

LECCION 15ª

ARTICULOS 2033 A 2042.

Art. 2033.—*«Es nulo el registro hecho en contravencion á lo dispuesto en los artículos 2021 y 2024 á 2026.»*

93.—El artículo 2021 previene que las escrituras en que se constituya hipoteca se comiencen con la insercion de un certificado del encargado del registro en que consten los gravámenes anteriores ó la libertad de la finca, el 2024, que el registro debe hacerse en el oficio á que pertenezcan por razon de su ubicacion los bienes hipotecados; el 2025 que el acreedor que pretenda registrar su hipoteca, debe presentar el título original de su crédito, y por último, el 2026 determina las circunstancias que ha de expresar ó contener el registro.

De conformidad con lo prevenido en el artículo 2033, si la escritura hipotecaria que se registra no contiene el certificado respectivo de los gravámenes ó de la libertad de la finca; si el registro se hace en un oficio diferente del de la ubicacion de los bienes hipotecados; si se verifica sin la presentacion del título respectivo; y por último, si no contiene las circunstancias que expresa el artículo 2026, el registro es nulo; y como la hipoteca solo surte sus efectos legales desde la fe-

cha en que es debidamente registrada, es ineficaz, no produce ningun efecto, y es lo mismo que si no se hubiera constituido.

El registro puede ser nulo por la nulidad de la hipoteca, ó por defectos de forma de la misma inscripcion. El caso del artículo 2021 pertenece á la primera categoría y á la segunda los que nacen de los artículos 2024 á 2026.

En todos casos, la nulidad del registro podrá hacerse valer como accion ó como excepcion. En el primer caso el objeto de la accion será obtener la declaracion judicial de la nulidad del registro para que éste se cancele; en el segundo, sirve de defensa al supuesto deudor contra los derechos que ejercita un acreedor en virtud de un registro nulo.

La nulidad en derecho es una ficcion legal, en cuya virtud el acto nulo es como si jamás hubiera existido; y como nuestro artículo declara nulo el registro en términos absolutos, no podrá hacerse valer contra terceros interesados, ni contra el deudor mismo ó sus herederos.

Ya hemos visto ántes que en esta materia nuestro código desconoció los buenos principios. En buena hora que en ciertos casos la hipoteca ó su registro, afectados de nulidad por la ley, no puedan hacerse valer contra terceros interesados; pero tratándose del deudor mismo en los casos en que hay una obligacion válida y legítima, se hace duro que la omision de una formalidad tal vez de poca importancia, anule los derechos del acreedor, dando una patente de impunidad á un deudor desleal.

La ley española en su artículo 9º previene que toda inscripcion que se haga en el registro, expresará las circunstancias siguientes:

»1ª La naturaleza, situacion y linderos de los inmuebles, objeto de la inscripcion, ó á los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número si constaren del título:

2ª La naturaleza, extension, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba, y su valor, si constare del título:

3ª La naturaleza, extension, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripcion:

4ª La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha:

5ª El nombre y apellido de la persona, si fuese determinada; y no siéndolo, el nombre de la corporacion ó el colectivo de los interesados á cuyo favor se hace la inscripcion:

6ª El nombre y apellido de la persona, ó el nombre de la corporacion ó persona jurídica de quien procedan inmediatamente los bienes ó derechos que deban inscribirse:

7ª El nombre y residencia del tribunal, notario ó funcionario que autorice el título que se haya de inscribir:

8ª La fecha de la presentacion del título en el registro, con expresion de la hora:

9ª La conformidad de la inscripcion con la copia del título de donde se hubiere tomado; y si fuere éste de los que deben conservarse en el oficio del registro, indicacion del legajo en que se encuentre.»

El artículo 30 en su fraccion 2ª dice: «las inscripciones de hipotecas serán nulas cuando carezcan de las circunstancias expresadas en los números 1º 2º 3º 4º 5º y 8º del mismo artículo 9º

El motivo de esta nulidad y el objeto de la declaracion de ella consisten en el error á que pueden ser inducidos terceros

interesados y el consiguiente perjuicio que pueden sufrir por causa de ese error; de manera que aunque la inscripcion carezca de las circunstancias mencionadas, ó éstas se hayan expresado con inexactitud, no se declarará la nulidad sino en el caso de que llegue á producirse el error y el perjuicio—artículo 32.

Los códigos de México y de Veracruz en sus artículos 2128 y 2369 establecen los mismos principios de equidad y filosofía. Despues de haber expresado las circunstancias que deben hacerse constar en la inscripcion, dicen: «La inscripcion no se anulará por falta de alguno ó algunos de los requisitos contenidos en este capítulo, siempre que resulte hecha con tal expresion que el reclamante haya podido encontrar en ella, ó por su medio en la copia auténtica del título, todo el conocimiento necesario para no ser inducido en error.»

El código argentino no trae disposiciones especiales con relacion á la nulidad del registro; pero despues de establecer las circunstancias que deben hacerse constar en la constitucion de una hipoteca declara en el artículo 26 que: «la constitucion de la hipoteca no se anulará por falta de algunas de las designaciones prevenidas, siempre que se pueda venir en conocimiento positivo de la designacion que falte.»

Art. 2034.—«Cualesquiera otras omisiones pueden ser subsanadas á costa del acreedor.

94.—Nada podemos agregar á lo que dice el artículo que acabamos de transcribir. La nulidad de un acto solo se pronuncia en los casos expresa y terminantemente declarados por la ley. Fuera de esos casos, cualquiera contravencion producirá otros efectos; pero no la nulidad del acto, y las omisiones en que consista podrán ser subsanadas.

Art. 2035.—«Todas las anotaciones del registro se ins-

eribirán y numerarán las unas á continuacion de las otras, sin enmendaturas ni enterrerrenglonaduras, ni mas espacio que el necesario para que se distingan; y se firmarán siempre por el encargado del registro.»

—2036.—«Si fuere indispensable hacer alguna enmienda ó enterrerrenglonadura, se salvará al fin y se autorizara tambien con la firma del encargado.»

95.—Los dos artículos que anteceden son puramente reglamentarios, y tienen por objeto hacer difícil el fraude, previniendo las suplantaciones que con acuerdo, ó sin el del registrador, pudieran hacerse intercalando entre asientos legítimos otros que no lo fueran. Por esa razon deberán escribirse los registros, los unos á continuacion de los otros, cada uno de ellos bajo el número que le corresponda en una numeracion progresiva, sin dejar entre uno y otro mas espacio que el necesario para que no se confundan, y firmándose cada registro por el registrador.

Las enmendaturas y enterrerrenglonaduras en las actas y documentos públicos, siempre se salvan al fin expresando que «valen,» y autorizando esta salvedad la firma de la persona que los suscribe. Sin esta precaucion cualquiera podría hacer enmendaturas ó enterrerrenglonaduras en un documento de este género que por la naturaleza misma de las cosas dejaria de tener la fuerza que su autenticidad le dá.

La ley española en su artículo 240 contiene prevenciones análogas á las de nuestros artículos 2035 y 2036, lo mismo que el código frances en su artículo 2203, el de las Dos Sicilias en el 2104, el de la Luisiana en el 3356 y el argentino en el artículo 37.

Art. 2037.—«El registro conservará sus efectos mientras no fuere cancelado ó se declare prescrito.»

96.—La cancelacion mata el registro y la prescripcion lo hace caducar.

La cancelacion puede verificarse por consentimiento de los interesados ó por decreto de la autoridad judicial, y podrá pedirse en todos aquellos casos en que se extinga la hipoteca. La prescripcion se verifica por el trascurso del tiempo fijado por los contratantes á la duracion de la hipoteca, ó por el que en su defecto señala el artículo 1988, al que nos remitimos.

Si un deudor ha satisfecho la obligacion que tenia asegurada con hipoteca, y se le ha otorgado escritura de cancelacion, es muy posible que por negligencia ú otra causa omita ocurrir al registro hipotecario para hacer cancelar la inscripcion que de la hipoteca tenia hecha. En ese caso, no cancelado el registro, conserva sus efectos segun la declaracion de nuestro artículo, y como los conserva tanto contra el deudor mismo como contra terceros interesados, es muy posible que nuestro artículo suministre armas poderosas al fraude, ó sea por lo menos origen de litigios siempre dispendiosos y molestos.

A este propósito tenemos que encarecer aquí la necesidad de hacer cancelar el registro hipotecario tan luego como se extinga la hipoteca ó la obligacion á que ésta servia de garantía. En la legislacion vigente entre nosotros antes de la publicacion del código civil, estaba prevenido el registro ó toma de razon en los oficios hipotecarios para las hipotecas voluntarias ó convencionales; pero con frecuencia, diremos mejor, en la mayor parte de los casos sucedia que pagada la deuda, el deudor conformándose con el documento en que se hacia constar el pago y con la devolucion de la escritura ya cancelada, que servia de título á la obligacion, omitia hacer tildar ó cancelar el registro de la hipoteca en el oficio respectivo. Así pasaron las cosas durante muchos años, hasta que

la nacionalización de los bienes llamados eclesiásticos, despertando la codicia de los denunciadores, los arrojó sobre los oficios de hipotecas, en donde encontrando vivas una multitud de imposiciones, tomaron de ellas los fundamentos de innumerables denuncias que solo han servido para ocupar inútilmente á las oficinas públicas, para molestar á todo el mundo y para poner en alarma y en duda los títulos mas respetables de la propiedad. Que esta lección sirva, por lo menos, para hacer mas cautos á los que satisfacen su obligación, asegurada con hipoteca, deben procurar la cancelación del registro.

Art. 2038.—«*El registro de las hipotecas contraídas en país extranjero, solo producirá efecto en el Distrito y en la California, hallándose el título respectivo debidamente legalizado.*»

97.—El presente artículo supone la validez de las hipotecas otorgadas en país extranjero sobre bienes situados en el Distrito federal ó la California, y declara que el registro hecho de tales hipotecas producirá sus efectos si el título hipotecario está legalizado debidamente.

Como acabamos de indicar, el artículo habla de los efectos del registro, y no de los efectos de la hipoteca: supone, como hemos dicho, que la hipoteca es válida, que se ha registrado sin dificultad en el oficio respectivo, y declara que ese registro surte sus efectos legales si el título constitutivo de la hipoteca está legalizado.

Dijimos que nuestro artículo supone la validez de la hipoteca, ya en su forma, ya con relación á la obligación asegurada. En efecto: si la obligación garantizada con la hipoteca no es válida conforme á las leyes del país, la hipoteca tampoco puede serlo, y ni ella ni la obligación se harán eficaces y legítimas, porque el título constitutivo se haya inscrito en el registro público.

Supongamos que se trata de una obligación de pago con-

traída en el juego, entre mexicanos, para tener su ejecución en la República; semejantes obligaciones no se reconocen por nuestro código; de manera que por mas que la obligación se haya contraído ajustándola á las formas exteriores consagradas por la legislación del país en que se contrajo, que el título se registre y que se encuentre debidamente legalizado, la hipoteca, nula en su fondo como la obligación á que sirve de garantía, no producirá sus efectos legales: el pago del supuesto crédito con la preferencia que corresponda según la fecha del registro.

Hemos dicho que la obligación debe ser válida y eficaz con arreglo á la legislación del Distrito: agregaremos que debe ajustarse en la forma á la legislación del país en que se contrajo.

Por lo que respecta á la hipoteca ¿á qué ley deberá ajustarse la forma exterior del título que la constituya? Como consecuencia natural de lo que acabamos de decir se deduce, que la hipoteca, en la forma exterior del contrato constitutivo, debe arreglarse á la legislación especial del país en donde se verifica el contrato. Así lo decide por regla general, el artículo 15 de nuestro código, si bien dejando á los interesados la libertad de ajustarse á las formas y solemnidades de la ley mexicana, en los casos en que el acto haya de tener su ejecución en el Distrito ó en la California.

Nuestro artículo no impide que se registre una hipoteca otorgada en país extranjero, si el título constitutivo no está debidamente legalizado, sino que niega al registro hecho sus efectos legales si falta la competente legalización. Acaso no fué éste el pensamiento que dominó á los autores del código; acaso la redacción del artículo habria quedado mas conforme con ese pensamiento, si se hubiera dicho que las hipotecas

constituidas en país extranjero sobre bienes situados en el Distrito federal ó en la Baja California, no podrian registrarse sino estando el título constitutivo debidamente legalizado; pero tal como se redactó, no presenta dificultad alguna para hacer el registro de tales hipotecas, y suponiéndolo hecho, le niega sus efectos legales, si el título no está legalizado en la forma debida.

En cuanto á la manera de legalizar los instrumentos otorgados en país extranjero, tenemos la ley de 28 de Octubre de 1853 que previene que los documentos otorgados fuera de la República tendrán en ésta la fé que les concede el derecho si lo han sido en la forma prescrita por las leyes del país de su otorgamiento, y por las autoridades y funcionarios á quienes dichas leyes cometen tal encargo; que las firmas que los autoricen serán comprobadas por el agente diplomático ó consular de la República residente en el lugar ó Distrito del otorgamiento, quien dará fé de haber sido otorgado por persona legalmente autorizada para ello, expresando su carácter público, y que por la notoriedad le consta hallarse expedita en el ejercicio de las funciones que desempeña. La firma del Ministro ó agente consular que haya hecho la comprobacion, será legalizada en México por el Ministerio de Relaciones. Previene además, que á los actos de notaría y registros autorizados por los agentes diplomáticos y consulares de la República, se dará la fé y crédito que les concede el derecho de las naciones siempre que el acto sobre que versen deba tener su ejecucion en el territorio mexicano y no sea contrario á las leyes de la República; y que los actos de comprobacion que ejerzan solo tendrán plena fé cuando recaigan sobre la firma de funcionarios públicos en instrumentos de la misma clase, ó en documentos oficiales. Estas disposiciones que deben te-

nerse como vigentes para toda la Federacion, han sido modificadas en parte ó complementadas, en lo que respecta al Distrito federal y Territorio de la Baja-California, por los artículos 676 á 679 del código de Procedimientos civiles.

Con relacion á las hipotecas otorgadas en país extranjero, hé aquí las disposiciones relativas de los principales códigos.

El frances en su artículo 2128 dice: «Los contratos celebrados en país extranjero no pueden gravar con hipoteca bienes situados en Francia, salvo las disposiciones contrarias á este principio contenidas en las leyes políticas ó en los tratados.»

Segun esta disposicion por regla general no pueden registrarse en Francia las hipotecas constituidas en país extranjero sobre bienes ubicados en el territorio frances, supuesto que la ley no reconoce como válidas semejantes hipotecas: como excepciones de esta regla se fijan las que determinen las leyes políticas ó los tratados.

Establecen el mismo principio el código del Canton de Vaud en su artículo 1589, el de Bolivia en su artículo 2156, el de los Estados Romanos en el 112, el de Holanda en el 1218, y la ley de Toscana en su artículo 71.

La ley de Bélgica en su artículo 77, salvo las escepciones contenidas en las leyes políticas y tratados, dispone que las hipotecas otorgadas en país extranjero no producirán efecto alguno en Bélgica, sino en tanto que los actos que contienen la estipulacion hayan sido visados por el Presidente del Tribunal civil del lugar de la ubicacion de los bienes.

La ley española en su artículo 5º ordena que puedan inscribirse las hipotecas otorgadas en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo á las leyes.

El código argentino declara—artículo 22 título 14 libro 3º—que pueden también constituirse hipotecas sobre bienes inmuebles existentes en el territorio de la República por instrumentos hechos en país extranjero, si estos se presentan debidamente legalizados. Lo mismo establece el código italiano en su artículo 1990.

El código de Veracruz en su artículo 2334 dice: «Para que puedan inscribirse las escrituras otorgadas en país extranjero, se requiere el consentimiento del propietario de los bienes sobre que recae la inscripción, ó en su defecto un mandato judicial. Si son válidos los títulos conforme á las leyes generales de la República podrá hacerse la inscripción.»

Art. 2039.—«*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.*»

98.—A pesar de las prudentes precauciones de un registrador entendido, podrá suceder que sea engañado y que alguno haga registrar una hipoteca falsa, ó cancelarla con instrumentos falsos. En ambos casos se comete el delito de falsedad, y el falsario deberá ser castigado con la pena correspondiente á su delito, y sujeto á la indemnización de los daños y perjuicios que se hayan causado, porque es condición natural que la responsabilidad civil procede en todos los casos en que aun inculpablemente se viola una ley penal, ejecutando la acción que prohíbe, ú omitiendo ejecutar la que ordena. El artículo 713 del código penal impone como pena á la falsificación de un documento público auténtico, tres años de prisión y una multa de cien á mil pesos si el falsario no llegare á hacer uso del documento falso. En caso contrario

se acumularán la falsificación y el delito que por medio de ella haya cometido el delincuente—artículo 718.

—**2040.**—«*Los encargados de los oficios de hipotecas tienen obligación de dejar ver los registros á cualquiera persona que lo pretenda, y de expedir las certificaciones que se les pidan de la libertad ó gravámenes de las fincas.*»

99.—Nuestro artículo establece la publicidad de los registros de una manera absoluta. Todo el mundo puede verlos, y el registrador tiene el deber de mostrarlos á quien lo pretenda, y de expedir las certificaciones que se le pidan. No hay que indagar ó hacer constar de alguna manera, que el que solicita ver un registro tiene en ello un interés legítimo; basta su petición para que el registrador la obsequie sin dificultad alguna. Nuestro código en esta parte ha establecido la más amplia libertad y ha llevado el sistema de publicidad á su más alto punto. De hecho no debe temerse que nadie que no tenga interés en ver un registro pierda su tiempo en satisfacer una curiosidad inútil.

Todos los códigos por regla general imponen al registrador la obligación de dar á quien lo pida las certificaciones respectivas de los gravámenes ó de la libertad de los inmuebles. Así lo establece el artículo 2196 del código francés, el 2097 de las Dos Sicilias, el 2320 de Cerdeña, el 1265 de Holanda, el 3354 de la Luisiana, el 24 de la ley de Baviera y el 2066 del código Italiano.

La ley española declara que los registros son públicos para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los inmuebles inscritos; que los Registradores pondrán de manifiesto los registros en la parte necesaria, á las personas que á su juicio tengan interés en consultarlos, y que deberán expedir las certificaciones respectivas—artículos 279, 280 y 281.

El código Argentino ordena que el oficial encargado de las hipotecas no debe dar, sino por orden del juez, certificado de las hipotecas registradas, ó de que determinado inmueble esté libre de gravámen—artículo 39.

El código de Veracruz en su artículo 2398 y el de México en el 2157 ordenan que el tenedor del registro estará obligado á dar, á cualquiera que lo exija, pagando los justos derechos, certificacion de lo que en él conste, ó de que nada resulta.

Art. 2041.—*Los encargados del registro son responsables, además de las penas en que puedan incurrir, de los daños y perjuicios á que dieren lugar:*

1º *Si rehusan ó retardan la recepcion de los documentos que les sean presentados para su registro:*

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.»*

—**2042.**—*«En los casos de los números 1º y 3º del artículo que precede, 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.»*

100.—Establecido el registro de las hipotecas para garantizar los derechos de los acreedores, y en general de todos los que contratan con relacion á bienes raíces, justo es que los perjuicios que se sigan á alguno de la inobservancia por parte del registrador de las prescripciones legales, en materia de registro, sean á cargo de aquel.

Entre las faltas que puede cometer el registrador son notables las que menciona nuestro artículo 2041, en sus fracciones 2ª y 4ª

Ya hemos visto que es nulo el registro cuando se contra- viene á lo dispuesto en el artículo 2021 y en los 2024 á 2026. En ese caso, si por alguna de esas contravenciones, queda sin lugar en un concurso un crédito legítimo, los perjuicios que se causan son irreparables. En otros casos, el acreedor, no pudiendo hacer valer el título hipotecario porque los defectos sustanciales de la inscripcion anulan el registro y la hipoteca, podrá hacerse pagar ejercitando la accion personal que segun el contrato respectivo le corresponda. Pero si suponemos que el deudor no tiene otros bienes con que responder á sus obligaciones que los hipotecados, como en el caso de concurso, el acreedor quedará sin ser pagado de su crédito por omisiones del registrador en cuya pericia y eficacia ha debido confiar. En cuanto á las omisiones en que haya incurrido el registrador al extender las certificaciones de los gravámenes ó de la libertad de un inmueble, las consecuencias son igualmente graves y transcendentales. Suponemos que una persona tratando de comprar una finca, ocurre al registro público en solicitud de un certificado que haga constar los gravámenes que tenga, y que al expedirlo omita el registrador hacer mencion de alguno. El comprador adquiere la finca bajo el falso concepto de que solo tiene los gravámenes que aparecen en el certificado; bajo este concepto hace la compra y satisface el precio estipulado. Posteriormente un acreedor hipotecario con su título registrado en la forma debida, aparece haciendo valer su hipoteca ;el nuevo comprador estará obligado á pagar ese crédito, ó bien puede pretender que no constando en el certificado respectivo está libre de toda obligacion?

Nuestro código nada resuelve á este respecto; pero creemos que establecido el registro público para seguridad de los que contratan con relacion á bienes inmuebles, en el caso propuesto, el tercer adquirente está libre de toda obligacion: el acreedor omitido tendrá su accion expedita contra el deudor, y por insolvencia de éste, contra el registrador culpable.

El código frances decide la cuestion en los términos que acabamos de indicar en el artículo 2198 que textualmente dice: «*El inmueble con respecto al cual se hubieren omitido en el certificado una ó varias inscripciones, quedará libre en manos del nuevo poseedor, salva la responsabilidad del conservador y con tal que haya pedido el certificado despues de la transcripcion de su título, y sin perjuicio del derecho de los acreedores para hacerse clasificar en el orden que les corresponda, si el adquirente no ha pagado el precio ó si el orden establecido entre los acreedores no ha sido aprobado juicialmente.*» La misma resolucion contienen el artículo 2099 del código de las Dos Sicilias, el 2322 de Cerdeña, el 129 de la ley de Bélgica, y el 254 de los Estados Romanos.

El código de Holanda la resuelve en el sentido contrario en el artículo 1267 que dice así: «*El inmueble respecto del cual el conservador ha omitido en su certificado uno ó varios gravámenes inscritos, no queda libre de los gravámenes omitidos, salva la responsabilidad del conservador para con el que requirió el certificado en que tuvo lugar la omision, y salvo tambien el recurso del conservador contra los acreedores indebidamente pagados.*» El código Italiano en su artículo 2068 se expresa en estos términos: «*En el caso de alguna diversidad entre el registro y la copia ó certificado expedido por el conservador de hipotecas, se estará al registro, salva la responsabi-*

dad del registrador por los daños causados por la inexactitud de la copia ó certificado.»

Con relacion á la responsabilidad de los registradores véanse los artículos 313 y siguientes de la ley hipotecaria española, en los que se consideran los diversos casos que pueden ocurrir y se deciden conforme á los principios de la ciencia y á las prescripciones de la equidad.