

LECCION VIGÉSIMA SEXTA.

DEL REGISTRO PUBLICO.

I

PRINCIPIOS GENERALES.

Al hacer el estudio de la hipoteca, consagramos, siguiendo el orden establecido por el Código Civil, el capítulo V de la lección 8.^a de este tratado, al examen de las reglas relativas á la institución del Registro Público, en cuanto se refieren á las inscripciones de las hipotecas.

Allí reservamos para esta lección el estudio de esa institución en todo lo relativo al establecimiento y organización de ella, para no alterar el orden que siguieron los autores del Código Civil.

Antes de la promulgación de éste, sólo existían las oficinas llamadas Oficios de Hipotecas, en las cuales se hacían constar los cambios ó mutaciones de la propiedad y los desmembramientos que sufrían los bienes inmuebles, creadas por la real cédula de 9 de Mayo de 1778 y reglamentadas de una manera imperfecta; pues su objeto principal era inscribir las hipotecas y otros gravámenes, con el fin de evitar los inconvenientes que se seguían de que los vendedores de

casas y heredades encubrían los censos, tributos é hipotecas que tenían.¹

Pero el sistema adoptado para las inscripciones era muy imperfecto y limitado por la práctica y los reglamentos respectivos exclusivamente á las hipotecas, censos y tributos, y daba lugar á frecuentes fraudes que se cometían por los vendedores de mala fe.

A fin de evitar los fraudes y los abusos á que daba lugar esa institución imperfecta, se crió el Registro Público bajo un sistema que, como muy bien dice la Exposición de motivos, es enteramente nuevo entre nosotros, evita la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles, haciendo más seguros y firmes los contratos traslativos de la propiedad.

Este sistema reposa principalmente sobre el principio de la *publicidad* de todos los actos traslativos de la propiedad territorial y de los gravámenes y restricciones que limitan su valor y circulación, y está arregado de tal manera, que cada inmueble tenga su historia en cuanto se refiere á sus diversas mutaciones, á los gravámenes que se le impusieren y los desmembramientos que sufra, á fin de que las personas que quieran contratar sobre ellos conozcan con toda certidumbre esas mutaciones, los gravámenes y limitaciones á que están sujetos.

El Código no ha hecho más que establecer las bases fundamentales de esa institución, dejando su desarrollo á los reglamentos administrativos, de los cuales nos ocuparemos en cuanto fuere necesario al hacer el estudio de los preceptos de aquel ordenamiento.

El artículo 3,324 de él, ordena que, en toda población en donde haya un tribunal de primera instancia, se establezca un oficio denominado *Registro Público*.²

¹ Sala, Ilustración del Derecho Real de España, tomo I, pág. 417.

² Artículo 3,184, Cód. Civ. de 1884.

El oficio se debe componer, según el artículo 3,325, de cuatro secciones:¹

1.^a Registro de títulos traslativos del dominio de los inmuebles ó de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquéllos:

2.^a Registro de hipotecas, el cual se rige por lo dispuesto en el capítulo IV, tít. 8.^o, libro III del Código Civil, que estudiamos en su oportunidad (art. 3326, Cód. Civ.):²

3.^a Registro de arrendamientos:

4.^a Registro de sentencias.

Cada uno de esos registros se deben llevar, según los artículos 10 y 11 del Reglamento de 21 de Febrero de 1871, en otros tantos libros que han de estar autorizados en su primera y última fojas, con las firmas del Ministro de Justicia y el Director de la oficina, y rubricadas por el segundo en todas las demás; y han de estar rotulados de la siguiente manera:

Libro núm. 1.—Registro de la propiedad de (aquí el nombre del distrito judicial á que corresponda).

Libro núm. 2.—Registro de hipotecas:

Libro núm. 3.—Registro de arrendamientos:

Libro núm. 4.—Registro de sentencias.

El registro, ó más bien dicho, la inscripción en el registro público, se debe hacer en el oficio á que correspondan por su ubicación los bienes de que se trate, y si éstos estu-

1 Artículo 3,185, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,187, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes, por claridad y para evitar confusiones:

“La sección de hipotecas, así como todo lo relativo á su registro, se registrá por lo dispuesto en el capítulo IV, tít. VIII de este libro.”

Además, se introdujo el artículo 3,186, enteramente nuevo, que ordena que en todos los oficios del Registro público se lleve también un índice de los documentos de ventas de inmuebles cuyo valor no exceda de quinientos pesos, con los cuales se debe formar un archivo especial; y complementando este principio declara el artículo 3,218, que los contratos á que se refiere el artículo 2,921, no surten efecto contra tercero sino desde la fecha de su presentación al oficio.

vieren situados en distintas demarcaciones, la inscripción se debe hacer en todas ellas (arts. 3,327 y 3,328, Cód. Civ.)¹

Esto no quiere decir que todos los bienes se deban inscribir en todas las demarcaciones en que estuvieren situados, sino que cada uno de esos bienes debe inscribirse en el registro correspondiente al distrito judicial en que se halle situado.

Las inscripciones sólo pueden hacerse á petición del propietario de los bienes de que se trate, de su legítimo representante ó de su mandatario, á fin de evitar los abusos y los fraudes que pudieran cometerse, si fuera lícito á cualquiera persona pretender la inscripción de cualquier título; pues entonces se haría ineficaz la institución del Registro público, criado para precaver y evitar esos males.

Por tal motivo, declara expresamente el artículo 3,329 del Código Civil, que ninguna inscripción puede hacerse si no consta que el que la pretende es actual dueño de los bienes, tiene derecho para exigir el registro ó procede con poder legal del propietario; y el artículo 26 del Reglamento dice, que se entiende por representante legítimo del interesado en una inscripción, para el efecto de pedirla, 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.²

Según el artículo 3,330 del Código, sólo pueden inscribirse los títulos que constan de escritura pública y las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente; y el artículo 16 del Reglamento define qué documentos se entienden por títulos, diciendo que, para todos los efectos de la inscripción, se entiende por título, el documento público y fehaciente entre vivos ó por causa de muerte, en que funde su

¹ Artículos 3,188 y 3,189, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,190, Cód. Civ. de 1884.

derecho sobre el inmueble ó derecho real, la persona á cuyo favor deba hacerse la inscripción misma.'

Es decir, que sólo se pueden inscribir las escrituras públicas que contengan algún contrato ó última voluntad, en virtud de los cuales se verifique alguna mutación de la propiedad de bienes raíces, se haga algún desmembramiento de ella, ó se constituyan sobre aquéllos algún derecho real.

Esta conclusión no es absoluta, porque también se pueden inscribir otra especie de documentos que no tienen el carácter de escrituras públicas y que, sin embargo, son fehacientes. Hallamos confirmada esta aserción en el artículo 21 del Reglamento, que declara, que se consideran como documentos auténticos para los efectos de la ley, los que sirviendo de títulos de dominio ó derecho real, estén expedidos por autoridad competente para darlos y deban hacer fe por sí solos; y señala como pertenecientes á este número, los documentos en que se otorga la concesión de las minas ó de los caminos de fierro, las escrituras de adjudicación otorgadas por la autoridad política, y la certificación de actos judiciales en que por convenio de las partes se constituya algún derecho real sobre bienes determinados.

Esta exigencia no es inoportuna é infundada, sino que obedece al sistema que ha adoptado el Código, pues atribuyéndole á la inscripción en el Registro público efectos jurídicos de trascendencia, era consiguiente que la rodeara de requisitos y solemnidades que garanticen la legitimidad de los títulos en que se funda, y como las escrituras públicas se otorgan con las solemnidades que llenan ese objeto, de aquí que la ley sólo permita la inscripción de los títulos que consten en documentos de esa especie.

Por las mismas consideraciones y porque prestan las mismas garantías, permiten la ley y su reglamento la inscrip-

1 Artículo 3, 191, Cód. Civ. de 1884.

ción de las sentencias y providencias legalmente certificadas y los documentos auténticos enumerados en el artículo del Reglamento á que hemos hecho referencia.

En cuanto á los actos ejecutados, los contratos otorgados, y las sentencias pronunciadas en país extranjero, dispone el artículo 3,331 del Código Civil, que se inscriban solamente, si concurren las siguientes circunstancias:¹

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

2.^a Que estén convenientemente legalizados conforme á lo que dispone el Código de Procedimientos:

3.^a Si fueren sentencias cuya ejecución fuere ordenada por el Tribunal Superior del Distrito ó el de la California.

Además de estos requisitos exige el artículo 22 del Reglamento, que los documentos mencionados hayan sido traducidos oficialmente, ya por peritos nombrados por el Tribunal Superior ó el juez de primera instancia, ya por la sección correspondiente del Ministerio de Relaciones Exteriores.

Y los artículos 455 y siguientes del Código de Procedimientos de 1884, declaran que los instrumentos que vienen del extranjero necesitan para hacer fe en el Distrito y en la Baja California, estar legalizados por el Ministro ó Cónsul de la República residentes en el territorio del otorgamiento; y si no los hubiere, por el Ministro ó Cónsul de la nación que tenga tratado de amistad con la República; y que en el primer caso, se legalicen las firmas del Ministro ó Cónsul por el Oficial Mayor del Ministerio de Relaciones Exteriores; y en el segundo la legalización de las firmas del Ministro ó Cónsul respectivo, residente en la República, y la de éste por el Oficial Mayor del Ministerio de Relaciones.

¹ Artículo 3,192, Cód. Civ. de 1884.

Al hacer el estudio de las reglas relativas á la inscripción de las hipotecas otorgadas en el extranjero, hicimos algunas explicaciones que tienen exacta aplicación ahora y que no repetimos aquí por no creerlo necesario; y por tanto, sólo nos limitamos á remitir á ellas á nuestros lectores, y á hacer las siguientes observaciones: ¹

1.^a Estableciendo el Código Civil la necesidad de la inscripción de los documentos en que constan los contratos celebrados en el extranjero que cambian ó modifican la propiedad de los inmuebles situados en la República, no ha hecho más que sujetarse á los principios del derecho internacional privado, que por la conveniencia de las naciones y de sus ciudadanos otorga valor y eficacia á los contratos celebrados en el extranjero sobre bienes raíces situados en territorio nacional; pero á condición de que en ellos se observen la forma y las solemnidades que establecen las leyes del país en donde tales bienes se hallen situados.

Nuestro Código sanciona expresamente estos principios del derecho internacional, declarando en el artículo 18, que en los contratos celebrados en el extranjero sobre bienes raíces se debe observar lo dispuesto en el artículo 14, que declara, que los bienes inmuebles, sitos en el Distrito Federal, se rigen por las leyes mexicanas aunque sean poseídos por extranjeros. ²

2.^a Que respecto de las inscripciones de sentencias declara el artículo 3,331 que sólo se pueda hacer por orden del Tribunal Superior; y tal exigencia no se halla en armonía con las reglas que establece el Código de Procedimientos Civiles respecto de la ejecución de sentencias.

La inscripción de las dictadas en país extranjero, no es otra cosa que su ejecución en parte, supuesto que aquélla no tiene otro objeto que garantizar los derechos otorgados

¹ Tomo IV, pág. 112.

² Artículos 17 y 13, Cód. Civ. de 1884.

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 reúnan, 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, incluidas 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 3,34: 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 mortuario 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 constituida 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 instituido 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 controversias.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 cualquier 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 que 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 tratase 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 sín-

dico, 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 desee 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 delegativa 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 3,310, Cód. Civ. de 1884.

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

2^º 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:

3^º 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:

1^ª 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:

2^ª 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:

3^ª 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:

4^ª 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 me-

dida, se debe expresar en la inscripción esta circunstancia:

5.^a 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:

6.^a 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:

7.^a 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:

8.^a 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:

9.^a 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.

10.^a 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:

11.^a 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 este 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 conocimiento 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 qué 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.

demás actos y contratos, á la cual creemos perfectamente aplicable la que da el artículo 2,044 respecto de la de la hipoteca.

En consecuencia, podemos definir la cancelación en términos generales, aplicables á todos los actos y contratos sujetos á registro, diciendo que consiste en la declaración hecha por el registrador al margen de la inscripción respectiva de quedar extinguido el derecho inscrito á favor de determinada persona, con todos sus efectos.

Ahora bien: el principio sancionado en el artículo 3,356 del Código Civil, no es más que la consecuencia necesaria del que establece el 3,332, según el cual, los actos y contratos que deben registrarse conforme á la ley no producen efecto contra tercero, si no están inscritos en el registro respectivo; y de ahí se infiere que la inscripción debe producir ese efecto, y que mientras esté viva lo deba seguir produciendo, supuesto que no consta que haya cesado la causa que la motivó.¹

Pero la cancelación de las inscripciones puede ser total ó parcial, porque la obligación de que provienen, los gravámenes que reportan los inmuebles, y éstos mismos, pueden extinguirse total ó parcialmente (art. 3,357, Cód. Civ.)²

Puede pedirse y debe ordenarse, en su caso, la cancelación total, en los casos siguientes, determinados por el artículo 3,358 del Código Civil.³

1º Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción:

1 Artículos 3,219 y 3,193, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,220, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,221, Cód. Civ. de 1884.

Reformado por la adición de las dos fracciones siguientes:

“V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravámen, en el caso prescrito en el artículo 2,928.”

“VI. Cuando tratándose de una cédula hipotecaria ó de un embargo, hayan transcurrido tres años desde la fecha de la inscripción.”

El primero de estos preceptos no es más que el complemento, ó más bien dicho, la

2º Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito:

3º Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se ha hecho la inscripción:

4º Cuando se declare la nulidad de la inscripción por falta de alguno de sus requisitos esenciales, enumerados en el artículo 3,349 del Código.

La justicia de la cancelación en los casos indicados es de tal manera perceptible, que nos excusa de toda explicación, y por lo mismo sólo nos limitamos á hacer las siguientes observaciones:

1ª Que los términos en que está concebido el artículo 3,358 del Código nos demuestra que el registrador, nunca y en ningún caso puede hacer la cancelación de oficio, sino á instancia de parte legítima:

2ª Que se entiende extinguido el inmueble, para el efecto de la cancelación, siempre que desaparece completamente por efecto de cualquier accidente natural ordinario ó extraordinario, como la fuerza del río, la ruina de los edificios construídos en suelo ajeno, ú otros semejantes:

3ª Que se extingue el derecho inscrito cuando deja de existir, por renuncia de aquél á cuyo favor se ha constituído, por mutuo consentimiento de los interesados, ó por disposición de la ley, ó por efecto natural del contrato, como cuando el deudor paga la deuda, redime el censatario el censo, ó expira el término del arrendamiento:

4ª Que la nulidad del título produce necesariamente la ineficacia de la inscripción, porque ésta, que se funda en aquél, no puede revalidarlo y otorgarle la eficacia que le niegan las leyes:

consecuencia necesaria del precepto contenido en el artículo 2,928; y el segundo tiene por objeto impedir que se prolonguen los pleitos indefinidamente, estimular al actor para que prosiga su acción, y además el de facilitar la cancelación demostrando solamente el transcurso de tres años, término que hace presumir fundamentalmente que ha habido transacción, revocación ó algún otro arreglo que deba privar de fuerza al secuestro.

5.ⁿ Que la nulidad de la inscripción por falta de alguno de los requisitos que la ley estima esenciales en ella, es una consecuencia necesaria de la forma solemne que la ley ha querido darle á tal acto, á fin de que siempre pueda demostrarse su legitimidad: y en tanto produce los efectos que la ley le atribuye, en cuanto reúne todos los requisitos y condiciones que ésta demanda.

Puede pedirse, y debe decretarse en su caso, la cancelación parcial, según el artículo 3,359:¹

1.^o Cuando se reduzca el inmueble, objeto de la inscripción:

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

Comentando Pantoja el artículo 80 de la Ley Hipotecaria de España, el cual está literalmente copiado por el 3,359 de nuestro Código, dice, que se considera reducido el inmueble objeto de la inscripción, para los efectos de aquel precepto, bien por obra de la naturaleza, ó bien por la voluntad del propietario, como sucede cuando éste divide su finca, enajenando parte de ella.²

En cuanto al derecho inscrito, dice, que se reputa reducido, cuando se disminuye la cuantía de él por renuncia del interesado, por convenio entre las partes ó por efecto natural del contrato, como si el acreedor hipotecario consintiere en reducir su hipoteca á una parte del inmueble hipotecado, el deudor paga una parte del crédito hipotecario, etc.

Pero para que el registro pueda ser cancelado por consentimiento de las partes, se requiere por el artículo 3,360 del Código que éstas sean legítimas, tengan facultad de contratar y que hagan constar su voluntad de un modo auténtico; porque la cancelación importa la pérdida del dere-

1 Artículo 3,222, Cód. Civ. de 1884.

2 Tomo I, pág. 304.

cho inscrito; es un acto de enajenación que exige la capacidad de los contratantes y la libre facultad de disponer de sus bienes, y según el artículo 43 de la ley Orgánica de notarios, las cancelaciones se deben extender en el protocolo, y asentando la correspondiente razón en la matriz y en el testimonio de ella.¹

Este último requisito es una consecuencia lógica y natural de la naturaleza misma del derecho inscrito, pues si para que se constituya, exista é inscriba por voluntad de los interesados, es necesario que se haga constar en escritura pública, es claro que para que se extinga es preciso que la voluntad contraria de ellos conste de la misma manera.

Por tanto, para la cancelación por mutuo consentimiento de las partes, es indispensable el otorgamiento de una nueva escritura ante el notario, y la expedición del testimonio de ella, el cual se ha de presentar al registrador, para que, con vista de él, ponga la nota respectiva al margen de la inscripción, haciendo constar que queda extinguido el derecho inscrito con todos los efectos que le atribuye la ley.

Si se pusiere alguna condición para cancelar el registro, se requiere además el cumplimiento de ella; porque en tanto consienten los interesados en la cancelación en cuanto se verifica un acontecimiento incierto, esto es, subordinan su voluntad al verificativo de éste, y entretanto que no se realiza, esa voluntad permanecerá en suspenso, ó mejor dicho, no existe (art. 3,361, Cód. Civ.)²

El artículo 3,362 del Código Civil ordena que cuando se registre la propiedad á favor del que adquiriera, se cancele el registro relativo al que enajene, ya porque el derecho inscrito no forma parte del patrimonio de éste, ya para evitar la confusión y los errores en que pudieran incurrir las

¹ Artículo 3,223, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,224, Cód. Civ. de 1884.

personas que consultaran las constancias del Registro público.¹

Por idénticas consideraciones ordena el artículo 3,363 del Código, que cuando se registre una sentencia que declare haber cesado los efectos de otra que esté registrada, se cancele ésta.²

¹ Artículo 3,225, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,226, Cód. Civ. de 1884.

FIN DEL TOMO QUINTO.

