á favor de determinadas personas y hacer que produzcan efecto contra tercero.

Pues bien, estableciendo el Código de Procedimientos las reglas que deben de observarse en el caso de ejecución de sentencias, declara en el artículo 785, que sólo tienen fuerza en el Distrito las ejecutorias extranjeras que reunan, entre otras circunstancias, que hayan sido dictadas á consecuencia del ejercicio de una acción personal; esto es, que no produzca ningún cambio ó mutación en la propiedad de las bienes inmuebles.

Pero como el artículo 3,331 se refiere nada menos que á la inscripción de las sentencias que imponen esos cambios ó mutaciones, resulta que la ley sustantiva y la adjetiva se hallan en abierta contradicción.

Pero no solamente chocan en este punto esas leyes, sino también en cuanto se refieren á la competencia de los tribunales que deben ordenar la ejecución de las sentencias extranjeras, porque el artículo 786 del Código de Procedimientos declara, que es competente para ejecutar una sentencia dictada en el extranjero, el juez que lo sería para seguir el juicio en que se dictó, esto es, el Juez Menor ó el Juez de lo civil, según la cuantía de los intereses que en él se versen; y el Tribunal Superior sólo interviene en las diligencias que se promueven para la ejecución cuando apela alguno de los interesados de la providencia que dicte el juez.

¿Cómo puede ordenar el Tribunal Superior la inscripción, en el caso de que no sea apelada la providencia del juez otorgando ó denegando la ejecución de la sentencia?

La verdad es que no hay armonía entre los preceptos citados, y que cualquiera solución que se le dé á las contradicciones que hemos marcado, será enteramente arbitraria y caprichosa.

Como serían enteramente inútiles las prescripciones de

la ley, si debiera quedar su observancia al capricho y voluntad de los interesados, y resultaría así frecuentemente grave perjuicio para el interés público, les ha otorgado la debida sanción el artículo 3,332 del Código Civil, declarando que los actos y contratos que conforme á la ley deben registrarse, no producirán efecto contra tercero, si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo.[1]

En consecuencia, aun cuando los actos y contratos mencionados produzcan efecto entre los interesados, si no son debidamente inscritos, no producen tal efecto respecto de tercero. Esto no se entiende respecto de las hipotecas que, como dijimos en su oportunidad, no producen efecto jurídico alguno, ni aun entre los interesados, mientras no se hace la inscripción en el registro público.[2]

II

DE LOS TITULOS SUJETOS A REGISTRO.

El Código civil ha seguido respecto de los cambios, mutaciones, demembramientos y gravámenes de los bienes inmuebles el sistema de la publicidad, á fin de que se sepa si el que enajena, hipoteca ó de cualquier otra manera grava un bien de esa especie es dueño de él, y si lo que vende ó grava tiene gravámenes anteriores que necesariamente disminuyen su valor; pues así se evitan los fraudes y los litigios consiguientes por la evicción y saneamiento, por ignorarse al verificarse una enajenación los gravámenes ocultos que reporta la finca.

Consecuencia necesaria de ese benéfico sistema era que

1 Artículo 3,193, Cód. Civ. de 1884.
2 Tomo IV, pág. 100.

el Código Civil declarara, que están sujetos á inscripción en el Registro público, todos aquellos actos jurídicos que importan enajenación, desmembramiento, hipoteca ó gravámen de los bienes raíces.

En tal virtud deben inscribirse en el Registro público:

1º Todos los actos y contratos entre vivos que transmitan ó modifiquen la propiedad, la posesión ó el goce de bienes inmuebles ó de derechos reales impuestos sobre ellos (art. 3,333, Cód. Civ.):[1]

2º Los arrendamientos cuando fueren por más de seis años, ó cuando hubiere anticipación de rentas por más de tres (art. 3,335, Cód. Civ.):[2]

3º Se deben registrar también, después de la muerte del testador, los testamentos que transfieran la propiedad de bienes inmuebles (art. 3,336, Cód. Civ.):[3]

4º En caso de intestado se deben registrar la declaración judicial de herederos legítimos y la escritura de partición (art. 3,337, Cód. Civ.):[4]

En uno y en otro caso de los dos que preceden, se debe anotar también la partida de defunción del autor de la herencia (art. 3,338, Cód. Civ.):[5]

5º Los títulos en que se constituyan usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de minas, canteras, criaderos de substancias minerales ó cualquiera otra semejante (art. 3,339, Cód. Civ.):[6]

6º 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,

1 Artículo 3,194, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 3,196, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 3,197, Cód. Civ. de 1884.
4 Artículo 3,198, Cód. Civ. de 1884.
5 Artículo 3,199, Cód. Civ. de 1884.
6 Artículo 3,200, Cód. Civ. de 1884.

donación antenupcial ó cualquiera otro (art. 3,340, Cód. Civ.):[1]

7º Todas las transacciones, reservas, condiciones, novaciones, ó cualquier otro acto que produzcan el efecto de transmitir ó modificar la propiedad, la posesión ó el goce de bienes inmuebles ó derechos reales impuestos sobre ellos (art. 3,341, Cód. Civ.):[2]

8º Las sentencias que causen ejecutoria, inclusas las de árbitros y arbitradores, siempre que produzcan los efectos mencionados (art. 3,342, Cód. Civ.):[3]

9º El nombramiento de representante de un ausente, y las sentencias que declaren la ausencia y la presunción de muerte (art. 3,343, Cód. Civ.):[4]

10. Las sentencias en que se decreten la separación de bienes por divorcio necesario y las que aprueben dicha separación en los casos de divorcio voluntario ó de simple convenio (art. 3,344, Cód. Civ.):[5]

11. Las sentencias en que se decrete la restitución in íntegrun (art. 3,345, Cód. Civ.):[6]

12. Las sentencias en que declare una quiebra, se admita una cesión de bienes ó se ordene un secuestro ó una expropiación (art. 3,346, Cód. Civ.):[7]

Los artículos 3,334 y 3,335 del Código Civil exceptúan

1 Artículo 3,201, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 3,202, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 3,203, Cód. Civ. de 1884.
4 Artículo 3,204, Cód. Civ. de 1884.
5 Artículo 3.205, Cód. Civ. de 1884.
6 El artículo 3,345 del Código de 1870 fué suprimido en el de 1884, porque según el sistema adoptado por éste no se concede la restitución in íntegrun.
7 Artículos 3,206 y 3,207, Cód. Civ. de 1884.

El artículo 3,346 del Código de 1870 se dividió en los dos preceptos citados, redactándolos en los términos siguientes:

"Artículo 3.206. Igualmente se registrarán las sentencias en que se declare una quiebra ó se admita una cesión de bienes."

"Artículo 3,207. Asimismo deberán registrarse las sentencias ó autos en que se ordene la fijación de una cédula hipotecaria, un embargo, un secuestro, una intervención ó una expropiación."

de la necesidad de la inscripción á los bienes y derechos que no exceden de quinientos pesos y á los arrendamientos cuando no exceden de seis años ó si hubiere anticipo de rentas por menos de tres.[1]

La Exposición de motivos justifica la excepción que establece el artículo 3,334, diciendo que cuando el interés del contrato no llega á quinientos pesos, no es justo aumentar los gastos, ni en negocio de tan pequeña cuantía parece necesaria esa solemnidad, que, sin embargo, no queda prohibida.

La Exposición de motivos concreta á estos breves conceptos su explicación, omitiéndola acerca de las demás reglas que establece el Código, á pretexto de que su simple lectura demuestra su conveniencia. Vamos nosotros á suplir, en cuanto podamos, la deficiencia de la Exposición de motivos.

Pero antes conviene advertir que, á nuestro juicio, la regla comprendida bajo el número 7 en la enumeración que precede, y contenida en el artículo 3,341 del Código Civil, es una inútil repetición de la primera y establecida por el artículo 3,333; porque bajo la denominación genérica de contratos y actos entre vivos que transmiten ó modifican la propiedad, la posesión ó el goce de bienes inmuebles ó de derechos reales constituídos sobre ellos, están comprendidas las transacciones, reservas, condiciones, novaciones, etc., que producen tales efectos.

Si el objeto de la inscripción en el registro público es hacer constar, por decirlo así, la historia de cada inmueble á fin de facilitar su enajenación, precaviendo los fraudes y litigios que son consiguientes á la clandestinidad de los gravámenes impuestos sobre ellos, es clara y perfectamente perceptible la conveniencia y la utilidad que resultan de que se inscriban todos los contratos y actos entre vivos que

1 Artículos 3,195 y 3,196, Cód. Civ. de 1884.

transmiten ó modifican la propiedad, la posesión ó el goce de bienes inmuebles ó de derechos reales constituídos sobre ellos.

Por idénticas consideraciones podemos establecer la misma consecuencia respecto de los testamentos y declaraciones judiciales de herederos legítimos y de la adjudicación de los bienes mortuorios, supuesto que producen los efectos mencionados.

Sin embargo, algunos creen que en estos casos es innecesaria la inscripción, porque la herencia se transmite á los herederos por ministerio de la ley, sin necesidad de acto de ninguna especie de su autor, y aquéllos son considerados como la misma persona de éste. Y como la muerte es un acontecimiento público, la publicidad de la transmisión se obtiene sin que sea necesaria la inscripción.

Pero no basta aseverar que la muerte del autor de la herencia y la calidad de herederos de él que concurre en algunas personas sean públicas; porque no siempre es cierto que se conozcan públicamente tales hechos, ni es fácil saber los inmuebles que poseía el autor de la herencia al morir, y si todos los dejó á sus herederos, ó si por legado ó por otra causa han pasado á sucesores singulares.

Si no estuvieran sujetos á inscripción las transmisiones de la propiedad operadas por causa de muerte del propietario, sería preciso, que todo aquel que tratara de adquirir algún inmueble perteneciente al caudal mortuorio ó imponer un capital sobre él, hiciera multitud de investigaciones para celebrar su contrato sin temor alguno de perder su dinero. Es decir, que volverían las dificultades que existían y los fraudes que se cometían bajo el amparo de nuestra antigua legislación.

Esto bastaría para demostrar la conveniencia y la necesidad de la inscripción en los casos indicados.

La ley exige, como hemos visto, que todos los actos tras-

lativos de dominio ó que alteren ó modifiquen la propiedad, se inscriban en el Registro público, cualquiera que sea la modalidad que afecten, esto es, ya sean puros y simples ó á plazo, ya condicionales; pues prescindiendo de que no hace distinción alguna, ordena expresamente que se registren las transacciones, reservas, condiciones, etc., y la hipoteca constituída para seguridad de una obligación sujeta á condiciones suspensivas (arts. 1,984 y 3,341, Cód. Civ.)[1]

Alguien ha repugnado este sistema, por estimarlo contrario á los principios elementales del derecho, según los cuales, mientras no se verifica la condición, el acreedor no adquiere ningún derecho y sólo tiene una esperanza de adquirirlo. Pero esta objeción se contesta fácilmente, si se recuerda que, según la doctrina de los jurisconsultos modernos, el acreedor adquiere algo más que una simple esperanza, un derecho eventual, irrevocable, aunque incierto, que forma parte de su patrimonio, y del cual no se le puede privar sin su consentimiento.

Y esta teoría ha encontrado la debida sanción en el artículo 1,454 del Código Civil que declara, que los acreedores cuyos contratos dependieren de alguna condición, podrán antes de que se cumplan ejercitar los actos lícitos necesarios para su conservación.[2]

Antes de pasar adelante, creemos conveniente advertir, que los testamentos que transfieren la propiedad de bienes inmuebles ó de derechos reales no se pueden inscribir antes de la muerte del testador; porque mientras éste vive tiene la facultad de enajenar y disponer libremente de sus bienes, y la de alterar y cambiar por completo sus disposiciones testamentarias, las cuales no obtienen el carácter de irrevocables sino hasta que la muerte hace imposible el ejercicio de esa facultad.

1 Artículos 1,861 y 3,202, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 1,338, Cód. Civ. de 1884.

Así es, que el heredero instituído no adquiere ningún derecho por el otorgamiento del testamento, sino una simple esperanza perfectamente revocable, y que, por lo mismo, no le transfiere la propiedad de los bienes del testador. Tal efecto se obtiene solamente por la muerte de éste; y por tal motivo exige la ley que la inscripción se haga hasta el verificativo de tal acontecimiento.

En cuanto á las transacciones es preciso recordar que por sí solas no constituyen títulos traslativos de dominio, pues son, según dijimos en su oportunidad, simplemente declarativas, y sólo importan el reconocimiento de los derechos dudosos que son materia de las contraversias.[1]

Sin embargo, alguna vez acontece que alguno de los contendientes transija sobre sus pretensiones y que dé ó reciba en cambio alguna cosa que no era objeto de la controversia. Pues bien, en tal caso hay traslación de dominio de esa cosa en virtud de transacción, pero no por efecto de ella, supuesto que no constituía el objeto de la controversia. En consecuencia, debemos establecer, que al enumerar la ley las transacciones entre los títulos sujetos á inscripción, se refiere á casos idénticos al que acabamos de indicar, y que no ha querido otorgarles el carácter de traslativas de la propiedad que no se aviene con su naturaleza.

Las sentencias de qualquier orden que sean, provenientes de los tribunales ordinarios ó dictadas por los árbitros ó arbitradores, pueden producir grandes modificaciones en la propiedad, y este es el motivo por el cual las asimila la ley, para el efecto de su inscripción á los actos y contratos que producen cambios y mutaciones en la transmisión del dominio, y exige que se hagan constar en el registro público, evitando así, que, por ser ignoradas, presten oportunidades á los hombres de mala fe para cometer los fraudes

1 Página 532.

y los abusos, que se han querido evitar por medio de esa institución.

Completando el artículo 14 del Reglamento la enumeración que el Código hace de los títulos sujetos á registro, declara que se entienden comprendidos en los artículos 3,333 y 3,341 de ese ordenamiento, no sólo las sentencias que expresamente declaren la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes, ó modifiquen con igual expresión su capacidad civil en cuanto á la libre disposición de su caudal, sino también todas aquellas que produzcan legalmente una ú otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante.

La razón es, porque no basta ser dueño de una finca ó de un derecho real, é inscribir las enajenaciones ó modificaciones qne sufra su propiedad, sino que es necesario hacer constar los hechos que le pueden impedir la facultad de disponer de sus bienes. Es decir, que el precepto á que aludimos tiene por objeto hacer constar la incapacidad del propietario, á fin de precaver los perjuicios que pudieran sobrevenir á las personas que contraten con él.

Finalmente, el artículo 18 del mismo Reglamento ordena, que el propietario que careciere de título de dominio escrito, debe inscribir su derecho, justificando previamente su posesión ante el juez de primera instancia del lugar en que estén situados los bienes, con audiencia del Ministerio público si se tratare de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario ó de los demás partícipes del dominio si pretendiere inscribir un derecho real.

Según los artículos 19 y 20, si los bienes estuvieren situados en pueblo ó término donde no resida el juez de primera instancia, se puede hacer dicha justificación ante el juez de paz respectivo, con audiencia del síndico del Ayuntamiento, en todos los casos en que debiera ser oído el Ministerio público, cuya intervención, lo mismo que la del síndico, se debe limitar á que se guarden en la justificación las formas de la ley.

Estos preceptos del Reglamento tienen por objeto, como es fácil comprender, allanar las dificultades que en muchos casos pudieran surgir cuando el propietario careciera de los documentos necesarios para acreditar su propiedad, porque no podría hacerse la inscripción de las enajenaciones, que llevara á cabo sin inscribir previamente su propiedad.

Y como, por desgracia, son muchos los casos en que el propietario no podrá acreditar su dominio, ya por la subdivisión de la propiedad, ya porque los trastornos políticos y las guerras extranjeras han producido la pérdida ó destrucción de los archivos públicos; ha sido preciso prever esos casos y venir en auxilio del individuo que por ellos carece de título justificativo de su propiedad, y permitirle acreditar su posesión, pues de ésta se deriva necesariamente la de la propiedad, toda vez que, según el artículo 925 del Código Civil, la posesión da al que la tiene, presunción de propietario para todos los efectos legales.[1]

III

DEL MODO DE HACER EL REGISTRO.

La forma de la inscripción en el Registro público no puede quedar al arbitrio de los interesados ni de los funcionarios encargados de hacerla, pues si así fuera, se introduciría la confusión y la obscuridad en ellas, y lejos de obtener el laudable fin que se propone la ley, se producirían males de funestas consecuencias.

Tal es el motivo por el cual establece el Código Civil las

1 Artículo 828, Cód. Civ. de 1884.