

cele la nota marginal mencionada, ó la inscripción, y que extienda otra nueva en la forma que, según la ley, procede; pero la nueva inscripción no surte efecto sino desde su fecha.

Los preceptos á que hemos hecho referencia nos indican la manera de hacer constar en el registro las reclamaciones sobre nulidad de la inscripción y los efectos jurídicos que ellas producen, supuesto que, sin que se dicte una sentencia en el juicio correspondiente, seguido con todas las solemnidades establecidas por la ley, ninguna inscripción se puede considerar nula y destituida de los efectos que ésta le atribuye.

El más ligero examen de dichos preceptos nos demuestra que el sistema establecido por ellos consiste en hacer constar por vía de anotación preventiva las reclamaciones que se hicieren contra la inscripción, sin privar á ésta de los efectos jurídicos que le otorga la ley, á fin de que las personas que contratan sobre el inmueble ó el derecho inscrito sepan la existencia del juicio de nulidad de la inscripción y los peligros á que quedan expuestas si ésta se declara por sentencia ejecutoria.

En consecuencia, si el reclamante obtiene un éxito adverso, basta que así conste por medio de la anotación á que hemos hecho referencia, para que las cosas queden en el mismo estado que antes; pero si, por el contrario, se declara nula la inscripción, tiene el registrador que cancelarla y extender otra en la forma que previene la ley para que cumpla con su objeto.

Pero la nueva inscripción no surte efecto sino desde su fecha, lo cual no es más que la consecuencia del sistema adoptado por el Código, que reposa, según hemos dicho al hacer el estudio de la hipoteca, sobre el principio que dice: *qui prior est tempore potior est jure*.

IV

DE LA EXTINCION DE LAS INSCRIPCIONES.

A diferencia de otras legislaciones, el Código Civil ha adoptado el sistema según el cual, las inscripciones hechas en el Registro público subsisten y producen los efectos que le son propios mientras no son canceladas.

Por este motivo declara de la manera más expresa y terminante en el artículo 3,356, que las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero, sino por su cancelación ó por el registro de la transmisión del dominio ó del derecho real inscrito á otra persona.¹

La palabra *cancelar* es técnica del derecho, como dijimos al hacer el estudio de la hipoteca, valiéndonos de las palabras de Escriche, y significa anular, borrar, truncar y quitar la autoridad á algún instrumento público, lo que se hace cortándole ó inutilizándole el signo; y por consiguiente, la cancelación es el acto por el cual se quita su autoridad á un instrumento público.²

También dijimos que actualmente se consigue ese efecto en otra forma, pues según el artículo 2,044 del Código Civil, la cancelación consiste en la declaración hecha por el encargado del oficio de hipotecas al margen del registro respectivo, de quedar extinguida la hipoteca con todos sus efectos.³

Hemos recordado las anteriores definiciones, porque el Código Civil no da alguna respecto de la cancelación de los

¹ Artículo 3,219, Cód. Civ. de 1884.

² Tomo IV, pág. 115.

³ Artículo 1,918, Cód. Civ. de 1884.

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

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

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

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

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

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

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

2 Artículo 3,220, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,221, Cód. Civ. de 1884.

Reformado por la adición de las dos fracciones siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ Artículo 3,222, Cód. Civ. de 1884.

² Tomo I, pág. 304.

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

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

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

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

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

¹ Artículo 3,223, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,224, Cód. Civ. de 1884.

personas que consultaran las constancias del Registro público.¹

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

¹ Artículo 3,225, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,226, Cód. Civ. de 1884.

FIN DEL TOMO QUINTO.

INDICE

DE LAS MATERIAS CONTENIDAS EN ESTE TOMO.

LECCIÓN DÉCIMASEXTA

	Págs.
Del contrato de obras ó prestación de servicios.....	3
I. Preliminares.....	3
II. Del servicio doméstico.....	14
III. Del servicio por jornal.....	28
IV. Del contrato de obras á destajo ó precio alzado.....	33
V. De los portadores y alquiladores.....	62
VI. Del aprendizaje.....	73
VII. Del contrato de hospedaje.....	78

LECCIÓN DÉCIMASÉPTIMA

Del depósito.....	83
I. Del depósito en general y de sus diversas especies.....	83
II. De las obligaciones y derechos del que da y del que recibe el depósito.....	95
III. Del secuestro.....	113

LECCIÓN DÉCIMAOCCTAVA

De las donaciones.....	116
I. Preliminares.....	116
II. De las donaciones en general.....	117
III. De las personas que pueden hacer ó recibir donaciones.....	140
IV. De la revocación y reducción de las donaciones.....	145

LECCIÓN DÉCIMANOVENA

Del préstamo.....	172
I. Principios generales.....	172
II. Del comodato.....	177
III. Del mutuo simple.....	196
IV. Del mutuo con interés.....	207