

"1.º Que si los actos ó contratos hubieran sido celebrados ó las sentencias pronunciadas en el Distrito ó en la California, habría sido necesaria su inscripción en el registro."

"2.º Que estén convenientemente legalizados conforme á lo que se disponga en el Código de procedimientos."

"3.º Si fueren sentencias cuya ejecucion fuere ordenada por el Tribunal superior del Distrito ó el de la California."

[La comision del proyecto de este Código da por razon de este artículo, que la prudencia exige que se cierre la puerta á los abusos que puedan cometerse, tratándose de actos de que no hay antecedentes, y que por lo mismo requieren una comprobacion especial.]

"Art. 3332. Los actos y contratos que conforme á la ley deben registrarse, no producirán efecto contra tercero, si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo."

"CAP. II.—DE LOS TÍTULOS SUJETOS A REGISTRO.

"Art. 3333. Deben registrarse todos los contratos y actos entre vivos que transmitan ó modifiquen la propiedad, la posesion ó el goce de bienes inmuebles ó de derechos reales impuestos sobre ellos."

"Art. 3334. Cuando los bienes ó derechos no excedan de quinientos pesos, no será necesario el registro."

[La razon es, que no parece justo aumentar los gastos, ni en negocio de tan pequeña cuantía es necesaria esa solemnidad del registro, que sin embargo no por eso queda prohibida.]

"Art. 3335. Los arrendamientos no se registrarán sino cuando fueren por mas de seis años ó cuando hubiere anticipacion de rentas por mas de tres."

"Art. 3336. Se registrarán tambien despues de la muerte del testador los testamentos que trasieran la propiedad de bienes inmuebles ó derechos reales."

"Art. 3337. En caso de intestado se registrarán la declaracion que haga el juez de los que sean herederos legítimos y la escritura de particion."

"Art. 3338. En el registro de que tratan los dos artículos que preceden, se anotará la partida de muerte del autor de la herencia."

"Art. 3339. Asi mismo se registrarán los títulos en que se constituyan usufructo, uso, habitacion, servidumbre, concesiones de minas, canteras, criaderos de sustancias minerales ó cualquiera otra semejante."

"Art. 3340. 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 antenuptial ó cualquiera otro."

"Art. 3341. Se registrarán además todas las transacciones, reservas, condiciones, novaciones, ó cualquier otro acto que produzca los efectos señalados en el artículo 3333."

"Art. 3342. 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."

"Art. 3343. Se registrarán tambien el nombramiento de representante de un ausente y las sentencias que declaren la ausencia y la presuncion de muerte."

"Art. 3344. 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."

"Art. 3345. Se registrarán asimismo las sentencias en que se decreta la restitucion in integrum."

"Art. 3346. Igualmente se registrarán las sentencias en que se declare una quiebra, se admita una cesion de bienes ó se ordene un secuestro ó una expropiacion."

"CAP. III.—DEL MODO DE HACER EL REGISTRO.

"Art. 3347. 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 un nombre ajeno."

"Art. 3348. Si el registrador no encontrare legalmente comprobados el título ó la representacion, lo manifestará al interesado y exigirá la declaracion judicial."

[La citada comision, explicando este artículo, dice: que puede ofrecer algun inconveniente; porque la torpeza ó mala intencion del registrador puede embarazar la inscripcion; pero que este es sin duda un mal mucho menor que el que resultaria de una inscripcion ilegal, ya consista el defecto en el mismo título, ya en la falta de representacion; y que en estos casos los perjuicios serian muy trascendentales, mientras que en el primero no habrá mas que alguna dilacion.]

"Art. 3349. El registro deberá contener:

"1.º 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:

"2.º La fecha y naturaleza del acto que se registra; la autoridad ó notario que lo autoricen y el día y hora en que se presente el título."

"3.º La especie y valor de los bienes ó derechos que se transmitan ó modifiquen; expresándose circunstanciadamente la ubicacion de los primeros, así como las circunstancias relativas á réditos, gravámenes, rentas, pensiones, términos y demás que caractericen el acto."

"Art. 3350. El registro llevará la fecha del día en que los documentos sean presentados en el oficio."

"Art. 3351. Un reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demas circunstancias con que debe extenderse el registro."

"Art. 3352. Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presente, con nota de quedar registrados en tal fecha, y en tal número y página del registro."

"Art. 3353. Los contratos que fueren registrados dentro de quince días de su fecha, producirán su efecto, con relacion á tercero, desde la fecha del título respectivo."

"Art. 3354. Los contratos que fueren registrados fuera del plazo antedicho, solo producirán su efecto con relacion á tercero desde la fecha del registro."

"Art. 3355. Si el acto registrado se anula ó rescinde en virtud de sentencia, se anotará esta dentro de treinta días contados desde que causó ejecutoria, al margen del registro respectivo: de lo contrario solo producirá su efecto con relacion á tercero desde el día en que fuere anotada."

"CAP. IV.—DE LA EXTINCION DE LAS INSCRIPCIONES.

"Art. 3356. 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."

"Art. 3357. La cancelacion de las inscripciones podrá ser total ó parcial."

"Art. 3358. Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelacion total.

"1.º Cuando se extinga por completo el inmueble, objeto de la inscripcion:

"2.º Cuando se extinga tambien por completo el derecho inscrito:

"3.º Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripcion:

"4.º Cuando se declare la nulidad de la inscripcion por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme á lo dispuesto en el artículo 3349."

"Art. 3359. Podrá pedirse y deberá decretarse en su caso la cancelacion parcial:

"1.º Cuando se reduzca el inmueble, objeto de la inscripcion:

"2.º Cuando se reduzca el derecho inscrito á favor del dueño de la finca gravada."

"Art. 3360. Para que el registro pueda ser cancelado por consentimiento de las partes, se requiere que estas lo sean legítimas, tengan facultad de contratar y hagan constar su voluntad de un modo auténtico."

"Art. 3361. Si para cancelar el registro se pusiere alguna condicion, se requiere además el cumplimiento de esta."

"Art. 3361. Cuando se registre la propiedad á favor del que adquiriera, se cancelará el registro relativo al que enajenó."

"Art. 3362.—ÚLTIMO.—Cuando se registre una sentencia que declare haber cesado los efectos de otra que esté registrada, se cancelará esta."

EL CAP. IV DEL TIT. VIII DEL LIB. III, CITADO EN EL PREINSER-
TO ART. 3326 (pág. 549) DICE ASI:

"CAP. IV. —DEL REGISTRO DE HIPOTECAS.

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

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

"Art. 2018. Los notarios ante quienes se otorguen escrituras dotales ó donaciones ante nupciales, 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."

"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 integrum que perjudique á otro acreedor que haya registrado en el intermedio; y los tutores serán responsables de todos los daños y perjuicios que de ellos se sigan."

["El artículo 2016 [dice la comision] dispone: que la hipoteca no producirá efecto sino desde la fecha del registro, con lo cual quedan removidas todas las dificultades con que hoy se lucha. No se fija término al registro; porque parece mas sencillo, mas positivo el precepto del artículo. 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 registre antes. El nuevo Código debe ser conocido, leído y comprendido por todos: en consecuencia nadie puede quejarse de su propio abandono y negligencia.—Mas hay ciertos casos en que la ley debe ser mas previsorá, porque se trata de personas desvalidas ó débiles. Por esta razon los artículos 2017, 2018 y 2019 imponen á los jueces, á los notarios y á los tutores la obligacion de hacer registrar dentro de seis dias las hipotecas en que se interesen menores ó mugeres casadas, bajo las penas y con la responsabilidad correspondientes."

"Art. 2020. El término señalado en los tres artículos anteriores se contará desde el dia 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."

"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."

"Art. 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."

"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."

"Art. 2024. El registro se hará en los libros de los oficios de hipotecas, á cuyos terminos pertenezcan por razon de su ubicacion los predios hipotecados."

"Art. 2025. El acreedor que pretenda registrar su hipoteca, presentará en el

oficio respectivo el título original."

"Art. 2026. En el registro constarán:

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

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

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

4.º El monto del crédito:

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

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

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

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

"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 adquisicion de dominio; pero expresándose en la inscripcion 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."

"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."

"Art. 2029. Cuando la muger tuviere inscritos, como los 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 márgen de la misma inscripcion de propiedad."

"Art. 2030. Si dichos bienes no estuvieren inscritos á favor de la muger, se inscribirán en la forma ordinaria, expresando en la inscripcion su calidad de dotales ó parafernales."

"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 inscripcion hipotecaria correspondiente en el registro de las hipotecas."

"Art. 2032. Si el título presentado para la primera de las inscripciones, no fuere suficiente para hacer la segunda, se suspenderán una y otra, tomando de ambas la anotacion preventiva que corresponda."

"Art. 2033. Es nulo el registro hecho en contravencion á lo dispuesto en los artículos 2020 á 2032."

"Art. 2034. Cualesquiera otras omisiones pueden ser subsanadas á costa del acreedor."

"Art. 2035. Todas las anotaciones del registro se escribirán y numerarán las unas á continuacion de las otras, sin enmendaduras ni entrerenglonaduras, ni mas espacio, que el necesario para que se distinguan; y se firmarán siempre por el encargado del registro."

"Art. 2036. Si fuere indispensable hacer alguna enmienda ó entrerenglonadura, se salvará al fin y se cubrirá tambien con la firma del encargado."

"Art. 2037. El registro conservará sus efectos mientras no fuere cancelado ó se declare prescrito."

"Art. 2038. El registro de las hipotecas contraidas en país extranjero, solo producirá efecto en el Distrito y en la California, hallándose el título respectivo debidamente legalizado."

"Art. 2039. El que falsamente haga registrar ó cancelar cualquiera hipoteca, será responsable de los daños y perjuicios; y sufrirá además las penas que la ley impone á los falsarios."

"Art. 2040. Los encargados de los oficios de hipotecas tienen obligacion de de-

jar ver los registros á cualquiera persona que lo pretenda, y de expelir las certificaciones que se expidan de la libertad ó gravámenes de las fincas.”

[La razon es la utilidad que sin duda debe resultar para el arreglo perfecto de todos los contratos del pleno conocimiento de los gravámenes que reportan las fincas. Así, al celebrarse un contrato nadie podrá alegar ignorancia.]

“Art. 2041. Los encargados del registro son responsables, además de las penas en que puedan incurrir, de los daños y perjuicios á que dieren lugar:

“1.º Si rehusan ó retardan la recepcion de los documentos que les sean presentados para su registro.”

“2.º Si no hacen los registros en la forma legal:

“3.º Si rehusan expedir con prontitud los certificados que se les pidan:

“4.º Si cometen omisiones al extender las certificaciones mencionadas; salvo si el error proviene de ineficiencia ó inexactitud de las declaraciones, que no les sean imputables.”

“Art. 2042. En los casos de los números 1.º y 3.º del artículo que precede, los interesados harán constar inmediatamente por informacion judicial de dos testigos el hecho de haberse rehusado el encargado del registro, á fin de que pueda servirles de prueba, en el juicio correspondiente.”

“CAP. V.—DE LA CANCELACION DE LAS HIPOTECAS.

“Art. 2043. Los registros hipotecarios pueden ser cancelados por consentimiento del acreedor ó por decision judicial.”

“Art. 2044. La cancelacion consiste en la declaracion hecha por el encargado del oficio de hipotecas, al márgen del registro respectivo, de quedar extinguida la hipoteca con todos sus efectos.”

“Art. 2045. Esta declaracion puede hacerse en virtud del consentimiento expreso, ó debidamente comprobado del acreedor, ó por sentencia ejecutoriada.”

“Art. 2046. Los padres, como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores é incapacitados, y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados, para recibir pagos y dar recibos, solo pueden consentir en la cancelacion del registro relativo á cualquiera hipoteca de sus representados, en el caso de paga real ó por sentencia judicial.”

“Art. 2047. La cancelacion legal del registro por efecto de sentencia ejecutoriada que lo ordene, tiene lugar:

“1.º Cuando extinguida la deuda en todo ó en parte, rehusa el acreedor injustamente dar su consentimiento para la cancelacion total ó parcial:

“2.º En el caso de nulidad del registro.”

“Art. 2048. La accion para cancelar ó rectificar el registro, se intentará en el juzgado de primera instancia á cuya jurisdiccion corresponda el oficio en que se asentó aquel.”

“Art. 2049. Si un título hubiere sido registrado en diversos oficios, se intentará la accion en el juzgado en cuya jurisdiccion esté situada la mayor parte de los bienes gravados; regulándose aquella por la mayor cuantía de la contribucion directa.”

“Art. 2050. La organizacion de los oficios de hipotecas, los derechos y obligaciones de los registradores; la forma de las inscripciones y los demas puntos concernientes al desarrollo del sistema hipotecario, se determinarán en un reglamento especial.”—[Al intento se expidió el siguiente

DECRETO DE 28 DE FEBRERO DE 1871.—REGLAMENTO DE OFICIOS DEL REGISTRO PÚBLICO ESTABLECIDO POR EL TÍTULO XXIII DEL CÓDIGO CIVIL.

EL C. BENITO JUAREZ, *Presidente constitucional de los Estados Unidos Mexicanos; en uso de la facultad que me concede la fraccion I del art. 85 de la Constitucion Federal, he tenido á bien expedir el siguiente Reglamento del título XXIII del Código civil del Distrito y de la Baja California:*

“TÍTULO I.—DE LAS OFICINAS DEL REGISTRO PÚBLICO, DE SUS EMPLEOS Y DE LOS LIBROS QUE EN ELLAS DEBEN LLEVARSE.

Art. 1.º En cumplimiento de lo prevenido en el título XXIII del Código civil,

se establecerán tres oficinas denominadas: “Registro público de la propiedad,” la primera en esta capital, la segunda en la ciudad de Tlalpam, y la tercera en la capital del territorio de la Baja California.”

“Art. 2.º La planta de dichas oficinas será la siguiente:

En esta capital.		En la ciudad de Tlalpam.	
Un director con sueldo de...\$	3,000	Un escribiente de dicha seccion	600
Un oficial encargado de la seccion 1.ª, de las numeradas en el art. 3,325 del Código civil	2,000	Un oficial encargado de la seccion 4.ª	2,000
Un escribiente para dicha seccion	600	Un escribiente	600
Un oficial encargado de la seccion 3.ª del artículo referido	2,000	Un director con sueldo de...\$	2,000
		Un oficial encargado de las cuatro secciones del registro	1,000
		Un escribiente	600

En la capital del territorio de la Baja California, será la planta la misma que para la ciudad de Tlalpam.”

“Art. 3.º Los actuales oficios de hipotecas que sean de propiedad particular, continuarán por ahora con el carácter que hoy tienen; pero serán considerados como segundas secciones del Registro público respectivo, y quedarán sujetos á las prescripciones del Código civil y á las de este Reglamento.”

“Art. 4.º Las oficinas del Registro dependen directamente del Ministerio de Justicia.”

“Art. 5.º Para ser director del registro, son requisitos indispensables:—I.º Ser abogado, con ocho años de práctica, ya en el ejercicio de la profesion, ya en la judicatura.—II.º No haber sido procesado por ningun delito del fuero comun. (*)—III. Ser de notoria probidad.”

“Art. 6.º Para ser oficial del registro, son requisitos indispensables:—I.º Ser abogado ó notario con cuatro años de práctica.—II.º No haber sido procesado por ningun delito del fuero comun.—III.º Ser de notoria probidad.”

“Art. 7.º Son obligaciones del director: I.ª Vigilar por el exacto cumplimiento de las prescripciones del Código civil y de las de este Reglamento.—II.ª Resolver las dudas que ocurran á los oficiales ó á los interesados en los actos del Registro.—III.ª Recibir y proveer las peticiones del ministerio público, y autorizar con su firma cualquier acto del registro en que este intervenga.—IV.ª Suspender á los oficiales ó escribientes en el caso de faltas graves, levantando sobre ellas una informacion sumaria, que remitirá desde luego al Ministerio de Justicia, para que este determine lo conveniente.—V.ª encargarse personalmente del despacho de cualquiera seccion que quede vacante entre tanto se provea.—VI.ª Remitir mensualmente al Ministerio de Justicia un estado completo de todos los actos registrados.—VII.ª Practicar cada mes una visita á cada una de las secciones, haciendo constar en acta formal el estado en que las encuentre, de la que acompañará copia al estado que menciona la fraccion anterior.—VIII. Rendir, por escrito al Ministerio de Justicia, todos los informes que este le pida sobre el estado de la oficina ó sobre la conducta de los empleados.”

“Art. 8.º Son obligaciones de los oficiales del Registro, además de las que les impone el Código civil:—I.ª Asistir con puntualidad á las horas de despacho que se fijan en el reglamento económico de la oficina.—II.ª Autorizar con su firma todas las inscripciones.—III.ª Formar, al fin de cada mes, un estado completo de todos los actos registrados en su respectiva seccion, y entregarlo al direc-

(*) Una riña provocada ú otro delito del fuero ordinario serán á juicio del Gobierno mas graves y deshonorosos y darán menos garantías en el procesado, que cuando lo haya sido por traicion á la patria, defeccion, etc? Parece que así opina, segun lo acaban de comprobar algunos de los nombramientos que ha hecho.

tor para los efectos que expresa la fracción VI del artículo anterior.—IV. Consultar con el director todas las dudas que les ocurran.—V. Suministrar al director en la visita mensual, ó siempre que los pida, todos los datos que necesitare.—VI. Vigilar la conducta de sus subalternos.”

“Art. 9.º El Ministerio de Justicia entregará á cada oficina del Registro, los libros que necesite.”

“Art. 10.º Dichos libros estarán rotulados de la siguiente manera.—Libro núm. 1.—Registro de la propiedad, oficina de [aquí la demarcación].—Libro núm. 2.—Registro de hipotecas.—Libro núm. 3.—Registro de arrendamientos.—Libro núm. 4.—Registro de sentencias.”

“Art. 11.º Cada uno de estos estará autorizado en su primera y última fojas, con las firmas del Ministro de Justicia y del director de la oficina, y rubricadas por el segundo en todas las demas.”

TÍTULO II.—DE LOS TÍTULOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN.

“Art. 12.º La obligación de transmitir á otro el dominio de cualquier inmueble ó derecho real, ó de constituir sobre uno ú otro algun derecho de la misma especie, no estará sujeto á inscripción.”

“Art. 13.º Tampoco lo estará la obligación de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los arts. 3333 y 3341 del Código civil.”

“Art. 14.º Estarán sujetas á registro, como comprendidas en los artículos citados en el que precede, no solo las sentencias que expresamente declaren la incapacidad de algunas personas para administrar sus bienes, ó modifiquen con igual expresion su capacidad civil en cuanto á la libre disposicion de su caudal, sino tambien todas aquellas que produzcan legalmente una ú otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante.”

“Art. 15.º Lo dispuesto en la fracción III del art. 3325 y en el 3335 del Código civil, respecto á la inscripción de los contratos de arrendamiento, será aplicable tambien á las de subarrendamiento, subrogaciones cesiones y retrocesiones de arrendamientos siempre que tengan las circunstancias expresadas en dichos artículos; pero no deberá hacerse en tales casos una inscripción nueva, sino solo un asiento de nota marginal á la inscripción que ya tuviere hecha del arrendamiento primitivo.”

“Art. 16.º Se tendrá por título para todos los efectos de la inscripción, el documento público y fehaciente entre vivos ó por causa de muerte, en que funde su derecho sobre el inmueble ó derecho real, la persona cuyo favor deba hacerse la inscripción misma.”

“Art. 17.º Cuando dicha persona tuviere mas de un título, bien porque siendo heredero ó legatario, funde su derecho en un testamento y en una particion, bien porque poseyendo bienes que le han sido disputados, manteniendo en su propiedad por transaccion ó sentencia ejecutoria, ó bien por otra cualquiera causa, deberá inscribirse cada uno de dichos títulos, aunque, si fuere posible, se comprenderán en una sola inscripción.”

“Art. 18.º El propietario que careciere de título de dominio escrito, deberá inscribir su derecho, justificando previamente su posesion ante el juez de primera instancia del lugar en que estén situados los bienes, con audiencia del Ministerio público si tratare de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario ó la de los demas partícipes del dominio si pretendiere inscribir un derecho real.”

“Art. 19.º Si los bienes estuvieren situados en pueblo ó término donde no resida el juez de primera instancia, podrá hacerse dicha justificacion ante el juez de paz respectivo, con audiencia del síndico del ayuntamiento, en todos los casos en que debería ser cido el Ministerio público.”

“Art. 20.º La intervencion del Ministerio público ó del síndico, se limitará á procurar que se guarden en la justificacion las formas de la ley.”

“Art. 21.º Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la ley, los que sirviendo de títulos al dominio ó derecho real, estén expedidos por autoridad competente para darlos, y deban hacer fé por sí solos. A este número perte-

necen, entre otros, los documentos en que se otorga la concesion definitiva de las minas ó de los caminos de hierro, las escrituras de adjudicacion otorgadas por la autoridad política, y las certificaciones de los actos de conciliacion ó verbales, en que por convenio de las partes, se constituya algun derecho real sobre bienes determinados.”

“Art. 22.º Los documentos otorgados en el extranjero no se podrán inscribir, sino cuando concurriendo en ellos los requisitos que exige el art. 3331 del Código civil, hayan sido oficialmente traducidos, ya por peritos nombrados por el tribunal superior ó jueces de primera instancia, ya por la seccion correspondiente del Ministerio de relaciones.”

TÍTULO III.—DE LA FORMA Y EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN.

“Art. 23.º A cada finca se abrirá un registro particular en cada uno de los libros correspondientes á las cuatro secciones.”

“Art. 24.º Los asientos correspondientes á cada finca se numerarán correlativamente, y se firmarán por el registrador.”

“Art. 25.º Ademas de los casos previstos en los arts. 2041 y 2042 del Código civil, incurrirán en responsabilidad los registradores si infringen el art. 3329 de dicho Código.”

“Art. 26.º Se entiende por representante legítimo del interesado en una inscripción, para el efecto de pedirla segun lo dispuesto en el artículo que precede, aquel que deba representarle, con arreglo á derecho, en todos los actos legales, como el padre por el hijo que está bajo su potestad, el marido por la mujer, el tutor y el mandatario, aunque el mandato sea verbal ó tácito.”

“Art. 27.º Para asegurar la inscripción en el caso del art. 3341 del Código civil, remitirá directamente al registrador, el notario ante quien se otorgue, ó la autoridad que expida el título en que se reserve el derecho de tercero, los documentos necesarios para hacer dicha inscripción.”

“Art. 28.º El cónsul mexicano en el extranjero que autorizare alguno de los actos ó contratos á que se refiere el artículo anterior, cumplirá la obligación que en él se impone á los notarios.”

“Art. 29.º Presentado el título en el Registro y extendido en el acto el asiento de presentacion, el registrador devolverá el documento al interesado.”

“Art. 30.º Si en un mismo título se enajenaren ó gravaren diferentes bienes situados en distintos partidos judiciales, se inscribirá cada uno de ellos en los Registros respectivos, surtiendo efecto cada inscripción desde su fecha, en cuanto á los bienes en ella comprendidos.”

“Art. 31.º Si la finca radicare en territorio de dos ó mas partidos judiciales, se hará la inscripción en los Registros de todos ellos, incluyendo en cada uno, tan solo la parte de la misma finca que en él estuviere situada.”

“Art. 32.º Cuando en un mismo título se enajenaren ó gravaren diferentes fincas se hará la correspondiente inscripción en la hoja destinada á cada una de ellas, indicando en cada inscripción las demas fincas comprendidas en el título, y en el folio y número en que se hubieren hecho las inscripciones que á ellas se refieren.”

“Art. 33.º Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que esta debe producir, la fecha del asiento de presentacion, que deberá constar en la inscripción misma.”

“Art. 34.º Cada una de las fincas que se inscriba por primera vez en los nuevos Registros, se señalará con número diferente y correlativo.”

“Art. 35.º Las inscripciones correspondientes á cada finca, se señalarán con otra numeracion correlativa y especial.”

“Art. 36.º Para enumerar las fincas que se inscriban conforme á lo dispuesto en los artículos que preceden, se señalará con el número uno la primera, cuyo dominio se inscriba en los nuevos registros y con los números siguientes, por orden riguroso de fechas, las que sucesivamente se vayan inscribiendo en los mismos términos.”

“Art. 37.º Cuando no sea inscripción de dominio la primera que deba hacerse

relativa á cualquier finca en el Registro de la propiedad, se precederá en la forma siguiente:— *Finca número....* (el que corresponda)— *Certifico: que en el libro.... folio.... se halla una inscripcion de propiedad cuyo tenor es como sigue:—* (Aquí la inscripcion)— *Concuerda con el asiento á que me refiero. y para extender la inscripcion que sigue traslado esta en....* [Fecha y firma.]

“Art. 38.º Si la inscripcion del Registro antiguo que deba trasladarse al nuevo conforme á lo prevenido en el artículo anterior, no contuviere alguna de las circunstancias exigidas en los artículos 2,026 y 3,349 del Código civil, las adicionará al registrador á continuacion de la misma inscripcion trasladada, tomándolas del nuevo título que se le presente, si de él resultaren; y en otro caso, de una nota que para este objeto deberá exigir extendida de conformidad y firmadas por todos los interesados en la inscripcion.”

“Art. 39.º La nota á que se refiere el artículo que precede, deberá quedar archivada en el Registro.”

“Art. 40.º La adición prevenida en los dos artículos anteriores, se hará á continuacion de las últimas palabras de la inscripcion trasladada, en los términos siguientes:— *Certifico: que careciendo la inscripcion preinserta de alguna de las circunstancias que exige la ley, la adiciono con arreglo á la escritura de.... que ahora presenta D. A. [y á 6 á] la nota que él mismo D. B. me han entregado, firmada de conformidad por ámbos en los términos siguientes:—* [Aquí las circunstancias adicionadas] y despues, *Concuerda, etc.*”

“Art. 41.º Las inscripciones relativas á cada finca, se numerarán tambien por el órden en que se hicieren.”

“Art. 42.º Las inscripciones de hipotecas que deben hacerse en su registro especial, se indicarán en el de la propiedad, en la finca respectiva, con el número que le corresponda en el mismo, y en seguida se dirá: *Inscripcion hipotecaria número....* (el que tuviere en el registro de las hipotecas por órden de fechas) *tomo.... folio....*”

“Art. 43.º Cuando se divida una finca señalada en el Registro con su número correspondiente, se inscribirá con número diferente la parte que se separe á favor del nuevo dueño; pero haciéndose breve mención de esta circunstancia al márgen de la inscripcion antigua y refiriéndose á la nueva.”

“Art. 44.º Cuando se reunan dos fincas para formar una sola, se inscribirá esta con un nuevo número haciéndose mención de ellos al márgen de cada una de las inscripciones anteriores relativas al dominio de las fincas que se reunan. En la nueva inscripcion se hará tambien referencia de dichas inscripciones, así como de los gravámenes que las mismas fincas reunidas tuvieren con anterioridad.

“Art. 45.º Para dar á conocer con toda exactitud las fincas y los derechos que sean objeto de las inscripciones, ejecutarán los registradores lo dispuesto en el art. 3349 del Código civil con sujecion á las reglas siguientes:— I.º La naturaleza de la finca se expresará manifestando si es rústica ó urbana, y el nombre con que las de su clase sean conocidas en la demarcacion del registro.— II.º La situacion de las fincas rústicas se determinará, expresando el término, partido demarcacion política ó cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren, todos sus linderos por los cuatro puntos cardinales, y cualquiera circunstancia que impida confundirlas con otras fincas.— III.º La situacion de las fincas urbanas se determinaran expresando la poblacion en que se hallen, el nombre de la calle ó lugar, el número, si lo tuvieren, y si este fuere de fecha reciente, el que haya tenido antes; el número de la manzana, el nombre del edificio, si fuere conocido con alguno determinado, los linderos, y cualquiera otra circunstancia que sirva para distinguir la finca inscrita de otra.— IV.º La medida superficial se expresará en la forma que constare del título y con las mismas denominaciones que en él se empleen; pero si del título no resultare dicha medida, se expresará en la inscripcion esta circunstancia.— V.º La naturaleza del derecho que se inscriba, se expresará con el nombre que se le dé en el título, y si no se le diere ninguno, no se designará tampoco en la inscripcion.— VI.º El valor de la finca ó derecho inscrito, se expresará, si constare en el título y en la misma forma que apareciere en él, bien en dinero bien en especie. Tambien se expresa-

rá dicho valor, si se hubiere hecho constar para el pago del impuesto por medio de tasacion, ó si tratándose de un usufructo ó pension, se hubiere capitalizado tambien para el pago del impuesto.— VII.º Para dar á conocer la extension, condiciones y cargas del derecho que deba inscribirse, se hará mención circunstanciada y literal de todo lo que, segun el título, limite el mismo derecho y las facultades del adquirente en provecho de otro, ya sea persona cierta ó ya indeterminada, así como los plazos en que venzan las obligaciones contrariadas, si fueren de esta especie las inscritas.— VIII.º Las cargas de la finca ó derecho á que afecte la inscripcion inmediata ó mediata, podrán resultar, bien de alguna inscripcion anterior ó bien solamente del título presentado. En el primer caso se indicará brevemente su naturaleza y número, citando el que tuviere cada una, y el folio y libro del registro en que se hallare; en el segundo caso se referirán literalmente, advirtiendo que carece de inscripcion. Si aparecieren dichas cargas del título y del registro, pero con alguna diferencia entre ámbos, se notarán las que sean.— IX.º Los nombres que deban consignarse en la inscripcion, se expresarán, segun resulten del título, sin que sea permitido al registrador, ni aun con acuerdo de las partes, añadir ni quitar ninguno. Al nombre se añadirán, si tambien resultaren del título, la edad, el estado, la profesion y el domicilio. Las sociedades ó establecimientos públicos se designarán con el nombre con que fueren conocidos, expresándose al mismo tiempo su domicilio, y ademas con el de la persona que en su representacion pida la inscripcion, si no fuere una sociedad conocida únicamente por su razon.— Tambien deberá añadirse, si constare, el título en cuya virtud posea el que transfiera el derecho.— X.º Toda inscripcion de actos ó contratos que hayan devengado derechos á favor de la Hacienda pública, expresará ademas el importe de estos y la fecha y número del recibo de su pago.— XI.º En las inscripciones de arrendamiento se expresará su precio y la duracion del contrato.— Art. 46. Todas las cantidades y números que se mencionen en las inscripciones, cancelaciones y asientos de presentacion, se expresarán en letra.— Art. 47. Toda inscripcion relativa á fincas, en que el suelo pertenezca á una persona y el edificio ó plantacion á otra, expresará con toda claridad esta circunstancia al hacer mención de las cargas que pesen sobre el derecho que se inscriba.

“Art. 48. Hecha la descripcion de una finca en su inscripcion de propiedad, no se repetirá en las demás inscripciones ó anotaciones que se hagan, relativas á la misma, siempre que de los mismos títulos presentados para ellas resulten designados de igual manera, la situacion, la medida superficial y los linderos; pero se citarán, el número de la finca, el de la inscripcion y el folio y libro del registro en que se halle dicha inscripcion, añadiendo en seguida todas las demas circunstancias que la completan y aparezcan de los mismos títulos presentados.”

“Art. 49. Siempre que se inscriba, en cualquiera concepto que sea, algun derecho constituido anteriormente sobre un inmueble, como censo, hipoteca, usufructo ó otros semejantes, se expresará la fecha de su constitucion, el nombre del constituyente y los gravámenes especiales con que se hubiere constituido si fueren de naturaleza real.”

“Art. 50. Si dichos gravámenes resultaren de la inscripcion primitiva del derecho, las posteriores solo contendrán una indicacion de ellos, con la referencia correspondiente á dicha inscripcion. Si no existiere esta, se expresará así.”

“Art. 51. La cesion del derecho de hipoteca y de cualquiera otro real, se hará constar por medio de una nueva inscripcion que se remitirá á la primera, citando su número y folio, los nombres del cedente y cesionario, y las demas circunstancias que resulten del título de cesion, y sean comunes á todas las inscripciones.”

“Art. 52. El cesionario de cualquier derecho inscrito, deberá inscribir la cesion á su favor, siempre que este resulte de escritura pública. Si se verificare la cesion ántes de estar inscrito el derecho á favor del cedente, podrá el cesionario exigir, juntamente con la suya, la inscripcion á favor de su causante.”

“Art. 53. Subrogado el cesionario en el lugar del cedente, la inscripcion de este surtirá respecto al otro, todos sus efectos desde su fecha.”

“Art. 54. Cuando en alguna testamentaria ó concurso se adjudiquen bienes in-

muebles á uno de los partícipes ó acreedores, con la obligacion de emplear su importe en pagar deudas ó cargas de la misma herencia ó concurso se inscribirán dichos bienes á favor del adjudicatario, haciéndose mencion literal de aquella obligacion."

"Art. 55. Los herederos y legatarios no podrán inscribir á su favor bienes inmuebles ó derechos reales que no hubieren inscrito sus causantes. Los que se hallen en este caso se inscribirán á nombre del difunto, ántes de serlo á favor de la persona á quien se hayan adjudicado."

"Art. 56. Inscrito en el registro cualquier título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ninguno otro de fecha anterior, por el cual se transmita ó grave la propiedad del mismo inmueble."

"Art. 57. La prohibicion contenida en el artículo que precede, se entiende sin perjuicio de la facultad, que segun la misma ley tengan los dueños de inmuebles ó derechos reales; para registrar los títulos que oportunamente no hubieren presentado pero en las inscripciones de esta especie se hará mencion de dicha circunstancia, antes de expresarse la conformidad de ellas con los documentos de su referencia."

"Art. 58. La calificación que hagan los registradores de la legalidad de los títulos ó de la representacion segun lo prevenido en el artículo 3348 del Código civil, se entenderá limitada para el efecto de negar ó admitir la inscripcion y no impedirá ni preocupará el juicio que pueda seguirse en los tribunales sobre la nulidad del mismo título ó sobre la falta de representacion, á menos que llegue á dictarse sentencia que cause ejecutoria."

"Art. 59. Si de la ejecutoria que en dicho juicio recayere, resultare que fueron mal calificados el título ó la representacion, el registrador hará la inscripcion ó cancelará la que hubiere hecho conforme á la ejecutoria, tomando el nuevo asiento la fecha del de presentacion del título que hubiere dado lugar al incidente."

"Art. 60. El registrador considerará como falta de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos ó escrituras, cuya inscripcion se solicite, conforme á lo prevenido en el artículo 3348 del Código civil, todas las que afecten su validez, segun las leyes que determinen la forma de los instrumentos públicos, siempre que resulten del texto de los mismos documentos ó escrituras."

"Art. 61. Para los efectos del artículo que precede, se entenderán comprendidos en el citado art. 3348 del Código civil, los documentos ó escrituras que no expresen ó expresen sin la claridad suficiente, cualquiera de las circunstancias, que segun la misma ley debe contener la inscripcion, bajo pena de nulidad."

"Art. 62. La disposicion del artículo anterior, no surte mas efecto que el de suspender el registro y de ninguna manera contradice lo prescrito en el repetido art. 3548 del Código civil, y en el 59 de este reglamento."

"Art. 63. Los jueces y tribunales ante quienes se alegare la nulidad de una inscripcion, darán conocimiento al registrador respectivo."

"Art. 64. El registrador el mismo dia en que reciba el oficio del juez, pondrá una nota marginal á la inscripcion reclamada en esta forma:—*Reclamada la nulidad por D. N.... En el Juzgado de.... escribanía de.... [Fecha y media firma.]*"

"Art. 65. Si se desechase la reclamacion de nulidad, tambien pondrá el juez en conocimiento del registrador, la ejecutoria que así lo declare, á fin de que cancele la nota marginal que queda referida por otra inmediata diciendo:—*Desechada la reclamacion de nulidad indicada en la nota que precede, por ejecutoria [de tal fecha.] [Media firma y fecha.]*"

"Art. 66. Declarada la nulidad de una inscripcion, mandará el juez cancelarla y extender otra nueva en la forma que proceda, segun la ley."

"Art. 67. Esta nueva inscripcion no surtirá efecto sino desde su fecha."

TÍTULO IV.—DE LA RECTIFICACION DE LOS ACTOS DEL REGISTRO.

"Art. 68. Cualquiera de los interesados en una inscripcion del registro, que advirtiere en ella error material ó de concepto, podrá, de acuerdo con los demas,

pedir su rectificacion al registrador, y si este no conviniere en ella, ó la contradijere alguno de los interesados, podrá acudir al juez con igual peticion."

"Art. 69. El juez declarará y el registrador reconocerá, en su caso, el error de concepto solamente cuando sin duda alguna lo hubiere, y en este caso se verificará la rectificacion, haciendo un nuevo asiento con presencia del título primitivo."

"Art. 70. Cuando el error resultare de la expresion vaga, é inexacta del concepto, en el título, y de haberlo entendido el registrador de un modo diferente de los interesados, no declarará el juez dicho error, ni lo rectificará el registrador; mas quedará á salvo á las partes su derecho, bien para que se declare judicialmente la inteligencia del contrato, bien para celebrar otro nuevo en que se exprese con mayor claridad el concepto dudoso."

"Art. 71. Verificada la rectificacion de una inscripcion ó cancelacion en el registro, se rectificarán tambien los demas asientos relativos á ella que se hallen en los demas libros, si estuvieren igualmente equivocados."

TÍTULO V.—DE LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO.

"Art. 72. La manifestacion del registro que dispone el art. 2040 del Código civil, se hará á peticion verbal del interesado en consultarlo, siempre que indique claramente las fincas ó los derechos, cuyo estado pretenda averiguar."

"Art. 73. Los libros del registro no se pondrán de manifiesto á los que lo soliciten, sino durante el tiempo que el registrador no los necesite para el servicio de la oficina."

"Art. 74. Los particulares que consulten el registro, podrán sacar de él las notas que juzgue convenientes para su propio uso; pero sin copiar los asientos ni exigir de la oficina auxilio de ninguna especie, mas que la manifestacion de los libros."

"Art. 75. Las certificaciones de asientos de todas clases, relativas á bienes determinados, comprenderán todas las inscripciones de propiedad verificadas en el período respectivo, y todas las inscripciones y notas marginales de derechos reales impuestos sobre los mismos bienes en dicho período que no esten canceladas."

"Art. 76. Las certificaciones de asientos de clase determinada comprenderán todos los de la misma que no estuvieren cancelados, con expresion de no existir otros de igual clase."

"Art. 77. Las certificaciones de inscripciones hipotecarias á cargo de personas señaladas, comprenderán todas las constituidas y no canceladas, sobre todos los bienes cuya propiedad estuviere inscrita á favor de las mismas personas."

"Art. 78. En las certificaciones de que tratan los tres artículos anteriores y en las de no existir asientos de especie determinada, solo se hará mencion de las canceladas, cuando el juez ó los interesados lo exigieren."

"Art. 79. Cuando las solicitudes de los interesados ó los mandamientos de los jueces no expresaren con bastante claridad y precision la especie de certificacion que se exija de los bienes, personas ó períodos á que esta ha de referirse, devolverá el registrador las solicitudes con el decreto marginal siguiente:—*Dense mas antecedentes,*" y los mandamientos con un oficio, pidiendo dichos antecedentes al juez."

"Art. 80. En igual forma procederá el registrador siempre que tuviere duda sobre los bienes ó asientos á que deba referirse la certificacion, aunque los mandamientos ó solicitudes esten redactados con la claridad debida, si por cualquier circunstancia imprevista fuere de temer error ó confusion."

"Art. 81. Cuando en la solicitud ó mandamiento no se expresare si la certificacion ha de ser literal ó en relacion, se dará literal."

"Art. 82. Los mandamientos judiciales y las solicitudes que tengan por objeto la expedicion de certificaciones, luego que estas se extiendan, á continuacion se devolverán á los jueces ó á los interesados en su caso."

"Art. 83. Siempre que deba comprenderse en las certificaciones un asiento de presentacion, por hallarse pendiente de inscripcion el título á que se refiera, se copiará literalmente, cualquiera que sea la forma en que se extienda el resto de