

APÉNDICE II

AL CAPÍTULO IV

OFICIO DE HIPOTECAS Y REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Introducción

El derecho, como fenómeno social, en el decurso de los siglos, ha precisado de evolucionar a medida que aparecen nuevas formas de vida, nuevos métodos y sistemas en las relaciones humanas, comerciales, sociales, financieras y familiares, para mencionar algunos de los múltiples aspectos que implica el desarrollo de las relaciones e interrelaciones del ente jurídico.

En el campo jurídico, la evolución interrelacional cultural, económica y social, ha incidido con la aparición de cada vez más abundantes ramas del derecho; la especialización de capítulos que antes formaban un todo, ha motivado que se ramifique el tronco común al que pertenecían algunas instituciones, para tomar vida propia, caracteres particulares que justifican su separación del tronco común al que pertenecían, ya sea del derecho privado o del público.

No podría eludir el derecho de propiedad referido a los inmuebles; no pudo escapar a la incertidumbre que originaba la propiedad raíz no matriculada, la que, en sus orígenes, no tenía más elemento de seguridad que la posesión, la fama pública, elementos estos siempre sujetos a objeciones y pruebas en contrario. La rapidez que día a día fue haciendo sentir su exigencia en las ventas, creó la necesidad de determinar en forma indubitable quién era el verdadero propietario del o de los inmuebles, y así aparecen, desde lejanos tiempos, diversas disposiciones, en distintas legislaciones, que requieren también de diferentes elementos constitutivos de la seguridad respecto a los derechos sobre los inmuebles y los derechos que gravitan sobre éstos, y esta diversidad, a través de los tiempos, respondiendo a necesidades semejantes, se tuvieron que aglutinar, hasta constituirse los sistemas jurídicos registrales.

Esta evolución de los elementos que pretendieron proporcionar la seguridad —por medios de publicidad, respecto a la situación de

los inmuebles—, su aparición en diversas legislaciones y el anhelo de perfeccionarlos por medios jurídicos, aparecen primero como meras opiniones, después como artículos de reglamentos imperfectos, posteriormente en legislaciones.

Las legislaciones que han existido en materia de Registro Público de la Propiedad se pueden examinar genéricamente en 5 etapas: la primera, se distingue por las formas rudimentarias y exteriores de transmitir la propiedad, como un medio de publicidad de la titularidad de un derecho; la segunda, se caracteriza por dar publicidad a los derechos reales que gravitan sobre un inmueble, concretamente a censos e hipotecas, para dar seguridad jurídica al adquirente de una finca; como tercera etapa, se busca en el Oficio de Hipotecas, un medio del Estado para controlar la propiedad raíz, con fines catastrales y tributarios; la cuarta etapa, coincidente con los movimientos realistas y liberales, busca dar agilidad y seguridad jurídica a la comercialización de inmuebles, a semejanza de la de los muebles; y, una quinta, se encamina a la tecnificación de los Registros Públicos de la Propiedad, por medio de la cibernética a través de las máquinas computadoras, como sucede actualmente en la ciudad de México.

La aparición y evolución legislativa del Oficio de Hipotecas y posteriormente del Registro Público de la Propiedad, son el tema del presente apéndice.

1. LA COLONIA

A principios del siglo xvi, Carlos I, a petición de las Cortes de Madrid de 1528, dictó la pragmática que da inicio al Oficio de Hipotecas, en los siguientes términos:

Esta pragmática fue incluida posteriormente en la *Novísima Recopilación*, ley 2, tít. XV, lib. X.

A esto vos respondemos que mandamos que las personas que de aquí adelante pusieren censos y tributos sobre sus casas y heredades y posesiones que tengan atributadas, ó encensuadas primero á otro, sean obligados de manifestar y declarar los censos y tributos que hasta entonces tuvieren cargados sobre las dichas casas y heredades y posesiones, so pena que si assi no lo hizieren paguen con el dos tanto la cuantía que rescibieren por el censo que assi vendieren y cargaren de nuevo á la persona á quien vendieron el dicho censo.

A partir de ese documento, comienza la evolución de esta Institución. Se dictaron cédulas, pragmáticas, órdenes y decretos de los que sobresalen en el siglo **xvi** los de 1539, 1548 y 1558, en el siglo **xvii**, el de 1617 y, en el siglo **xiii**, los de 1715, 1768 y 1774. En esta última disposición se encarga al escribano público del Ayuntamiento el registro de hipotecas.

Estos fueron los antecedentes legislativos para las reales cédulas de 9 de mayo de 1778 y de 16 de abril de 1783, que al comentarlas, don Pedro Gómez de la Serna,²⁶ manifiesta:

En ella se ordenó que en todos los dominios de Ultramar se anotaran indispensablemente en los oficios de hipotecas todas las escrituras que se otorgaran con hipotecas espresas y especiales sin escepcion alguna, como eran las de censos, bien fueran perpétuos ó al quitar, sus redenciones, los vínculos, mayorazgos y patronatos, las fianzas, cartas de pago de estas, empeños, desempeños, obligaciones, trasposos de bienes raíces, de censos ó juros y de otra cualquiera hipoteca que procediera de ventas, cartas de dote, donaciones ó posesiones por herencia ó por sentencia. Otra Real cédula dada pocos años despues, en 16 de abril de 1783, previno que se procediera inmediatamente al establecimiento de los oficios de hipotecas en todas las cabezas del partido, confiando á las Audiencias respectivas la designación de los pueblos, del tiempo para la presentación de escrituras proporcionado á las distancias, y de los derechos que debian pagarse por la toma de razon de documentos, bien fueran anteriores ó posteriores al establecimiento de los registros. Exagerando los mismos vicios que hemos notado en la metrópoli, se añadió que estos oficios serian vendibles y renunciables, y que se rematarían en el mejor postor con las formalidades de ley.

219. Estas disposiciones que emanaban del Gobierno, necesitaban, pues, segun literalmente prevenian, ser completadas por las Audiencias. Así lo hizo la Pretorial de Méjico aprobando, á propuesta de su Fiscal de Hacienda D. Ramon de Posada, en 27 de setiembre de 1784, una instrucción compuesta de 25 artículos para la creación y funciones de los anotadores de hipotecas. En esta instrucción se asignaban los pueblos en que debian establecerse los oficios de hipotecas; se ordenaba el registro de todos los documentos que contuvieran hipoteca especial señalada y expresa; se proveía al servicio para los casos de vacante ó suspensión de los anotadores; se prescribia que para cada pueblo se llevaran registros separados con toda distinción y claridad;

²⁶ Cfr., Gómez de la Serna, Pedro, *La ley hipotecaria*, Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación, 1862, t. I.

se señalaba el término de seis días para la presentación de las escrituras otorgadas donde residiera el contador, y el de un mes si lo eran en otro lugar bajo las mismas penas establecidas en la metrópoli, debiendo ser la primera copia de la escritura llamada original la que se exhibiera; se copiaban las disposiciones establecidas en la pragmática de 1768 acerca de los deberes de los anotadores y custodia de los libros que en defecto de casas de ayuntamiento debían guardarse en las casas reales bajo la responsabilidad de los anotadores, de las justicias y ayuntamientos; se declaraba que los documentos no registrados en que hubiera hipoteca señalada especial y espresa de bienes raíces ó tenidos por tales no hicieran fé para el efecto de perseguir ó creer gravadas las fincas y por lo tanto que no estaban sujetas al registro las hipotecas generales ni los bienes semovientes; se estendía la obligación de registrar á las escrituras otorgadas anteriormente para presentarlas en juicio, guardando la preferencia por el orden de la fecha del registro y no pudiendo hacerse este despues de presentadas; se exigía que la toma de razon fuese cláusula general y precisa en todos los documentos sujetos á ella, y por último se señalaban los derechos que debían llevar los anotadores. Este auto acordado que fué aprobado y circulado por Real cédula de 25 de agosto de 1802 á las provincias ultramarinas, si bien añadiendo que solo se observara en lo que respectivamente les fuera aplicable, es, como se vé, un reflejo de la pragmática de 1768, si bien con las modificaciones que las circunstancias especiales del territorio de la Audiencia de Méjico hacían necesarias.

Instrucciones de los señores fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España. El 31 de enero de 1768, se dictó en España la “Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda para Ejecutar las Disposiciones Relativas al Oficio de Hipotecas”. Las mencionadas instrucciones se aplicaron en la Nueva España con las adaptaciones correspondientes. La Audiencia las aprobó el 27 de septiembre de 1784. Constan de XXVII puntos desarrollados en los siguientes términos:

I. Se tendrán por creados en calidad de vendibles y renunciables los oficios de escribanos anotadores de hipotecas en todas las ciudades y villas de esta N. E. sean desde Veracruz, Oajaca, Tehuacan de las Granadas, Puebla, Méjico, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanajuato, Valladolid, y villas de Cuernavaca, Orizava y Córdoba, serán distintos de los escribanos de ayuntamiento los anotadores de hipotecas; en las demas se unirán estos oficios á los públicos de ayuntamiento ó de las respectivas jurisdicciones.

II. En los demas pueblos cabezas de jurisdiccion se entenderán tambien creados y erigidos los oficios de anotadores, pero unidos á las escribanías públicas, y el territorio asignado á unos y otros se entenderá si no hay en la jurisdiccion, villa ó ciudad todo el que comprenda aquella: si la hay, se excluye del partido del de la cabecera el territorio que corresponde al tenientazgo de la villa ó ciudad que debe ser para el escribano anotador que ha de haber en estas.

El III dice que estos oficios se avalúen, pregonen y rematen por la superintendencia general de hacienda como los demas de su clase.

El IV contiene providencias para el registro miéntras se establecian los escribanos anotadores.

El V previene que cuando vacase el oficio de escribano anotador, que no se puede servir por teniente, los justicias diesen cuenta al virey, y se hiciese cargo de los libros, y de registrar, tomar razon y anotar los instrumentos como jueces receptores.

VI. Será obligación de los escribanos anotadores y justicias receptores, en defecto de aquellos, tener, ya sea en un libro ó en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos de su distrito con la inscripcion correspondiente, y de modo que con distincion y claridad se tome la razon respectiva al pueblo en que estuvieren situados los bienes raices ó tenidos por tales hipotecados, distribuyendo los asientos por años para que fácilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, encuadernándolos y foliándolos en la misma forma que los escribanos lo practican con sus protocolos; y si los bienes raices ó tenidos por tales estuvieren situados en distintos pueblos, distritos ó partidos, se registrará en cada uno el instrumento en que se hipotequen.

VII. Luego que el escribano originario remita algun instrumento que tenga hipoteca especial de bienes, lo reconocerá, registrará y tomará la razon el escribano anotador dentro de veinte y cuatro horas para evitar molestias y dilaciones á los interesados; y dentro de tres dias, si el instrumento fuere antiguo y anterior á la publicacion de las reales cédulas citadas; y no cumpliéndolo, incurrirá en las penas de privacion de oficio, de los daños, y cuatro tantos que impone á los jueces el auto acordado citado, y serán responsables en las residencias.

VIII. El instrumento que se ha de exhibir en el oficio de hipotecas, ha de ser la primera copia que diere el escribano ó juez receptor ante quien se haya otorgado, que es la que se llama original, excepto cuando por pérdida ó extravío de algun instrumento antiguo se hubiere sacado otra copia con autoridad de juez competente, que en tal caso, expresándolo así, se tomará de ella la razon.

IX. La toma de razon ha de estar reducida á referir la data ó fecha del instrumento, nombre del escribano ó juez receptor ante quien se otorgó, con expresion de si lo es real solamente, público, del número

ó provincia: de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligacion ó fundacion, diciendo si es imposicion, venta, fianza, vínculo ú otro gravámen de esta clase; y los bienes raices gravados ó hipotecados que contiene el instrumento, con expresion de sus nombres, cavidas, situaciones y linderos en la misma forma que se exprese en los instrumentos, entendiéndose por bienes raices las casas, heredades y otros inherentes al suelo, los censos, oficios y otros derechos perpetuos que puedan admitir gravámen ó constituir hipotecas.

X. Ejecutando el registro, pondrá el escribano anotador en el instrumento exhibido la nota siguiente: Tomada la razon en el libro de hipotecas de la ciudad, villa ó pueblo tal, al folio tantos, en el dia de hoy, y concluirá con la fecha: la autorizará con firma entera, y los jueces receptores con firma y testigos de asistencia: devolverá el instrumento á la parte, á fin de que si el interesado quisiere exhibirlo al escribano originario ante quien se otorgó, para que anote en el protocolo estar tomada la razon, lo pueda hacer, el cual esté obligado á advertirlo en dicho protocolo, sin llevar por esto derechos.

XI. Cuando se llevare á registrar y anotar instrumento de redencion de censo ó liberacion de la hipoteca ó fianza, si se hallare la obligacion ó imposicion en los registros del libro de hipotecas, se buscará, glosará y pondrá la nota correspondiente, á su margen ó continuacion, de estar redimida o extinguida la carga; y si no se halla registrada la obligacion principal, ó aunque se halle, queriendo la parte, se tomará la razón de la redencion ó liberacion en el libro de registro de la misma forma que se debe hacer de la imposicion.

XII. Cuando se pidiere al oficio de hipotecas alguna apuntacion extrajudicial de las cargas que constaren en sus registros, podrá el escribano anotador darla simplemente ó por certificacion autorizada, sin necesidad de que intervenga decreto judicial para ahorrar costos.

XIII. Para facilitar el hallazgo de las cargas ó liberacion, tendrá el escribano anotador un libro índice ó repertorio general, en el cual por las letras del abecedario se vayan asentando los nombres de los impondedores de las hipotecas, de los pagos, distritos ó parroquias en que están situados, y á su continuacion el folio del Registro donde haya instrumento respectivo a la hipoteca, persona, parroquia ó territorio de que se trate, de modo que por tres ó cuatro medios diferentes se pueda encontrar la noticia de la hipoteca que se busque; y para facilitar la formacion de este abecedario general, tomada que sea la razon, se anotará en el índice en la letra á que corresponda, el nombre de la persona, y en letra inicial correspondiente á la heredad, pago, distrito ó parroquia se hará igual reclamo.

XIV. En Méjico, Nueva Veracruz y Guanajuato se pagará al escribano anotador por el registro de escrituras de hipotecas, sin diferencia de comunidades, de hojas que contenga el instrumento ni otra, un

peso: por la cancelacion y razon que se pone al márgen, se pagará un peso, dándose por la parte razon del año y mes; pero no dándose razon del año, pagarán dos pesos. Por los testimonios de los censos, hipotecas y gravámenes que reportan los bienes raices ó tenidos por tales, llevarán un peso de cada partida de las que constaren en los libros, y no habiendo alguna llevarán veinte reales. Por el reconocimiento de los títulos de las fincas para reducir á partida el registro, sus términos, linderos, situacion y origen llevarán á razon de tres granos por foja, sin incluir ni cargar lo de la escritura, con tal que no bajen sus derechos por el reconocimiento, de un peso.

XV. En los demas partidos foráneos llevarán los escribanos anotadores conforme al auto acordado de esta audiencia de 18 de Julio de 1783, por el registro de cada escritura cinco reales: por las cancelaciones y razones, señalando la parte el año, cinco reales, y no señalánlolo, diez: por los testimonios cinco reales por cada partida, y no hallándose alguna, doce y medio reales; y por el registro de los títulos á dos granos por foja, con tal que no bajen sus derechos por esta razon de cinco reales, sin incluir ni cargar el reconocimiento de las fojas de la escritura; cuyos derechos anotarán unos y otros escribanos anotadores en el instrumento ó certificacion que entreguen á la parte.

XVI. Todos los escribanos y justicias ante quienes como jueces receptores se otorguen escrituras en que se hipotequen bienes raices ó tenidos por tales, deberán hacer en los instrumentos la advertencia de que se ha de tomar la razon dentro del preciso término de seis días, si el otorgamiento fuese en la ciudad, villa ó pueblo donde reside el anotador, y dentro de un mes, si fuese en parage del partido; y si se otorgasen fuera del partido distando del lugar del otorgamiento mas de cien leguas, á mas del término expresado de un mes, tendrán el correspondiente á razon de cuatro leguas por dia; pena de privacion de oficio, daños y cuatro tanto, como está dispuesto en cuanto á los jueces por el auto acordado citado, y de que se les hará cargo en la residencia, lo que se expresará en los títulos que se les libren y pases que se les den.

XVII. Como la conservacion de los documentos públicos importa tanto al estado, todos los escribanos deberán enviar á los justicias de los partidos respectivos una matrícula de los instrumentos de que consta el protocolo de aquel año en que haya hipotecas especiales, para que sacando copia el escribano anotador de las que tocan á su partido, se guarde la lista original en la escribanía de ayuntamiento, y no habiéndola, en el oficio público de la jurisdiccion, y por este índice anual podrá el escribano anotador reconocer si ha habido omision en traer al registro algun instrumento de que debiera tomarse razon.

XVIII. Los libros de registros se han de guardar precisamente en las casas de ayuntamiento, y no habiéndolas, en las casas reales, como los documentos de los oficios públicos; y á su pérdida, extravío ó robo serán responsables no solamente los escribanos anotadores, sino tambien la justicia y regimiento, á quienes se hará cargo en la residencia.

XIX. Para castigar los excesos, delitos, omisiones ó descuidos del escribano anotador en el uso y ejercicio de su oficio serán jueces á prevencion el ordinario territorio, el justicia del partido, y aquel ante quien se presente el instrumento.

XX. No registrándose dentro de los tiempos señalados las escrituras é instrumentos públicos en que se hipotequen señalada, especial y expresamente bienes raices ó tenidos por tales, no harán fe en juicio ni fuera de él para el efecto de perseguir las hipotecas, ni para que se entiendan gravadas las fincas contenidas en el instrumento cuyo registro se haya omitido: y los jueces y ministros que contravengan, incurrirán en las penas de privacion de oficio, y de daños, con el cuatro tanto que previene el auto acordado citado.

XXI. Las escrituras de las cualidades susodichas que se hayan otorgado ántes de la publicacion que se ha de hacer de las dos reales cédulas citadas y resoluciones consiguientes, se registrarán ántes de presentarse en juicio para el efecto de perseguir las hipotecas ó fincas gravadas; pero siempre las preferirán las que estén registradas anteriormente aunque sean posteriores en fecha; y sin preceder la circunstancia del registro, ningun juez podrá juzgar por ella, ni harán fe para dicho efecto, aunque la hagan para otros fines diversos de la persecucion de las hipotecas, ó verificacion del gravámen de las fincas, bajo de las penas expresadas en el párrafo XX á los jueces y ministros que contravengan.

XXII. Solo se registrarán y tomarán razon de las escrituras é instrumentos en que haya hipoteca expresa, especial y señalada de bienes raices, ó tenidos por tales, y no de las escrituras en que hipotequen generalmente bienes raices los tenidos por tales, muebles, semovientes, sueldos ó salarios en general, personas ó cualesquiera otras cosas; pena al escribano anotador que registre ó tome razon de instrumentos e hipotecas generales de veinte y cinco pesos por cada una, aplicados conforme á la ley; y en caso de reincidencia, de privacion perpetua de oficio.

XXIII. La toma de razon y registro de los instrumentos indicados ha de ser una cláusula general y precisa en ellos, cuyo defecto vicia la sustanciacion del acto en cuanto á la persecucion de las hipotecas, que de lo contrario no se entiendan constituidas: lo que se expresará en los títulos que se libren de escribanos anotadores, en los pases de reales cédulas de escribanos reales, en los títulos de escribanos públi-

cos de ayuntamiento, del número ó provincia y se ha de prevenir en las comisiones que se libren para las visitas ó residencias, . . . para que se hagan á los residenciados los cargos respectivos, haciéndose sobre esto pregunta separada.

Los cuatro artículos restantes tratan de la impresión y circulación de las disposiciones referidas.

Real cédula de 25 de enero de 1788. Por bando de 16 de julio de 1789, se publicó la real cédula sobre “Anotaciones de Hipotecas que Complementan las Instrucciones de los Señores Fiscales de Hacienda Aplicables a la Nueva España”. Este documento separa las funciones de anotador de hipotecas de la de escribano público:

EL REY. Virey, gobernador y capitán general de las provincias de Nueva-España, y regente y oidores de mi real audiencia de México: En cumplimiento de lo que os ordenó por mis reales cédulas de 9 de Mayo de 1778 y 16 de Abril de 1783, para que procedieseis al establecimiento de oficios de escribanos anotadores de hipotecas, con la calidad de vendibles y renunciables, acompañasteis vos la audiencia, con carta de 25 de Octubre de 1784, testimonios de las providencias que habeis tomado en el asunto, resultando que pasados á la vista del fiscal los autos que á consecuencia de la primera de dichas cédulas se formaron ante el virey, espuso en 23 de Abril de 84, que pareciéndole conforme al espíritu de la última en que fuesen distintos los oficios de anotadores de hipotecas de los de escribanos públicos y de ayuntamientos, por quienes prescribían la primera se hiciesen los registros, correspondía antes de dictar reglas para la creación de los espresados oficios, que el tasador general informase los derechos que podrian llevar, y que lo ejecutasen los escribanos de cámara en cuanto al tiempo que sería necesario prescribir para el registro y toma de razón de los instrumentos: lo que decretado así por vos la audiencia, y evacuados dichos informes, como tambien el que mandasteis dar al escribano de cabildo sobre si registraba ó no las escrituras de hipotecas generales, volvió todo el expediente al mismo fiscal, quien en 17 de Setiembre acompañó una instruccion de veintisiete artículos espresivos de las reglas que habian de observarse en la creación de los enunciados oficios de anotadores de hipotecas, los cuales opinó que en México, Veracruz, Oajaca, Tehuacan, Puebla, Guanajuato, Valladolid, Cuernavaca, Orizava y Córdoba se estableciesen con separacion de los escribanos de ayuntamientos, y unidos á ellos en las demas jurisdicciones donde los hubiese, y donde no, que fuesen anotadores los escribanos públicos, ó en su defecto las justicias en calidad de jueces receptores, señalando con arreglo á los citados informes los

derechos que deberán percibir los escribanos anotadores de las partes interesadas, y el tiempo de seis dias, que debería prefijarse á éstas para el registro de los instrumentos otorgados en el lugar donde residiese el anotador, y el de un mes en los restantes del partido, con mas el correspondiente á razon de cuatro leguas por dia, distando mas de ciento; y propuso se declarara tambien que los interesados en escrituras otorgadas antes del establecimiento de anotadores se las presentaran, creados que fuesen para su registro y toma de razon, á fin de poder perseguir las hipotecas que contuviesen, so pena de quedar nulas al efecto, y de privacion de oficio al juez que las habilitase sin dicho previo requisito, pues aun con él deberían preferirse las otorgadas y registradas con posterioridad al establecimiento de oficios de anotadores; añadiendo que siendo perjudicial abuso el registro de los instrumentos de hipotecas generales, solo debian ejecutarse de los que contuvieran alguna especial determinada; y concluyó pidiendo, que resuelto por esa audiencia lo que graduarais justo sobre los puntos espresados, se procediera con la mayor brevedad á su ejecucion, sacando tres testimonios del espediente para que se me diese cuenta con dos de ellos, y pasar el tercero al virey, á fin de que dispusiera su publicacion por bando, y lo conveniente para los avalúos, pregones y remate de los referidos oficios. En vista de todo lo cual, por auto de 27 de Setiembre de 1784 proveisteis vos la audiencia, que se ejecutara como pedia el fiscal, pero con las modificaciones y declaraciones siguientes: Que el artículo de la instruccion tocante á que desde luego se tuviesen por creados con calidad de vendibles y renunciables los oficios de anotadores de hipotecas, se hubiera de entender para cuando vacaran los de escribanos públicos y de cabildo, á menos que los que en la actualidad servian éstos se avinieran á hacer postura á aquellos, ó á tomarlos por sus avalúos, sin perjuicio de servirlos entre tanto, percibiendo para sí los derechos en atencion á su tenuidad, trabajo que les habia de costar este nuevo establecimiento, á fin de que los procurasen con todo celo, amor y desempeño, con obligacion de llevar cuenta y razon del producto de los derechos, para que se pudiera formar idea del valor de los oficios: Que el término de que trataba el art. 16 de dicha instruccion para el registro de las escrituras que se otorgasen fuera del lugar de la residencia del anotador, fuera, á mas de los seis dias que previene la ley, el que se regulara para poder ocurrir á la cabecera, á razon de cuatro leguas por dia: Que respecto á que ni en la ley ni auto acordado, citados en la respuesta del fiscal, ni en algunas de las reales cédulas, se mandaba ni disponia cosa alguna en razon de las hipotecas generales, no se registrasen interin no se resolviera por mí en vista del testimonio de este espediente, y que por consiguiente no

corriera lo que tocante á esto se decia en el art. 22 de la instruccion; y que lo que se proponia por el 24 en cuanto á los ejemplares y cordilleras para la publicacion del bando, corriera, entendiéndose haber de remitirse por esa audiencia, por estarla cometido el cumplimiento de dichas reales cédulas, deber constarla el recibo por los justicias de los referidos ejemplares, y evitarse los embarazos é inconvenientes que resultaran de dividir en distintos oficios los documentos respectivos á asuntos de tanta gravedad. Posteriormente el virey fué de esas provincias, conde de Galves, en carta de 23 de Setiembre de 1786, dió cuenta con testimonio, de que habiéndose suscitado por el espresado fiscal la duda de si los tales oficios de hipotecas habian de estar unidos á los escribanos públicos de cabildos, considerando dicho ministro que en esta parte necesitaba declaracion la anterior providencia de esa audiencia, mandó le informaseis, como lo ejecutasteis, con fecha de 30 de Marzo del mismo año, haciendo demostrable que la resolucion sobre que recaia la duda era clara y terminante, opinando que los oficios de anotadores de hipotecas debian de estar unidos á las escribanías de cabildo y á las públicas de los partidos, bajo las distinciones y calidades que espresasteis en el citado informe, lo que no contradijo el fiscal; y solo añadió, que en todas las ventas, renunciaciones y remates de las escribanías públicas de cabildo y ayuntamiento, y de las cabezas de jurisdicciones, debia tenerse consideracion para sus avalúos á que los escribanos habian de ser anotadores de hipotecas; con lo que se conformó el enunciado virey por su decreto de 3 de Agosto del citado año. Y visto lo referido en mi consejo de las Indias, con lo que en su inteligencia y de lo informado por la contaduría general espuso mi fiscal: he venido en aprobar todas las providencias que sobre el relacionado particular de la creacion de oficios de anotadores de hipotecas tomó esa audiencia, y la en que recayó el auto del espresado mi virey, de 3 de Agosto de 1786; declarando, como declaro, no haber lugar al registro y anotacion de las hipotecas generales: en cuya consecuencia os ordeno y mando dispongais se cumpla y observe puntualmente esta mi real resolucion, y que de los progresos que fuere produciendo el enunciado establecimiento de los mencionados oficios, me deis cuenta en las ocasiones que se ofrezca, por sed así mi voluntad. Y que de este despacho se tome razon en la nominada contaduría general. Fecha en el Pardo, á 25 de Enero de 1788. YO EL REY. Por mandado del rey nuestro señor, Antonio Ventura de Taranco. Señalada con tres rúbricas.

Las últimas disposiciones que se dictaron antes de ser consumada la Independencia, fueron la circular de 22 de enero de 1816 y la orden de 20 de mayo de 1821.

2. MÉXICO INDEPENDIENTE

Una vez consumada la Independencia de la Nueva España, en 1821, la legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás decretos, provisiones, reales cédulas, etcétera, dados durante la Colonia, continuaron aplicándose en México, así lo dice el artículo 2º del Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano, de 10 de enero de 1822.

Sin embargo, se fueron dictando nuevas leyes y decretos, que paulatinamente separaron al derecho español del mexicano.

A partir de la Independencia, el régimen político de la República Mexicana ha fluctuado entre el federalismo y el centralismo; cuando el federalismo ha sido el sistema, la materia notarial es registral; cuando el régimen ha sido el centralismo, las disposiciones notariales son generales, de aplicación en todo el territorio.

El *Código Civil para el Gobierno del Estado Libre de Oaxaca*, de 1828, fue el primero que entró en vigor en México. No tenía ninguna regulación sobre el oficio o registro de hipotecas. En 1852 inició su vigencia un “Nuevo Código de Oaxaca”, cuyo texto se desconoce.

El primer intento de legislación en materia de registro de hipotecas es el *Proyecto de Código Civil de Zacatecas*, de 1829, presentado al “Segundo Congreso Constitucional del Estado Libre de Zacatecas, por la Comisión Encargada de Redactarlo”, que en un capítulo bajo el nombre “Del registro de hipotecas”, en los artículos del 1758 al 1761, regulaba esta institución. Estos coinciden con los artículos del 2146 al 2156 del Código de Napoleón, que regulaba el registro sólo para el caso de hipotecas y donaciones. Este proyecto de código no fue aprobado y por lo tanto nunca entró en vigor.

No obstante que el proyecto del Código Civil antes mencionado no fue aprobado por la legislatura estatal, se estableció en 1832 un Registro General de Hipotecas. El 24 de noviembre de 1843, estando México constituido en República centralista, se dictó un decreto por el cual se extinguió el referido registro, que en su parte conducente decía:

Art. 1. Se deroga en todas sus partes el decreto del congreso del extinguido estado de Zacatecas, de 9 de Diciembre de 1832, que mandó establecer un registro general de hipotecas en la secretaría de aquel Tribunal superior de justicia.

2. En consecuencia, todos los registros de hipotecas que hayan de hacerse en lo sucesivo en aquel Departamento, se verificarán en el modo y términos que se practicaba ántes de la fecha del citado decreto, y conforme á las leyes comunes.

3. Todas las escrituras que hayan dejado de registrarse al tenor del mismo decreto, podrán registrarse donde corresponda, dentro de los términos que prescriben las leyes y autos acordados de la materia, contados aquellos desde el día de la publicación de este decreto.

4. La secretaría del Tribunal superior del Departamento sacará cópia de los registros que obren en el general, correspondientes á cada Partido, y los pasará al gobierno para que éste los remita á los oficios respectivos, y concluida esa operacion, se pasará ese registro general al oficio de hipotecas de la capital, cuidando el gobierno de publicar los avisos correspondientes, para noticia de todos los vecinos del Departamento.

El 20 de octubre de 1853, siendo presidente de la República Antonio López de Santa Anna, se aprobó el siguiente decreto:

OFICIO DE HIPOTECAS

Art. 1. El oficio de hipotecas de esta capital se beneficiará para el erario público, rematándolo en almoneda á favor del mejor postor.

Art. 2. Antes de sacarse á la almoneda se valuará conforme al artículo 10 de la ley de 29 de Septiembre último, y el remate se efectuará conforme á las leyes y reglas establecidas para los oficios vendibles y renunciabiles.

Art. 3. La propiedad del oficio, manera de servirlo, sus renunciaciones y caducidad, se ajustará en lo sucesivo á lo prevenido en la citada ley de 29 de Septiembre. En el caso del artículo 13 de la referida ley, lo servirá el escribano que nombre el gobierno, percibiendo la mitad de las utilidades.

Art. 4. El escribano ó abogado que se encargue del despacho del oficio, será el inmediatamente responsable de las operaciones relativas á ese oficio, y asistirá personalmente á su despacho.

Art. 5. Al ayuntamiento corresponde solamente, por medio de su secretario, la inspección y vigilancia para la seguridad de la oficina y de sus libros, su buen arreglo y conservación, y el cuidado de que esté abierto para el servicio público desde las nueve de la mañana hasta las tres de la tarde, en todos los días que no sean festivos para las oficinas y tribunales.

Art. 6. El secretario actualmente encargado del oficio lo entregará por inventario al que lo haya de servir.

Art. 7. Los derechos del oficio de hipotecas se cobrarán en lo sucesivo, así á los particulares como á las comunidades, corporaciones, compañías ó varias personas, sin distincion alguna, con arreglo al arancel siguiente, salvo el privilegio del fisco y de los negocios de gobierno ó ayuntamiento, de los ayudados por pobres, de las religiones reformadas mendicantes que no tienen bienes ni rentas en comun, hospitales de dementes y de lazarinos, casas de expósitos, á quienes no se exigirá sino los costos de papel y lo escrito.

ARANCEL

REGISTRO DE CENSOS

Primero. Por registrar en los libros de cabildo las escrituras de hipotecas, censos y otros gravámenes, sin diferencia de fojas que contenga el instrumento, ni otra alguna, se pagarán al escribano anotador dos pesos, siendo la imposicion sobre una finca; pero siendo sobre dos ó más, llevará tres pesos.

CHANCELACIONES

Segundo. Por la chancelacion de los expresados censos o gravámenes, y razon que se pone al margen de las partidas de quedar borrados y tildados, designándose por la parte mes y año, se pagarán cuatro pesos, sea cual fuere el monto del gravámen; pero si la parte no designa mes y año de su otorgamiento, se pagarán cuatro pesos, sin distinción de fincas, número de años ni de fojas.

TESTIMONIOS DE GRAVÁMENES

Tercero. Por los testimonios de los censos, hipotecas ó gravámenes que reportan las fincas, se pagarán, á mas del costo de papel, dos pesos por cada partida, siempre que no excedan de tres; pero si excedieren, se pagarán las tres primeras á dos pesos como va dicho, y las excedentes á razon de un peso por cada una de las que consten en los libros, y no hallándose ninguna, llevará el escribano cuatro pesos.

RECONOCIMIENTO DE TÍTULOS

Cuarto. Por el reconocimiento de los títulos de las expresadas fincas para reducir á partida el registro, origen, situacion, términos y linderos, se cobrará á razon de seis granos por foja, siempre que no

excedan de cien; pero si excedieren, se cobrarán tres granos por cada una de las de exceso, sin cobrarse separadamente cosa alguna por los apuntamientos ó extracto que haga el escribano de las constancias de los títulos, pues eso es el reconocimiento á que van asignados estos derechos.

Cuando se trate de reconocimiento que ya el mismo escribano hubiere hecho de aquellos mismos títulos dentro del año antecedente, solamente se pagará la mitad de los derechos aquí asignados.

BUSCAS

Quinto. Por las buscas de escrituras y demas instrumentos contenidos en los protocolos, libros de censos y de chancelaciones de los escribanos difuntos que se custodian en el oficio de ayuntamiento, siendo hasta de diez años el tiempo anterior en que se hubiere otorgado, llevarán á peso por cada uno de los que buscare; mas de los que pasaren de diez, solo cobrará á razon de cuatro reales por cada uno. Del testimonio que diere del instrumento, cobrará el escribano, á mas del papel, un peso por pliego del referido testimonio, cuyas planas tendrán al ménos veinte renglones de á siete partes cada uno, y diez reales ademas por su cotejo y autorizacion.

PREVENCIONES GENERALES

Sexto. De los productos del oficio de hipotecas ó derechos que en él se cobraren, se llevará asiento diario en un libro al efecto, y en el calce ó al margen de los testimonios de que habla el párrafo anterior, escrituras de que se toma razon y certificaciones, se asentarán los derechos que causaren.

Séptimo. Un tanto del presente arancel estará fijo en el oficio de hipotecas, para gobierno de los interesados.

Octavo. El escribano de diligencias del ayuntamiento de esta capital por lo relativo á las labores de su ramo, en los casos en que por las leyes puede cobrar derechos, se arreglará al de escribanos, que forma el capítulo 4º del arancel dado por la corte de justicia en el año de 1840.

Art. 8º Este arancel se observará en todos los oficios de hipotecas de la república, y todos ellos estarán abiertos para el servicio público, desde las nueve de la mañana hasta las tres de la tarde de todos los dias que no sean feriados.

Más tarde, el 3 de junio de 1861, se expide el decreto para el estado de Veracruz, que establecía lo siguiente:

Art. 1º En todas las poblaciones que siendo cabeceras de cantón, tengan juzgado de 1ª instancia y carezcan de oficios públicos de escribano para el otorgamiento de escrituras públicas y el registro de las que contengan hipoteca especial, podrán otorgarse y registrarse dichas escrituras, formándose con ellas y con la debida separación los correspondientes protocolos: así éstos como las copias que de ellos se saquen, tendrán tanto valor y fuerza como los protocolos de los mencionados oficios públicos y sus copias.

Art. 2º Los protocolos ya formados ó que se formen de nuevo en las indicadas poblaciones, para extender las escrituras públicas y registrar las de hipoteca, serán propiedad del Estado, y á falta de escribano público y de abogado hábil, estarán á cargo del juez de 1ª instancia del cantón, quien, actuando por receptoría con testigos de asistencia, autorizará los instrumentos y registrará las hipotecas de la manera y con la responsabilidad que lo hacen los escribanos.

El registro de hipotecas se hará copiando íntegra y literalmente, en papel del sello 3º y cotejando á presencia de dos ó tres testigos, los instrumentos que las contengan.

Art. 3º Cuando un escribano ó un abogado que haya obtenido el fiat o título de escribano, quieran encargarse de los protocolos formados en alguna de las poblaciones á que se contrae esta ley para hacer el despacho correspondiente, se les entregarán bajo formal inventario. Este se conservará cuidadosamente en el juzgado de 1ª instancia, para tenerlo presente siempre que vuelvan al mismo juzgado los protocolos, como deberán volver cuando el encargado de ellos muera, se ausente ó renuncie al cargo.

Art. 4º El abogado que quiera encargarse de los mencionados protocolos, ó ejercer la profesión de escribano amplia y libremente en cualquier lugar, ocurrirá al Gobierno del Estado, para que éste le expida el correspondiente fiat, como lo hará siempre que el interesado acredite:

1º Tener título de abogado expedido por autoridad competente.

2º Ser la misma persona á quien se contraiga el título, cuando se trate de alguna que no sea bastante conocida.

3º Haber cumplido la edad de veinticinco años.

4º Haber enterado en la tesorería general de las rentas del Estado, cincuenta pesos de derechos.

Art. 5º El papel sellado en que deba extenderse el fiat, con arreglo á lo prevenido en la respectiva ley y en el artículo precedente, se costeará por los interesados y no se les exigirá más desembolso que éste y el de los cincuenta pesos en derechos. Lo mismo se practicará respecto de los pasantes que, examinados y aprobados por el Tribunal superior para ejercer la profesión de escribano, ocurran al Gobierno por el fiat.

Art. 6º El juez de 1ª instancia que esté encargado de un oficio público caduco ó de los protocolos á que se contrae esta ley, disfrutará toda utilidad pecuniaria que como derechos y honorarios señalará el arancel á los escribanos por los instrumentos públicos que autoricen, teniendo obligación dicho juez de gratificar al secretario ó testigos de asistencia con quienes actúe en lo civil, sin cobrar cosa alguna á los litigantes por razón de costas judiciales.

El abogado ó escribano encargado de dichos protocolos, disfrutará también de toda la utilidad del despacho y tendrá la obligación de actuar en lo civil con el juez de 1ª instancia, sin otra recompensa.

Art. 7º En las cabeceras de cantón á que se refiere esta ley, donde por ausencia del juez letrado estuviere encargado del juzgado de 1ª instancia el juez 1º de paz, tendrá éste las mismas facultades que por la presente se conceden á los expresados jueces de 1ª instancia, en la autorización y registro de escrituras y demás instrumentos públicos, bajo la responsabilidad y obligaciones ya prevenidas, debiendo actuar el juez de paz con testigos de asistencia, á más de los instrumentales que exigen las leyes, según la clase de instrumento que se otorga, y extendiendo las escrituras y sus copias, en papel del sello correspondiente.

Art. 8º En las demás poblaciones que no sean cabeceras de cantón y no haya oficio público, los jueces de paz podrán autorizar escrituras en venta, testamentos y poderes, actuando con testigos de asistencia é interviniendo los instrumentales que exijan las leyes y según la clase del instrumento que se otorgue.

Art. 9º Los jueces de paz que usen de la facultad concedida en el artículo precedente, extenderán las escrituras, testamentos ó poderes en papel del sello 3º y darán las copias de ellos en el que corresponda con arreglo á las leyes vigentes. Con dichos instrumentos se irá formando un cuaderno ó pequeño protocolo que, teniendo al fin certificación del juez sobre el número de instrumentos y fojas que contenga, se cerrará y archivará al concluir cada año, entregándose por el juez de paz saliente al entrante con los demás papeles del juzgado y bajo formal inventario.

Art. 10º Se observará respecto de los protocolos á que se contrae esta ley, lo prevenido en los arts. 15 y 16 de la de 29 de Septiembre de 1853, con relación á los oficios públicos de escribano y á las demás oficinas públicas.

Art. 11º Si en lo sucesivo fuere conveniente crear oficios públicos vendibles y renunciables en las cabeceras de los cantones donde no los haya, se trasladarán á ellos los protocolos de que trata esta ley.

Los artículos que se citan en el artículo 10 del transcrito decreto, son los siguientes:

Ley de 29 de septiembre de 1853

Art. 15º Los oficios públicos de escribanos anotadores de hipotecas, deberán estar en las casas capitulares, bajo la guarda y custodia de los respectivos ayuntamientos ó jueces de paz, sin que por esto esas corporaciones puedan sacar los libros de los oficios, ni exigir cantidad alguna por razón de alquiler ú otro motivo. De cualquier extravío ó pérdida de papeles serán únicamente responsables los mismos escribanos y jueces receptores que sustituyan á éstos.

Art. 16º En todo tiempo, y especialmente en el de guerra actual ó próximo, los gobernadores de los departamentos cuidarán de que los archivos de los oficios públicos y de cualquier otra oficina del territorio de su mando, se coloquen en los lugares que á su juicio sean más seguros, con las precauciones convenientes, para evitar la pérdida de algún documento.

Ley de 4 de febrero de 1854

Art. 21º Siempre que el supremo Gobierno ó el de un departamento lo juzgue oportuno, comisionará á un abogado ó escribano, para que visite determinados oficios, á fin de averiguar si los protocolos, libros y archivos están bien arreglados, conservados y cuidados; no estándolo, se exigirá al funcionario encargado del despacho una multa que no baje de veinticinco pesos, ni exceda de cien, sin perjuicio de lo demás á que hubiere lugar conforme á las leyes.

Art. 22º En los oficios de hipotecas, el registro de escrituras se hará en protocolo que se formará y cerrará cada año, lo mismo que el de escribanías públicas.

Otro de los proyectos de Código Civil que existieron en el siglo XIX, es el "Proyecto de un Código Civil Mexicano Formado de Orden del Supremo Gobierno por el Doctor Justo Sierra". Este proyecto sigue muy de cerca al del código formulado por don Florencio García Goyena, en 1851. Se discute si entró o no en vigor. Considero que sí entró en vigor en virtud del decreto que a continuación transcribo:

IGNACIO DE LA LLAVE, Gobernador constitucional del Estado libre y soberano de Veracruz, á sus habitantes, sabed:
Que la H. Legislatura del Estado me ha dirigido el decreto que sigue:

Núm. 68. El Congreso del Estado libre y soberano de Veracruz, en nombre del pueblo, decreta:

Art. 1º Regirá en el Estado, desde la publicación de este decreto, el Código civil, escrito por el juriconsulto C. Justo Sierra.

Art. 2º Se derogan todas las leyes anteriores que tratan de las mismas materias contenidas en el expresado Código.

H. Veracruz, Diciembre 6 de 1861. Manuel María Alba, Diputado presidente. F. Cabrera, Diputado secretario.

Por tanto, imprímase, publíquese, circúlese y comuníquese á quienes corresponda, para su exacta observancia.

H. Veracruz, Diciembre 6 de 1861. Ignacio de la Llave. Juan Lotina, Secretario.

En 1866, se expidió el *Código Civil del Imperio Mexicano*, del cual sólo fueron aprobados y promulgados los dos primeros libros. Éstos no tratan la materia de Registro Público de la Propiedad.

Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal de 29 de noviembre de 1867. Este ordenamiento, en el artículo 60 establecía: “La Oficina de hipotecas de México, seguirá situada en las casas municipales y despachándose en los mismos términos que hoy se despacha, hasta que se expida una ley especial sobre arreglo de los Oficios de hipotecas.”

Código Civil de Veracruz. El 17 de diciembre de 1868 fue aprobado el Proyecto de Código Civil de Veracruz de la Llave, presentado por Fernando de Jesús Corona, entonces presidente del Tribunal de Justicia de dicho Estado y de la Comisión Redactora, por lo cual se denominó también “Código Corona”.

Este ordenamiento sigue el Proyecto de Código realizado por Florencio García Goyena, en 1851. En tratándose del Registro Público de la Propiedad, cuenta con los mismos capítulos y en el texto de los artículos, las variaciones son insignificantes.

El tratamiento de esa institución, el Código de Veracruz, lo realiza en la forma siguiente:

El título XXI se denomina “Del Registro Público”, regula en el capítulo I las “Disposiciones Generales, de los artículos del 2331 al 2337”; en el segundo, los “Títulos Sujetos á Inscripción, del artículo 2338 al 2344”; en el tercero, “De las personas que deben ó pueden pedir la Inscripción, del artículo 2345 al 2357”; en el cuarto, “Del modo de hacerse la inscripción, del artículo 2358 al 2370”; en el quinto, “De los efectos de la inscripción, del artículo 2371 al 2374”; en el sexto, “De los modos de extinguirse la inscripción, del artículo 2375 al 2379”; en el séptimo, “De la anotación preventiva, del artículo 2380 al 2389”; en el octavo, “De las

sub-inscripciones, del artículo 2390 al 2393”; y en el noveno “De la teneduría del registro, del artículo 2394 al 2403”.

Código Civil del Estado de México. El 21 de junio de 1870 entró en vigor el primer Código Civil en el Estado de México, y también sigue de cerca al “Proyecto Justo Sierra”, al Código Civil de Veracruz o “Corona” y al de Florencio García Goyena de 1851, su capitulado es igual, con la novedad de unas “Disposiciones transitorias”.

El título XX denominado “Del Registro Público”, regula en el capítulo I las “Disposiciones Generales, de los artículos del 2092 al 2097”; en el segundo, “De los Títulos sujetos á inscripción, del artículo 2098 al 2103; en el tercero, “De las personas que deben ó pueden requerir la inscripción, del artículo 2104 al 2116”; en el cuarto, “Del modo de hacer la inscripción, del artículo 2117 al 2129”; en el quinto, “De los efectos de la inscripción, del artículo 2130 al 2133”; en el sexto, “De la extinción de la inscripción, del artículo 2134 al 2138”; en el séptimo, “De la anotación preventiva, del artículo 2139 al 2148”; en el octavo, “De las sub-inscripciones, del artículo 2149 al 2152”; y en el noveno, “De la teneduría del registro, del artículo 2153 al 2162”. Al anterior desarrollo, el legislador aumenta, bajo el nombre de “Disposiciones transitorias”, las reglas que se deben seguir para establecer el Registro Público de la Propiedad, en VI incisos y en la forma siguiente:

I. Inmediatamente que comience á tener efecto el registro público segun lo preceptuado en este Código, dispondrá el Gobierno que todos los libros y papeles de cada uno de los antiguos oficios de hipotecas, se pasen á la teneduría del registro á que correspondan, segun la situacion de los bienes.

II. Toda inscripción que se haga en los nuevos libros sobre un inmueble que por primera vez se haga mencion en ellos, debe ser precedida de un asiento expresivo de las inscripciones que sobre el mismo inmueble resultan en los libros anteriores, ó de que no existe ninguna. En todo caso se observará lo dispuesto en el art. 2,093.

Si los antiguos libros no existen en la teneduría donde se requiera la nueva inscripción, el tenedor que los tenga en su poder deberá expedir una certificacion con la misma expresion indicada en el párrafo anterior, y este certificado se copiará á la cabeza de la nueva inscripción.

III. Todos los títulos anteriores á la promulgacion de este Código, y que con arreglo á él están sujetos á inscripción, deberán ser inscritos en el término de dos años, durante los cuales continuarán surtiendo

todos los efectos que debían surtir conforme á las leyes anteriores: pasado éste término, no lo surtirán contra tercero sino desde el día de su inscripción, salvo la excepcion de la regla siguiente:

El que haya adquirido antes de la promulgacion de este Código el derecho de propiedad ú otro sobre bienes inmuebles, y carezca de título auténtico, podrá inscribir su derecho en virtud de una informacion ó providencia judicial, que deberá dictarse con citacion del Ministerio público cuando se establezca en el Estado, siempre que se trate de la propiedad, y del propietario cuando se trate de los demás derechos reales.

IV. La hipoteca legal de las personas sujetas á tutela ó curaduría y de la mujer casada, se regirán por la legislación vigente al tiempo en que entraron en el ejercicio de sus cargos los tutores ó curadores, ó en que se celebró el matrimonio.

Esta excepcion cesará á los seis meses, contados desde el día en que se acabe la tutela ó curaduría, ó se disuelva ó sea declarado nulo el matrimonio.

Pasados los seis meses, debe ser inscrita dicha hipoteca, y solamente en este caso y desde su inscripción, surtirá efecto contra tercero.

V. El tutor, el curador y el marido que fueren al tiempo en que deban comenzar á observarse las prescripciones de este título, están obligados á requerir, luego que ésta tenga efecto, la inscripción que interesa respectivamente á las personas que tienen en guarda y á la mujer casada; arreglándose á lo dispuesto en los artículos 2,061, 2,063, 2,104 y siguientes.

VI. El Gobierno dictará las medidas convenientes para facilitar la primera inscripción de los derechos reales existentes al tiempo en que deban comenzar á observarse las prescripciones de este título, atenuando los derechos del registro, ó suprimiéndolos del todo en los Distritos, donde la division de la propiedad territorial ó la sub-division del dominio aconsejaren.

Código Civil del Distrito Federal, de 1870. Este código es el producto de una serie de estudios realizados por diferentes comisiones. Por lo que se refiere al Registro Público de la Propiedad, existió el intento de regularlo por una ley independiente al código. A este respecto el notario don Manuel Borja Martínez, en importante conferencia dictada en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de México, el 21 de agosto de 1978, así lo sostuvo.

“Exposición de motivos” del *Código Civil para el Distrito Federal, de 1870.* En la parte relativa al Registro Público de la Propiedad, esta “Exposición de motivos”, manifiesta lo siguiente:

TÍTULO VEINTITRÉS DEL REGISTRO PÚBLICO

Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión á fin de hacer mas seguros los contratos y ménos probable la ocultacion de los gravámenes y demas condiciones de los bienes inmuebles. Probablemente requiere mayor desarrollo; pero la comision ha creido, que bastaba establecer las bases principales, dejando á los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas, sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código.

El capítulo 1º contiene las disposiciones generales, sobre las que solo observará la comision: que las comprendidas en el artículo 3331, son exigidas por la prudencia con el objeto de cerrar la puerta á los abusos que pueden cometerse, tratándose de actos de que no hay antecedentes y que por lo mismo requieren una comprobacion especial.

Trata el capítulo 2º de los títulos sujetos á inscripcion. La simple lectura de los artículos relativos prueba su conveniencia y sólo merece alguna explicacion el 3334 en que se previene: que no sea necesaria la inscripcion cuando el interés no llegue á quinientos pesos; porque ni es justo en tal caso aumentar los gastos, ni en negocio de tan pequeña cuantía parece necesaria esa solemnidad, que sin embargo no por esto queda prohibida.

El capítulo 3º contiene las reglas generales. La contenida en el artículo 3348, puede ofrecer algun inconveniente; porque la torpeza ó mala intencion del registrador puede embarazar la inscripcion; pero este es sin duda un mal mucho menor que el que resultaría de una inscripcion ilegal, ya consista el defecto en el mismo título, ya en la falta de representacion. En estos casos los perjuicios serían muy trascendentales: en el primero no habrá mas que alguna dilacion.

Comprende el capítulo 4º las reglas para que el registro se considere legalmente extinguido. Como todas ellas son de conocida justicia, positiva conveniencia y fácil aplicacion, no parece necesario fundarlas de un modo especial.

Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito y de la California. Este Reglamento se refiere al Registro Público de la Propiedad, fue expedido por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, por acuerdo oficial de 28 de febrero de 1871, o sea con anterioridad a la entrada en vigor del código.

Consta de 86 artículos repartidos en 5 títulos denominados en la forma siguiente: Título I, "De las oficinas del Registro Público,

de sus empleados y de los libros que en ellas deben llevarse”; segundo, “De los títulos sujetos á inscripción”; tercero, “De la forma y efectos de la inscripción”; cuarto, “De la rectificación de los actos del registro”; quinto, “De la publicidad del registro”.

Código Civil de 1884. El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, de 31 de marzo de 1884, comenzó a regir el primero de junio del mismo año, sigue casi textualmente al Código de 1870.

No obstante que el artículo 3213 establecía: “Un reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demas circunstancias con que debe extenderse el registro.”

No se llegó a expedir el reglamento del Registro Público de la Propiedad, mencionado en el artículo transcrito, por lo que siguió en vigor el de 28 de febrero de 1871.

El título vigésimo tercero de este código se denominaba “Del Registro Público de la Propiedad” y regulaba la institución del artículo 3184 al 3226, en cuatro capítulos llamados: Capítulo I, “Disposiciones generales”; segundo, “De los títulos sujetos a registro”; tercero, “Del modo de hacer el registro”; cuarto, “De la extinción de las inscripciones”.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal. Este Reglamento fue expedido el 8 de agosto de 1921, siendo gobernador del Distrito Federal, don Celestino Gazca. Consta de 164 artículos ordenados en 14 capítulos intitulados de la siguiente manera: Capítulo 1º, “Del Registro en General y del Personal de la Oficina”; segundo, “Secciones del Registro”; tercero, “Libros del Registro”; cuarto, “De las inscripciones en general”; quinto, “Del procedimiento y forma para verificar las inscripciones”; sexto, “De la rectificación de los actos del Registro”; séptimo, “De las inscripciones de la Sección Primera”; octavo, “De las inscripciones de la Sección Segunda”; noveno, “De la Sección Tercera”; décimo, “De la Sección Cuarta”; decimoprimer, “Del Archivo”; decimosegundo, “De la extinción de la inscripción”; decimotercero, “De las certificaciones”; decimocuarto, “Del Departamento de Entradas”.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Durante el gobierno del general Lázaro Cárdenas, presidente constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, fue dictado un nuevo reglamento sobre esta materia con fecha de 21 de junio

de 1940 y publicado en el *Diario Oficial* de 18 de julio del mismo año.

Consta de 149 artículos ordenados en 8 títulos denominados de la siguiente forma: Título primero, “Disposiciones generales”; capítulo 1º, “De las sanciones y del personal de la oficina”; capítulo 2º, “De los libros del Registro”; título segundo, “Del registro de inmuebles”; capítulo 1º, “De las inscripciones en general”; capítulo 2º, “De las inscripciones en la sección primera”; capítulo 3º, “De las inscripciones en la sección segunda”; título tercero, “Del registro relativo a bienes muebles”; capítulo único, “De las inscripciones en la sección tercera”; título cuarto, “Del registro de personas morales”; capítulo único, “De las inscripciones en la sección cuarta”; título quinto, “De las anotaciones y de la rectificación y extinción de las inscripciones”; capítulo 1º, “De las anotaciones marginales”; capítulo 2º, “De la rectificación de las inscripciones”; capítulo 3º, “De la extinción de las inscripciones”; título sexto, “De la sección quinta”; capítulo 1º, “Del archivo y de las certificaciones”; capítulo 2º, “De los índices”; título séptimo, “De la ratificación de documentos privados”; capítulo único, “De la sección sexta”; título octavo, “De la Oficialía de Partes”; capítulo único, “De la sección séptima”.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal. Este Reglamento fue publicado en el *Diario Oficial* número 37 de 15 de diciembre de 1952 y aun cuando se señalaba su vigencia a partir del 1º de julio de 1953, no entró en vigor, ya que por decreto del 3 de junio de 1953, publicado en el *Diario Oficial* número 42 de 20 de junio de 1953, el presidente de la República don Adolfo Ruiz Cortines, decretó la reforma al artículo 1º transitorio, el cual fue redactado de la siguiente forma: “El presente reglamento entrará en vigor en la fecha que determine el ejecutivo a mi cargo, y que se dará a conocer oportunamente mediante publicación en el ‘Diario Oficial’.”

Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Este Reglamento tuvo una efímera existencia, pues fue publicado y entró en vigor el 17 de enero de 1979 y derogado por el publicado en el *Diario Oficial* de 6 de mayo de 1980.

Legislación vigente. En México, Distrito Federal, en materia de Registro Público de la Propiedad, el Código Civil de 1928 fue modificado por las reformas publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* el 3 de enero de 1979, por medio de las cuales se au-

mentó el título segundo de la tercera parte del libro tercero en 30 artículos.

En el *Diario Oficial* de 6 de mayo de 1980 se publicó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad que se encuentra actualmente vigente, pues en su artículo 2º transitorio, deroga los reglamentos de 20 de junio de 1947 y de 17 de enero de 1979.

Directores del Registro Público de la Propiedad. Hasta donde he podido investigar, las personas que han ocupado el cargo de director del Registro Público de la Propiedad son las siguientes:

1. El 1º de marzo de 1871, fueron nombrados: Director, licenciado don Manuel Ruiz; jefe de Sección de Contratos, señor don José María Arteaga; jefe de Sección de Sentencias, señor licenciado José Antonio Bucheli; jefe de Registro en la oficina de Tlalpan, señor don Andrés Bravo.

El señor licenciado don Manuel Ruiz, nació en la ciudad de Oaxaca, estado del mismo nombre, habiendo estudiado en el Seminario Conciliar y en el Instituto de Ciencias y Artes del Estado y por sus propios merecimientos, sustituyó al licenciado don Benito Juárez, como secretario general de Gobierno, que era presidido por el general Antonio León, cargo que desempeñó en las administraciones del coronel Luis Fernández del Campo, Manuel López Ortigoza y del coronel José López Ortigoza y de otros gobiernos de su estado natal. Al triunfo del Plan de Ayutla, en 1855, participa en un consejo de gobierno del que fue secretario el licenciado Ruiz, y posteriormente fue diputado al Congreso de la Unión. Durante el gobierno del general Ignacio Comonfort, fue designado ministro de Justicia, del 20 de septiembre al 16 de diciembre de 1857. Al triunfo del Plan de Tacubaya, el licenciado don Manuel Ruiz, marcha con el mismo cargo con el presidente Juárez, pasando a Veracruz. Redacta dos de las Leyes de Reforma: la de 12 de julio de 1859, sobre la nacionalización de los bienes de la Iglesia y excomunión de las órdenes religiosas, y la de 23 de julio, sobre la institución del matrimonio civil. También es nuevamente diputado federal y magistrado de la Suprema Corte de Justicia. Durante la intervención francesa, don Benito Juárez lo nombró gobernador de Tamaulipas, cuyo puesto no llegó a ocupar y en su último año de brillante existencia, ocupó el honroso cargo de primer director del Registro Público de la Propiedad, el 1º de marzo de 1871, año en que falleció.

2. Fue Director Interino, en el año de 1872, el señor licenciado don Miguel T. Barrón.

3. En el año de 1873, fue director, primer registrador el licenciado Miguel T. Barrón; Registrador segundo, don José María Arteaga. Escribientes: señor Ignacio García Gutiérrez, señor Antonio Baranda; señor Joaquín García; señor Joaquín Díaz de León. En Tlalpan: Registrador, señor don Andrés Bravo; Escribiente, señor don Isidro Arturo Carranza. En Baja California: El ciudadano juez de Primera Instancia.

4. El señor licenciado don Joaquín Eguía Lis, ocupó el cargo de director del Registro Público de la Propiedad, desde 1874 hasta 1910, o sea durante 36 años. Nació en la ciudad de México, en el año de 1833 y murió en el año de 1917, habiendo efectuado sus estudios en el ilustre colegio de San Ildefonso, y por sus estudios fue becado en el año de 1848. Siendo estudiante, en la misma casa de estudios, impartió las cátedras de matemáticas y de física. Obtuvo el título de abogado en el año de 1861. Durante el imperio de Maximiliano, ocupó el puesto de rector del colegio de San Ildefonso. Dados los conocimientos, fue profesor de derecho patrio y canónico en la escuela de Jurisprudencia y durante el gobierno del presidente Juárez, fue miembro secretario de la Segunda Comisión encargada del estudio del proyecto del Código Civil de 1870 y del de Procedimientos Civiles, en 1874 fue nombrado director del Registro Público de la Propiedad. Formando parte del colegio de Abogados y de la Sociedad de Geografía y Estadística. Asimismo, fue rector de la Universidad Nacional de México del 22 de septiembre de 1910 al 22 de septiembre de 1913.

5. El señor licenciado Genaro González, fue director del Registro Público de la Propiedad de los años de 1919 a 1924.

6. El señor licenciado Ignacio Noris, fue director del año de 1926 al año de 1928.

7. El señor licenciado Eucario Alonso, en 1929.

8. El señor licenciado Francisco Lacroix Roviroa, ocupó este lugar de 1930 a 1935.

9. El señor licenciado Bernardo del Águila, de 24 de enero de 1936 al 30 de junio de 1937.

10. El señor licenciado Francisco Lacroix Roviroa, fue nuevamente director del 5 de julio de 1937 al 19 de julio de 1939.

11. El señor licenciado Carlos Siller, de 4 de agosto de 1939 al 6 de octubre del mismo año.

12. El señor licenciado Juan Manuel García de Quevedo, del 7 de noviembre de 1939 al 15 de junio de 1944.

13. El señor licenciado Maximiliano Rojo Salido, ocupó el mencionado puesto del 13 de junio de 1944 al 30 de noviembre de 1944.

14. El señor licenciado Juan Manuel Delgado del 5 de enero de 1945 al 11 de octubre de 1945.

15. El señor licenciado Anastasio García Toledo, fue director del Registro Público de la Propiedad los años de 1945, hasta su fallecimiento el 26 de mayo de 1955.

16. El señor licenciado Pedro Guerrero Martínez, del 1º de junio de 1955 al 15 de marzo de 1957.

17. El señor licenciado Ricardo Rendón Campos, de 1957 a 1966.

18. El señor licenciado Francisco Arellano Rendón, de octubre de 1966 a abril de 1971.

19. El señor licenciado Francisco Vázquez Fernández, lo ejerció de abril 15 de 1971 a diciembre 10 de 1976.

20. El señor licenciado Guillermo Colín Sánchez del 10 de diciembre de 1976 al 10 de diciembre de 1982.

21. Actualmente funge como director del Registro Público de la Propiedad, el licenciado Héctor Nieto Araiz, cargo que viene desempeñando a partir del 10 de diciembre de 1982.

Lugar que ocupó el Oficio de Hipotecas antes de la entrada en vigor del Código de 1870. Antes de la promulgación del Código Civil de 1870, las oficinas que expedían las constancias de gravámenes de fincas sujetas a censos, consignativos y enfitéuticos, y el archivo de los traslados o testimonios de las escrituras otorgadas ante escribanos de número en la ciudad de México, las oficinas de Oficio de Hipotecas estaban instaladas en el viejo edificio de la Diputación o Casas Consistoriales, que ahora es el edificio del Departamento del Distrito Federal y que alojó el primer Ayuntamiento de la Nueva España, después de haberse instalado provisionalmente en el pueblo de Coyoacán.

Durante el gobierno del presidente don Benito Juárez en el año de 1861, queriendo agrupar en un solo edificio los tribunales del Distrito Federal, se instaló en el edificio del Convento de la Enseñanza, la Antigua y que actualmente tiene los números 100 y 104 de las calles de Donceles de esta ciudad, y al Oficio de Hipotecas se le asignaron como oficinas, la planta baja en su lado derecho de la entrada marcado con el número 100 de la citada calle y también fue ocupado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los juzgados federales de distrito, los juzgados, y el Tribunal Superior de Justicia del Fuero Común, juzgados de paz, las salas

de jurados, así como el lugar en que debían prestar sus servicios los escribanos de la ciudad de México.

Lugares que ocupó el Registro Público de la Propiedad en la ciudad de México. Por primera vez se instalan las oficinas del Registro Público de la Propiedad, en la planta baja del antiguo edificio del Departamento del Distrito Federal, en su ala poniente y anteriormente conocido como Antiguas Casas Consistoriales o de la Diputación, con ventanas que daban a lo que ahora es la avenida 20 de Noviembre, antes de la Callejuela. De ahí pasó al edificio ubicado en la antigua calle de Mesinas, ahora República de Cuba, entre las cales de República de Chile, en aquel tiempo de la Pila Seca y la Plaza de Santo Domingo.

Con posterioridad se instaló en el edificio que se encuentra ubicado a un lado de la que fue Iglesia de Santa Clara, en las actuales calles de Filomeno Mata número 8, segundo piso.

Más tarde, ocupa, el Registro Público de la Propiedad, una parte del edificio antiguo del Departamento del Distrito Federal, pero ahora en la parte poniente que da a la calle 5 de Febrero, antigua calle 1ª de la Monterilla, o sea, entrando al edificio del lado derecho y al fondo del segundo piso.

Nuevamente se efectuó el cambio de las oficinas al edificio conocido como de la Aduana de Santo Domingo, en la parte baja del lado derecho de la entrada principal.

Después pasan sus oficinas al edificio que se encuentra en la esquina que forman las calles de Ignacio Ramírez y Ejido, en el primer piso y donde estuvieron también ubicadas las oficinas de la Procuraduría del Distrito Federal.

Por último, pasó a ocupar los pisos del primero al cuarto del edificio situado en la avenida de Villalongín 15, puesto que los pisos 5º y 6º, se destinaron para las oficinas de la Dirección del Archivo General de Notarías, después con el rango de oficina que dependía de la Dirección General de Servicios Legales del Departamento del Distrito Federal. En el año de 1968, al destinarse un nuevo edificio al Archivo General de Notarías, que se trasladó a la calle de Donceles 104, el Registro Público de la Propiedad ocupó en su totalidad el actual edificio, el cual ha sido objeto de una adecuada remodelación, con las más adelantadas técnicas que han optimizado su funcionamiento, dadas las complejas y delicadas actividades que requiere el tráfico registral en la actualidad.