

cripción debe mencionar; es decir, que se debe reducir la inscripción. (1)

SECCION III.—*De las formas de la cancelación y de la reducción.*

§ I.—¿CUÁLES SON LAS PIEZAS QUE EL REQUIRENTE DEBE PRESENTAR AL CONSERVADOR?

203. «Los que requieren la cancelación ó la reducción depositan en la oficina del conservador, ya la copia del acta auténtica ó el acta en original que contenga la copia de la sentencia» (art. 93; Código Civil, art. 2158). La ley no dice cuáles son las personas que pueden requerir la cancelación. Son, naturalmente, las partes interesadas; es decir, aquellas en cuyo provecho se consiente ú ordena la cancelación. Pueden requerir la cancelación, ya personalmente, ya por un mandatario. El mandato no debe ser un mandato auténtico. No se puede confundir la requisición hecha al conservador con efecto de cancelar la inscripción con el consentimiento dado por la cancelación; el mandato que tiene por efecto cancelar ó reducir debe ser auténtico, dice el art. 92 (núm. 172); pero la ley no dice que los que requieren la cancelación en nombre de las partes interesadas deban tener un poder notariado; quedan, pues, bajo el imperio del derecho común; es decir, que basta un mandato privado. Esto se halla también fundado en razón; lo que hay de esencial en la forma de cancelación es que las partes interesadas la consientan; y para garantía del conservador la ley quiere que además se dé en la forma auténtica; lo que basta para resguardar su responsabilidad.

¿Se debe decir que todo portador del acta que consienta la cancelación puede requerir al conservador á cancelar la

1 Casación, 11 de Enero de 1847 (Daloz, 1847, 1, 125). Martou, t. III, página 282, núm. 1125.

inscripción? Martou lo enseña así, apoyándose en una sentencia de la Corte de Colmar. (1) Se supone que el hecho de ser portador del acta de desembargo implica el mandato de cancelar. Esto puede suceder, pero también puede no suceder. Las partes pueden revocar sus convenciones; si en este caso un tercero, abusando del acta de cancelación, la presentaba al conservador, y si estaba éste obligado á cancelar, resultaría que el acreedor perdería su rango, salvo su recurso contra aquel que hubiera requerido la cancelación; y la ley, al exigir la autenticidad, evita toda especie de sorpresa, que fué precisamente lo que tenía en vista. La prudencia exige, pues, que el conservador no opere la cancelación más que en la prueba del mandato.

La sentencia de la Corte de Colmar no dice lo que le hacen decir. En la especie el notario que había recibido el acta de desembargo la entregó al conservador para operar la cancelación. El conservador se negó en razón de que le parecía que el acta era irregular. El notario intentó entonces una acción en justicia para que se condenara al conservador á operar la cancelación. Resolviéndose que no había lugar porque no tenía calidad para introducir una demanda judicial; sólo las partes interesadas tienen derecho á promover. Sin duda que si el conservador hubiera cancelado la inscripción por la demanda que le hubiera hecho el portador del acta la cancelación sería válida, aun suponiendo que el acta fuese regular y no revocada; pero esto prueba que el portador del acta tiene el *derecho* de *requerir* la cancelación, porque el derecho de *requerir* implica el derecho de obligar al conservador, por las vías judiciales, á proceder á la cancelación.

204. ¿Qué piezas debe el requirente presentar al conservador? Se debe distinguir si la cancelación ó la reducción

1 Colmar, 3 de Marzo de 1847 (Daloz, 1852, 2, 31). La misma sentencia se halla en la *Reseña* de 1848, 5, 312. Martou, t. III, p. 275, núm. 1214.

es voluntaria ó forzada. Si es voluntaria el requirente debe depositar en la oficina del conservador la copia del acta auténtica que compruebe el consentimiento de las partes interesadas. La ley no exige que dicha acta se haga en minuta, se conforma con el original, que ofrece completa garantía al conservador, puesto que el acta queda depositada en la oficina como lo dice la ley.

La ley exige una acta auténtica. De aquí se sigue que el conservador puede negarse á operar la cancelación por la presentación de una acta privada. ¿Pero se debe concluir que si cancela la cancelación será nula? La doctrina y la jurisprudencia titubean en este punto. Nos parece que la cancelación debería ser seguramente válida, con tal que hubiese habido consentimiento. En efecto, la cancelación no es una acta solemne; no había ninguna razón para exigir alguna forma solemne para expresar el consentimiento; si la ley quiere que el requirente presente una acta auténtica es sólo para garantía del conservador. Lo que lo prueba es que el art. 92 (Código Civil, art. 2157), que determina las condiciones requeridas para la validez de la cancelación, no exige más que el consentimiento de las partes interesadas y su capacidad, sin hablar de la forma en la que se deba dar el consentimiento. Es sólo el art. 93 el que trata de las formas de las actas, y este artículo no se ocupa más que de las piezas que deban ser presentadas al conservador; luego la disposición se refiere no á la validez del acta que contiene el consentimiento sino la garantía del conservador. (1)

Hay una sentencia en sentido contrario de la Corte de Tolosa. El conservador, en la especie, había cancelado la inscripción en virtud de un acto de desembargo bajo firma privada; dió al vendedor un certificado comprobando que las inscripciones estaban canceladas. El compra-

1 Aubry y Rau, t. III, p. 389, nota 15, pfc. 281. Compárese Pont, t. II, p. 459, núm. 1098.

dor se negó á pagar su precio por el certificado; exigió que los desembargos se hicieran por acta auténtica. Se ha juzgado que la negativa á pagar del comprador era legítima. (1) La Corte de Tolosa se limitó á decir que las cancelaciones son ilegales; no examina la cuestión de saber cuál es el carácter de la forma requerida por la ley: si es para la validez ó para la existencia del acta de cancelación ó si está prescrita en interés del conservador; este es, sin embargo, el punto decisivo del debate. Se puede decir que la cancelación hecha por acta privada no ofrece ninguna garantía al comprador. Es verdad que el acta privada puede ser atacada, pero también puede serlo el acta auténtica; todo lo que resulta es que si la cancelación hecha por acta privada era nula el conservador sería responsable, puesto que tenía la culpa. La Corte de Tolosa lo contesta, pero malamente; la responsabilidad del conservador no es limitada, como lo dice, á los casos previstos por la ley (art. 2197; Ley Hipotecaria, art. 128); existe en todos los casos en que por su culpa el conservador ha causado un perjuicio á un tercero, como lo diremos más adelante.

205. Si la cancelación es forzada el requirente debe presentar al conservador la copia de la sentencia que la ha ordenado (art. 93; Código Civil, art. 2158). No basta que haya una sentencia para que la cancelación se pueda hacer, se necesita que sea el último recurso ó pasada por autoridad de cosa juzgada (tomo XXX, núm. 546); el requirente debe, pues, justificar que la sentencia es irrevocable. Si la sentencia es por defecto ó susceptible de apelación el requirente debe esperar que venzan los plazos de oposición ó de apelación después de depositar en la oficina del con-

1 Tolosa, 16 de Julio de 1818 (Daloz, en la palabra Privilegios, núm. 2704, l. °) Compárese Lyon, 29 de Diciembre de 1827 (Daloz, en la palabra Mandato, núm. 151, l. °)

servador las actas mencionadas en el art. 548 del Código de Procedimientos; es decir, los certificados del abogado y del secretario que comprueban que ninguna oposición ó apelación se ha hecho. (1)

Por aplicación de este principio se resolvió que si la sentencia en rebeldía caducó el conservador puede oponer la perención. Siendo responsable el conservador, dice la Corte de París, de los actos relativos á sus funciones tiene por esto mismo el derecho é interés de asegurarse de la calidad de los títulos que los requirentes tienen que presentarle; tiene, pues, el derecho de comprobar si la sentencia en rebeldía que se presentó en su oficina existe aún, y conforme al Código de Procedimientos, art. 156, la sentencia en rebeldía se reputaba no existente pasados seis meses de su fecha si no se justifica que recibió ejecución legal dentro de este plazo; la sentencia caducada no puede, pues, servir de base á una cancelación. (2)

206. ¿Debe el requirente depositar una copia del título entero en virtud del que se pide la cancelación? Cuando el título tiene por objeto único la cancelación se necesita naturalmente una copia íntegra, una transcripción del acta. Pero si el título, tal como una sentencia, contiene varias cláusulas es inútil transcribir las que son ajenas á la cancelación; éstos serían gastos y escrituras inútiles. Se decidió por la Administración de Hacienda que bastaba con un extracto del acta para requerir la cancelación; pero interesa saber lo que se debe entender por extracto. Se ha sostenido que un extracto analítico bastaba; es, decir, un análisis del acta. Esta opinión está en oposición con el texto y con el espíritu de la ley; el art. 93 (Código Civil, art. 2158) quiere que el requirente deposite copia del

1 Pont, t. II, p. 460, núm. 1101. Aubry y Rau, t. III, p. 395, nota 34, párrafo 281.

2 Pau, 21 de Enero de 1834 (Dalloz, en la palabra Privilegios, número 2732, 1.º)

acta ó de las sentencias, y una copia es una transcripción, una copia literal; es, pues, no un análisis sino una copia la que el requirente debe presentar de la parte del acto relativo á la cancelación. Lo cual también está fundado en la razón. El análisis podría ser inexacto ó incompleto; el conservador tiene derecho é interés en conocer las piezas completas en fe de las que está obligado á cancelar la inscripción, con el fin de que pueda, si há lugar, negarse á la cancelación fundándose en la irregularidad de los actos que se le presentan. (1)

207. El conservador no está obligado á operar la cancelación desde que se le presenta la copia del acta de desembargo y de la sentencia; si hay piezas ó documentos que completan el acta en virtud de la cual el conservador está requerido á cancelar la inscripción el requirente debe hacer el depósito en la oficina y á su pedimento. Decimos de los documentos que completan el acta, lo que implica que sin estas piezas el conservador no está ilustrado de la validez del acta que se le presenta; y si opera una cancelación de las actas irregulares comprometería su responsabilidad. El motivo en que se funda el derecho del conservador y la obligación del requirente determinan á la vez el límite. Si las actas depositadas por el requirente cubren la responsabilidad del conservador está obligado á proceder á la cancelación; no es juez, es oficial público, funcionario administrativo. Es porque es responsable del perjuicio que causa por su culpa á las partes que se han dirigido á él por lo que tiene interés y derecho de exigir que el requirente lo ilustre en lo que debe conocer. (2) Tal es el principio; vamos á ver la aplicación al tratar de los derechos del conservador.

1 Véanse las decisiones del Ministro de Hacienda y las instrucciones de la Recaudación en el Repertorio de Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 2218. Compárese Pont, t. II, p. 460, núm. 1099.

2 Pont, t. II, p. 460, núms. 1100 á 1102.