

LECCION 14^a

ARTICULOS 2024 á 2032.

Art. 2024.—«*El registro se hará en los libros de los oficios de hipotecas, á cuyos términos pertenezcan por razon de su ubicacion los prédios hipotecados.*»

84.—El registro de las hipotecas debe hacerse en el oficio á que pertenezcan los bienes hipotecados, por razon de su ubicacion; de manera que estando éstos situados en diferentes jurisdicciones, en cada una de ellas deberá hacerse el registro por lo relativo á los inmuebles allí existentes.

Desde que se previno por las leyes españolas la necesidad del registro, por lo menos para las hipotecas convencionales, y se establecieron en México los oficios de hipotecas para facilitar la ejecucion de la real cédula de 9 de Mayo de 1778, quedó bien establecido que el registro de una hipoteca debe hacerse en el oficio del partido judicial en que están los bienes hipotecados. Así se practicó constantemente y así lo ordena nuestro artículo 2024 en perfecta armonía con casi todas las legislaciones, como puede verse en el código frances—artículo 2146,—en el de las Dos Sicilias—artículo 2040,—en el de Cerdeña—artículo 2235,—en el de la Luisiana—artículo, 3318,—en la ley española en los artículos 230 y si-

guientes, en el código de México en su artículo 2092, en el de Veracruz en el 2331, en el Argentino en el 36, y en el Italiano en el 1981.

—**2025.**—«*El acreedor que pretenda registrar su hipoteca presentará en el oficio respectivo el título original.*»

85.—El artículo 1979 establece que la hipoteca solo puede constituirse en escritura pública; de manera que el título que debe presentarse al registro es el testimonio de la escritura en que consta la constitucion de la hipoteca. Pero el artículo 1981 nos dice, que son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposicion del dueño de los bienes sobre que se constituyen. Así, pues, la hipoteca puede quedar constituida en testamento por la sola voluntad del testador y sin el concurso de la voluntad del acreedor. En ese caso, el título original del crédito hipotecario es el testamento en que se constituye la hipoteca, y ese será el que se presente al registro en cumplimiento de la prevencion que contiene nuestro artículo 2025.

Si el testador no constituye, sino que ordena que se constituya la hipoteca á su albacea ó heredero, la hipoteca constituida queda en la categoría de las voluntarias que podemos llamar convencionales, y el título que deba presentarse al registro es el testimonio de la escritura hipotecaria que en cumplimiento de la voluntad del testador debe otorgar su albacea ó heredero.

Nuestro artículo concuerda con las legislaciones extranjeras, que, generalmente hablando, prescriben lo mismo. Pueden verse á este respecto el código frances en su artículo 2148, el de Cerdeña en el 2243, el de Holanda en el 1231, el de las Dos Sicilias en el 2042, el Italiano en el 1987, el

CAPILLA ALFONSO
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
N. L.

Argentino en el 31, el de México en sus artículos 2094 á 2096 y el de Veracruz en los 2333 á 2335.

Art. 2026.—*«En el registro constarán:*

1º *Los nombres, domicilios y profesiones del acreedor y deudor. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que llevan y las compañías por su razon social:*

2º *La fecha y naturaleza del crédito; la autoridad ó notario que lo suscriba, y la hora en que se presente al registro:*

3º *La especie de derecho que se constituya, transmita, modifique ó extinga por el título; así como el contrato, particion ó juicio de que proceda:*

4º *El monto del crédito:*

5º *Si causa réditos, se expresarán la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr:*

6º *La época desde la cual podrá exigirse el pago del capital:*

7º *La naturaleza del derecho real ó de los prédios hipotecados; con la ubicacion de éstos, sus nombres, números, linderos y demas circunstancias que los caractericen:*

8º *El pago de las contribuciones á que estuviere sujeta la finca hipotecada.»*

86.—Entre las constancias que debe contener el registro, la primera, como es natural, es la de los nombres, domicilios y profesiones de los interesados, es decir del acreedor y del deudor. Esto tiene por objeto identificar bien las personas de los contratantes, á efecto de que no puedan fácilmente confundirse con otras en lo sucesivo. Para este fin será oportuno que el notario haga constar en el título constitutivo de la hipoteca no solo aquellas circunstancias, sino las mas que sean convenientes á determinar bien las personas de los contratan-

tes; tales son la edad, el origen y el estado, que son las que vulgarmente se llaman las generales de una persona.

En cuanto al domicilio, el código frances previene en el § 1º del artículo 2148 que el acreedor elija uno dentro de los límites del distrito jurisdiccional en que se hace la inscripcion, con facultad de poderlo cambiar, así él como sus representantes y cesionarios, eligiendo otro en el mismo Distrito—artículo 2152.—Esta prevencion, que adoptan los códigos extranjeros que siguen al frances, tiene por objeto favorecer juntamente con el interés del acreedor, el del deudor y el de terceros interesados.

Volviendo á nuestro artículo, la omision de los nombres, domicilios y profesiones del acreedor y del deudor ¿hará nulo el registro? Dura est lex; pero así lo previene terminantemente el artículo 2033.

La fecha y naturaleza del crédito y la autoridad ó notario que lo suscriba, son tambien condiciones que deben hacerse constar en el registro, y sobre las que es excusada toda explicacion. No así tratándose de la hora en que se presente el título al registro. Esta circunstancia es enteramente inconducente, supuesto que ninguna consecuencia práctica puede derivarse de ella, ni derecho alguno puede fundarse ni modificarse por la hora en que un título se presente. Si nuestro código hubiera prevenido, como el italiano y otros, que la prioridad de un crédito hipotecario en concurrencia con otro se fija por la hora en que se hubiere presentado al registro, cuando ambos se presentan en el mismo día, se comprenderia la conveniencia y la necesidad de hacer constar semejante circunstancia; pero ya hemos visto que en el sistema adoptado por nuestro código, la prelacion de los créditos hipotecarios se fija por la fecha de la inscripcion; y en consecuencia que

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
 CAPITULO ALFONSO
 N. 1.

dos ó mas créditos registrados en el mismo dia, tienen la misma prelación ó preferencia. (Véase lo dicho en el artículo 2016.)

Las demas circunstancias que menciona nuestro artículo en sus fracciones 3ª y siguientes, tienen por objeto determinar bien la naturaleza del título inscrito y los inmuebles que se afectan. La última, el pago de las contribuciones á que estuviere afecta la finca hipotecada, solo tendrá lugar cuando se trate de la hipoteca de una finca: si como legítimamente puede suceder, la cosa hipotecada no es una finca, sino un derecho real, no será posible ni necesario expresar el pago de contribuciones, ni la inscripción será declarada nula por la omisión de semejante circunstancia.

Ya hemos visto que el código frances fija en el artículo 2148 las condiciones ó circunstancias que debe contener el registro. El de Cerdeña las fija en el artículo 2243, el de Holanda en el 1231; la ley de Baviera en el 22, la de Bélgica en el 83; la de los Estados Romanos en el 142; el código de la Luisiana en sus artículos 3330 y 3331; el del Estado de México en sus artículos 2092 y siguientes, el de Veracruz en los 2331 y posteriores, el Argentino en sus artículos 31 y 32 y el Italiano en su artículo 1987. Nuestro artículo está tomado en su parte principal del 240 de la ley hipotecaria española.

Art. 2027.—*«Los bienes inmuebles ó derechos reales que se entreguen como dote estimada, se inscribirán á nombre del marido en el registro de la propiedad, en la misma forma que cualquiera otra adquisicion de dominio; pero expresándose en la inscripción la cuantía de la dote de que dichos bienes hagan parte, la cantidad en que hayan sido estimados, y la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituida.»*

87.—La dote estimada que la mujer lleva al marido en el matrimonio, puede consistir en bienes raíces ó derechos reales. En ese caso, y supuesta la calidad de estimada que tiene, los inmuebles que la forman, pasan al dominio del marido, quien si no se lo impiden las capitulaciones matrimoniales, podrá enajenarlos siempre que haya asegurado previamente la restitucion de su valor con hipoteca constituida sobre sus bienes ó sobre los mismos que enajene—artículo 2281.

Si, pues, los bienes dotales inmuebles se entregan al marido en calidad de estimados, deberá hacerse la inscripción correspondiente en el registro de la propiedad, como por regla general lo previene el artículo 3333 para todos los contratos y actos entre vivos que transmiten ó modifiquen la propiedad, la posesion ó el goce de bienes inmuebles ó de derechos reales impuestos sobre ellos; pero en la inscripción deberá expresarse la cuantía de la dote de que dichos bienes hagan parte, la cantidad en que hayan sido estimados y la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituida.

Hecha de esta manera la inscripción de la propiedad en favor del marido, ningun tercero podrá ser inducido en error, y los que contraten con aquel con relacion á los expresados bienes, sabrán en qué términos está limitada la propiedad de marido y qué gravámenes pesan sobre ella. Esto sirve á la vez de garantía en favor de la mujer por lo que mira á la restitucion de los bienes dotales.

Nuestro artículo previene que se haga constar la hipoteca dotal que se constituyó sobre los bienes de que se trata; pero esta prevencion debe entenderse en términos hábiles: no siempre los inmuebles que se dan al marido como dote estimada quedan afectos á la hipoteca dotal; la mujer puede pretender que sobre ellos se constituya de preferencia la hipoteca á que

tiene derecho—artículo 2001;—pero si no lo exige así, el marido podrá constituir dicha hipoteca en otros bienes de su propiedad, quedando los dotales libres de ese gravámen. En este caso, no habiendo la hipoteca dotal que supone nuestro artículo, no será posible expresarlo en la inscripción.

El artículo que nos ocupa está tomado textualmente de la fracción 1ª del 172 de la ley hipotecaria española.

Art. 2028.—*«Al tiempo de inscribir la propiedad de tales bienes á favor del marido, se inscribirá la hipoteca dotal que sobre ellos se constituya, en el registro correspondiente.»*

88.—En el artículo anterior vimos que al inscribirse los inmuebles que forman la dote estimada de la mujer en el registro de la propiedad en favor del marido, debe hacerse constar la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituida. Pero esa expresion en el registro de la propiedad no constituye el registro de la hipoteca, que debe hacerse en el lugar correspondiente. Por esta razon previene el presente artículo que se haga la inscripción de la hipoteca en el registro respectivo, lo que deberá entenderse con la salvedad que dejamos indicada, pues ya hemos visto que no siempre los bienes de que se trata quedan afectos á la hipoteca dotal. Este artículo es la fracción 2ª del ya citado 172 de la ley española.

Art. 2029.—*«Cuando la mujer tuviere inscritos, como de su propiedad, los bienes inmuebles que hayan de constituir dote inestimada, ó los parafernales que entregue á su marido, se hará constar en el registro la calidad respectiva de unos y otros bienes, poniendo una nota que lo exprese así, al márgen de la misma inscripción de propiedad.»*

89.—Supone este artículo que los inmuebles que constituyen dote inestimada, ó los parafernales que entrega la mujer á su marido, están inscritos á su favor en el registro de

la propiedad. Como en ese caso el dominio de tales bienes sigue siendo de la mujer, no hay que hacer en favor del marido la inscripción que previene el artículo 2027; pero la propiedad de la mujer sufre, en el supuesto referido, una modificación importante: los bienes que forman su patrimonio adquieren la calidad de dotales, y es necesario advertir de esta circunstancia á los que mas adelante traten con el marido, con la mujer ó con ambos con relacion á esos bienes: por esta razon previene nuestro artículo que al márgen de la inscripción de propiedad se ponga una nota que dé á conocer aquella importante modificación.

El marido puede enajenar los bienes dotales inmuebles, sean ó nó estimados, siempre que haya asegurado previamente la restitucion de su valor con hipoteca constituida sobre sus bienes ó sobre los mismos que enajene—artículo 2281;—la mujer puede enajenar ó hipotecar los bienes dotales inmuebles cuando el marido no haya aun constituido la hipoteca dotal, para dotar ó establecer á sus hijos y descendientes que no lo sean del marido—artículo 2282—y ambos cónyuges, de acuerdo, pueden enajenar ó hipotecar dichos bienes, no estando aun constituida la hipoteca dotal, en los casos y para los fines que determina el artículo 2283. Disuelto el matrimonio, y aun durante él, la mujer puede revindicar los bienes inmuebles enajenados en contravencion á lo dispuesto en los artículos 2283 y siguientes, aunque haya consentido en la enajenacion; y puede tambien hacer anular las hipotecas impuestas sobre ellos, aunque el gravámen se haya constituido con su consentimiento—artículos 2300 y 2301—En vista de estos importantísimos derechos dados á la mujer casada, justo y conveniente será hacer anotar en el registro de la propiedad la calidad de dotales ó parafernales que tienen sus bienes. Es-

to hará difícil el movimiento de la propiedad raíz que debe favorecer por todos los medios posibles una buena legislación; pero impedirá que á la sombra de tales derechos se cometan fraudes y verdaderos robos. Nuestro artículo está textualmente tomado de la ley española en lo que forma la 1ª fracción del 173

Art. 2030.—*«Si dichos bienes no estuvieren inscritos á favor de la mujer, se inscribirán en la forma ordinaria, expresando en la inscripción su calidad de dotales ó parafernales.»*

90.—En el artículo anterior se supuso que los bienes raíces de la mujer que constituyen dote inestimada y los parafernales, están inscritos á su favor en el registro de la propiedad. En el presente se supone que aun no están inscritos: en ese caso deben inscribirse como cualquiera otra adquisición; pero al hacerse la inscripción, deberá expresarse la calidad de dotales ó parafernales que tienen tales bienes. Lo dicho en el artículo anterior nos excusa entrar en mas pormenores respecto del presente, que forma la fracción 2ª del artículo 173 de la ley española antes citada.

Art. 2031.—*«Siempre que el registrador inscriba bienes de dote estimada á favor del marido en el registro de la propiedad, hará de oficio la inscripción hipotecaria correspondiente en el registro de las hipotecas.»*

91.—Tenemos que repetir aquí lo que ya dijimos al tratar de los artículos 2027 y 2028: la prevención que contiene el de que ahora nos ocupamos, debe entenderse en términos hábiles, esto es, si los bienes que constituyen la dote estimada han quedado afectos á la hipoteca dotal, pues vimos ya que si bien puede pretenderlo la mujer, en el caso de que no lo exija, bastará que el marido constituya aquella hipoteca en otros bienes de su propiedad.

Si, como supone el artículo, los bienes inmuebles que constituyen dote estimada han quedado afectos á la hipoteca legal en favor de la mujer, al tiempo que el registrador inscriba tales bienes en favor del marido, deberá hacer la inscripción hipotecaria correspondiente á favor de aquella. La ley busca por todos los medios posibles que la hipoteca legal establecida en favor de la mujer casada, sea eficaz á efecto de que sus derechos no queden inseguros.

Este artículo, como los anteriores, está tambien tomado textualmente de la ley hipotecaria española en donde forma la primera parte del artículo 174; pero en esta ley procede en todos casos, supuesto que en todos casos tambien, conforme á las prevenciones del artículo 169, los bienes inmuebles y derechos reales que forman la dote estimada de la mujer, quedan afectos á la hipoteca dotal que debe constituir el marido.

Art. 2032.—*«Si el título presentado para la primera de dichas inscripciones, no fuere suficiente para hacer la segunda, ve suspenderán una y otra, tomando de ambas la anotación preventiva que corresponda.»*

92.—Este artículo forma la segunda fracción del 174 de la ley española, cuya primera fracción acabamos de analizar. En el sistema español, además de las inscripciones definitivas, se reconocen las inscripciones provisionales ó anotaciones preventivas. En el adoptado por nuestro código, no hay estas últimas, y el artículo de que nos ocupamos es el único que las menciona. Si el caso se presenta, la inscripción deberá hacerse en los términos que todas, pero con la calidad de preventiva, y quedará convertida en definitiva cuando se subsanen las omisiones ó vicios que la impiden.

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-

cribirán 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 razón 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 nacionalizacion 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 leccion sirva, por lo menos, para hacer mas cautos á los que satisfacen su obligacion, asegurada con hipoteca, deben procurar la cancelacion del registro.

Art. 2038.—*«El registro de las hipotecas contraidas 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 relacion á la obligacion asegurada. En efecto: si la obligacion garantizada con la hipoteca no es válida conforme á las leyes del país, la hipoteca tampoco puede serlo, y ni ella ni la obligacion se harán eficaces y legítimas, porque el título constitutivo se haya inscrito en el registro público.

Supongamos que se trata de una obligacion de pago con-

traida en el juego, entre mexicanos, para tener su ejecucion en la República; semejantes obligaciones no se reconocen por nuestro código; de manera que por mas que la obligacion se haya contraido ajustándola á las formas exteriores consagradas por la legislacion 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 obligacion á que sirve de garantía, no producirá sus efectos legales: el pago del supuesto crédito con la preferencia que corresponda segun la fecha del registro.

Hemos dicho que la obligacion debe ser válida y eficaz con arreglo á la legislacion del Distrito: agregaremos que debe ajustarse en la forma á la legislacion 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 legislacion 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 ejecucion 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 legalizacion. Acaso no fué éste el pensamiento que dominó á los autores del código; acaso la redaccion del artículo habria quedado mas conforme con ese pensamiento, si se hubiera dicho que las hipotecas

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
CAPILLA ALFONSO X
N. E.

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 condicion 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 mas amplia libertad y ha llevado el sistema de publicidad á su mas 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.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
CAPILLA ALFONSO X

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, ademas 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 y 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?

CAPILLA ALFONSO
MEXICO

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 juuicialmente.*» 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.