Art. 49. Se entenderá por título para todos los efectos de la inscripcion, 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 á cuyo favor deba hacerse la inscripcion misma.

Art. 50. 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, es mantenido 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 inscripcion.

Art. 51. El propietario que careciese del título de dominio escrito, deberá inscribir su derecho, justificando préviamente su posesion ante el juez de primera instancia del lugar en que estén situados los bienes, con audiencia del funcionario que designa el art. 3.º del decreto del Estado núm. 292 de fecha 8 de Setiembre ne 1877, si tratare de inscribir el dominio pleno de alguna finca y con la del propietario ó la de los demas partícipes del denuncio si pretendiere inscribir un derecho real.

Art. 52. La intervencion del Síndico en su caso, se limitará á procurar que se guarden en la justificacion las formas de la ley.

Art. 53. 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 pertenecen, entre otros, los documentos en que se otorga la concesion definitiva de las minas ó de los caminos de fierro, 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 dorecho real sobre bienes determinados.

Art. 54. Los documentos otorgados en el extrangero

no se podrán inscribir, sino cuando concurriendo en ellos los requisitos que exige el art. 3331 del Código civil, hayan sido oficialmente traducidos ante los jueces de primera instancia.

TÍTULO QUINTO.

De la forma y efectos de la inscripcion

Art. 55. El registro de la propiedad se llevará abriendo uno particular á cada finca en el libro correspondiente, asentando por primera partida de él, la primera inscripcion que se pida relativa á la misma finca, siempre que sea traslacion de propiedad.

Art. 56. Cnando no sea inscripcion de dominio la primera que deba hacerse relativa á cualquiera finca, se trasladará al registro la última de dominio que se haya hecho á favor del propietario cuya finca quede gravada por la nueva inscripcion, extendiéndola 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 poder extender la inscripcion que sigue, traslado á la presente que firmo en ... [fecha y firma.]

Art. 57. Cuando el primer asiento que se pida sea traslativo de un derecho real impuesto sobre una finca cuyo dominio no constase inscrito en el registro, y con el título presentado ó con otros documentos fehacientes se acredite la adquisicion del dominio de la finca y del derecho real se harán dos inscripciones.

La inscripcion del dominio de la finca, se verificará con sujecion á las reglas generales, y la de el derecho real se hará como corresponda á los de su clase, pero sin describir de nuevo la finca y refiriéndose solamente á la inscripcion de ésta.

Art. 58. Cuando se divida una finca señalada en el re-

gistro con su número correspondiente, se inscribirá con número diferente la parte que se separe á favor del mero dueño; pero haciéndose breve mencion de esta circunstancia al márgen de la inscripcion antigua y refiriéndose á la nueva.

Art. 59. Cuando se reunan dos fincas para formar una sola, se inscribirá esta con un número nuevo, haciéndose mencion de ello 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. 60 Si en un mismo título se enagenaren ó gravaren bienes situados en territorio perteneciente a diferentes registros, se inscribirán aquellos en el registro correspondiente, surtiendo efecto la inscripcion desde la fecha de la presentacion del título en cuanto á los bienes á que la misma se refiera.

Art. 61 Si alguna finca radicare en territorio perteneciente á dos ó mas Registros, se hará la inscripcion en todos ellos, incluyendo en cada uno tan solo la parte de la misma finca que en él estuviere situada.

Art. 62 Cuando en un mismo título se enagenaren ó gravaren diferentes fincas se hará la correspondiente inscripcion en la hoja destinada á cada una de ellas, indicando en cada inscripcion las demas fincas comprendidas en el título y el fólio y número en que se hubieren hecho las inscripciones que á ellas se refieran.

La indicacion que segun el párrafo anterior debe hacerse en cada inscripcion de las fincas comprendidas en el mismo título, se verificará por nota marginal, expresando ademas en el cuerpo de cada una de las inscripciones y antes de las palabras: ("Todo lo referido consta" &c.) que en el mismo título se comprende esta finca y si fuesen mas de dos, el número de las que sean y que se hallan registradas en el libro, fólio y números expresados en la nota marginal de la propia inscripcion.

Art. 63 Presentado el título en el Registro y extendida la inscripcion el Registrador devolverá el documento ó documentos al interesado.

Art. 64 Además de los casos previstos en los artículos 2041 y 2042 del Código civil y 12 de este Reglamenro incurrirán en responsabilidad los Registradores, si infringieren el artículo 3329 de dicho Código.

Art. 65 Se entiende por representante legítimo del interesado en una inscripcion para el efecto de pedirla, segun lo dispuesto en el artículo 3329 del Código aquel que deba representarle con arreglo á derecho en todos los actos legales, como el padre por el hijo que esté bajo su potestad, el marido por la mujer, el tutor y el mandatario.

Art. 66 Cuando en los actos ó contratos no sujetos á inscripcion se reserve cualquier derecho real sobre bienes inmuebles á personas que no hubieren sido parte en ellos, el Escribano que autorice el título, ó la autoridad que lo expida si no mediare aquel funcionario, deberá exigir la inscripcion del referido derecho real, siempre que el interés de dichas personas resulte del título mismo ó de los documentos ó diligencias que se hayan tenido á la vista para su expedicion.

Si los actos ó contratos estuvieren sujetos á inscripcion, deberá hacerse en ésta expresa mension del derecho real reservado y de las personas á cuyo favor se hubiere hecho la reserva.

Art. 67 Para asegurar la inscripcion en el caso de la primera parte del artículo anterior, el Escribano, la autoridad ó funcionario que expida ó autorice el título en que se reserve el derecho de tercero, remitirá directamente al Registrador los documentos necesarios para hacer dicha inscripcion.

Cuando el acto ó contrato que contuviere dicha reserva, se autorice en el Extrangero, el Cónsul mexicano cumplirá la obligacion que se impone á los escribanos en el mismo artículo.

Cuando el acto ó contrato se refiera á bienes situados en territorio de diferentes registros, el Registrador lo remitirá al que corresponda despues de extender en el suyo la inscripcion respectiva, dando el correspondiente aviso al interesado; en igual forma procederán los demas Registradores hasta el último.

Art. 68 Las inscripciones relativas á cada finca se numerarán por el órden con que se hicieren y se firmarán por el Registro.

Art. 69 Cada una de las fincas que se inscriba por primera vez en los Registros, se señalará con número diferente y correlativo.

Art. 70 Las inscripciones correspondientes á cada finca se señalarán con otra numeraion correlativa y especial.

Art. 71 Para numerar 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; y con los números siguientes, por órden riguroso de fechas, las que sucesivamente se vayan iscribiendo en los mismos términos.

Art. 72 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 hipotecas por órden de fechas) tómo..... fólio".....

Art. 73 Para dar á conocer con toda exactitud las fincas y los derechos que sean objeto de las inscripciones, ejecutarán los Registradores lo dispuesto en los artículos 2026 y 3349 del Código con sujecion á las reglas siguentes:

1º La naturaleza de la fieca se expresará manifestando si es rústica ó urbana, y el nombre con que las de su clase sean conocidas en el Distrito.

2º La situacion de las fincas rústicas se determinará expresando la municipalidad, la demarcacion política ó cualquier otro nombre conque sea conocido el lugar en que

se hallaren, sus linderos por los cuatro puntos cardinales, y cualquiera circunstancia que impida confundirlas con otras.

3º La situacion de las fincas urbanas se determinará 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 resiente, se añadirá el que hayan tenido ántes, el número del cuartel y manzana, el nombre del edificio, si fuere conocido con alguno determinado, los linderos y cualquiera otra circustancia que sirva para distinguir la finca inscrita de otra.

4º La medida superficial se expresará en la forma que constare del título y con la mismas denominaciones que en él se empleen; pero si del título no resultare dicha medida se expresará en la inscripcion esta circunstancia.

5º 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.

6º 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 neespecie. Tambien se expresará 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.

7º Para dar á conocer la extension, condiciones y cargos del derecho que deba inscribirse, se hará mencion 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 determinada, así como los plazos en que venzan las obligaciones contraidas si fueren de esta especie las inscritas.

8º Las cargas de la finca ó derecho á que afecte la inscripcion inmediata ó mediatamente, 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

fólio y libro del registro en que se hallare: en el segundo caso se referirán literalmente, advirtiendo que carecen de inscripcion. Si aparecieren dichas cargas del título y del registro, pero con alguna diferencia entre ambos, se notarán las que sean.

9.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 puramente por su razon.

Tambien deberá añadirse, si constare, el título, en cuya virtud posea el que trasfiera el derecho.

10. 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 del recibo de su pago.

11. En las inscripciones de arrendamiento se expresará su precio y la duracion del contrato.

Art. 74. Para los efectos del art. 47 de este Reglamento, se hará la inscripcion á tenor de las reglas que sean aplicables del artículo anterior, y ademas se consignarán las circunstancias siguientes:

1.ª Nombre, apellido y vecindad del demandante.

2.ª Objeto de la demanda.

3.ª Parte dispositiva de la sentencia, con expresion del juzgado ó Tribunal que la hubiere dictado, y su fecha.

4.ª Designacion de la persona á quien se haya autorizado para administrar, si la ejecutoria lo determinare.

Art. 75. Si el incapacitado poseyere bienes inmuebles ó derechos reales, el juez al tiempo de aprobar la constitucion de la hipoteca ó afianza con que el tutor ó administrador caucione su manejo, mandará que sin perjuicio de la inscripcion de la ejecutoria prevenida en los artículos 3343 y 3346 del Código, se ponga al márgen de las inscripciones de los bienes ó derechos reales del incapacitado una nota marginal en estos términos:

"La finca de este número ..... inscripcion número .... corresponde en administracion á D. A..... como tutor ó administrador de D. B..... nombrado por D. C.... en (tal forma) en atencion á hallarse dicho D. B.....en la menor edad ó incapacitado para administrar sus bienes (por tal motivo) segun providencia dictada por el juez de .... en tal fecha (fecha y media firma del Registrador).

Art. 76 Si el incapacitado tubiere bienes ó derechos reales no inscritos, dispondrá el mismo juez su inscripcion, al márgen de la cual se pondrá la referida nota.

Art. 77. La misma nota marginal se mandará poner por el juez, aun en el caso de que discierna el cargo de tutor ó administrador, sin exigirle fianza.

Art. 78. Todas las cantidades y números que se mencionen en las inscripciones, cancelaciones y anotaciones, se expresarán en letra.

Art. 79. En toda inscripcion relativa á fincas en que el suelo pertenezca á una persona y el edificio ó plantacion á otra, se expresará con claridad esta circunstancia.

Art. 80. Hecha la descripcion de una finca en su inscripcion de propiedad, no se repetirá en las demas inscripciones ó anotaciones que se hagan relativas á la misma, siempre que de los títulos presentados para ella, resulten designados de igual manera el nombre, la situacion, la medida superficial, los linderos ú otra circunstancia importante, pero se citarán el número de la finca, el de la inscripcion y el fólio y libro del Registro en que se halle dicha inscripcion, añadiendo las demas circunstancias que la completen y aparezcan de los mismos títulos presentados.

Cuando no resulten designadas de igual manera todas las

circunstancias, solo se expresarán las que hayan variado y haciéndose simple referencia de las demas.

Art. 81. Toda inscripcion se extenderá en el órden siguiente:

1º La descripcion de la finca á que afecte la inscripcion ó referencia de ella en el caso del artículo anterior.

2º Expresion de los gravámenes, si los hubiere.

3º El nombre y título de adquisicion del que trasfiera el derecho.

4º Expresion del derecho real que se trate de inscribir, ó sobre el cual gravite el derecho que se desee inscribir, si la finca misma no fuere objeto inmediato de la inscripcion.

5º El nombre y título de adquisicion del que trasfiera el derecho, ó el nombre de la persona jurídica de quien proceda inmediatamente.

6º El nombre del derecho trasferido y el de la persona, entidad ó colectividad á cuyo favor se trasfiera.

7º Cópia literal de las condiciones impuestas al adquirente ó á sus sucesores, restringiendo de cualquier modo las facultades del dominio.

8º Expresion del título presentado en el Registro lugar y fecha de su otorgamieato ó expedicion.

9º Dia y hora de su presentacion en el Registro.

10. Indicacion de la cantidad pagada por el impuesto sobre las traslaciones de dominio.

11. Conformidad de la inscripcion con los documentos á que se refiere.

12. Honorarios del Registrador.

Art. 82. Siempre que se inscriba en cualquier concepto que sea, algun derecho constituido anteriormente sobre un inmueble, como censo, hipoteca, usufructo ú otros semejantes, se expresará la fecha de su constitucion, el nombre del constituyente y los gravámenes especiales con que hubiere constituido, en cuanto consten del título si fueren de naturaleza real.

Si estos resultaren de la inscripcion primitiva del derecho, los posteriores solo contendrán una indicacion de ellos, con la referencia correspondiente á dicha inscripcion. Si no existiere esta expresará así.

Art. 83. La cesion del derecho de hipoteca y de cualquier otro real se hará constar por medio de una nueva inscripcion que se referirá á la primera, citando su número y fólio nombres de cedente y cesionarios y las demas circunstancias que resulten del título de cesion y sean comunes á todas las inscripciones.

Art. 84. El cesionario de cualquier derecho inscrito, deberá inscribir la cesion á su favor, siempre que esta resulte de cualquier documento registrable. Si se vereficare la cesion antes 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. 85. Cuando en alguna testamentaria ó concurso se adjudiquen bienes inmuebles á uno de los partícipes ó acredores, con la obligacion de emplear su importe en pagar deudas ó cargos de la misma herencia ó concurso, se inscribirán dichos bienes á favor del adjudicatario, haciendo mension literal de aquella obligacion.

Art. 86. Los herederos y legatarios no podrán inscribir á su favor bienes inmuebles ó derechos reales que no hubieren inscrito sus causantes. Los bienes ó derechos que se hallen en este caso, se inscribirán á nombre del difunto antes de serlo á favor de la persona á quien se hayan adjudicado. Esta inscripcion se hará á costa de la testamentaria ó intestado y á peticion de cualquiera de los interesados ó del representante de la Hacienda pública si la herencia estuviere vacante.

Art. 87. Cuando se trate de inscribir bienes adjudicados á los hijos en concepto de herederos de la mitad de gananciales correspondientes á su madre, no es necesario inscribir antes á favor de esta la mitad de los gananciales adquiridos durante el matrimonio.

Art. 88. Inscrito en el Registro cualquier título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ningun otro de fecha anterior, por el cual se trasmita ó grave la propiedad del mismo inmueble.

Art. 89. La prohibicion contenida en el artículo que precede, se entiende sin perjuicio de la facultad que tienen 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 ántes de expresarse la conformidad de ellas con los documentos de su referencia.

Art. 90. La calificacion que hagan los Registradores de la legalidad de los títulos, de la capacidad de los otorgantes ó de su representacion segun lo prevenido en el art. 3,348 del Código Civil, se entenderá limitada para el efecto de negar ó admitir la inscripcion, y no impedirá ni prejuzgará el juicio que pueda seguirse ante 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. 91 El Registrador considerará conforme á lo prescrito en el art. 3,348 del Código, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos ó escrituras cuya inscripcion se solicite, todas las que afecten á la validez de los números, segun las leyes que determinen la forma de los instrumentos siempre que resulten de dichos documentos ó escrituras ó puedan conocerse por la simple inscripcion de ellos.

Los que no expresen, ó expresen sin la claridad suficiente cualquiera de la circunstancia que segun el Código debe contener la inscripcion bajo pena de nulidad, se considerarán comprendidos en el citado artículo 3,348.

Art. 92. Los Jueces y Tribunales ante quienes se reclame sobre la nulidad de una inscripcion lo pondrán en conocimiento del Registrador respectivo.

Art. 93. El Registrador, el mismo dia en que reciba el

oficio del juez pondrá una nota marginal á la inscripcion, redactada en esta forma:

"Reclamada la nulidad por D. N..en el Juzgado de.... (fecha y media firma)

Art. 94. Si se desechare la reclamacion de nulidades, tambien pondrá el Juez en conocimiento del Registrador la ejecutoria que asi lo declare á fin de que cancele la nota marginal que queda referida por otra inmediata diciendo:

"Desechoda la reclamacion de nulidad indicada en la nota que precede por la ejecutoria de (tal fecha) (media firma y fecha.)

Art 95. Declarada la nulidad de una inscripcion, mandará el Juez cancelarla y extender otra nueva en la forma que proceda segun la ley.

Estenuevo asiento surtirá efecto desde la fecha en que deb a poducirlo, segun sus respectivos casos.

TÍTULO SEXTO.

De las anotociones preventivas.

Art. 96. Las anotaciones preventivas prescritas por el art. 2032 del Código Civil, se haran en el mismo libro en que corresponderia hacer la inscripcion, si el derecho anotado se convirtiese en derecho inscrito.

Art. 97. Las anotaciones preventivas comprenderán las mismas circunstancias que para las inscripciones exige el Codigo Civil, en cuanto resulten de los títulos ó documentos presentados.

Art. 98. Cuando la anotacion preventiva de un derecho se comvierta en incripcion definitiva del mismo, surtirá esta sus efectos desde la fecha de la anotacion.

Art. 99. La anotacion preventiva será nula cuando por ella no pueda venirse en conocimento de la finca ó derecho anotado, de la peasona á quien afecte la anotacion, ó de la fecha de esta.