, dispensa de esta formalidad los actos traslativos del dominio á título oneroso. Al discutirse esta materia en el Consejo de Estado, triunfó

esta opinion por el motivo bien frívolo de no dejar dependiente de aquella diligencia el derecho de un propietario, que en otro caso podria ser lanzado despues de una larga posesion por un comprador reciente.

Contribuyó tambien á este resultado el temor de que muchos adquirentes se retrajesen de inscribir por el espíritu de fiscalidad que iba adherido al registro. Pero, admitida esta doctrina, la propiedad queda vacilante, y el crédito inseguro, porque no es fácil saber si un vendedor habia ya enagenado sus fincas, cuando trata de venderlas ú obligarlas nuevamente. Ademas, que el primer comprador no podrá quejarse sino de sí mismo, puesto que solo por su falta de diligencia puede ser inquietado ulteriormente.

Es verdad que muchos podrán ser retraidos, si las leyes fiscales hacen gravosa la inscripcion; por eso es necesario que los gobiernos comprendan que el registro público de los bienes inmuebles ha sido instituido exclusivamente para asegurar la libre circulacion de estos, y dar un asiento firme al crédito territorial de tal modo, que, si se le convierte en un medio de aumentar las contribuciones, se desnaturaliza la institucion. En nuestro proyecto resplandece este espíritu; por eso en lugar de hacer obligatoria la inscripcion, en lugar de fijar un plazo para practicarla, en lugar de señalar penas como han hecho otras leyes, se ha dejado plena libertad á los interesados. El registro no será un libro cobratorio de impuestos; no es ese su destino; si la inscripcion se omite, la pena va en la misma omision; el negligente podrá ser suplantado por otro poseedor de un título posterior.

Se ha controvertido la conveniencia de sujetar al registro los arrendamientos, y en el caso afirmativo se ha dudado acerca del límite que habia de establecerse; sobre lo cual han variado tambien los tribunales del reino en sus informes.

El propietario abdica cuando arrienda la libre disposicion de la cosa arrendada, cuya

abdication es absoluta para él y para sus causa-habientes en virtud de lo dispuesto en los artículos 1486, 1500 y 1502; por consiguiente, es indispensable que los que tratan con él hallen en el registro los medios de conocer la existencia de aquella limitacion de la propiedad, cuando sea tan durable que pueda influir en el ánimo de otras personas; por eso se ha fijado en este capítulo el término de seis años, que es el mismo que prescribe el artículo 1003 para exigir la redaccion de este contrato en escritura pública.

No es bastante hacer patentes la traslacion y las obligaciones de la propiedad; conviene tambien poner de manifiesto los hechos que vienen á impedir al propietario la facultad de disponer de sus bienes; por eso se ha establecido en el artículo 1829 la obligacion de inscribir los actos que pueden inducir aquella capacidad. Y como la inalienabilidad de los bienes de la mujer casada y de los del menor se halla prevenida por la ley, no ha habido necesidad de prescribir el registro público para este caso, bastando que en el título conste siempre la capacidad del otorgante como se ordena en el artículo 1823.

CAPITULO III.

DE LAS PERSONAS QUE DEBEN Ó PUEDEN REQUERIR LA INSCRIPCION.

ARTICULO 1832

Si el tutor se ingiere en la administracion, sin que se haya inscripto la hipoteca legal del menor, podrá ser removido de la tutela por el Consejo de familia; y no se le abonará entretanto la retribucion de que se habla en el artículo 253 (1).

ARTICULO 1833.

Fijada la cantidad de la hipoteca y señalada

1. Sobre este artículo y los siguientes hasta el 1844 diremos; que ya en la nota de fojas 176 hemos consignado todo cuanto nuestro Código civil vigente dispone acerca del registro público y por lo mismo véase dicha nota —N. de los EE.

dos los bienes sobre que ha de imponerse, en conformidad á lo dispuesto en el artículo 1790, deberá el tutor pedir inmediatamente su inscripcion en el registro público.

La misma obligacion tendrá el protutor, bajo la rasponsabilidad de daños y perjuicios para con los interesados.

ARTICULO 1834.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior y para su mejor cumplimiento, podrá el Consejo de familia dar á quien le parezca el encargo especial de pedir la inscripcion.

Y finalmente, podrán pedirla los mismos interesados, sus parientes y amigos.

ARTICULO 1835.

Si despues de hecha la inscripcion, los bienes hipotecados llegasen á ser insuficientes, el Consejo de familia exigirá que se aumenten, y regirá para este caso todo lo ordenado en los artículos 1790, 1833 y 1834.

ARTICULO 1836.

Si el tutor no posee bienes inmuebles, ó estos no alcanzan para la debida seguridad, en el caso del artículo 1790, ó para el aumento de que se habla en el artículo anterior, el Consejo de familia, bajo su rasponsabilidad, procederá con arreglo al artículo 228, haciendo depositar desde luego las cantidades y demas bienes muebles sobrantes del menor.

ARTICULO 1837.

En cualquiera de los casos del artículo anterior, si el tutor llega á adquirir despues algunos inmuebles, se observará lo dispuesto en los artículos 1790, 1833 y 1834.

ARTICULO 1838.

Lo dispuesto en los precedentes artículos de este capítulo en favor de los menores, se observará tambien respecto de las personas sujetas á curaduría.

ARTICULO 1839.

El marido está obligado á requerir sobre sus bienes inmuebles la inscripcion de la hipoteca que debe constituir:

1º Por los bienes muebles de su mujer ántes ó al tiempo de recibirlos, en conformidad á lo prescrito en el artículo 1279.

2º Por el valor de los bienes inmuebles de su mujer, en el caso y términos previstos en el artículo 1281.

3º Por el sobrante de los bienes totales enagenados, en conformidad á lo dispuesto en el artículo 1284.

Para determinar la cuantía de esta hipoteca, se observará lo dispuesto en el artículo 1788.

ARTICULO 1840.

El marido es rasponsable de los perjuicios que causare á la mujer por haber dejado de cumplir lo dispuesto en el artículo anterior.

ARTICULO 1841.

La mujer casada y cualquiera de sus parientes pueden requerir la inscripcion en que aquella esté interesada, si el marido dejare de hacerlo.

ARTICULO 1842.

La hipoteca legal de que trata el número 5 del artículo 1787, deberá ser requerida por el padre ó madre, y en su defecto podrán requerirla los hijos ó sus parientes.

Esto mismo se entenderá de la hipoteca de que trata el número 6 del artículo 1787, cuando los hijos ó descendientes sean menores de edad; siendo mayores y no requiriendo la inscripcion el padre ó madre, solo los hijos podrán requerirla.

ARTICULO 1843.

El promotor fiscal, en su respectivo distrito, está obligado á promover el cumplimiento de lo dispuesto en los dos artículos anteriores, y á reclamar por sí la inscripcion que interesa á los menores y á la mujer casada.

El juez y el promotor incurrirán en rasponsabilidad, si despues de dictada por aquel ó de serles oficialmente conocida alguna providencia que esté sujeta á inscripciones, intervieren en cualquier procedimiento ulterior, si no consta ya haberse practicado alguna diligencia.

El juez debe de oficio hacer suplir cualquiera omision de que tenga conocimiento.

ARTICULO 1844.

Las demas inscripciones solo pueden ser requeridas por los interesados ó sus representantes, con tal que sea persona conocida, ó que en otro caso acredite su identidad.

Dejando á la diligencia de los interesados que administran sus bienes el cuidado de requerir la inscripcion cuando les conviene, la ley, que por consideraciones de interes público somete á la misma formalidad la obligacion de los tutores y maridos para con sus administrados, ha debido emplear los medios mas convenientes para asegurarse del cumplimiento de esta formalidad; ya he dicho mas arriba que nuestro proyecto va mas allá en esta parte que ninguna otra ley.

Quizás la mas vijilante de todas es la de Ginebra, como puede verse en sus artículos 105 al 115; y no hay mas que comparar sus disposiciones con las de este capítulo, desde el artículo 1832 al 1838, para convencerse de que nuestro proyecto no cede á ninguna otra ley en celo por los menores. Otro tanto puede decirse de las precauciones tomadas para asegurar la inscripcion en favor de la mujer; y mas que de falta de diligencia, podrá acusarse á nuestro proyecto de exceso en esta parte como ya dejo indicado.

CAPITULO IV.

DEL MODO DE HACER LA INSCRIPCION.

ARTICULO 1845.

Las personas que requieran una inscripcion, presentarán en el registro público una copia auténtica del título que se debe inscribir.

Cuando el instrumento en que está consignado dicho título contiene ademas de él otros pactos ó disposiciones que no son pertinentes al derecho real que se trata de asegurar con la inscripcion, bastará presentar copia auténtica de la cabeza, pie y cláusula ó cláusulas conducentes (1).

1 Sobre este artículo y los demas hasta el 1857,