

## LECCION 14<sup>a</sup>

### ARTICULOS 2024 á 2032.

**Art. 2024.**—*«El registro se hará en los libros de los oficios de hipotecas, á cuyos términos pertenezcan por razon de su ubicacion los prédios hipotecados.»*

**84.**—El registro de las hipotecas debe hacerse en el oficio á que pertenezcan los bienes hipotecados, por razon de su ubicacion; de manera que estando éstos situados en diferentes jurisdicciones, en cada una de ellas deberá hacerse el registro por lo relativo á los inmuebles allí existentes.

Desde que se previno por las leyes españolas la necesidad del registro, por lo menos para las hipotecas convencionales, y se establecieron en México los oficios de hipotecas para facilitar la ejecucion de la real cédula de 9 de Mayo de 1778, quedó bien establecido que el registro de una hipoteca debe hacerse en el oficio del partido judicial en que están los bienes hipotecados. Así se practicó constantemente y así lo ordena nuestro artículo 2024 en perfecta armonía con casi todas las legislaciones, como puede verse en el código frances—artículo 2146,—en el de las Dos Sicilias—artículo 2040,—en el de Cerdeña—artículo 2235,—en el de la Luisiana—artículo, 3318,—en la ley española en los artículos 230 y si-

guientes, en el código de México en su artículo 2092, en el de Veracruz en el 2331, en el Argentino en el 36, y en el Italiano en el 1981.

—**2025.**—*«El acreedor que pretenda registrar su hipoteca presentará en el oficio respectivo el título original.»*

**85.**—El artículo 1979 establece que la hipoteca solo puede constituirse en escritura pública; de manera que el título que debe presentarse al registro es el testimonio de la escritura en que consta la constitucion de la hipoteca. Pero el artículo 1981 nos dice, que son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposicion del dueño de los bienes sobre que se constituyen. Así, pues, la hipoteca puede quedar constituida en testamento por la sola voluntad del testador y sin el concurso de la voluntad del acreedor. En ese caso, el título original del crédito hipotecario es el testamento en que se constituye la hipoteca, y ese será el que se presente al registro en cumplimiento de la prevencion que contiene nuestro artículo 2025.

Si el testador no constituye, sino que ordena que se constituya la hipoteca á su albacea ó heredero, la hipoteca constituida queda en la categoría de las voluntarias que podemos llamar convencionales, y el título que deba presentarse al registro es el testimonio de la escritura hipotecaria que en cumplimiento de la voluntad del testador debe otorgar su albacea ó heredero.

Nuestro artículo concuerda con las legislaciones extranjeras, que, generalmente hablando, prescriben lo mismo. Pueden verse á este respecto el código frances en su artículo 2148, el de Cerdeña en el 2243, el de Holanda en el 1231, el de las Dos Sicilias en el 2042, el Italiano en el 1987, el

Argentino en el 31, el de México en sus artículos 2094 á 2096 y el de Veracruz en los 2333 á 2335.

**Art. 2026.**—«En el registro constarán:

1º *Los nombres, domicilios y profesiones del acreedor y deudor. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que llevan y las compañías por su razon social:*

2º *La fecha y naturaleza del crédito; la autoridad ó notario que lo suscriba, y la hora en que se presente al registro:*

3º *La especie de derecho que se constituya, transmita, modifique ó extinga por el título; así como el contrato, particion ó juicio de que proceda:*

4º *El monto del crédito:*

5º *Si causa réditos, se expresarán la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr:*

6º *La época desde la cual podrá exigirse el pago del capital:*

7º *La naturaleza del derecho real ó de los prédios hipotecados; con la ubicacion de éstos, sus nombres, números, linderos y demas circunstancias que los caractericen:*

8º *El pago de las contribuciones á que estuviere sujeta la finca hipotecada.»*

**86.**—Entre las constancias que debe contener el registro, la primera, como es natural, es la de los nombres, domicilios y profesiones de los interesados, es decir del acreedor y del deudor. Esto tiene por objeto identificar bien las personas de los contratantes, á efecto de que no puedan fácilmente confundirse con otras en lo sucesivo. Para este fin será oportuno que el notario haga constar en el título constitutivo de la hipoteca no solo aquellas circunstancias, sino las mas que sean convenientes á determinar bien las personas de los contratan-

tes; tales son la edad, el origen y el estado, que son las que vulgarmente se llaman las generales de una persona.

En cuanto al domicilio, el código frances previene en el § 1º del artículo 2148 que el acreedor elija uno dentro de los límites del distrito jurisdiccional en que se hace la inscripcion, con facultad de poderlo cambiar, así él como sus representantes y cesionarios, eligiendo otro en el mismo Distrito—artículo 2152.—Esta prevencion, que adoptan los códigos extranjeros que siguen al frances, tiene por objeto favorecer juntamente con el interés del acreedor, el del deudor y el de terceros interesados.

Volviendo á nuestro artículo, la omision de los nombres, domicilios y profesiones del acreedor y del deudor ¿hara nulo el registro? Dura est lex; pero así lo previene terminantemente el artículo 2033.

La fecha y naturaleza del crédito y la autoridad ó notario que lo suscriba, son tambien condiciones que deben hacerse constar en el registro, y sobre las que es excusada toda explicacion. No así tratándose de la hora en que se presente el título al registro. Esta circunstancia es enteramente inconducente, supuesto que ninguna consecuencia práctica puede derivarse de ella, ni derecho alguno puede fundarse ni modificarse por la hora en que un título se presente. Si nuestro código hubiera prevenido, como el italiano y otros, que la prioridad de un crédito hipotecario en concurrencia con otro se fija por la hora en que se hubiere presentado al registro, cuando ambos se presentan en el mismo dia, se comprenderia la conveniencia y la necesidad de hacer constar semejante circunstancia; pero ya hemos visto que en el sistema adoptado por nuestro código, la prelacion de los créditos hipotecarios se fija por la fecha de la inscripcion; y en consecuencia que

dos ó mas créditos registrados en el mismo dia, tienen la misma prelación ó preferencia. (Véase lo dicho en el artículo 2016.)

Las demas circunstancias que menciona nuestro artículo en sus fracciones 3ª y siguientes, tienen por objeto determinar bien la naturaleza del título inscrito y los inmuebles que se afectan. La última, el pago de las contribuciones á que estuviere afecta la finca hipotecada, solo tendrá lugar cuando se trate de la hipoteca de una finca: si como legítimamente puede suceder, la cosa hipotecada no es una finca, sino un derecho real, no será posible ni necesario expresar el pago de contribuciones, ni la inscripción será declarada nula por la omisión de semejante circunstancia.

Ya hemos visto que el código frances fija en el artículo 2148 las condiciones ó circunstancias que debe contener el registro. El de Cerdeña las fija en el artículo 2243, el de Holanda en el 1231; la ley de Baviera en el 22, la de Bélgica en el 83; la de los Estados Romanos en el 142; el código de Luisiana en sus artículos 3330 y 3331; el del Estado de México en sus artículos 2092 y siguientes, el de Veracruz en los 2331 y posteriores, el Argentino en sus artículos 31 y 32 y el Italiano en su artículo 1987. Nuestro artículo está tomado en su parte principal del 240 de la ley hipotecaria española.

**Art. 2027.**—*«Los bienes inmuebles ó derechos reales que se entreguen como dote estimada, se inscribirán á nombre del marido en el registro de la propiedad, en la misma forma que cualquiera otra adquisición de dominio; pero expresándose en la inscripción la cuantía de la dote de que dichos bienes hagan parte, la cantidad en que hayan sido estimados, y la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituida.»*

**87.**—La dote estimada que la mujer lleva al marido en el matrimonio, puede consistir en bienes raíces ó derechos reales. En ese caso, y supuesta la calidad de estimada que tiene, los inmuebles que la forman, pasan al dominio del marido, quien si no se lo impiden las capitulaciones matrimoniales, podrá enajenarlos siempre que haya asegurado previamente la restitución de su valor con hipoteca constituida sobre sus bienes ó sobre los mismos que enajene—artículo 2281.

Si, pues, los bienes dotales inmuebles se entregan al marido en calidad de estimados, deberá hacerse la inscripción correspondiente en el registro de la propiedad, como por regla general lo previene el artículo 3333 para todos los contratos y actos entre vivos que transmiten ó modifiquen la propiedad, la posesión ó el goce de bienes inmuebles ó de derechos reales impuestos sobre ellos; pero en la inscripción deberá expresarse la cuantía de la dote de que dichos bienes hagan parte, la cantidad en que hayan sido estimados y la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituida.

Hecha de esta manera la inscripción de la propiedad en favor del marido, ningun tercero podrá ser inducido en error, y los que contraten con aquel con relación á los expresados bienes, sabrán en qué términos está limitada la propiedad de marido y qué gravámenes pesan sobre ella. Esto sirve á la vez de garantía en favor de la mujer por lo que mira á la restitución de los bienes dotales.

Nuestro artículo previene que se haga constar la hipoteca dotal que se constituyó sobre los bienes de que se trata; pero esta prevención debe entenderse en términos hábiles: no siempre los inmuebles que se dan al marido como dote estimada quedan afectos á la hipoteca dotal; la mujer puede pretender que sobre ellos se constituya de preferencia la hipoteca á que

tiene derecho—artículo 2001;—pero si no lo exige así, el marido podrá constituir dicha hipoteca en otros bienes de su propiedad, quedando los dotales libres de ese gravámen. En este caso, no habiendo la hipoteca dotal que supone nuestro artículo, no será posible expresarlo en la inscripción.

El artículo que nos ocupa está tomado textualmente de la fracción 1ª del 172 de la ley hipotecaria española.

**Art. 2028.**—*«Al tiempo de inscribir la propiedad de tales bienes á favor del marido, se inscribirá la hipoteca dotal que sobre ellos se constituya, en el registro correspondiente.»*

**88.**—En el artículo anterior vimos que al inscribirse los inmuebles que forman la dote estimada de la mujer en el registro de la propiedad en favor del marido, debe hacerse constar la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituida. Pero esa expresion en el registro de la propiedad no constituye el registro de la hipoteca, que debe hacerse en el lugar correspondiente. Por esta razon previene el presente artículo que se haga la inscripción de la hipoteca en el registro respectivo, lo que deberá entenderse con la salvedad que dejamos indicada, pues ya hemos visto que no siempre los bienes de que se trata quedan afectos á la hipoteca dotal. Este artículo es la fracción 2ª del ya citado 172 de la ley española.

**Art. 2029.**—*«Cuando la mujer tuviere inscritos, como de su propiedad, los bienes inmuebles que hayan de constituir dote inestimada, ó los parafernales que entregue á su marido, se hará constar en el registro la calidad respectiva de unos y otros bienes, poniendo una nota que lo exprese así, al margen de la misma inscripción de propiedad.»*

**89.**—Supone este artículo que los inmuebles que constituyen dote inestimada, ó los parafernales que entrega la mujer á su marido, están inscritos á su favor en el registro de

la propiedad. Como en ese caso el dominio de tales bienes sigue siendo de la mujer, no hay que hacer en favor del marido la inscripción que previene el artículo 2027; pero la propiedad de la mujer sufre, en el supuesto referido, una modificación importante: los bienes que forman su patrimonio adquieren la calidad de dotales, y es necesario advertir de esta circunstancia á los que mas adelante traten con el marido, con la mujer ó con ambos con relacion á esos bienes: por esta razon previene nuestro artículo que al margen de la inscripción de propiedad se ponga una nota que dé á conocer aquella importante modificación.

El marido puede enajenar los bienes dotales inmuebles, sean ó nó estimados, siempre que haya asegurado previamente la restitucion de su valor con hipoteca constituida sobre sus bienes ó sobre los mismos que enajene—artículo 2281;—la mujer puede enajenar ó hipotecar los bienes dotales inmuebles cuando el marido no haya aun constituido la hipoteca dotal, para dotar ó establecer á sus hijos y descendientes que no lo sean del marido—artículo 2282—y ambos cónyuges, de acuerdo, pueden enajenar ó hipotecar dichos bienes, no estando aun constituida la hipoteca dotal, en los casos y para los fines que determina el artículo 2283. Disuelto el matrimonio, y aun durante él, la mujer puede reivindicar los bienes inmuebles enajenados en contravencion á lo dispuesto en los artículos 2283 y siguientes, aunque haya consentido en la enajenacion; y puede tambien hacer anular las hipotecas impuestas sobre ellos, aunque el gravámen se haya constituido con su consentimiento—artículos 2300 y 2301—En vista de estos importantísimos derechos dados á la mujer casada, justo y conveniente será hacer anotar en el registro de la propiedad la calidad de dotales ó parafernales que tienen sus bienes. Es-

to hará difícil el movimiento de la propiedad raíz que debe favorecer por todos los medios posibles una buena legislación; pero impedirá que á la sombra de tales derechos se cometan fraudes y verdaderos robos. Nuestro artículo está textualmente tomado de la ley española en lo que forma la 1ª fracción del 173

**Art. 2030.**—*«Si dichos bienes no estuvieren inscritos á favor de la mujer, se inscribirán en la forma ordinaria, expresando en la inscripción su calidad de dotales ó parafernales.»*

**90.**—En el artículo anterior se supuso que los bienes raíces de la mujer que constituyen dote inestimada y los parafernales, están inscritos á su favor en el registro de la propiedad. En el presente se supone que aun no están inscritos: en ese caso deben inscribirse como cualquiera otra adquisición; pero al hacerse la inscripción, deberá expresarse la calidad de dotales ó parafernales que tienen tales bienes. Lo dicho en el artículo anterior nos excusa entrar en mas pormenores respecto del presente, que forma la fracción 2ª del artículo 173 de la ley española antes citada.

**Art. 2031.**—*«Siempre que el registrador inscriba bienes de dote estimada á favor del marido en el registro de la propiedad, hará de oficio la inscripción hipotecaria correspondiente en el registro de las hipotecas.»*

**91.**—Tenemos que repetir aquí lo que ya dijimos al tratar de los artículos 2027 y 2028: la prevención que contiene el de que ahora nos ocupamos, debe entenderse en términos hábiles, esto es, si los bienes que constituyen la dote estimada han quedado afectos á la hipoteca dotal, pues vimos ya que si bien puede pretenderlo la mujer, en el caso de que no lo exija, bastará que el marido constituya aquella hipoteca en otros bienes de su propiedad.

Si, como supone el artículo, los bienes inmuebles que constituyen dote estimada han quedado afectos á la hipoteca legal en favor de la mujer, al tiempo que el registrador inscriba tales bienes en favor del marido, deberá hacer la inscripción hipotecaria correspondiente á favor de aquella. La ley busca por todos los medios posibles que la hipoteca legal establecida en favor de la mujer casada, sea eficaz á efecto de que sus derechos no queden inseguros.

Este artículo, como los anteriores, está tambien tomado textualmente de la ley hipotecaria española en donde forma la primera parte del artículo 174; pero en esta ley procede en todos casos, supuesto que en todos casos tambien, conforme á las prevenciones del artículo 169, los bienes inmuebles y derechos reales que forman la dote estimada de la mujer, quedan afectos á la hipoteca dotal que debe constituir el marido.

**Art. 2032.**—*«Si el título presentado para la primera de dichas inscripciones, no fuere suficiente para hacer la segunda, ve suspenderán una y otra, tomando de ambas la anotación preventiva que corresponda.»*

**92.**—Este artículo forma la segunda fracción del 174 de la ley española, cuya primera fracción acabamos de analizar. En el sistema español, además de las inscripciones definitivas, se reconocen las inscripciones provisionales ó anotaciones preventivas. En el adoptado por nuestro código, no hay estas últimas, y el artículo de que nos ocupamos es el único que las menciona. Si el caso se presenta, la inscripción deberá hacerse en los términos que todas, pero con la calidad de preventiva, y quedará convertida en definitiva cuando se subsanen las omisiones ó vicios que la impiden.