

haya para que el juez designado por la ley, y no otro, conozca de estas demandas.

6.—Supuestos tales antecedentes, debe afirmarse que cuando un título hubiere sido registrado en diversos oficios, se intentará 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.¹ Ya la ley anterior señala como juez competente para conocer de la cancelación y rectificación de los registros, al del lugar en donde esté asentado el que es objeto de la demanda; mas como un mismo título puede estar registrado en varios lugares, en razón de que en él se graven muchas fincas situadas en todos estos, se hace necesario saber qué juez de los que pertenecen á alguno de esos distintos lugares será el competente, supuesto que se hallan igualmente comprendidos en la disposición de la ley. Parece natural que en este caso, toque el conocimiento á aquel de los jueces que tenga dentro del territorio de su jurisdicción la mayor parte de las fincas gravadas, y esta es la regla general adoptada por el legislador; mas si en dos territorios, por ejemplo, se halla igual número de predios, los respectivos jueces de ellos serán competentes, lo cual, aunque no es un obstáculo, el legislador removió el que pudiera resultar de las dilaciones causadas por competencias de jurisdicción, ordenando, como hemos visto, que se calcule esa mayor parte de las fincas gravadas, por la mayor cuantía de la contribución directa. Esta última regla será exactamente obedecida en aquellos lugares en que las contribuciones sean cobradas por un mismo sistema y al mismo tipo; pero si esto no es así, siempre se dará oca-

¹ Art. 2049.

sión á las competencias, que no terminarán, sino hasta que los tribunales hayan fijado la jurisprudencia en este punto.

7.—Por último, repetiremos aquí lo que dijimos al fin del capítulo anterior. La parte reglamentaria que encierra el presente título, relativamente al registro público, es especial de las hipotecas, que por su notoria importancia exigía una explicación peculiar. Las demás disposiciones referentes á la organización de los oficios de hipotecas, derechos y obligaciones de los registradores, forma de las inscripciones y demás puntos concernientes al desarrollo del sistema hipotecario, entran ya en el objeto del registro público general que establecen nuestras actuales leyes, y á dicho registro está consagrado un título especial, en el que figura como uno de sus objetos particulares el registro de las hipotecas. Al explicar dicho título, que es el XXIII del presente libro, hallaremos consignadas todas las reglas, que el de que nos ocupamos actualmente no contiene, como determinaciones del reglamento¹ de 28 de Febrero de 1871, que sirve de complemento á estas materias.

CAPITULO VI.

De la extinción de la hipoteca.

RESUMEN.

1. Causas que producen la extinción de las hipotecas. Exámen de cada una de ellas.—2. Derechos del acreedor cuando el pago no se llevó á efecto.—3. Efectos del nuevo registro que en tal caso se haga de la hipoteca.

1.—Después de haber hablado la ley de la cancelación de los registros hipotecarios, se ocupa aquí de la extin-

¹ Art. 2050.

cion de las hipotecas: ya vimos que por aquella la hipoteca deja de existir, de suerte que en todo caso en que el registro quede cancelado, la hipoteca se habrá extinguido; mas hay otras causas que hacen perecer este derecho, y que ellas serán otros tantos medios para pedir la cancelacion. En efecto, dejamos expuesto en el capítulo anterior, que el registro debe cancelarse siempre que por alguna causa justa haya desaparecido el derecho del acreedor: señalar qué motivos ocasionan esa pérdida, es el objeto del presente capítulo, cuyas disposiciones sobre tal asunto pasamos desde luego á consignar.

Las hipotecas se extinguen por las causas siguientes:

I. Por la rescision, por la nulidad y por la extincion de las obligaciones á que sirven de garantía. La hipoteca es una obligacion accesoria que sirve para asegurar el cumplimiento de otra que viene á ser la principal. Cuando se extingue por medio de la paga, ú otro de los medios consignados en el título IV de este libro, es claro que la hipoteca deja tambien de existir; porque en ese caso le falta objeto, pues que si la seguridad del cumplimiento era lo que protegía, cumplida la obligacion no necesita ya quien la asegure. Pero como las obligaciones que son garantidas con la hipoteca pueden tambien dejar de subsistir por vicios que tengan en sí mismas, y que produzcan su nulidad ó rescision en los términos explicados en el título V, tambien en este caso falta la base de la hipoteca, desaparece la obligacion asegurada, y observando el principio de que lo accesorio sigue la naturaleza de lo principal, la hipoteca debe extinguirse:

II. Por destruccion del predio hipotecado. La hipoteca es un derecho real que gravita directamente sobre la cosa, sin atender á quién sea su poseedor; vinculado,

pues, de este modo ese derecho, vive por decirlo así con el inmueble hipotecado, y sigue todas sus transformaciones mientras exista. Siendo esta la naturaleza de la hipoteca, puede decirse que si el inmueble se llega á destruir de una manera total, por efecto de cualquier accidente natural, ordinario ó extraordinario, como un incendio, una inundacion, un terremoto ú otras causas semejantes, el derecho hipotecario tambien perecerá, como una consecuencia inmediata de su adherencia al fundo destruido. Mas la destruccion de que aquí hablamos ha de ser total, porque si algo quedare del predio hipotecado, la hipoteca subsistirá toda en la parte existente, aunque lo restante haya desaparecido, en virtud de su misma naturaleza: Así lo dejamos consignado en otra parte,¹ y vuelve á confirmarlo la ley en la salvedad que hace en esta fraccion, refiriéndose al caso de que la finca haya sido destruida por incendio ú otro caso fortuito, en que, como recordaremos, enseña que no solo subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, sino que, si estaba asegurada, el valor del seguro quedará afecto al pago. Estos restos de la finca, de que se habla, deben entenderse de aquellos que han quedado formando una parte unida del edificio destruido, ó bien la extension del campo no inundado, si era un predio rústico; porque la área y los edificios, mientras puedan estos últimos conservar tal nombre, son y deben seguir siendo objeto de la hipoteca constituida. Advertimos que los restos del edificio deben quedar unidos, porque las piedras, vigas y demas materiales que se hayan desprendido, son considerados desde ese momento por nuestra legislacion bienes muebles, incapaces por esto de ser hipotecados:

¹ Art. 1954.

III. Por la remision expresa del acreedor. La remision del acreedor equivale á la renuncia que este hace de la garantía en favor del deudor; se exige que aquella sea expresa, porque seria peligroso y ocasionado á fraudes el dejar al juicio privado la calificacion de los hechos que indicaran una verdadera remision. De una manera expresa, el acreedor que la otorgue sabrá todo lo que pierde con esa remision, y no habrá en lo futuro las disputas á que pudiera dar lugar la tácita. Debe advertirse que la ley habla de la hipoteca y no del registro hipotecario, lo cual es de tenerse presente, porque el que permite solo que se cancele el registro sin renunciar la hipoteca, podría volver á registrar esta, y entonces deberia entenderse que solo habia renunciado ó remitido la preferencia que le daba la antigua inscripcion. Es verdad que la cancelacion del registro, por regla general, acaba con la hipoteca; pero en el caso de remision creemos deber hacer esta limitacion, así porque todas las renunciaciones ó remisiones deben interpretarse estrictamente, como porque estando mandado que en las renunciaciones se especifique lo que se renuncia, no debe pasarse de lo que comprenda la expresion natural del que lo hace. Mucho menos comprenderá la remision de la hipoteca la de la obligacion principal, como esta en su caso comprende la de aquella, sino que suponiéndola hecha, el acreedor no podrá ejercitar un derecho hipotecario que por su voluntad perdió; pero podrá reclamar del deudor el cumplimiento de la obligacion pactada, ejercitando su accion personal:

IV. Por la declaracion de estar prescrito el registro conforme á las leyes. Dejamos consignado en el capítulo 4.º, que el registro conserva sus efectos mientras no fuere cancelado ó prescrito. En el capítulo anterior tra-

tamos de la cancelacion, la cual puede ser un efecto de la prescripcion, y por tanto no es lo mismo que esta; la prescripcion del registro verdaderamente no existe, se declara prescrito siempre que la accion hipotecaria ha prescrito, ya en cuanto á la prelacion respecto de otros créditos registrados, cuyo término entonces es el que hubieren convenido las partes, ó el de diez años si no le han señalado término á la hipoteca; ya tambien respecto del pago del capital que ella asegura, si han pasado veinte años, contados desde el dia que fué exigible la obligacion,¹ y no se exigió su cumplimiento. De lo que acabamos de decir se deduce, que concluido el término que las partes señalaron para la duracion de la hipoteca, la obligacion principal subsistirá, aunque sin garantía, por haberse prescrito esta; si no se designó término, la hipoteca dura diez años, y vencidos estos solo queda la obligacion personal. Lo mismo sucederia en la primera próroga, cuando vencido el término señalado por las partes, ó el legal, no se ha hecho efectiva la accion hipotecaria. Sin embargo, si dentro de un año contado desde la fecha en que conforme al registro hubiere espirado el plazo legal ó convencional de la hipoteca, el acreedor demandare en juicio el cumplimiento de la obligacion, conservará la hipoteca la prelacion que le corresponda segun su inscripcion. Pasado ese tiempo sin haberse entablado la demanda, el crédito ocupará en la graduacion el lugar que siga al que hubiere sido registrado antes del día en que espiró el plazo legal ó convencional de la hipoteca; pero conservará los demas privilegios hipotecarios.² En la segunda ó ulteriores prórogas de la hipoteca, el crédito ocupará el lugar que le corresponda conforme al último registro;

1 Art. 37 del Cód. de Proc.—2 Art. 33, idem, idem.

pero al finalizar cada uno de ellos, se observará lo que acabamos de decir antes:¹

V. Por la resolución ó extinción del derecho del deudor sobre el predio hipotecado. En otra parte dijimos que el que hipoteca un inmueble, no puede hacerlo sino con las condiciones ó limitaciones á que esté sujeto su derecho de propiedad; á este caso se refiere la fracción que examinamos, la cual supone que habiéndose constituido la hipoteca por aquel que tenía su dominio hasta cierto tiempo, bajo condición, ó con cualquiera otra limitación puesta por el que tenía derecho para hacerlo, ha llegado el acontecimiento previsto, y el poseedor ha perdido la posesión de la cosa. Como no es justo que el verdadero ó nuevo dueño soporte los gravámenes impuestos por el anterior, como fundamos en otra parte, la ley ha ordenado que no sea responsable de ellos; y esta es la razón de por qué ha mandado cancelar el registro de la hipoteca que se encuentre en este caso:

VI. Por la expropiación del predio hipotecado, por causa de utilidad pública, en cuyo caso el predio queda libre, pero el acreedor hipotecario tendrá derecho para hacerse pago del precio que por indemnización dieren al antiguo dueño, si el crédito estuviere vencido; y si no lo estuviere, pedir que dicho valor se imponga á su satisfacción, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo.² En el caso supuesto, el valor de la indemnización ha venido á ocupar el lugar del predio; y si el valor de este era lo que en el fondo hacía útil la garantía de él para el acreedor, es consecuente que se convierta la que tenía sobre el predio en la que la ley le señala. Pudiera suceder que, aunque por la Constitución federal está

¹ Art. 34 del Cód. de Proc.—² Art. 2051.

mandado que la expropiación por causa de utilidad pública no se haga sino indemnizando previamente al dueño, esto no se cumpla, ó la indemnización no alcance para cubrir el crédito hipotecario. En el primer supuesto la hipoteca se extinguirá, y á nuestro juicio no tendrá derecho el acreedor para pedir al deudor otra garantía, supuesto que legalmente se le ha consignado el precio de la indemnización, que bien puede reclamar. En el segundo, autor respetable opina que se aplique al crédito del acreedor el valor que resulte del avalúo, y por el resto se ejercite la acción personal que le corresponda por la obligación principal, si no se le diere una nueva seguridad, como sucede en el caso de que el inmueble hipotecado disminuya de valor sin voluntad del deudor, en el cual tiene derecho para mejorar la hipoteca, ó para exigir el pago inmediato de la deuda, si el deudor rehúsa hacerlo. En efecto, parece que el caso que hemos supuesto, tiene perfecta analogía con el que acabamos de mencionar, y por lo mismo podrán servir de apoyo de esta opinión los mismos fundamentos que el legislador tuvo para ordenar lo que hemos dicho respecto de la disminución involuntaria en el valor del predio hipotecado. En suma, la hipoteca, en caso de expropiación, siempre se extinguirá, por estar fundada esta en la necesidad y conveniencia de preferir el bien común al interés individual para la conservación de la sociedad; mas aunque el acreedor pierde la garantía de la deuda, debe tenerse presente que no por esta causa pierde su derecho á la misma deuda, de la cual es siempre responsable el deudor y deberá satisfacerla al vencimiento del plazo.

2.—Puede suceder que la hipoteca se haya constituido para asegurar la entrega de alguna cosa debida, ó que

debiéndose cantidad cierta, asegurada de la misma manera, el acreedor se haya conformado con recibir una cosa mueble ó inmueble en su lugar. En ambos casos la obligación se satisface legalmente, y por consiguiente la garantía que la aseguraba deja de existir; mas si el pago quedare sin efecto, ya sea porque la cosa se pierda por culpa del deudor y estando todavía en su poder, ya sea porque el acreedor la pierda en virtud de evicción, la hipoteca revive¹ con la obligación principal. La causa de la extincion de la hipoteca fué el pago, que vino á destruir la deuda; cuando este no tuvo efecto, la obligación de pagarla vuelve á quedar en pié, y es natural que vuelva á vivir la hipoteca que se habia exigido para asegurar su cumplimiento. Los dos casos á que se refiere la ley, son los en que la pérdida de la cosa es á cargo del deudor, pues el primero supone culpa en la pérdida, y además tenencia de la cosa al perderse, y ya dijimos en el título III que entonces estas dos circunstancias causan la responsabilidad del deudor. Lo mismo sucede en el caso de evicción, porque no dándose esta sino por un derecho legítimo anterior á la adquisicion, el que la sufre tiene derecho para exigir otra igual al que se la enajenó, cuyo derecho, en materia de hipotecas, se traduciría por la subsistencia de la deuda antigua, que se habia satisfecho con la cosa que fué objeto de la evicción, y por cuya causa no pudo verificarse el pago. En el mismo título III citado puede verse esta materia.

3.—Entregada la cosa que constituía la deuda, ó recibida por el acreedor en lugar de lo que le era debido, el deudor tiene derecho para hacer que el registro de la hipoteca se cancele, supuesto que ya se ha satisfecho

¹ Art. 2052.

la obligación principal; si el registro se hubiere ya cancelado cuando el pago quedó sin efecto por las causas que mencionamos en el párrafo anterior, la hipoteca revive con la nueva obligación; pero debe volver á registrarse, y este registro producirá sus efectos solamente desde la fecha de la nueva inscripción, quedando siempre salvo al acreedor el derecho para ser indemnizado por el deudor de los daños y perjuicios que se le hayan seguido.¹ Cancelado el registro, perdió toda preferencia respecto de los otros gravámenes que reportaba la misma finca; y el deudor, según los principios aceptados al hablar de la hipoteca en general, puede volverla á hipotecar una ó mas veces á otros acreedores. Los créditos registrados ya, cuando se canceló el registro, adquirieron cada uno de ellos respectivamente una mejor condicion de antigüedad, supuesta la destruccion de una de las inscripciones, la cual aunque reviva no adquiere su antiguo lugar, porque por su falta los otros acreedores adquirieron derechos legítimos que no se les pueden arrebatar: así lo aconseja no solo la justicia sino la doctrina desarrollada por el legislador en ese sistema de hipotecas.

Lo mismo debe decirse respecto de los créditos que hubieren sido registrados en el intermedio de la cancelacion del registro y de su nueva inscripción, en virtud de la facultad que dijimos que tiene el deudor para volver á hipotecar la finca; en este caso, estos acreedores que contrataron con el dueño, lo hicieron en el concepto de que el predio no soportaba mas responsabilidades que las que de sus constancias arrojaba el registro; además, adquirieron conforme á la ley su prelación desde la fecha de la inscripción de su crédito; y por tanto, si el registro

¹ Art. 2053.

cancelado revive, no podrá ser esto con injuria de tales derechos, consagrados no solo por la letra de la ley sino por el fin que el legislador se propuso al dictar sus disposiciones en esta materia, que todas tienden al desarrollo del crédito territorial. Sin embargo, en el supuesto de que venimos hablando, el acreedor antiguo cuyo pago quedó sin efecto, se habrá perjudicado sin culpa suya, puesto que no solo ha perdido la preferencia de que antiguamente gozaba su hipoteca, sino que puede ser muy bien que la nueva inscripción de ella no le asegure totalmente el pago de su crédito. Entonces el deudor estará obligado á darle otra garantía, ó á pagar su deuda desde luego, una vez que la ley lo sujeta á indemnizar á su acreedor de los daños y perjuicios que se le hayan seguido, cuya acción puede ejercitar desde luego el acreedor. Por último, si como puede suceder, aunque hecho el pago, el registro de la hipoteca que lo aseguraba no se canceló, llegado el caso de invalidación de aquel, con la obligación principal revive también la hipoteca; mas entonces esta goza de todos sus privilegios desde la fecha del registro, supuesto que, como dejamos consignado, el registro conserva sus efectos mientras no se declare cancelado ó prescrito.

TITULO NOVENO.

DE LA GRADUACION DE LOS ACREEDORES.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

RESUMEN.

1. Obligación de todo deudor. Afección particular de las cosas para el pago de deuda determinada. Carácter de la parte insoluta, si la hubiere.—2. Qué acreedores no deben entrar en concurso. Obligaciones y derechos del acreedor hipotecario.—3. Empleo del producto de la venta de la finca hipotecada.—4. Concurso especial de los bienes adquiridos por sucesión. Cuándo no tiene lugar. Efectos de la separación de estos bienes.—5. Separación de los bienes pertenecientes á alguna sociedad.—6. Qué son los privilegios de los créditos. Necesidad de su consagración legal. Perjuicio que sufren los acreedores que no se presentan al concurso.—7. Caso en que pueden protestar á salvo sus derechos los acreedores privilegiados. Efectos de esta protesta.—8. Reglas sobre preferencia entre créditos iguales. Bienes que deben formar el fondo del concurso. Orden y prelación con que deben graduarse los créditos.

1.—La obligación natural y civil en que están todos los ciudadanos de cumplir fielmente las convenciones que celebran, no menos que el respeto al derecho ajeno, que en ningún caso y por nadie puede impunemente ser ofendido, exigen que el que reporta una obligación, sea responsable de su cumplimiento con todos los bienes que posea. En efecto, todo convenio produce para los contrayentes derechos y deberes mútuos que son su consecuencia inmediata, y que están obligados á respetar, porque siendo los contratos el resultado de las necesidades humanas, la satisfacción de estas por medio de aquellos, es el mas jus-