

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.

obtiene por medio de la escritura respectiva; pues las cancelaciones se deben extender en el protocolo, según el artículo 43 de la ley Orgánica de notarios, y asentando la correspondiente razón en la matriz y en el testimonio de ella (art. 2,045, Cód. Civ.).¹

En consecuencia, para la cancelación del registro de un título hipotecario, es indispensable el otorgamiento de una nueva escritura ante el notario, y la expedición del testimonio de ella, el cual debe presentarse al encargado del Registro público, para que, en su vista, ponga la nota respectiva al margen de la inscripción, haciendo constar que queda extinguida la hipoteca con todos sus efectos.

Podrá parecer severa y onerosa esta exigencia de la ley; pero es muy fácil de justificar si se tiene presente que la cancelación tiene por objeto la pérdida de un derecho de graves resultados para el acreedor, y que tal exigencia no es más que la reproducción del principio que declara, que las obligaciones se disuelven de la misma manera que se contraen.

Si, pues, la hipoteca sólo puede ser constituida en escritura pública; si sólo pueden inscribirse en el Registro público los títulos que constan de escritura pública, y no puede hacerse ninguna inscripción por el simple consentimiento de los interesados; es perfectamente lógico y justo que para cancelar un registro, que produce, como hemos dicho, la extinción del derecho hipotecario, no baste ese consentimiento, sino que se requiere también una escritura pública (arts. 1,979 y 3,330, Cód. Civ.).²

El segundo caso, esto es, el de sentencia ejecutoriada, tiene lugar cuando uno de los interesados, el acreedor, se niega

¹ Artículo 1,919, Cód. Civ. de 1884.

Reformado por la sustitución de las palabras *decisión judicial*, en lugar de la palabra *sentencia*.

² Artículos 1,856 y 1,391, Cód. Civ. de 1884.

á otorgar la escritura de cancelación, á semejanza de todos aquellos casos en que la persona obligada se niega á cumplir una obligación que le es exigible; pues entonces los tribunales suplen su consentimiento, previa la sustanciación del juicio respectivo, que debe seguirse en la vía sumaria, según lo determinan los artículos 951, fracción 3ª, y 952, Código de Procedimientos de 1872; y 889, fracción 3ª y 890 del de 1880.¹

Tiene también lugar, cuando la inscripción ha sido hecha en el Registro afectando vicios que importen su nulidad, que se han hecho valer en juicio, pues una vez probada su existencia, es obligación del juez que conoce de él, mandarla cancelar y extender otra nueva en la forma que proceda, según la ley; y la nueva inscripción no surte efecto sino desde su fecha (arts. 66 y 67 del Reglamento del Registro público).

Claro es que, si la nulidad de la inscripción proviene de culpa ó negligencia del encargado del Registro, es responsable de los daños y perjuicios que resulten, además de las penas á que se haga acreedor (art. 2,041, Cód. Civ.).²

Los casos expresados están previstos por el artículo 2,047 del Código Civil, que declara que la cancelación legal del registro por efecto de sentencia ejecutoriada que lo ordene, tiene lugar:³

1º Cuando extinguida la deuda en todo ó en parte, rehusa el acreedor injustamente dar su consentimiento para la cancelación total ó parcial:

2º En el caso de nulidad del registro.

La cancelación en estos casos, como muy bien lo indican

¹ Artículo 985, frac. 3ª y 986, Cód. de Proc. de 1884.

² Artículo 1,915, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 1,921, Cód. Civ. de 1884.

Reformado por la adición de la frac. 3ª, que dice así:
"En los demás casos que lo establezca la ley."

los preceptos que hemos mencionado, sólo puede hacerse en virtud de sentencia ejecutoriada; es decir, contra la cual no procede ya ningún recurso, porque no lo otorgan las leyes, porque los interesados se han conformado expresamente con ella, ó porque no lo han promovido dentro del término perentorio que éstas señalan.

La acción para cancelar ó para rectificar el registro de un título hipotecario, se debe intentar en el juzgado de primera instancia, á cuya jurisdicción corresponda el oficio en que se asentó aquél; y si el título se hubiere registrado en diversos oficios, se debe intentar la acción en el juzgado en cuya jurisdicción esté situada la mayor parte de los bienes gravados; regulándose aquella por la mayor cuantía de la contribución directa (arts. 2,048 y 2,049, Cód. Civ.).¹

Sin embargo, el principio que acabamos de establecer no es absoluto respecto de la cancelación, pues el artículo 264 del Código de Procedimientos de 1880, declara que, para decretar la cancelación de un registro cuando la acción que se entabla no tiene más objeto que éste, es competente el juez á cuya jurisdicción esté sujeto el oficio donde aquél se asentó; pero que si la cancelación se pidiere como incidental de otro juicio ó acción, puede ordenarla el juez que conoció del negocio principal.²

Ese principio es una excepción del general que declara competente al juez del domicilio del deudor, sea cual fuere la naturaleza del juicio, ó lo que es lo mismo, sea cual fuere la acción que se ejercite, cuya excepción es, á nuestro juicio, onerosa é inmotivada, por lo menos en un caso.³

Es onerosa, porque no procediendo el juicio por la cancelación, sino cuando se rehusa el acreedor á ella, no obstante estar extinguida la deuda, es claro que se trata de

¹ Artículos 1,922 y 1,923, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 206, Cód. de Proc. de 1884.

³ Leyes 32, tít. 2, lib. 3, y 13, tít. 1, lib. 5, Nov. Recop.

exigir de éste el cumplimiento de una obligación, para lo cual se le arranca del lugar de su domicilio, se le obliga á trasladarse al del juicio, y á abandonar sus negocios, circunstancia que le expone á sufrir graves perjuicios. Y estos resultados tienen lugar también respecto del deudor cuando su domicilio no se halla en la población en que reside el juzgado de primera instancia á cuya jurisdicción corresponde el oficio de hipotecas en donde se asentó el registro.

Un ejemplo hará más comprensible lo expuesto.

Si dos individuos domiciliados en México celebran un contrato cuyo cumplimiento queda garantizado con la hipoteca de un inmueble ubicado en Zacatecas, y extinguida la obligación se rehusa el acreedor á dar su consentimiento para la cancelación, no puede el deudor, domiciliado en la primera ciudad, demandar al acreedor que tiene el mismo domicilio, ante los jueces de él, sino que, según el artículo 2,048 del Código Civil, tiene que trasladarse á Zacatecas y promover el juicio ante el juez de primera instancia, que debe emplazar al acreedor y obligarle á contestar la demanda. Esta circunstancia obliga á ambos litigantes, como es de suponerse, á grandes erogaciones y á sufrir perjuicios de incalculable magnitud.

Inútilmente se buscará el fundamento ó la razón de orden público, ó de justicia y equidad sobre que descansa esa onerosa excepción, porque no existe; y si se pretende que el principio que censuramos tiene también por objeto la nulidad del registro, de la cual sólo puede conocer el juez á cuya jurisdicción pertenece el oficio en que se hizo, diremos que esta circunstancia sólo presta motivo para la sanción de ese principio respecto de este caso, pero de ninguna manera para establecerlo relativamente á aquél en que el acreedor rehusa con injusticia su consentimiento para la cancelación.

Sin embargo, el Sr. Lozano sostiene, que en el caso en

que, entablada la demanda de cancelación, ante un juez que no sea el de la ubicación de los bienes, si no declina el demandado la jurisdicción en la forma que previene el Código de Procedimientos, queda prorrogada la jurisdicción de aquel juez.¹

El precepto que señala la competencia del juez, á cuya jurisdicción pertenece el oficio en donde se hace el registro, nos hace conocer la existencia de la facultad ó derecho que tienen los interesados para pedir la rectificación de él.

En efecto: el artículo 68 del Reglamento del Registro público declara, que cualquiera de los interesados en una inscripción, que advirtiere en ella error material ó de concepto, puede, de acuerdo con los demás, pedir su rectificación al registrador, y si éste no conviniere en ella, ó la contradijere alguno de los interesados, puede acudir al juez con igual petición.

El juicio, en este caso, se debe seguir en la vía sumaria, toda vez que se trata del registro de la hipoteca, y en él debe declarar el juez el error de concepto, solamente cuando sin duda alguna lo hubiere, y verificar la rectificación, haciendo una nueva inscripción con presencia del título primitivo (art. 952, Cód. Proced. de 1872 y 890 del de 1880, y 69, Reglam. Reg. Púb.)²

Pero si el error resulta de la expresión vaga é inexacta del concepto, en el título, y de haberlo entendido el registrador de un modo diferente de los interesados, no lo puede declarar el juez, ni rectificarlo el registrador en su caso; pero queda á salvo á las partes su derecho, ya para que se declare judicialmente la inteligencia del contrato, ya para celebrar otro nuevo en que se exprese con mayor claridad el concepto dudoso.

La razón es, porque si el juez ó el registrador hicieran la

¹ Pág. 246.

² Artículo 986, Cód. de Proc. de 1884.

rectificación, el registro contendría especies distintas de las asentadas en el título, cuando sólo debe ser la traducción fielísima de éste, y porque si está concebido en términos oscuros y vagos, es culpa de los interesados, que deben hacer las aclaraciones ó rectificaciones respectivas, extendiendo un nuevo título, y no en el registro, que no es un protocolo, ni tienen sus asientos por objeto la interpretación de los contratos.

Como es de suponerse, la rectificación de una inscripción ó cancelación en el registro, obliga á rectificar los demás asientos relativos á ellos, en los libros que se hallen igualmente equivocados.

Pueden pedir la cancelación solamente los interesados ó sus legítimos representantes; pero éstos, es decir, los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores ó incapacitados, y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir en la cancelación del registro relativo á cualquiera hipoteca de sus representados en el caso de paga real, ó por sentencia judicial (art. 2,046, Cód. Civ.)¹

Al establecer la ley esta prohibición, ha querido solamente vigilar por los intereses de los menores y demás incapaces, no permitiendo en ningún caso, que sus padres y tutores renuncien á la garantía de la hipoteca, que asegura el pago de sus créditos, como puede hacerlo toda persona capaz, que es muy libre para consentir la cancelación de la hipoteca constituida en su favor, aun cuando no estuviere satisfecha la obligación que garantiza, en virtud del principio que declara que cada uno es libre para renunciar el beneficio ó el derecho constituido en su provecho.

¹ Artículo 1,920, Cód. Civ. de 1884.