

ría las hipotecas con que deben garantizar sus padres la administración de los bienes reservables, y la que deben dar en garantía de la administración de los que forman el peculio del hijo. Por lo que respecta á los primeros, si el padre no tuviere bienes que hipotecar, se instruirá el expediente que lo acredite, haciendo constar la reserva y su cuantía, y declarándose la obligación del padre á hipotecar los primeros inmuebles que adquiriera—artículo 199;—tratándose de la madre, esto no tendrá lugar sino en el caso de que el segundo marido no tenga inmuebles que puedan hipotecarse—artículo 200.

Por lo que hace á los bienes que forman el peculio del hijo, éste tiene derecho: 1º á que los inmuebles que forman parte del peculio se inscriban á su favor, si ya no lo estuvieren, con expresión de esta circunstancia: 2º á que su padre le asegure con hipoteca especial, si pudiere, los bienes que no sean inmuebles pertenecientes al mismo peculio—art. 202.—Se entiende que el padre no puede constituir la hipoteca de que acaba de hablarse cuando carece de bienes inmuebles hipotecables; y si los que tiene son insuficientes, constituirá sobre ellos la hipoteca, sin perjuicio de ampliarla á otros que adquiriera despues—artículo 203.

LECCION 13ª

ARTICULOS 2016 á 2023.

Art. 2016.—*La hipoteca no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere debidamente registrada.*

76.—Este artículo expresa uno de los caracteres importantes que tiene la hipoteca en el sistema moderno, cuyo tipo mas cabal y perfecto es el alemán, la publicidad. Esta se obtiene mediante el registro de la hipoteca, la cual, por lo mismo no tendrá efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere *debidamente registrada*.

Mediante el registro, cualquiera puede conocer la verdadera situación de un inmueble. El registro dice á todos, cuales y de que especie son los gravámenes que tiene una finca, ó determinado inmueble, y en virtud de ese conocimiento cualquiera contratará ó nó, segun que su interes ó su conveniencia se lo aconsejen. La hipoteca, sin estar registrada, se considera como inerte, carece de vida, y solo éntra á ella haciéndose eficaz cuando la luz del registro, hiriéndola de lleno, la hace visible para todos, arrancándola á las sombras de la ocultación y del misterio.

El registro, segun nuestro artículo, es la forma legítima y exclusiva de la publicidad, supuesto que la hipoteca no produce efecto alguno legal sino desde la fecha en que es debidamente registrada.

En buenos principios, el registro de la hipoteca solo debe ser necesario cuando se trata de terceros, no cuando se trata del deudor mismo ó de su sucesor universal; pero nuestro artículo, negando todo efecto legal á la hipoteca no registrada, establece una regla absoluta, y parece que quiso seguir las tradiciones de nuestra antigua legislacion que ordenaba la toma de razon como un requisito indispensable para la validez de las hipotecas voluntarias.

El código Chileno establece á este respecto los mismos principios que el nuestro: «*La hipoteca deberá además ser inscrita en el registro conservatorio; sin este requisito no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde la inscripción*» artículo 2410.

Un acreedor que prestó su dinero bajo la garantía de una hipoteca, omite registrarla por olvido ó por otra causa cualquiera. Natural y justo es que si posteriormente otro ú otros acreedores sin conocer ni poder conocer la anterior hipoteca, contratan con el mismo deudor, bajo la propia garantía hipotecaria, no deban perjudicarse por la hipoteca anterior que no estando registrada, no conocieron ni pudieron conocer. Pero si el deudor, conservándose dueño de la cosa hipotecada, no ha constituido otras hipotecas ¿qué razon de equidad ó de justicia podrá invocarse para negar á la hipoteca no registrada todo efecto legal contra el mismo deudor que mejor que nadie sabe que tiene constituida una hipoteca en garantía de un crédito legítimo?

El artículo 2134 del código frances dice: «*Entre los acreedores, la hipoteca, sea legal, judicial ó convencional, no tiene rango sino desde el día de la inscripción tomada por el acreedor en los registros del conservador en la forma y de la manera prescrita por la ley.*» Se trata, pues, del rango de la hipote-

ca entre los acreedores, no con relacion al deudor. «*Puesto que la inscripción—dice el Señor Troplong—no se requiere sino para asegurar el rango de las hipotecas, entre los acreedores, se sigue que no se necesita respecto del deudor*»—tom. 1º pág. 603 número 567.

El código de las Dos Sicilias, suprimiendo las palabras «entre los acreedores,» fija como nuestro artículo y el código Chileno una regla absoluta, así respecto de los terceros, como respecto del deudor mismo—artículo 2020;—pero podemos asegurar que la generalidad de los códigos establece, como el frances, que la falta de inscripción solo perjudica al acreedor en concurrencia con otros acreedores, y á este respecto pueden verse el código de la Luisiana en su artículo 3297; el de Cerdeña en el 2214; el del Estado de México en los 2130 y 2132; el de Veracruz en los 2371 y 2373 y por último el artículo 28, tít. 14 lib. 3º del código Argentino que transcribiremos en la parte conducente: «*La constitucion de la hipoteca no perjudica á terceros sino cuando se ha hecho pública por su inscripción en los registros tenidos á ese efecto.*»

Segun nuestro artículo, el registro es la única forma de publicidad, de modo que el conocimiento que alguno tenga de una hipoteca no registrada, no subsana respecto de él, la falta de registro, porque sin esta circunstancia la hipoteca no produce efecto alguno legal. Nuestro código no hace excepcion alguna á este respecto, y el código frances en su artículo 1071 dice textualmente: «*El defecto de inscripción no podrá ser suplido ni considerado como subsanado por el conocimiento que los acreedores pudiesen haber tenido de la constitucion de la hipoteca, por otras vías que las de la inscripción.*»

En el código Argentino encontramos una resolucion contraria, cuya equidad y filosofía se reconocen desde luego. El

artículo 28 ya citado, continua diciendo: «*Pero las partes contratantes, sus herederos y los que han intervenido en el acto, como el escribano y testigos, no pueden prevalerse del defecto de inscripción, y respecto de ellos la hipoteca constituida por escritura pública se considera registrada.*» Iguales principios consagra el código de la Luisiana en su artículo 3316, y el de Portugal en su artículo 951 declara, que la falta de registro de los títulos y derechos sujetos á esta formalidad, no impide que sean invocados en juicio entre las mismas partes, sus herederos ó representantes.

Conforme á las dos primeras legislaciones no solo el deudor sino aun el escribano y testigos que concurrieron al otorgamiento de una escritura hipotecaria, no pueden alegar la falta de registro. Este tiene por objeto revelar al que tenga interés en ello, el estado de actualidad de un inmueble, y como el deudor y el escribano y testigos que han concurrido al otorgamiento de una escritura en que se constituyó hipoteca, no pueden alegar ignorancia respecto de este hecho, la ciencia que han adquirido no puede destruirse por el silencio del registro. Así lo reclaman la equidad, la buena fé y los objetos que la ley ha tenido presentes al establecer el registro de las hipotecas como un medio de publicidad.

Nuestro artículo declara que las hipotecas no producen efecto alguno legal sino desde la fecha en que son debidamente registradas ¿Cuándo se tiene como debidamente registrada una hipoteca? ¿el día en que realmente se presenta al registro el título respectivo? ¿el día del otorgamiento del título si el registro se hace dentro del término legal? La ley ha debido ser clara y terminante en la resolución de esta gravísima cuestión; pero no lo ha sido y ha dejado en sus omisiones un vacío que será gérmen fecundísimo de fraudes y de dilatados litigios.

Por una parte, nuestro artículo declara que la hipoteca no produce efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere debidamente registrada. La comision al explicar este artículo dice que con él «*quedan removidas todas las dificultades con que hoy se lucha*» y agrega: «*cúlpese á sí mismo el acreedor que no registre su hipoteca luego que esté constituida, si un deudor de mala fé constituye otra despues de la primera y la registra antes.*»

Parece, pues, que el espíritu de la comision fué fijar indefectiblemente la fecha del registro—teniendo como tal la del día en que de hecho se presenta para ser registrado un título hipotecario—como punto de partida de los efectos legales de la hipoteca; de manera que la constituida con posterioridad á otra, pero registrada primero que ésta, debe tener preferencia respecto de ella. En comprobacion de esta solucion tenemos la declaracion que hace el artículo 3326, sobre que la seccion de hipotecas se regirá por lo dispuesto en el capítulo 4º tít. 8º libro 3º, esto es, en los artículos 2016 á 2042; de suerte que lo prevenido respecto del registro público y sus efectos en los artículos 3324 á 3363 parece que solo debe aplicarse al registro de otros títulos y derechos que no sean los hipotecarios.

Pero por otra parte, el art. 3353 declara, que cuando un contrato se registra dentro de los quince días de su otorgamiento, produce sus efectos con relacion á terceros desde la fecha del contrato, de manera que, en este caso, la ley finge que el registro se verificó el mismo día del otorgamiento. Según este artículo, podrá decirse que si dos acreedores han adquirido cada uno de ellos un título hipotecario en diferentes fechas, uno el día 1º y otro el día 8 de un mismo mes, y ambos han registrado dentro de los quince días inmediatos al de

sus respectivas escrituras, la ley finge que el registro se hizo el mismo día del otorgamiento, y como según el art. 2016 la hipoteca surte sus efectos legales *desde el día en que es debidamente registrada*, parece que el acreedor que adquirió su título el día 1º deberá ser preferido al que lo adquirió el día 8. Si suponemos que de los dos acreedores de que acabamos de hablar, uno de ellos registró su título dentro de los quince días que señala el art. 3353 y el otro no lo registró sino pasado dicho término, es evidente que debe establecerse la preferencia en favor del acreedor que registró dentro del término. Por último, si en el mismo caso suponemos que ninguno de los dos acreedores hizo el registro dentro del término legal, sino ambos fuera de él, es también claro que será preferido el acreedor que primero haya registrado, ora sea el que obtuvo su título hipotecario el día 1º, ora sea el que lo obtuvo con posterioridad el día 8.

Concretando, pues, nuestras ideas respecto de la cuestión propuesta, diremos, que con presencia de los arts. 3353 y 3354, debe tenerse como registrada una escritura hipotecaria el mismo día de su otorgamiento, si el registro se hace dentro de quince días, y en caso contrario el día en que realmente se registra.

En cierto modo sirve de apoyo á esta resolución lo determinado en el art. 2023 respecto de ciertas hipotecas legales. Estas deben registrarse dentro de seis días, y si por cualquiera causa no lo fueren, podrá hacerse el registro en cualquier tiempo; pero la hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha del registro. De esa decisión consagrada por el citado art. 2023, inferimos lógicamente, que cuando las hipotecas de que se trata se registran dentro de los seis días que señalan los arts. 2017 á 2020, producen su efecto desde la fecha del otor-

gamiento, y como la razón que tuvo la ley para estas hipotecas es igualmente aplicable á todas, parece que nuestro art. 2016 debe entenderse con sujeción á lo determinado en los arts. 3353 y 3354.

Esta interpretación se conforma mejor con los principios de la equidad, y en efecto encontramos en los códigos extranjeros disposiciones análogas, como puede verse en el Argentino en sus arts. 29, 30, 42 y 43, y en el de la Luisiana en sus arts. 3319 y 3320; pero debemos conocer que la primera que hemos consignado se ajusta mejor á las palabras de que se sirven en la parte expositiva los redactores del Código, por mas que resulte en cierta manera autorizado el fraude, y fiada la eficacia de los derechos de un acreedor legítimo y de buena fé, á los azares de una lucha entre su diligencia y las maquinaciones siempre fecundas de un deudor fraudulento.

Entre varias hipotecas registradas en el mismo día y bajo las mismas condiciones, ¿cuál será la preferente? Nuestro art. no decide de una manera terminante y explícita esta cuestión: creemos sin embargo, que ateniéndonos á sus palabras, debe decidirse que tienen igual prelación las hipotecas registradas en el mismo día.

Las hipotecas producen su efecto desde la fecha en que son *debidamente registradas*, y como por fecha se entiende la expresión del día, mes y año en que se verifica el acto, los registros hechos en un mismo día tienen la misma fecha, y consiguientemente la misma prelación. Esto supuesto, las preveniciones de los arts. 2026 y 3349 sobre que se anote la hora en que se presente un título al registro, son ociosas y carecen de objeto práctico.

El Código francés consagra la resolución que acabamos de indicar, en términos muy explícitos: "*Todos los acreedores*

inscritos en el mismo día—dice el art. 2147—tienen en concurrencia una hipoteca de la misma fecha, sin distincion entre la inscripcion de la mañana y la de la tarde, cuando esta diferencia se haya hecho notar por el conservador.” Igual resolucion contienen el Código de las dos Sicilias en su art. 2041, el de Cerdeña, art. 2236, el de la Luisiana, art. 3321, el de Holanda, art. 1226; la ley de Baviera, art. 23, el Código de los Estados romanos, art. 179, el de Portugal, art. 1017, el de Toscana, art. 107, el de Prusia, art. 387 (Cód. de Proc. tít. 1º cap. 4º) y la ley de Bélgica en su art. 81.

Conforme al moderno Código italiano, á la ley española y á los Códigos de los Estados de México y Veracruz, la prelacion de las hipotecas registradas en el mismo día se fija por la hora en que cada una se hubiere presentado: “*Qui prior est tempore potior est jure.*” Así terminantemente lo resuelven los arts. 2007 y 2008 del Código italiano, el art. 26 de la ley española, y se deduce de los arts. 2371 y 2373 del Código de Veracruz y de los 2130 y 2132 del Código de México.

Art. 2017.—*Los jueces ante quienes se presenten testamentos que contengan nombramientos de tutor, y los que discernan este cargo respecto de menores ó incapacitados, cuidarán bajo su responsabilidad, de que se registren dentro de seis días las hipotecas que para la seguridad de la administracion constituyan los tutores ó sus fiadores.*

77.—Ya hemos visto quiénes pueden pedir la constitucion de ciertas hipotecas legales, cuando se trata de personas á quienes la ley coloca de una manera especial bajo su proteccion. En esta eategoria están los menores y demas incapacitados que por sí mismos nada pueden hacer en defensa de sus intereses; y la ley, no satisfecha con llamar á varias personas al ejercicio de un derecho que el incapacitado no puede ejercer

por sí mismo, impone al juez de la testamentaria y al que por cualquier motivo tieue que discernir una tutela, la obligacion de hacer que dentro de seis días se registren las hipotecas constituidas en garantía de la buena administracion del tutor, en los casos en que está obligado á darla. El juez debe cuidar de que se haga el registro bajo su responsabilidad en el término que designa nuestro artículo, bajo la pena de pagar los daños y de indemnizar los perjuicios que se sigan conforme á lo dispuesto en el art. 2023.

Por lo demas, el artículo de que tratamos deberá entenderse en términos hábiles. Si los bienes hipotecados se encuentran en el mismo lugar del domicilio del juez, ninguna dificultad presenta el cumplimiento de la obligacion que se le impone; pero si aquellos bienes se encuentran en lugares distantes pertenecientes á otra jurisdiccion, el juez no puede hacer que en el término que fija el artículo ó en la ampliacion que permite el 2020, se haga el registro. Podrá ordenarlo adoptando todas las medidas que las circunstancias y la prudencia le aconsejen; pero si á pesar de esto la hipoteca no llega á registrarse en el término debido, y por ello resiente perjuicios el menor, el incapacitado ó el ausente, esos perjuicios no serán á cargo de la responsabilidad del juez.

Art. 2018.—*Los notarios ante quienes se otorguen escrituras dotales ó de donaciones antenuptiales ó de bienes parafernales, que estuvieren asegurados con hipotecas constituidas por los maridos, harán que dentro del mismo término se verifique el registro de esas hipotecas, bajo la pena de indemnizacion de daños y perjuicios: en caso de insolvencia, perderán el oficio.*

78.—Las razones filosóficas que determinaron el precepto contenido en el artículo 2017 son las mismas que obran respecto del presente, é idéntico el objeto que el legislador se

propuso. Con todo, tratando de la extension de la obligacion impuesta á los notarios, las observaciones anteriores tienen aun mayor fuerza. El notario no puede hacer que una escritura en que hay hipoteca se registre dentro de cierto término cuando los bienes hipotecados se encuentran en un lugar diferente y distante del de su residencia. Tratándose del juez, podria éste, en uso de su autoridad, dirigir un exhorto al de la ubicacion de los bienes hipotecados, y la dificultad quedaria reducida á las expensas ó gastos necesarios para la expedicion del exhorto y de su cumplimiento; pero el notario no puede hacer lo mismo; en consecuencia las dificultades para cumplir al pié de la letra el precepto de la ley, son de un órden superior á las que tiene el juez. Si en el caso que suponemos, se limitara la obligacion del notario á advertir á la parte interesada el término en que debe hacerse el registro y la necesidad de hacerlo, haciendo constar esta advertencia al calce del testimonio expedido, nada habria que objetar, y la ley habria hecho lo posible en favor de la mujer casada, procurando por todos los medios aconsejados por la prudencia, que sus derechos queden bien asegurados.

Art. 2019.—*En el mismo término de seis dias registrarán los tutores las hipotecas constituidas á favor de los menores y demas incapacitados. De la omision del registro no habrá lugar á la restitucion in íntegram que perjudique á otro acreedor que haya registrado en el intermedio, y los tutores serán responsables de los daños y perjuicios que de ella se sigan.*

79.—Sin perjuicio de la obligacion impuesta á los jueces en el artículo 2017, éste impone á los tutores el deber de registrar en el mismo término de seis dias las hipotecas constituidas en garantía de una fiel administracion.

La hipoteca en favor del menor, del incapacitado ó del au-

sente, constituida por el administrador de sus intereses, debe registrarse dentro de seis dias; si no se registra dentro de éste término, cualquiera que sea la causa, podrá hacerse despues el registro; pero en ese caso la hipoteca solo producirá sus efectos desde la fecha en que fuere registrada—artículo 2023—Si el registro se hiciere dentro del término legal, producirá sus efectos desde el dia de la constitucion de la hipoteca. En el primer caso, los acreedores que hubieren registrado sus hipotecas en el intermedio, es decir, en el tiempo transcurrido entre la constitucion de la hipoteca legal y su registro, serán preferentes, y el menor perjudicado solo tendrá una accion de indemnizacion de daños y perjuicios contra el tutor infiel y perverso que omitiendo registrar la hipoteca en el término legal, constituye otras, que dejan sin garantía su administracion.

Podria creerse que el artículo que nos ocupa habla, no de la hipoteca legal constituida por el tutor en garantía de su administracion, sino de las hipotecas constituidas en favor del menor por sus deudores, es decir, de las hipotecas voluntarias en que el menor tenga interés; pero esta interpretacion encuentra graves dificultades, cualquiera que sea la que se acepte respecto del artículo 2016 relacionado con los 3353 y 3354. Si se decide que el registro de las hipotecas voluntarias debe hacerse inmediatamente despues del otorgamiento, no se alcanza el motivo racional de una excepcion para aquellas de la misma especie en que el menor se interesa; y si se resuelve que el registro puede hacerse útilmente dentro de quince dias, conforme al artículo 3353, menos se comprende por qué se reduce este término á solo seis dias cuando se trata de hipotecas voluntarias constituidas en favor del menor no por su tutor sino por los terceros que contratan con él.

El artículo 2136 del código frances impone á las personas obligadas por hipotecas legales, á no consentir privilegios é hipotecas sobre sus inmuebles gravados, sin declarar expresamente la existencia de las hipotecas legales. Si no lo hacen así se consideran como reos de estelionato, y como tales sujetos á una pena corporal. Esta decision está adoptada por el código de las Dos Sicilias en su artículo 2022 y el de la Luisiana en sus artículos 3299 y 3300.

El código italiano obliga á las personas que deben constituir hipoteca legal en favor de la mujer, del menor y del incapacitado, á inscribirla dentro de veinte dias, bajo la pena de pagar los daños y perjuicios y una multa que puede ser hasta de mil liras: el tutor y el protutor pueden además ser removidos de la tutela y protutela—art. 1984.—Por último, el código Argentino dispone en el artículo 35 lo siguiente: *Si el que ha dado una hipoteca sobre sus bienes, se vale de la falta de inscripcion para hipotecarlos á otra persona, sin prevenir de la existencia de esa hipoteca, será culpado de fraude, y como tal, sujeto á satisfacer los daños y perjuicios á la parte que los sufre por su dolo.*

Art. 2020.—*«El término señalado en los tres artículos anteriores, se contará desde el día en que se haya constituido la hipoteca, no incluyéndose en él los dias que fueren feriados ni los necesarios para la ida y vuelta del correo.»*

80.—Por regla general, los términos legales se cuentan sin incluir en ellos los dias feriados, dias en que vacan los tribunales y oficinas públicas, y que por lo mismo no son útiles para la expedición de actos jurídicos. Entre nosotros se tienen como dias feriados todos los domingos y además el dia de año nuevo, el juéves y viérnes de la semana mayor, el juéves de Corpus, el 16 de Setiembre, el 1º y 2 de Noviembre, el

12 y 25 de Diciembre, el 5 de Febrero y el 5 de Mayo, segun las leyes de 11 de Agosto de 1860, 1º de Febrero de 1861, circular de 26 de Octubre de 1860 y ley de 16 de Febrero de 1863.

Cuando los bienes hipotecados están en diferente lugar de aquel en que se otorga la obligación con hipoteca, hay que emplear mayor tiempo para verificar el registro. Por esta razon nuestro artículo determina que á los seis dias que fijan los tres anteriores, se agreguen los necesarios para la ida y vuelta del correo al lugar de la ubicacion de los bienes.

Art. 2021.—*«Los notarios ante quienes se otorguen escrituras en que se constituya hipoteca, deberán comenzarlas con insercion de un certificado del encargado del registro, en el que consten los gravámenes anteriores ó la libertad de la finca.»*

81.—Suponemos que el espíritu de este artículo es hacer constar de una manera irrecusable y auténtica que el nuevo acreedor está al tanto de los gravámenes que tiene la finca ó inmueble hipotecado. Por lo demas no alcanzamos el objeto de esta prevencion. Para que el nuevo acreedor no sea engañado, basta que las hipotecas sean públicas y que la ley expedito un medio fácil y seguro de conocerlas. Así lo hace nuestro código prescribiendo en el artículo 2040, que los encargados de los oficios de hipotecas tienen obligación de dejar ver los registros á cualquiera persona que lo pretenda, y de expedir las certificaciones que se les pidan de la libertad ó gravámenes de las fincas.

—**2022.**—*«Los notarios que omitan este requisito, incurrirán en la pena de pagar los daños y perjuicios que causaren, y en caso de insolvencia, en la suspension de oficio por dos años.»*

82.—¿Cuáles son los daños que pueden causarse por la

omision de la insercion del certificado del encargado del registro? Si el notario asegura que la finca hipotecada no tiene gravámen alguno, y despues aparecen otra ú otras hipotecas, comprendemos la responsabilidad que contrae y la justicia con que se le castiga; pero si el deudor hace esa declaracion y el acreedor la acepta confiando ligera ó imprudentemente en ella, ¿qué culpa ó responsabilidad puede recaer en el notario? Repetimos que el acreedor tiene un medio expedito y seguro de conocer los gravámenes del inmueble que se le ofrece en garantía, y por lo mismo, que si por descuido ó negligencia no los conoce, la culpa es exclusivamente suya. En nuestro concepto, la prevencion del artículo 2021 solo sirve para gravar á los interesados, ordinariamente al deudor, con los crecidos derechos que el encargado del registro de hipotecas se hace pagar irremisiblemente por los certificados que expide.

Art. 2023.—*Siempre que se advierta que por negligencia de los jueces ó notarios, ó por cualquiera otra causa, no se ha hecho el registro en el término legal, podrá hacerse; pero la hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha del registro. Los que resulten responsables, quedan obligados al pago de daños y á la indemnizacion de perjuicios.»*

83.—Despues de lo que acabamos de decir respecto de las disposiciones contenidas en los artículos anteriores, parece excusada toda explicacion respecto del presente. Las hipotecas legales constituidas en favor de la mujer casada, del menor, del incapacitado y del ausente, para garantizar la administracion de sus bienes, por los que legítimamente los administran, deben registrarse dentro de los seis dias siguientes á su constitucion, en cuyo caso la hipoteca constituida, surtirá sus efectos contra terceros desde el dia del otorgamiento. Si el registro se hace fuera del término legal, la hipoteca solo

surtirá los expresados efectos desde la fecha en que fuere registrada. El juez, el notario, el marido, el tutor y el representante del ausente, serán en sus respectivos casos responsables de los daños y perjuicios que se sigan á los interesados por la omision del registro, ó por haberse hecho, pasado el término legal.