

dad á quien representa; pero si ni el tutor, ni el curador, ni el Ministerio público cumplen con el registro, todavía el legislador en su afán por no dejar inseguras á las personas desvalidas, ordena: que los jueces ante quienes se presenten testamentos que contengan nombramientos de tutor, y los que disciernan este cargo respecto de menores ó incapacitados, cuiden bajo su responsabilidad de que se registren dentro de seis dias las hipotecas que para la seguridad de la administracion constituyan los tutores ó sus fiadores.<sup>1</sup> Por igual razon está mandado que los notarios ante quienes se otorguen escrituras dotales, ó de donaciones antenupciales, ó de bienes parafernales, que estuvieren asegurados con hipotecas constituidas por los maridos, hagan que dentro del mismo término se verifique el registro de esas hipotecas, bajo la pena de indemnizacion de daños y perjuicios, perdiendo el oficio en caso de insolvencia.<sup>2</sup> Los tutores igualmente están obligados en el mismo término de seis dias á registrar las hipotecas constituidas á favor de los menores y demas incapacitados; y contraen de tal modo la responsabilidad que nace de la omision del registro, que si por ella otro acreedor ha registrado en el intermedio otro gravámen sobre los bienes hipotecados en favor del incapaz, no habrá lugar á la restitucion in integrum que lo perjudique, pues todos los daños y perjuicios que al incapaz se sigan, deben pagarse por el tutor.<sup>3</sup>

La obligacion que se impone al juez, así como al escribano, supone, como es natural, que las escrituras de hipoteca se otorguen en el mismo lugar donde están los bienes, y por consiguiente en el lugar donde debe hacerse el registro. En este supuesto, las dos obligaciones son

1 Art. 2017.=2 Art. 2018.=3 Art. 2019.

fáciles de cumplir por dichas personas, que teniendo carácter público, representan en este punto á la sociedad y deben salvar los intereses que ella tiene bajo su cuidado. Solo una duda puede caber en esta materia, y es saber de qué manera podrán los escribanos hacer que se registren las escrituras dentro del término legal, para librarse de las severas penas á que están sujetos por su omision, supuesto que ellos no tienen autoridad suficiente sobre los otorgantes para obligarlos á tal cosa. En nuestro concepto, la manera de cumplir con tal prescripcion, será no entregar á los interesados desde luego el testimonio de la escritura, sino remitirlo antes al registro de hipotecas, para que se haga la inscripcion respectiva, y despues de hecha, entregar la copia á la persona interesada; de este modo el escribano habrá cumplido con la ley, y quedará libre de toda responsabilidad.

4.—Puede suceder, sin embargo, que los bienes ofrecidos para la constitucion de la hipoteca, no estén en el lugar donde se discierne la tutela, ó se verifica el matrimonio, ó donde se entregan los bienes de la mujer, sino en puntos distantes; en tal caso, el juez por medio de la autoridad de su oficio, puede requerir al del lugar en donde deba registrarse la escritura, para que ordene al encargado del registro que haga la inscripcion; y á fin de que no por la dilacion necesaria con tales objetos, se perjudiquen las personas cuyos intereses asegura la hipoteca, está prescrito que el término señalado para hacer el registro, se contará desde el dia en que se haya constituido aquella, no incluyéndose en él los dias que fueren feriados, ni los necesarios para la ida y vuelta del correo.<sup>1</sup> La ley nada dice acerca de este punto respecto de los escri-

1 Art. 2020.

derechos y obligaciones que explicaremos en el título relativo, pero que constituyendo siempre una modificación de la propiedad, están sujetos al registro.

Puede muy bien suceder que ni los bienes inmuebles que están destinados para la dote inestimada, ni los parafernales estén inscritos en el registro de la propiedad á favor de la mujer; y entonces al entregarlos al marido, deberán inscribirse en la forma ordinaria, expresando en la inscripción su calidad de dotales ó parafernales.<sup>1</sup> La inscripción de que habla la ley, no excusa al marido de dar la hipoteca correspondiente sobre bienes suyos para asegurar la devolución de aquellos al disolverse el matrimonio, la cual deberá registrarse en la sección de hipotecas: no se exige respecto de esta inscripción la misma diligencia y premura que cuando la dote es estimada, porque en la inestimada, como no pasa el dominio al marido, no existen los mismos peligros que en aquella quiso conjurar el legislador.

10.—El efecto principal del registro de las hipotecas es asegurar el derecho hipotecario del acreedor, no solo contra el mismo deudor, sino también contra cualesquiera terceros interesados en la finca hipotecada; efectos suyos pudieran decirse igualmente todos y cada uno de los derechos y obligaciones que de él nacen, y que constituyen otras tantas acciones que pueden ejercitarse en su virtud ante los tribunales; en suma, puede asegurarse que el registro contiene en sí mismo el valor del contrato de hipoteca, y que todos los efectos que esta produce son, aunque remotos, efectos suyos. Comienzan á producirse desde el momento en que ha sido hecha la inscripción hipotecaria, y por esta razón subsisten, entretanto dicha

<sup>1</sup> Art. 2030.

inscripción esté viva; así lo expresa la ley, diciendo que el registro conservará sus efectos mientras no fuere cancelado ó se declare prescrito,<sup>1</sup> lo cual no es más que una consecuencia lógica de la fuerza legal que tiene. En efecto, una vez registrado el gravámen hipotecario, el derecho del acreedor está asegurado; y siendo el registro el punto de partida para averiguar la libertad de la finca, mientras él la denuncia como gravada, así deberá considerarse en derecho. No basta, pues, con el pago de la obligación garantida; porque si bien este extingue la hipoteca, es preciso recordar que sujetos á una forma externa sus efectos, es necesario hacerla desaparecer para recobrar la tranquila posesión de la finca; es cierto que en el caso de haberse satisfecho la obligación, si es reclamada después la hipoteca en juicio, comprobado que sea el pago legítimo, se libraré totalmente el deudor hipotecario; pero esto no obsta para que sobre las molestias del juicio, soporte por su descuido los perjuicios que le sobrevengan, lo cual siempre deberá evitarse, teniendo presente el precepto legal que dejamos consignado. En él se hace mención de los dos medios por los cuales se nulifica el registro hipotecario, esto es, la cancelación y la prescripción, la voluntad de los contrayentes ó la fuerza de la ley; mas como de ambos debemos de hablar en el capítulo siguiente, allí se encontrará su explicación.

11.—Para que el registro produzca y conserve sus efectos, es necesario que esté hecho con arreglo á las prescripciones legales, de las cuales unas se refieren al fondo de lo que debe contener, y otras á la forma en que ha de constar. Tales son: lo dicho antes sobre la obligación que tienen los notarios de comenzar las escrituras

<sup>1</sup> Art. 2037.

en que se constituya hipoteca, con la insercion de un certificado del encargado del Registro, en el que consten los gravámenes anteriores, ó la libertad de la finca: que el registro se haga en los libros de los Oficios de hipotecas á cuyos términos pertenezcan por razon de su ubicacion los predios hipotecados: que el acreedor que pretenda registrar su hipoteca presentará en el Oficio respectivo el título original; y por fin, la prescripcion que enumera las circunstancias que debe contener el registro, siendo de notar que son tan necesarias así estas últimas como las mencionadas arriba, que si el registro se hace en contravencion de ellas, será nulo,<sup>1</sup> es decir, no producirá efecto alguno. Hay otras disposiciones relativas al registro, que se refieren á la manera con que debe hacerse, tales como la que enseña: que todas las anotaciones del registro se escribirán y numerarán las unas á continuacion de las otras, sin enmendaturas ni entrerenglonaduras, ni mas espacio que el necesario para que se distinguan, debiendo estar firmadas siempre por el encargado del Registro;<sup>2</sup> y la otra que ordena: que si fuera indispensable hacer alguna enmienda ó entrerenglonadura, se salvará al fin y se autorizará tambien con la firma del encargado;<sup>3</sup> pero la infraccion de estos requisitos, si bien sujetará al registrador á responsabilidad, como diremos adelante, no hará nulo el registro; pues solo la desobediencia de los tres preceptos enunciados al principio del párrafo, la producen, segun se deduce de la expresion de la ley cuando declara, despues de hablar de las causas de nulidad, que cualesquiera otras omisiones pueden ser subsanadas á costa del acreedor.<sup>4</sup>

Al examinar cada una de las disposiciones cuya omi-

1 Art. 2033.—2 Art. 2035.—3 Art. 2036.—4 Art. 2034.

sion produce la nulidad, manifestamos su objeto é importancia, y ello nos excusa de repetirlas aquí para fundar el precepto que ordena sea nulo el registro por su falta, pues que las disposiciones á que aludimos entran de lleno en la intencion del legislador; y si se examinan atentamente, no podrá menos de confesarse la justicia de su disposicion. En cuanto á la que ordena el modo de escribir y numerar las anotaciones del registro, se hace preciso advertir que tiene por objeto el evitar los fraudes que sin ella podrian cometerse por medio de suplantaciones, intercalando palabras que antes no existian para salvarlas despues; pero como no es dable al espíritu humano libertarse de errores, en muchas ocasiones inculpables, se salvan de la prohibicion general los que el mismo registrador cometa, pero con la condicion de que él mismo los salve. Se exige esa firma, porque el registrador es el responsable de los asientos, y todo lo que él no testifique con relacion al registro, no merece fé.

12.—Puede constituirse en alguna nacion extraña una hipoteca que recaiga sobre bienes situados en el Distrito Federal ó Territorio de la Baja California, y se constituirá válidamente siempre que en el fondo de la obligacion se hayan observado las leyes vigentes en estos lugares, y en la forma externa las leyes del país en que se haya celebrado el contrato; á menos que los contrayentes sean mexicanos y hubieren preferido la ley mexicana. Así lo dejamos establecido en el tomo I, al hablar en general de los contratos celebrados en país extranjero. Esta doctrina, que parece desprenderse del silencio de la ley, es un gran paso en el derecho internacional, que tiende á considerar á todos los hombres como miembros de una sola familia, lo cual, aunque en época que no

alcanzaremos, vendrá á realizarse; pero en el estado actual del mundo, tal vez no deberíamos conceder esa garantía á las naciones que no den por válidos los contratos de hipoteca celebrados entre nosotros sobre bienes de su territorio, y en tal concepto creemos que la disposición legal que examinamos, presupone el principio de reciprocidad; de modo que en aquellas naciones en que por sus leyes no tengan valor alguno tales contratos, tampoco lo tendrán entre nosotros, pues de otro modo se les haría de mejor condicion, lo cual entraña una injusticia. Sin embargo, una vez expresa la ley en los términos en que lo está, debemos advertir que, llegado el caso, la escritura de hipoteca deberá registrarse en el Oficio de hipotecas del lugar en que estén situados los bienes á que se refiera; y que ese registro solo producirá efecto en el Distrito ó en la California, hallándose el título respectivo debidamente legalizado.<sup>1</sup>

La legalizacion, que no es otra cosa que el testimonio que da un oficial público de que las firmas puestas en el instrumento que legaliza, son de las personas que lo han otorgado, y que dichas personas han concurrido verdaderamente al acto á que se refiere, debe hacerse entre nosotros conforme al decreto de 28 de Octubre de 1853, y á los artículos 676 á 679 del Código de Procedimientos civiles; y la exige la ley para que el registro haga fé, porque sería ridículo conceder efectos á un acto del que no se tiene la certeza necesaria respecto de su existencia. Esto no impide que tampoco produzca efecto alguno el registro de la hipoteca, si ella no es en sí misma valedera, como por ejemplo, si no se tuvieron presentes nuestras leyes que rigen los inmuebles, pues entonces convalece-

<sup>1</sup> Art. 2038.

ria el registro por falta de subsistencia de la obligacion hipotecaria. La razon que funda la necesidad de la legalizacion es evidente; sin el atestado de las autoridades legítimas respecto de la verdad de la celebracion del contrato, podrian registrarse hipotecas falsas que no darian mas resultado que la inquietud injusta de los propietarios y una multitud de pleitos; y aunque nuestras leyes castigan severamente al falsario, esto no vendria sino despues de ocasionados muchos perjuicios que él no podria resarcir, y que la ley, en cuanto pueda, debe evitar.

Por regla general está establecido que, el que falsamente haga registrar ó cancelar cualquiera hipoteca, será responsable de los daños y perjuicios que cause, y sufrirá además la pena que la ley impone á los falsarios;<sup>1</sup> y no podia ser de otro modo, si se atiende á que el derecho hipotecario importa un bien de la propiedad del acreedor y una carga sobre los bienes del deudor; que las relaciones jurídicas que nacen de él, son importantes y pueden influir en la suerte de las familias de uno y otro, y aun de terceros interesados, por el engaño en que caerian cometido tal fraude. Por tal razon deben ser cautos los encargados del registro al hacer la inscripcion ó cancelacion de las hipotecas; mas si por desgracia fueren víctimas de un engaño, sepa su autor que tendrá que sufrir el castigo detallado en los artículos 713 y 718 del Código penal.

13.—El registro de las hipotecas es público, con una publicidad absoluta, sin limitacion; sus libros se conservan no solo para bien del acreedor, sino para comodidad de todos los ciudadanos. Esta publicidad absoluta está

<sup>1</sup> Art. 2039.

fundada en que, siendo el objeto principal de la ley el desarrollo del crédito territorial, debió favorecerlo con la libertad de exámen de los registros, sin lo cual evidentemente se perjudicaria. Por medio de ese exámen cualquiera puede averiguar el estado de la fortuna inmueble de otro, y aunque esta especie de fiscalizacion aparezca á primera vista como un inconveniente, no lo es si se compara con el que resultaria de la restriccion de la publicidad, con la cual se perjudicarian muchos acreedores de buena fé, que puede muy bien haberlos sin que tengan un título inscrito. Por otra parte, estando al alcance de todos el adquirir por medio de los registros un conocimiento exacto de la fortuna de los particulares, se multiplican los contratos, pues muchos no llegarían á realizarse por desconfianza en la solvencia del futuro contratante; de modo que así la contratacion como el desarrollo del crédito, y el mismo sistema seguido por la ley, exigian la absoluta publicidad de los registros, necesidad que fué comprendida por nuestros legisladores, como lo demuestra la disposicion que ordena: que los encargados del oficio de hipotecas tienen obligacion de dejar ver los registros á cualquiera persona que lo pretenda, y de expedir los certificados que se les pidan de la libertad ó gravámenes de las fincas.<sup>1</sup> Si no cumplen con esta obligacion, serán responsables por ello de los perjuicios que se sigan á los interesados; pues que constituidos por la ley para la observancia de sus preceptos, ellos deben ser los primeros en acatarla.

14.—Por regla general puede decirse, que siempre que el registrador cometa omisiones sustanciales en el registro, ó resista el cumplimiento de sus deberes, incur-

<sup>1</sup> Art. 2040.

re en responsabilidad; pero no queriendo el legislador que esta quedara establecida de un modo vago y acaso dudoso, señala las causas que la producen, expresándose en los términos siguientes. Los encargados del registro son responsables, además de las penas en que puedan incurrir, de los daños y perjuicios á que dieren lugar:

I. Si rehusan ó retardan la recepcion de los documentos que les sean presentados para su registro:

II. Si no hacen los registros en la forma legal:

III. Si rehusan expedir con prontitud los certificados que se les pidan:

IV. 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.<sup>1</sup>

En las cuatro fracciones anteriores están contenidas todas las obligaciones del registrador. Deben recibir en el acto en que se les presenten los documentos cuyo registro se solicite, porque ya hemos visto en el curso de este capítulo, no menos que en los anteriores, que muchas veces la hora de la presentacion puede influir en la antelacion de un registro respecto de otro, y por consiguiente en la preferencia del crédito hipotecario. Los perjuicios que se causen por no recibir cuando se presenta un título de esa clase, pueden ser incalculables para el acreedor, si no obstante su diligencia otro se le anticipa en el registro; y desde luego se percibe que si de ello tuvo la culpa el registrador, nada mas natural que sea responsable en los términos de la ley. Igual responsabilidad le resulta por el contenido de la segunda fraccion, porque como hemos explicado poco antes, el registro ha-

<sup>1</sup> Art. 2041.

ce entera fé y produce sus efectos, pero solo si en él se han observado las prescripciones legales. Entre estas hay unas, como vimos, que si no se observan, su falta hace nulo el registro, en cuyo caso es evidente el irreparable perjuicio que de esa nulidad declarada por la ley se sigue al acreedor, y por lo mismo la justicia con que ha sido castigado el encargado del registro.

En cuanto á las otras faltas ú omisiones que no causan la nulidad del registro, será tambien responsable el registrador, si de él hubieren dependido, pero no si la falta dependió de otro. La prontitud en expedir los certificados de que habla la fraccion III, es otro de los deberes del registrador, y el fundamento de la responsabilidad en que incurre si no lo hace, es que esos certificados son los que deben insertarse al comenzar toda escritura en que se constituya hipoteca; de modo que si los retarda, las escrituras no podrian extenderse, y sí seguirse de esto grande perjuicio no solo á uno de los contratantes, sino en muchas ocasiones á ambos. Mas no solo debe el registrador expedir con brevedad las certificaciones, sino tambien cuidar escrupulosamente de que en ellas no haya omisiones de gravámenes inscritos en el registro, pues que aquellas deben ser el trasunto fiel de lo contenido en este. Esas omisiones pueden ocasionar perjuicios irreparables y de grande importancia, como sucederia en el caso de que fiando un acreedor en la certificacion, aceptara la garantía de una finca gravada de antemano en la mayor parte ó en todo su valor; en cuyo caso se percibe fácilmente que al hacer efectiva la hipoteca, se encontraria con que los gravámenes omitidos eran preferentes al suyo y absorbian el valor del inmueble, lo cual equivaldria á hacerle perder una garantía, sin la cual seguramente no ha-

bria contratado. Si se supone que en esta situacion no tiene el deudor otros bienes con que pagar acreedores, creceria la dificultad; porque entonces la pérdida no seria únicamente de la garantía, sino tambien del crédito asegurado. Otros casos podrá haber en que las omisiones cometidas por el registrador, al expedir la certificacion, dependan de la insuficiencia ó inexáctitud de la declaracion del que la pide, como por ejemplo, si no designa convenientemente la finca cuyos gravámenes busca; si solo pide el certificado de un número de años limitado, ú otro motivo semejante; porque entonces aunque haya errores ú omisiones en el registro, no se podrá hacer responsable de ellos al registrador, puesto que no estuvo en su potestad evitarlos.

Los actos ú omisiones por los que es responsable dicho funcionario, pueden constituir únicamente una falta de cuidado ó atencion, de las cuales se sigan perjuicios á los particulares, ó ser obra de la mala fé del encargado del registro, que constituyan un delito castigado por el Código Penal. En el primer caso, la responsabilidad es solo civil, y los perjudicados pueden perseguirla ante los tribunales; en el segundo la habrá civil y criminal; aquella para el pago de daños y perjuicios, y esta para la imposicion de la pena condigna. Sin embargo, debe advertirse que ni una ni otra podrán declararse sin oír al registrador, y que exigen prueba suficiente por parte del quejoso. La ley no lo dice de una manera expresa; pero lo deja entender la disposicion que ordena que: en los casos de las fracciones I y III que examinamos en el párrafo anterior, los interesados harán constar inmediatamente, por informacion judicial de dos testigos, el hecho de haberse rehusado el encargado del registro, á fin

de que pueda servirles de prueba en el juicio correspondiente.<sup>1</sup> Con esta disposición, no solo se procura que el hecho que constituye la queja se justifique, sino que ella tiende á evitar desde luego la falta, pues no es de presumir que ante los dos testigos se rehuse todavía el registrador á cumplir su deber, sabiendo que si lo hace proporciona desde luego la prueba plena que el quejoso necesita para acusarlo.

15.—Todavía podíamos añadir algunas doctrinas reglamentarias del registro de hipotecas, que servirían para mayor explicación de algunos de los artículos de este capítulo; pero estando ellas comprendidas en el reglamento del título XXIII de este libro, expedido por el Ejecutivo de la Union en uso de sus facultades, el 28 de Febrero de 1871, y tratándose en él de las obligaciones generales de los registradores, títulos sujetos á inscripción, forma de las inscripciones y sus efectos, cancelación, rectificación y publicidad de los registros, materias que no solo se refieren á las hipotecas, sino á las otras tres secciones en que se divide la oficina del registro público, no podemos entresacar las disposiciones que particularmente se refirieran á este título, sin exponernos á repetir en gran parte las mismas disposiciones, cuando nos ocupemos del mencionado título XXIII. A él, pues, remitimos al lector que desee encontrar la parte reglamentaria que falta al registro de las hipotecas.

<sup>1</sup> Art. 2042.

## CAPITULO V.

### De la cancelacion de las hipotecas.

#### RESUMEN.

1. En qué consiste la cancelacion del registro.—2. Motivos de que procede. Exámen de ellos.—3. Requisitos para que pueda consentirse en la cancelacion de hipotecas constituidas á favor de incapaces.—4. Casos en que tiene lugar la cancelacion legal.—5. Dónde deben intentarse las acciones de cancelacion ó rectificacion del registro.—6. Qué juez debe conocer de estas demandas en el caso de haber sido registrado el título en diversos oficios de hipotecas. Modo de calcular la mayor importancia de los bienes que existen en cada uno de ellos.—7. Disposiciones complementarias de este título.

1.—Una vez inscrita en el registro la hipoteca, ya vimos que surte sus efectos la inscripción, y los conserva mientras no se declare cancelada ó prescrita; de suerte que de tales prescripciones legales se deduce que la cancelacion quiere decir la destruccion del registro hipotecario, la pérdida de este derecho por parte del acreedor, y la libertad de la finca en favor del deudor. La cancelacion lleva, pues, en sí misma importantes modificaciones en el dominio del inmueble; y en vista de ello, no deberá extrañarse que el legislador haya tratado en este lugar de una manera especial lo relativo á la cancelacion de las hipotecas.

Consiste la cancelacion en la declaracion hecha por el encargado del oficio de hipotecas, al márgen del registro respectivo, de quedar extinguida la hipoteca con todos sus efectos.<sup>1</sup> Ya en otra parte dejamos asentado que nuestra ley quiso que el registro fuera quien diera vida al contrato de hipoteca; de tal modo que sin él, aun cuando los contratantes convinieran en que una finca reportara cier-

<sup>1</sup> Art. 2044.