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.

reglas que vamos á exponer, que tienen por objeto, no sólo uniformar las inscripciones, sino también darles una claridad tal que cumplan con su objeto, eviten toda confusión, de manera que contengan la historia de los bienes á que se refieran, y la hagan conocer fácilmente á quien deseare conocerla.

Los artículos 23 y 24 del Reglamento del Registro público ordenan, que á cada finca se abra un registro particular en cada uno de los libros correspondientes á las cuatro secciones, y que los asientos relativos á cada inmueble se numeren correlativamente y se firmen por el registrador; y los artículos 3,347 y 3,348 del Código Civil previenen que el interesado presente á la respectiva sección el título en que conste el acto ó contrato, ó el testimonio auténtico de la sentencia y el documento legal que acredite su representación, si obra en nombre ajeno; y que si el registrador no encontrare legalmente comprobados el título ó la representación, lo manifieste al interesado y exija la declaración judicial.[1]

Pero la calificación que haga el registrador de la legalidad de los títulos ó de la representación de quien los presenta, está limitada, según el artículo 58 del Reglamento, al efecto de negar ó admitir la inscripción, y no impide ni preocupa el juicio que pueda seguirse en los tribunales sobre la nulidad del mismo título ó sobre la falta de representación, á no ser que llegue á dictarse sentencia que cause ejecutoria.

Y el artículo 59 declara, que si de la ejecutoria que en dicho juicio recayere resultare mal calificados el título ó la representación, el registrador debe hacer la inscripción ó cancelar la que hubiere hecho, conforme á la ejecutoria, tomando el nuevo asiento la fecha de la presentación del título

1 Artículos 3,208 y 3,209, Cód. Civ. de 1884.

que hubiere dado lugar al incidente, de manera que la negativa del registrador sólo produce el efecto de suspender el registro, según dice expresamente el artículo 62.

Tanto el artículo 3,348 del Código, como los dos citados del Reglamento, tienen por objeto, ya evitar la indebida inscripción de títulos que ningún efecto jurídico pueden producir, porque no llenan las condiciones de solemnidad, que para su validez exige la ley, pues la inscripción es un acto serio que tiene por objeto garantizar las transmisiones de la propiedad y sus desmembramientos legalmente hechos, y no actos baldíos é ineficaces, cuyo registro sólo puede producir perjuicio y no la garantía de seguridad que ha querido la ley, ya impedir que la impericia de un registrador perjudique los derechos del que presenta los títulos para que se inscriban.

A los fines indicados conspiran también los artículos 60 y 61 del Reglamento, de los cuales, el primero declara, que el registrador debe considerar como falta de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos ó escrituras, cuya inscripción se solicite, todas las que afecten á su validez, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos públicos, siempre que resulten del texto de los mismos documentos ó escrituras; y el segundo, declara también, que, para los efectos indicados, se entenderá comprendidos en la calificación, los documentos ó escrituras que no expresen, ó que expresen sin la claridad suficiente, cualquiera de las circunstancias que, según la misma ley, debe contener la inscripción, bajo la pena de nulidad.

Según el artículo 3,349 del Código, el registro debe contener:[1]

1º Los nombres, edades, domicilios y profesiones de los contratantes. Las personas morales se deben designar por

1 Artículo 3,210, Cód. Civ. de 1884.

el nombre oficial que lleven, y las compañías por su razón social:

2º La fecha y naturaleza del acto que se registre, la autoridad ó notario que lo autoricen y el día y hora en que se presente el título:

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

El artículo 45 del Reglamento desarrolla las reglas precedentes, á fin de que las fincas y los derechos que son objeto de las inscripciones sean conocidas con toda exactitud, y ordena que éstas se hagan con sujeción á las reglas siguientes:

1ª 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 demarcación del registro:

2ª La situación de las fincas rústicas se debe determinar, expresando el término, partido, demarcación 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:

3ª La situación de las fincas urbanas se determinará expresando la población en que se hallen, el nombre de la calle ó lugar, el número, si lo tuvieren, y si éste 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:

4ª 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 debe expresar en la inscripción esta circunstancia:

5ª La naturaleza del derecho que se inscriba se ha de expresar con el nombre que se le de en el título, y si no se le diere ninguno, no se designará tampoco en la inscripción:

6ª El valor de la finca ó del derecho inscrito, se debe expresar si consta en el título y en la misma forma que apareciere en él, bien en dinero, bien en especie. También se debe expresar dicho valor si se hubiere hecho constar para el pago del impuesto por medio de tasación, ó si tratándose de un usufructo ó pensión, se hubiere capitalizado también para el pago del impuesto:

7ª Para dar á conocer la extensión, condiciones y cargas del derecho que deba inscribirse, se ha de hacer mención circunstanciada y literal de todo lo que, según el título, limita el mismo derecho y facultades del adquirente en provecho de otro, ya sea persona cierta, ó ya indeterminada, así como los plazos en que venzan las obligaciones contraídas, si fueren de esta especie las inscritas:

8ª Las cargas de la finca ó derecho á que afecte la inscripción inmediata ó mediatamente, podrán resultar, bien de alguna inscripción anterior, ó bien solamente del título presentado. En el primer caso se debe indicar 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 deben referir literalmente, advirtiendo que carecen de inscripción. Si aparecieren dichas cargas del título y del registro, pero con alguna diferencia entre ambos, se han de notar las que sean:

9ª Los nombres que deban consignarse en la inscripción, se han de expresar según resulten del título, sin que sea permitido al registrador, ni aun con acuerdo de las partes, añadir ni quitar ninguno. Al nombre se deben añadir, si también resultaren del título, la edad, el estado, la profesión y domicilio. Las sociedades ó establecimientos públicos se

han de designar con el nombre con que fueren conocidos, expresándose al mismo tiempo su domicilio, y con el de la persona que en su representación pida la inscripción, y si no fuere una sociedad conocida, únicamente por su razón.

También deberá añadirse, si constare, el título en cuya virtud posea el que transfiera el derecho.

10ª Toda inscripción de actos ó contratos que hayan devengado derechos á favor de la hacienda pública, expresará el importe de éstos y la fecha y número del recibo de su pago:

11ª En las inscripciones de arrendamiento se deben expresar su precio y la duración del contrato.

Todas estas reglas, establecidas por el Reglamento, en virtud de la prevención contenida en el artículo 3,351 del Código Civil, son de tal manera claras y precisas, que no necesitan explicación; y por tanto, sólo nos limitamos á advertir, que todas ellas tienen por único y exclusivo objeto identificar los bienes que se inscriben de manera tan perfecta que no se puedan confundir con otros, especificar detalladamente el acto ó el contrato que modifica, altera ó transmite su dominio, lo desmembra, grava ó limita, de modo que la persona que quiera contratar sobre ellos, pueda conocer en el acto si están libres ó gravados, la extensión y naturaleza del gravamen, y si el individuo que se dice dueño tiene ó no el dominio que alega ó facultad para disponer de esos bienes.

Y tal es el motivo por el cual se exige que se haga constar en la inscripción el pago de derechos devengados á favor de la hacienda pública, porque, según la legislación fiscal, los impuestos son gravámenes que pesan sobre los inmuebles á los cuales siguen cualquiera que sea el poseedor.

El registro debe de llevar la fecha del día en que los documentos sean presentados; y hecho que sea, se deben devolver los documentos al que los presente, con nota de

quedar registrados en tal fecha, y en tal número y página del registro (arts. 3,350 y 3,352, Cód. Civ.)[1]

La razón es, porque el interesado ha cumplido con el deber que la ley le impone de presentar el título para su inscripción, y no es culpa suya que no la haga el registrador en el acto mismo en que la recibe con tal objeto, y por tanto no le debe resultar perjuicio alguno, el cual se le causaría indefectiblemente si la inscripción no llevara la fecha del día en que presentó sus documentos.

En cuanto á la devolución de los documentos con la nota de haber quedado registrados, es natural, supuesto que ellos son los justificantes de la propiedad ó del derecho á que se refieren, y la nota acredita que están debidamente inscritos, y por tanto, que producen efectos jurídicos contra tercero.

Entre esos efectos está el que determina el artículo 56 del Reglamento, según el cual, inscrito en el registro cualquier título traslativo de dominio de los inmuebles, no puede inscribirse ninguno otro de fecha anterior, por el que se transmita ó grave la propiedad del mismo inmueble.

El principio contenido en este precepto nos hace conocer que, según el sistema adoptado por nuestra legislación, sólo pueden perjudicar al adquirente ó al que impone un capital garantizado con hipoteca los actos y contratos, derechos y gravámenes anotados en el registro antes de que haga su inscripción.

Lógico era suponer que bajo éste sistema no cupiera señalar un término dentro del cual debieran presentarse al registro los títulos sujetos á inscripción para producir efectos jurídicos contra tercero, porque en el interés del adquirente está llenar los requisitos de la ley para que sus derechos no se hagan ilusorios, y que debe imputarse á sí mismo las consecuencias de su conducta negligente.

1 Artículos 3,211 y 3,214, Cód. Civ. de 1884.

Sin embargo, nuestro Código se aparta de ese rigorismo, que nosotros creemos necesario, y teniendo en consideración que los interesados pudieran pulsar dificultades, no imputables, que vencer para la presentación de sus títulos, declaró por equidad en el artículo 3,353, que los contratos que fueren registrados dentro de quince días de su fecha, producirán su efecto, con relación á tercero desde la fecha del título respectivo.[1]

Pero volviendo al precepto contenido en el artículo 56 del Reglamento, se funda principalmente en la consideración de que el individuo que deja de inscribir el contrato anterior, dando lugar á que se celebre é inscriba otro, hace presumir que renuncia su derecho en concurrencia con un tercero, quien no debe ser perjudicado por la incuria y la negligencia de aquél.

Pero este principio no es aplicable á las hipotecas, pues como vimos en su oportunidad, inscrita una pueden inscribirse otras impuestas sobre el mismo inmueble, y sólo se produce el efecto jurídico de que sea preferida para el pago aquella que primero se inscribió en el registro.

La razón de la diferencia consiste en que, respecto de la hipoteca no existe peligro alguno por la segunda inscripción, pues si la finca hipotecada cubre con su valor los dos créditos cuyo pago garantiza, ninguno de los acreedores resulta perjudicado, y si no basta ese valor, es preferido en el pago, en todo caso, el acreedor que primero inscribió su título.

En consecuencia, podemos establecer que respecto de los títulos traslativos de dominio, el Código Civil no sólo otorga la preferencia al que primero se inscribe, sino que cierra la puerta, impide la inscripción de otros títulos traslativos de dominio ú otros que lo graven si son anteriores en fecha á aquél.

1 Artículo 3,215, Cód. Civ. de 1884.

Es una consecuencia del sistema que hemos expuesto, que los contratos que fueren registrados fuera del plazo de los quince días que concede para la inscripción el artículo 3,353 del Código Civil, sólo produzcan efecto, como lo declara el artículo 3,354, con relación á tercero, desde la fecha del registro.[1]

Esto se entiende con exclusión de la hipoteca, pues según el artículo 2,016 del Código, no produce ésta efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere debidamente registrada, ya sea respecto de terceras personas, ya respecto de los mismos contratantes, y por consiguiente la inscripción constituye una circunstancia esencial de la existencia y validez de la hipoteca.[2]

La ley prevé también el caso en que promueva alguno de los interesados la nulidad de algún acto inscrito en el Registro público ó de la inscripción misma, y para tales casos declara el artículo 3,355 del Código, que si el acto registrado se anula ó rescinde en virtud de sentencia, se ha de anotar ésta dentro de treinta días contados desde que causó ejecutoria, al margen del registro respectivo; y fuera del plazo indicado sólo producirá su efecto respecto de tercero desde el día que fuera anotado.[3]

Y los artículos 63 á 67 del Reglamento ordenan que los jueces ante quienes se alegare la nulidad de una inscripción, den conocimiento al registrador respectivo, quien en el mismo día en que reciba el oficio del juez ha de poner una nota marginal á la inscripción reclamada, haciendo constar ese hecho y el juez ante quien se ventila el juicio; que en el caso de que se deseche la reclamación, debe también el juez poner en conocimieuto del registrador la ejecutoria, así como en el caso en que se declare la nulidad, á fin de que can-

1 Artículo 3,216, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 1,889, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 1ª, pág. 100, tomo IV.
3 Artículo 3,217, Cód. Civ. de 1884.

cele la nota marginal mencionada, ó la inscripción, y que extienda otra nueva en la forma que, según la ley, procede; pero la nueva inscripción no surte efecto sino desde su fecha.

Los preceptos á que hemos hecho referencia nos indican la manera de hacer constar en el registro las reclamaciones sobre nulidad de la inscripción y los efectos jurídicos que ellas producen, supuesto que, sin que se dicte una sentencia en el juicio correspondiente, seguido con todas las solemnidades establecidas por la ley, ninguna inscripción se puede considerar nula y destituída de los efectos que ésta le atribuye.

El más ligero examen de dichos preceptos nos demuestra que el sistema establecido por ellos consiste en hacer constar por vía de anotación preventiva las reclamaciones que se hicieren contra la inscripción, sin privar á ésta de los efectos jurídicos que le otorga la ley, á fin de que las personas que contratan sobre el inmueble ó el derecho inscrito sepan la existencia del juicio de nulidad de la inscripción y los peligros á que quedan expuestas si ésta se declara por sentencia ejecutoria.

En consecuencia, si el reclamante obtiene un éxito adverso, basta que así conste por medio de la anotación á que hemos hecho referencia, para que las cosas queden en el mismo estado que antes; pero si, por el contrario, se declara nula la inscripción, tiene el registrador que cancelarla y extender otra en la forma que previene la ley para que cumpla con su objeto.

Pero la nueva inscripción no surte efecto sino desde su fecha, lo cual no es más que la consecuencia del sistema adoptado por el Código, que reposa, según hemos dicho al hacer el estudio de la hipoteca, sobre el principio que dice: *qui prior est tempore potior est jure.*

IV

DE LA EXTINCION DE LAS INSCRIPCIONES.

A diferencia de otras legislaciones, el Código Civil ha adoptado el sistema según el cual, las inscripciones hechas en el Registro público subsisten y producen los efectos que le son propios mientras no son canceladas.

Por este motivo declara de la manera más expresa y terminante en el artículo 3,356, que las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero, sino por su cancelación ó por el registro de la transmisión del dominio ó del derecho real inscrito á otra persona.[1]

La palabra *cancelar* es técnica del derecho, como dijimos al hacer el estudio de la hipoteca, valiéndonos de las palabras de Escriche, y significa anular, borrar, truncar y quitar la autoridad á algún instrumento público, lo que se hace cortándole ó inutilizándole el signo; y por consiguiente, la cancelación es el acto por el cual se quita su autoridad á un instrumento público.[2]

También dijimos que actualmente se consigue ese efecto en otra forma, pues según el artículo 2,044 del Código Civil, la cancelación consiste en la declaración hecha por el encargado del oficio de hipotecas al margen del registro respectivo, de quedar extinguida la hipoteca con todos sus efectos.[3]

Hemos recordado las anteriores definiciones, porque el Código Civil no da alguna respecto de la cancelación de los

1 Artículo 3,219, Cód. Civ. de 1884.
2 Tomo IV, pág. 115.
3 Artículo 1,918, Cód. Civ. de 1884.