

indemnización de daños y perjuicios, y de la pérdida de oficio en caso de insolvencia.¹

Fácil es comprender que la obligación impuesta á los notarios difiere esencialmente de la que tienen los jueces, pues hallándose privados de la autoridad, carecen de medios eficaces para obligar á los maridos á hacer la inscripción de las hipotecas constituídas á favor de sus mujeres.

Esta circunstancia nos induce á creer que cumplen con el deber que les impone la ley, haciendo la debida advertencia á las personas interesadas de la necesidad inexcusable que hay de que se inscriban las hipotecas en el Registro público, y dando el aviso respectivo al Ministerio Público, que tiene, por el artículo 2,005 del Código Civil, la obligación de exigir que se constituya la hipoteca para asegurar la dote, y por consiguiente, que se registre para que produzca los efectos jurídicos que la ley le atribuye.

El plazo de seis días señalados para la inscripción de las hipotecas referidas, se cuenta desde el día de la constitución de ellas, sin incluir los feriados en que vacan los tribunales y las oficinas públicas, ni los necesarios para la ida y vuelta del correo, si los bienes hipotecados se hallan fuera del distrito ó territorio en donde se constituyeron las hipotecas (art. 2,020, Cód. Civ.).²

Sería perfectamente inútil el cuidado de la ley, y la obligación que ha impuesto á los jueces y notarios, si no la acompañara de la debida sanción, porque sus preceptos serían fácilmente burlados, pues quedaría al arbitrio de aquellos cumplirlos ó no. Por eso es que expresamente declara, que siempre que se advierta que por negligencia de los jueces ó notarios, ó por cualquiera otra causa, no se ha hecho el registro en el término legal, puede hacerse; pero la hipoteca no surte efecto, sino desde la fecha del registro, y los

¹ Artículo 1,891, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 1,893, Cód. Civ. de 1884.

que resulten responsables, quedan obligados al pago de daños, y á la indemnización de perjuicios (art. 2,023, Cód. Civ.).¹

Dijimos en el artículo precedente de esta lección, valiéndonos de las palabras de Pantoja, cuáles son las diferencias que existen entre la dote estimada y la inestimada, y que en la primera el marido se hace completamente dueño de los bienes dotales, porque constituye una verdadera venta cuyo precio tiene que entregar aquél al verificarse la disolución del matrimonio. Pues bien, como la constitución de la dote importa una mutación del dominio de los bienes en que consiste, es preciso que se haga constar en el registro público de la propiedad.²

Pero como el marido tiene obligación de restituir el importe de la dote estimada, cuando se disuelva el matrimonio, es evidente la necesidad que hay de hacer constar la cuantía de la dote, para que se sepa lo que el marido debe devolver; la estimación que se les dé á los bienes que la componen, á fin de que conste la responsabilidad que reporta cada uno, y la hipoteca que sobre ellos se hubiere constituido para asegurar la restitución de la dote.

Esta es la razón por la cual ordena nuestro Código, que los bienes inmuebles ó derechos reales que se entreguen como dote estimada, se inscriban á nombre del marido en el registro de la propiedad, en la misma forma que cualquiera otra adquisición de dominio; pero expresándose en la inscripción la cuantía de la dote de que dichos bienes hagan parte; la cantidad en que hayan sido estimados, y la hipoteca dotal que en ellos quede constituida; y que al tiem-

¹ Artículo 1,896, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“Siempre que en los casos de los artículos 1,890 y 1,891 se advierta que por negligencia de los jueces ó notarios, ó por cualquiera otra causa, no se ha hecho el registro en el término legal, podrá hacerse, y la hipoteca surtirá efecto desde la fecha del registro. Los que resulten responsables quedan obligados al pago de daños y perjuicios.”

² Pág. 86.

po de inscribir la propiedad de tales bienes á favor del marido, se inscriba la hipoteca dotal que sobre ellos se constituya, en el registro correspondiente, esto es, en el de hipotecas (arts. 2,027 y 2,028, Cód. Civ.).¹

Cuando la mujer tiene inscritos como de su propiedad los bienes inmuebles que han de constituir dote inestimada, ó los parafernales que entrega á su marido, se debe hacer constar en el registro la calidad respectiva de unos y otros bienes, poniendo una nota que lo exprese así, al margen de la misma inscripción; y si dichos bienes no están inscritos á favor de la mujer, se deben inscribir en la forma ordinaria, expresando en la inscripción su calidad de dotales ó parafernales (arts. 2,029 y 2,030, Cód. Civ.).²

En otros términos; se debe distinguir cuando la dote sea inestimada, ó se trate de bienes parafernales, si aquellos en que consisten están ó no inscritos en nombre de la mujer. En el primer caso, no hay necesidad de constituir hipoteca que garantice su restitución, porque la inscripción les sirve de garantía, y por lo mismo, es bastante que se haga constar por medio de una nota al margen de ella, su calidad de dotales ó parafernales, para que se obtenga el objeto de la ley, la seguridad del patrimonio de la mujer, y una advertencia á las personas que contratan con el marido, para evitar fraudes.

En el segundo caso, si no están inscritos los bienes, hay necesidad de garantizarlos mediante la inscripción de ellos en el registro, á nombre de la mujer, haciendo constar su calidad de dotales ó parafernales.

La razón es, valiéndonos de las palabras del Sr. Lozano, porque en este caso, el dominio de los bienes expresados continúa siendo de la mujer, y por lo mismo, no hay que

¹ Artículos 1,900 y 1,901, Cód. Civ. de 1884.

² Artículos 1,902 y 1,903, Cód. Civ. de 1884.

hacer inscripción alguna en favor del marido; pero como la propiedad de aquella sufre una modificación importante, porque los bienes que forman su patrimonio adquieren la calidad de dotales, es necesario advertir de esta circunstancia á los que más adelante traten con el marido, con la mujer, ó con ambos con relación á esos bienes, lo cual se obtiene poniendo una nota en la inscripción de la propiedad, que dé á conocer tan importante modificación, ó haciéndola constar en la misma inscripción á favor de la mujer, si antes no hubiere sido hecha.¹

A fin de evitar que la protección que la ley otorga á la mujer se haga ilusoria por la mala fe ó la negligencia del marido, que omite la inscripción, ordenan los artículos 2,031 y 2,032 del Código Civil, que, siempre que el registrador inscriba bienes de dote estimada á favor del marido, haga de oficio la inscripción hipotecaria á favor de la mujer; y que si el título presentado para la primera de dichas inscripciones no fuere suficiente para hacer la segunda, se suspendan una y otra, tomando de ambas las anotaciones preventivas que corresponda.²

De esta manera se consigue que los bienes en que consiste la dote estimada, no estén un solo momento en el dominio del marido sin la garantía de la hipoteca, que asegura la devolución de su importe, y se exime á la mujer de la necesidad de exigir al marido la inscripción hipotecaria. Y para evitar que éste tenga esos bienes en su dominio sin la garantía debida, cuando la escritura dotal, teniendo los requisitos necesarios para la inscripción de la propiedad, carezca de alguno de los esenciales que debe contener para la inscripción de la hipoteca, y sea preciso suspender ésta, previene la ley, con justicia, que se suspendan ambas ins-

¹ Pág. 219.

² Artículos 1,904, 1,905 y 1,906, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 1^a, pág. 102.

cripciones, y que en su lugar se hagan las anotaciones preventivas correspondientes.¹

El registro de las hipotecas contraídas en país extranjero, sólo puede producir efecto, hallándose el título respectivo debidamente legalizado, según declara expresamente el artículo 2,038 del Código Civil, del cual se infiere que son válidas las hipotecas otorgadas en países extranjeros sobre bienes situados en el Distrito Federal, la California y demás lugares en que está vigente.²

Pero como el mismo precepto lo indica, para que produzca tal efecto es indispensable que el título hipotecario esté debidamente legalizado, y que el contrato revista la forma y las solemnidades que exigen para su validez las leyes vigentes en el país en donde se celebró.

Se ha sostenido, según creemos con justicia, que este principio no debe aceptarse con la generalidad de sus términos, y que no basta que el título hipotecario revista la forma y las solemnidades que establecen las leyes del país en donde se otorgó, para la eficacia del registro, sino que es además necesario que la obligación sobre que recae la hipoteca sea válida según nuestras leyes; y que una hipoteca que tuviera por objeto garantizar, por ejemplo, una obligación prohibida por inmoral y contraria á las buenas costumbres, no produciría ningún efecto jurídico, no obstante su inscripción en el Registro público, y de que llenara los demás requisitos indicados.

Se ha criticado también la generalidad de los términos de ese principio, juzgándola perjudicial á los intereses de la nación, y se ha sostenido que debe entenderse subordinado al principio de reciprocidad internacional, y aplicable solamente á las hipotecas constituídas en aquellas naciones en

¹ Pantoja, tomo I, pág. 435; Gutiérrez Fernández, tomo V, pág. 408.

² Artículo 1,912, Cód. Civ. de 1884.

que se sanciona el mismo principio, y se estiman válidas las hipotecas otorgadas en nuestro país, sobre bienes situados en ellas.

Creemos que esa crítica es perfectamente justa y fundada en los principios del derecho internacional; pero no creemos que el principio á que nos referimos esté subordinado al de reciprocidad internacional, porque la generalidad de los términos con que está concebido, no permite restricción de ninguna especie, en virtud del axioma que dice: "*Ubi lex non distinguet, nec nos distinguere debemus.*"

Las hipotecas otorgadas en el extranjero, sólo pueden inscribirse, según hemos dicho, estando convenientemente legalizados los títulos respectivos, esto es, en los términos que previene la ley de 28 de Octubre de 1853, y los artículos 455 y 456 del Código de Procedimientos Civiles, mediante la comprobación de la firma del notario que los autoriza por el Ministro ó Cónsul de la República, residente en el lugar ó distrito del otorgamiento, quien debe dar fe de haber sido otorgados por persona legalmente autorizada para ello y en ejercicio de sus funciones; y la legalización de la firma del Ministro ó Cónsul por el Oficial Mayor del Ministerio de Relaciones Exteriores.

Además, es preciso, según el artículo 22 del Reglamento del Registro público, que tales títulos hayan sido oficialmente traducidos, ya por peritos nombrados por el Tribunal Superior ó jueces de primera instancia, ya por la sección correspondiente del Ministerio de Relaciones.

Las explicaciones que hemos hecho, habrán dado á conocer el papel tan importante que en el sistema hipotecario adoptado por nuestro Código desempeña el Registro público, y por lo mismo no se extrañará que el legislador haya tomado tanto empeño en evitar que en él se cometan faltas que serían de trascendentales consecuencias, porque se destruiría la confianza pública, y con ella, tan importan-

te institución, que es la mejor garantía que un gobierno bien constituido puede otorgar á cuantiosos intereses.

Por este motivo, declara el artículo 2,039 del Código, que el que falsamente hace registrar ó cancelar cualquiera hipoteca, es responsable de los daños y perjuicios, y debe sufrir las penas que la ley impone á los falsarios, que son las severas de tres años de prisión y multa de cien á mil pesos, que señalan los artículos 713 y 718 del Código Penal.¹

Por la misma razón establece el artículo 2,041 del Código Civil la responsabilidad de los encargados del Registro, por los daños y perjuicios que puedan causar en el desempeño de sus funciones, sin perjuicio de las penas en que pueden incurrir, señalando justos límites á esa responsabilidad en los casos siguientes:²

1º Si rehusan ó retardan la recepción de los documentos que les sean presentados:

2º Si no hacen los registros en la forma legal:

3º Si rehusan expedir con prontitud los certificados que se les pidan:

4º Si cometen omisiones al extender las certificaciones mencionadas; salvo si el error proviene de insuficiencia ó inexactitud de las declaraciones, que no les sean imputables.

En los casos 1º y 3º, los interesados deben hacer constar inmediatamente, por información judicial de dos testigos, el hecho de haberse rehusado el encargado del Registro, á fin de que les pueda servir de prueba en el juicio correspondiente (art. 2,042, Cód. Civ.).³

1 Artículo 1,913, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“El que falsamente haga registrar ó cancelar cualquiera hipoteca, será responsable de los daños y perjuicios, y sufrirá además las penas que la ley impone á los falsarios. En este caso el registro ó cancelación serán nulos.”

2 Artículo 1,915, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 1,916, Cód. Civ. de 1884.

VI

DE LA CANCELACION DE LAS HIPOTECAS.

En los artículos precedentes nos hemos ocupado del estudio de los principios generales sobre las hipotecas, de las diversas especies de éstas, de su inscripción en el Registro público y de los efectos de ella; por lo mismo, es lógico que nos ocupemos también de la cancelación de las inscripciones hipotecarias, materia que, por fortuna, no ofrece las múltiples dificultades que las anteriores.

La palabra *cancelar* es técnica del derecho, que significa, según Escriche, 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.

Pero ¿cómo se consigue actualmente ese efecto?

El artículo 2,044 del Código resuelve esta cuestión, definiendo qué cosa es la cancelación.¹

Según ese precepto, 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.

Ahora bien: la cancelación de los registros hipotecarios se puede hacer solamente por consentimiento del acreedor ó por decisión judicial. En el primer caso, el consentimiento debe ser expreso, ó comprobarse debidamente, lo cual se

1 Artículo 1,918, Cód. Civ. de 1884.