

propriadamente judicial. La primera tenia lugar cuando el juez, por contumacia del demandado, ponía al acreedor en posesion de los bienes de aquel. Esta hipoteca, introducida por el derecho pretorio, de donde tomó su nombre—L. 26, tít. 7. lib. 13 y 2ª tít. 4º lib. 42. D.—se llamó asentamiento en nuestro antiguo derecho patrio, y daba al acreedor demandante la posesion de los bienes en su nombre y en el de los demas acreedores, sin que por ella adquiriese aquel alguna preferencia—LL. 12. tít. 5º lib. 42. D. y 10 tít. 72 lib. 7. C.—

La hipoteca propriadamente judicial era la constituida por el juez en favor del acreedor que ejecutaba primero, poniéndolo en posesion de los bienes ejecutados para hacerse pago con ellos. Esta hipoteca daba preferencia al acreedor que la obtenia sobre los otros acreedores, premio debido á su mayor diligencia—LL. 10. tít. 4º lib 20 D., y 2ª tít. 18. lib. 8. C.

Admiten y reconocen la hipoteca judicial varios Códigos modernos, entre ellos el frances, en su artículo 2116; el de las dos Sicilias, artículo 2002; el de la Luisiana, 3253; el de Cerdeña, 2165; el de Bolivia, 2140; el de los Estados Romanos, 108; el de Toscana, 57; el Austriaco, 449; el Italiano, 1968, y la ley de Bélgica en su artículo 43.

La ley española en su artículo 137, el Código de México en el 2059, el de Veracruz en el 2288 y la ley de Baviera, artículos 12 y 13, no admiten, como el nuestro, mas hipotecas que las voluntarias y las necesarias ó legales.

El Código Argentino, llevando la reforma hipotecaria mas allá que otro alguno de los Códigos modernos, declara en su artículo 8º que no hay mas hipotecas que las convencionales.

LECCION 8ª

ARTICULOS 1981 á 1992.

Art. 1981.—*Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposicion del dueño de los bienes sobre que se constituyen.*

—**1982.**—*La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente ó bajo condicion.*

—**1983.**—*Los que legalmente puedan constituir hipoteca voluntaria podrán hacerlo por sí ó por medio de apoderado con poder especial para contraer este género de obligaciones, otorgado ante notario.*

—**1984.**—*La hipoteca constituida para la seguridad de una obligacion futura, ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripcion, si la obligacion llega á realizarse ó la condicion á cumplirse.*

—**1985.**—*Cuando sea exigible la obligacion futura ó se cumpla la condicion suspensiva de que trata el artículo anterior, deberán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al márgen de la inscripcion hipotecaria, sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar á tercero la hipoteca constituida.*

—**1986.**—*Si la obligacion asegurada estuviere sujeta á condicion resolutoria inscrita, no surtirá la hipoteca su efecto*

BIBLIOTECA DE LA UNIVERSIDAD
 D. A. N. Z. L.

en cuanto á tercero, sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condicion.

—1987.—El crédito hipotecario puede enajenarse ó cederse á un tercero en todo ó en parte, siempre que se haga en escritura pública de que se dé conocimiento al deudor, y que se inscriba en el registro.

—1988.—La hipoteca durará el tiempo señalado por los contratantes: si no se ha señalado tiempo, solo durará diez años.

—1989.—La hipoteca solo puede ser prorogada antes de que espire el plazo legal ó el convenido.

—1990.—La próroga otorgada con plazo fijo, durará el tiempo que éste señale: la otorgada sin plazo, durará solo diez años.

—1991.—Durante la primera próroga la hipoteca conservará la prelación que le correspondia desde su origen.

—1992.—La hipoteca prorogada segunda ó mas veces, sea con plazo fijo, sea por tiempo indeterminado, solo tendrá la preferencia que le corresponda por la fecha del último registro.

39.—Acabamos de ver que en el sistema adoptado por nuestro Código la hipoteca es voluntaria, y necesaria ó legal.

La hipoteca voluntaria, llamada con menos propiedad “convencional” en algunos códigos, es la que se constituye en los convenios, ó se impone por disposicion del dueño de los bienes sobre que recae.

Esta definicion, deducida del artículo 1981 corrige y complementa la que parece quiso darse en el artículo anterior 1980—En éste se dijo: «la hipoteca se contrae por la voluntad en los convenios y por necesidad en los casos en que la ley sujeta á alguna persona á prestar esa garantia sobre bienes determinados: en el primer caso se llama voluntaria: en el segundo

necesaria.» Quéde, pues, bien establecido que la hipoteca voluntaria, reconociendo siempre por origen la voluntad del que la constituye, y no el precepto de la ley, puede constituirse en un contrato por convenio de las partes contratantes, ó por un acto espontáneo, sin convencion, por la simple voluntad de quien la constituye, como se verifica en la constituida por el testador en su testamento, ora sea en favor de un acreedor ora en favor de un legatario, ó de cualquiera otra persona y por cualquiera causa.

La ley hipotecaria española en su artículo 138 se explica en los mismos términos que nuestro artículo 1981.

El Código de México en su artículo 2064 y el de Veracruz en su artículo 2295 dicen: *la hipoteca voluntaria se constituye en testamento ó en contrato.* Sustancialmente se explica en los mismos términos el artículo 910 del Código de Portugal.

El Código frances llama hipoteca convencional á la que en nuestro sistema se llama voluntaria, y la define diciendo que es la que depende de las convenciones y de la forma exterior de los actos y de los contratos—artículo 2117—Siguen al Código frances el de las Dos Sicilias en su artículo 2003; el de la Luisiana en el 3254; el de Cerdeña en el 2166 y la ley de Bélgica en su artículo 44. Sin embargo, el Código de la Luisiana en su artículo 3257 define en estos términos la hipoteca convencional: «*Es un contrato por el que una persona afecta la totalidad de sus bienes, ó solamente algunos de ellos en favor de otro para seguridad de alguna obligacion; pero sin desprenderse de su posesion.*» Por último, la ley de Baviera en su artículo 13 dice: que la hipoteca puede resultar de una declaracion de la voluntad, de un testamento ó de un contrato. El espíritu de este artículo se acomoda mejor al del artículo de nuestro Código.

BIBLIOTECA ALFONSO MARÍA DE A. N. L. I.

40.—El artículo 1982 declara que la hipoteca voluntaria puede constituirse puramente ó bajo de condicion.

Por regla general todas las obligaciones pueden contraerse puramente, de manera que su eficacia no dependa de algun evento ó suceso extraño, ó bajo condicion, es decir, haciéndola depender de que se verifique ó no determinado acontecimiento. Por esta razon la hipoteca obligacion subsidiaria, destinada á servir de garantía al cumplimiento de otra obligacion principal, puede ser pura ó condicional. La naturaleza de la obligacion principal no determina necesariamente la de la garantía, y ésta puede ser pura ó condicional, independientemente de la naturaleza de aquella obligacion.

En las legislaciones extranjeras nada encontramos que concuerde con el artículo que examinamos. La mayor parte de los Códigos no resuelve, como el nuestro, que la hipoteca voluntaria puede ser pura ó condicional; pero nada tampoco se opone en ellos á que la constituida en un contrato tenga uno ú otro carácter, ó á que se verifique lo mismo en la hipoteca que se constituye no en contrato, sino por disposicion del dueño de los bienes hipotecados, como en el testamento. Solo en el Código de Portugal encontramos expresamente consignados estos principios en el artículo 913 que dice: «*La hipoteca puede ser estipulada por tiempo indeterminado y con las condiciones que aprobaren los estipulantes, salvos los efectos y las formalidades y restricciones expresamente establecidas en la ley.*»

El Código de México—artículo 2070—y el de Veracruz—artículo 2303—dicen: *la hipoteca voluntaria puede constituirse puramente, bajo condicion ó á tiempo limitado.*

41.—El artículo 1983 decide, que la hipoteca voluntaria puede constituirse por el mismo dueño de los bienes—supues-

ta su capacidad legal—ó por medio de apoderado con poder especial para contraer este género de obligaciones.

Tambien por regla general reconoce nuestra jurisprudencia que los actos de la vida civil pueden verificarse por el mismo interesado ó por otro en su nombre y con poder bastante para ello; de manera que solo aquellos actos que especialmente están exceptuados de esta regla, no pueden ejecutarse por medio de apoderado ó mandatario. Tal es, por ejemplo, el testamento.

Conforme á nuestra antigua jurisprudencia el propietario que tiene la libre administracion de sus bienes, puede gravarlos ó hipotecarlos por sí mismo, ó por medio de su apoderado, con el mismo requisito que exige nuestro Código, con poder especial. Si el apoderado, sin poder bastante, constituye hipoteca en nombre del dueño de los bienes, esta hipoteca solo es válida si el dueño la aprueba ó confirma expresa ó tácitamente—*ley 9. tít. 13 Part. 5.ª*—: en caso contrario la hipoteca es nula, y el supuesto acreedor hipotecario solo podrá ejercitar una accion personal contra el mandante para exigir el pago de la cantidad prestada al mandatario é invertida en utilidad de aquel. *Ley 8. tít. y Part. citados.*

El artículo 140 de la ley española consagra, casi en los mismos términos, la resolucion de nuestro Código.

Entre las legislaciones extranjeras encontramos que el Código de la Luisiana en su art. 3270 establece que: «*un mandatario no puede hipotecar los bienes de su mandante sino con poder especial para este efecto. Sin embargo, si el mandatario, recibiendo un empréstito por su mandante, ha acordado una hipoteca, y el mandante ha recibido el dinero del préstamo, ó éste se ha empleado útilmente en su beneficio, estará obligado á ratificar la hipoteca y podrá ser compelido á su ejecucion.*»

BIBLIOTECA ALFONSO MARIN
 U. A. N. L.

42.—En los artículos 1984, 1985 y 1986 se trata de la hipoteca que se constituye para seguridad de una obligación futura, ó de una obligación condicional. Estos artículos están tomados de los 142 y 143, de la ley hipotecaria española; pero desgraciadamente no se transcribieron, como otros, textualmente, sino que se hicieron algunas modificaciones en la redacción, al parecer de poca monta; pero en realidad tan importantes que hacen decir á nuestros artículos lo que no quisieron ni pensaron decir los autores de la ley española. Para que esto se comprenda bien, compararemos ambas redacciones.

Nuestro artículo 1984 dice: «*La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura, ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción si la obligación llega á realizarse, ó la condición á cumplirse.*»

El artículo 142, párrafo 1º de la ley española dice así: «*La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción si la obligación llega á contraerse ó la condición á cumplirse.*»

Se trata, pues, de dos géneros de obligaciones: 1º de una obligación futura: 2º de una obligación condicional.

Entre ambas obligaciones hay una notable diferencia la 1ª, la obligación futura, no existe; podrá existir mas adelante, pero en la actualidad no existe, como no existe hoy lo futuro, lo que existirá mañana; por el contrario, la obligación condicional existe actualmente; no es exigible, nada puede pedirse hoy con relación á su cumplimiento ó ejecución, que se reserva para cuando se cumpla ó se realice la condición impuesta; pero, repetimos, la obligación existe aunque su eficacia dependa de la condición que la tiene en suspenso.

La obligación futura, obligación que no existe en la actualidad, pero que existirá mas adelante, supone una obligación preliminar; en ésta se ha constituido una hipoteca que lleva implícita la necesidad ó la suposición de la obligación futura, y se prevee el caso de que esta obligación futura llegue á existir tomando todos los caracteres de una obligación actual que podrá exigirse desde luego, ó en el plazo que con anterioridad se haya fijado para hacerla exigible. En este caso, y como quiera que según hemos visto, la hipoteca es una obligación subsidiaria que no puede existir por sí sola, sino que necesita, supone necesariamente la existencia de una obligación principal, podría pretenderse que la hipoteca constituida con anterioridad al nacimiento de la obligación, no comenzaba á existir sino desde el momento en que la obligación habia nacido, y en consecuencia que las hipotecas constituidas despues de la obligación preliminar en que se constituyó hipoteca por la obligación futura y antes de la existencia de la obligación garantida, eran preferentes á ésta. En este caso la prevision del acreedor de nada le habria servido, y sus derechos habrian quedado burlados bajo la influencia de la ley; pero con agravio de los principios de la equidad. El *summum jus* se habria convertido, como siempre, en *summa injuria*.

Quiso, pues, la ley española, previendo este caso especial, consagrar una disposición equitativa, y por esto resuelve que llegando á existir la obligación futura, la hipoteca constituida con anterioridad surta sus efectos desde el momento de la inscripción, como si desde este momento hubiera nacido y tenido existencia la obligación que no nació sino con posterioridad. En este caso las hipotecas constituidas por el deudor, en el tiempo transcurrido entre la obligación preliminar en que se constituyó una hipoteca en garantía de una obligación futura,

BIBLIOTECA ALIENORUM
 DE LA UNIVERSIDAD DE MADRID

y la existencia de esta obligacion, serán postergadas á dicha hipoteca, porque la existencia de la obligacion futura retrotrae sus efectos con relacion á la hipoteca, al tiempo en que ésta se constituyó en la obligacion preliminar.

La ley española dice que esto se verifica si la obligacion «llega á contraerse;» nuestro Código dice: «si la obligacion llega á realizarse.»—Debemos creer que nuestro Código usa el verbo *realizar* en el mismo sentido que la ley española se sirve del verbo *contraer*, y que en ambas disposiciones la idea es, que la obligacion llegue á extir, dejando por lo mismo de ser futura.

En cuanto á la obligacion sujeta á condiciones suspensivas inscritas, la equidad de la disposicion se percibe con mayor facilidad. La obligacion existe desde luego, no es exigible, porque su exigibilidad está en suspenso y depende del cumplimiento de la condicion. Si ésta llega á cumplirse, la obligacion deja de estar en suspenso, adquiere toda su eficacia, se hace exigible. En este caso, la hipoteca constituida en garantía de su cumplimiento, adquiere tambien todo su vigor y por lo mismo surte sus efectos como si la obligacion hubiera sido pura; las hipotecas constituidas con posterioridad quedan postergadas.

El Código Argentino nos presenta en su artículo 9º resoluciones análogas á las que contiene el artículo que examinamos. No habla de la hipoteca constituida en garantía de una obligacion futura, sino de la que se constituye bajo condicion suspensiva, ó desde cierto dia ó por una obligacion condicional, y decide que, llegado el dia ó cumplida la condicion, la hipoteca surte su efecto desde el dia de la inscripcion. «*La hipoteca puede constituirse bajo cualquiera condicion, y desde un dia cierto, ó hasta un dia cierto, ó por una obligacion condicional.*

Otorgada bajo condicion suspensiva ó desde dia cierto, no tendrá valor sino desde que se cumpla la condicion ó desde que llega el dia; pero cumplida la condicion ó llegado el dia, será su fecha la misma en que se hubiese tomado razon de ella en el Oficio de hipotecas. Si la hipoteca fuese por una obligacion condicional, y la condicion se cumpliere, tendrá un efecto retroactivo al dia de la convencion hipotecaria.

43.—El artículo 1985 está tomado del artículo 143 de la ley española; pero hay tambien una diferencia notable en la redaccion. Nuestro artículo dice: «*Cuando sea exigible la obligacion futura ó se cumpla la condicion suspensiva;*» y la ley española, «*cuando se contraiga la obligacion futura ó se cumpla la condicion suspensiva.*» A pesar de que no pueden significar lo mismo en el tecnicismo legal las frases «*cuando sea exigible la obligacion futura,*» «*cuando se contraiga la obligacion futura,*» parece que el espíritu de ambas disposiciones es el mismo. Cuando la obligacion llegue á existir, cuando deje de ser futura, en cuyo caso, como acaba de verse, sus efectos se retrotraen al tiempo en que se contrajo la obligacion preliminar que llevaba implícita la necesidad ó la suposicion de la obligacion futura—como dicen los redactores de la ley española:—para que esto se verifique, y la hipoteca constituida surta sus efectos contra terceros interesados, el que tenga interes en ella deberá hacer constar por medio de una nota al margen de la inscripcion hipotecaria, que la obligacion ha llegado á existir, ó que la condicion que la tenia en suspenso ha llegado á verificarse. De esta manera los terceros que consientan en recibir una hipoteca sobre bienes gravados ya, en garantía de una obligacion futura, ó de una obligacion condicional, sabrán por medio del registro público, que la obligacion que era futura ha llegado á existir, ó que la que era condicional

BIBLIOTECA ALTONA
 D. A. 2. 1.

ha dejado de serlo, convirtiéndose en obligación pura y exigible.

44.—Nuestro artículo 1986 está tomado de la segunda parte del artículo 142 de la ley española; pero la diferencia de redacción entre ambas disposiciones convierte en un verdadero absurdo, en nuestro artículo, lo que en la ley española es una decisión razonada, justa y equitativa. Para que esto se comprenda con facilidad, transcribiremos íntegros ambos textos.

El artículo 1986 dice: «Si la obligación asegurada estuviere sujeta á condición resolutoria inscrita, *no surtirá la hipoteca su efecto en cuanto á tercero, sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición.*»

La ley española dice: «Si la obligación asegurada estuviere sujeta á condición resolutoria inscrita, *surtirá la hipoteca su efecto en cuanto al tercero, hasta que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición.*»

En ambos artículos se supone: 1º, que hay una obligación condicional garantizada con hipoteca; 2º, que la condición es resolutoria; y 3º, que esta condición resolutoria llega á realizarse ó cumplirse. En ambos artículos se decide respecto de los efectos de la hipoteca con relación á terceros interesados.

Cuando la condición resolutoria llega á realizarse ó cumplirse, es evidente que la obligación deja de existir: así como cuando se realiza la condición suspensiva, la obligación que estaba en suspenso, deja de estarlo y se hace exigible; cuando se verifica la condición resolutoria, la obligación que era eficaz, deja de serlo, deja de existir; la condición resolutoria al realizarse ó cumplirse, ha resuelto la obligación extinguiéndola por completo. Tal es la naturaleza y tales los efectos de las condiciones resolutorias.

Esto supuesto, es evidente que cuando la condición resolutoria se realiza y por este motivo la obligación deja de existir, la hipoteca que garantizaba su cumplimiento deja también de existir. Mientras la obligación ha existido, porque la condición resolutoria no se ha realizado, ha existido también la hipoteca, ha producido sus efectos contra los terceros y los seguirá produciendo hasta que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición. Por regla general, la hipoteca vive con el Registro y caduca cuando se hace constar en él la causa que la extingue. Antes de esto la hipoteca produce sus efectos en cuanto al tercero. Tal es la resolución de la ley española, perfectamente en armonía con los principios de la ciencia y con las reglas de la equidad.

Nuestro artículo, bajo las mismas condiciones que el de la ley española, decide que no surtirá la hipoteca su efecto en cuanto á tercero, *sino desde* que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición. Supone, pues, nuestro artículo que la condición resolutoria se ha realizado: en consecuencia la obligación ha quedado resuelta, se ha extinguido, no existe ya; pero la hipoteca que le servía de garantía comienza á surtir su efecto contra tercero precisamente cuando esto se verifica, cuando se hace constar en el registro el cumplimiento de la condición.

La ley española fija un término á la eficacia de la hipoteca, el cumplimiento de la condición resolutoria y su constancia en el registro: hasta que esto se verifica la hipoteca ha surtido sus efectos en cuanto á tercero, deja de surtirlos cuando realizada la condición que resuelve ó extingue la obligación, se hace constar esta circunstancia en el registro. Nuestro Código por el contrario, supone que mientras que no se cumple la condición resolutoria, la hipoteca no surte sus efectos en cuanto

BIBLIOTECA ALTONSINK
 D. A. N. L.

á tercero y que comienza á surtirlos cuando se realiza la condicion, es decir, cuando la obligacion no existe y no puede existir la hipoteca que le servia de garantía. La ley española fija un término *ad quem*; nuestro Código fija un término *á quo*: en ambos es uno mismo ese término, el cumplimiento de la condicion resolutoria y su constancia en el registro; pero cuando se llega á ese término la hipoteca deja de surtir su efecto contra tercero segun la ley española y comienza á surtirlo segun la ley mexicana. La primera, como hemos dicho, está en armonía con los principios y con la equidad; la segunda es absurda. No cabe cómo en los dos artículos anteriores interpretar las palabras del legislador en un sentido racional y justo.

Para concluir esta parte, transcribiremos aquí las palabras de los Autores de la ley española con relacion al artículo de que nos ocupamos. Dicen así: "*Mas cuando la obligacion asegurada está sujeta á condicion resolutoria, solo la hipoteca puede subsistir en toda su fuerza hasta que en el registro se haga constar el cumplimiento de la condicion, pues que desde entonces la obligacion se desvanece, y sin obligacion que garantir no puede haber hipoteca.*"

45.—El artículo 1987 fija las condiciones con que puede enagenarse ó cederse el crédito hipotecario en todo ó en parte: esas condiciones son las siguientes: 1ª que el contrato se haga constar en escritura pública, 2ª que se dé conocimiento de esta escritura al deudor, 3ª que la escritura se inscriba en el Registro.

Que el crédito hipotecario puede enagenarse ó cederse, no puede ser objeto de cuestion ni materia de una resolucion expresa de la ley. Por regla general, todo lo que está en el comercio humano, todo lo que puede formar el patrimonio del hombre, puede enagenarse ó cederse. Ninguna razon podria

alegarse para exceptuar de la generalidad de esta regla el crédito hipotecario.

Algunos en su afan de dar al crédito territorial la mayor extension posible, han pretendido que un crédito hipotecario deberia enagenarse ó cederse por medio de un simple endoso, y sin otra formalidad, á semejanza de las traslaciones que se verifican de títulos de créditos mercantiles, como letras de cambio, libranzas y pagarés á la orden.

Ya se comprende que semejante sistema seria inadecuado é inconveniente aplicado á los créditos hipotecarios. La naturaleza de estos créditos, su origen, los plazos que generalmente se estipulan para el pago, las personas que ordinariamente intervienen en ellos, la duracion de las acciones que producen, todo, en fin, lo que caracteriza á los créditos de esta especie, establece entre ellos y los títulos de créditos mercantiles, tan profundas y radicales diferencias, que no se concibe cómo podria aplicarse un sistema bueno para estos últimos, á los primeros. Si de hecho se aplicara, los inconvenientes producidos y los males causados harian que se abandonara bien pronto un sistema cuya única ventaja quedaria en último análisis reducida al poco ó ningun costo de la trasmision, ventaja en verdad mezquina, si sobre todo se compara con los inconvenientes probablemente producidos.

Lo que importa para dar gran vida y movimiento al crédito territorial, no es la mayor facilidad de transmitir un título de crédito de esta especie, ni los menores costos de la trasmision. Lo verdaderamente importante es, que á primera vista pueda conocerse y apreciarse el valor del crédito hipotecario; que con igual facilidad pueda estimarse su legitimidad y la ausencia de todo fraude; que se tenga seguridad de hacerlo efectivo fácilmente, en poco tiempo y á poca costa; que la ad-

BIBLIOTECA ALFONSO XIII
 D. A. N. E.

ministracion de justicia inspire confianza, y que llegado el caso, haya compradores. Si estas condiciones se llenan, no presentará un obstáculo grande ni pequeño para la circulacion de los créditos hipotecarios, la necesidad de hacer constar su enagenacion ó cesion en una escritura pública, de que se dé conocimiento al deudor y se tome razon en el registro.

Nuestro artículo dispone que la enagenacion se haga constar en escritura pública para prevenir las falsificaciones fáciles de cometerse en escrituras ó documentos privados; exige que se dé conocimiento de la cesion al deudor, para que éste quede entendido de que en lo sucesivo atenderá con el pago del capital y de los intereses al cesionario y no al cedente, y previene que se haga constar en el registro la trasmision ó enagenacion, porque en el registro debe hacerse constar todo lo que modifica la propiedad raíz y los derechos reales constituidos sobre ella.

Nuestro artículo es la primera parte del art. 153 de la ley española: se suprimieron los párrafos 2º y 3º, á nuestro entender con sobrada razon, pues contienen resoluciones innecesarias y cuya omision en nada perjudica.

No podemos decir otro tanto de la omision que se hizo en nuestro Código del art. 154 de la expresada ley, que dice lo siguiente: "*Si se omitiere dar conocimiento de la cesion al deudor, será responsable el cedente de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta.*"

El Código de México en la primera parte del art. 2080, y el de Veracruz en la primera parte tambien del art. 2313, se limitan á decir que: "*el acreedor puede ceder su derecho hipotecario.*" No determinan las condiciones de la cesion, que por lo mismo son las que en general se aplican á toda cesion.

46.—En los arts. 1988, 1989, 1990, 1991 y 1992, se deci-

de: 1º que la hipoteca durará el tiempo señalado por los contratantes: 2º que si éstos no señalan tiempo, solo durará diez años: 3º que solo puede prorogarse antes de que espire el plazo legal, ó el convenido; 4º que la próroga durará el tiempo que se pacte, y en defecto de estipulacion en este sentido, diez años; 5º que durante la primera próroga la hipoteca conservará la prelación que le correspondia desde su origen; 6º, que la hipoteca prorogada segunda ó mas veces, sea con plazo fijo, sea por tiempo indeterminado, solo tendrá la preferencia que le corresponda por la fecha del último registro.

En cuanto á la primera de las anteriores decisiones nada tenemos que decir. La hipoteca se constituye para garantía de una obligacion, es decir, para asegurar su cumplimiento. Bajo este respecto tiene el mismo carácter que la fianza, y puede limitarse su duracion al tiempo que las partes contratantes convengan. Si el acreedor está conforme en que satisfecha ó no la obligacion, la hipoteca, garantía dada para asegurar su cumplimiento, solo dure determinado tiempo, nada puede oponerse á la licitud y eficacia de semejante estipulacion. En ese caso, trascurrido el tiempo convenido, aun cuando la obligacion no esté satisfecha, la hipoteca desaparece, la cosa hipotecada queda libre del gravámen, y el acreedor, conservando la accion personal que conforme al contrato origen de la obligacion le compete, no podrá ya usar de la accion hipotecaria, la cual naciendo con la hipoteca ha desaparecido con ella.

Nos será lícito decir algunas palabras para combatir un error grosero en que han incurrido algunos notarios. El plazo fijado por los contratantes para el cumplimiento de la obligacion no es el plazo para la duracion de la hipoteca. Pedro otorga escritura pública reconociéndose deudor de Juan por cierta cantidad que ofrece pagar á los dos años, y constituye hipo-

BIBLIOTECA ALFONSO IX
D. A. N. I.

teca sobre una finca de su propiedad como garantía de la obligación y sin fijar plazo á la duracion de la garantía. En este caso trascurridos los dos años, Juan podrá exigir el pago, y su accion para perseguir la hipoteca, con la prelacion que le corresponda segun el registro, estará expedita durante diez años contados desde la fecha del contrato. Si al constituirse la obligación y la hipoteca se fijó tiempo para la duracion de esta garantía, menor que el de la obligación, igual, ó mayor, la hipoteca durará ese tiempo, independientemente de la mayor duracion de la obligación; pero repetimos, el tiempo fijado á la duracion de la garantía, no es el fijado á la obligación: ésta puede existir sin aquella, como existe lo principal sin lo accesorio.

47.—En el caso de que no se haya fijado tiempo á la duracion de la hipoteca, ésta durará diez años, segun decide el art. 1988, este plazo podrá ser prorogado antes de que espire—art. 1989;—y la próroga, lo mismo que la constitucion primitiva de la hipoteca, puede ser con plazo fijo ó sin él, en cuyo segundo caso durará otros diez años—art. 1990—conservando durante ella la prelacion que le corresponde por la fecha del registro primitivo segun el art. 1991.

En nuestra antigua legislacion no habia plazo para la duracion de la hipoteca. Esta duraba lo que duraba la obligación, y se extinguia con ella; pero establecido el registro público de la propiedad y de los derechos que la afectan, ha parecido conveniente fijar un término á los efectos del registro con relacion á la hipoteca, de manera que pasado este término, la inscripcion no conserva la hipoteca si no ha sido renovada.

Así lo dispone el art. 2154 del Código frances que fija, como el nuestro, diez años á los efectos del registro; el de Cer-

deña que fija quince en su art. 2238; el de las Dos Sicilias que como el frances fija tambien diez años en su art. 2048; el de la Luisiana que contiene la misma decision en su art. 3333, y el de la República Argentina en el art. 44; por último, el Código Italiano en su art. 2001 fija 30 años á la duracion de la inscripcion, la cual deja de surtir sus efectos si no se renueva antes de la espiracion de ese término. El Código de Portugal en su art. 965 declara que los efectos del registro subsisten mientras no fuere cancelado.

Pero debe advertirse que la cesacion de los efectos de la inscripcion, trascurrido el tiempo fijado por la ley sin que se haya renovado, solo afecta el rango de la hipoteca, y de ninguna manera á la hipoteca misma, al fondo del derecho. "*La no renovacion de la hipoteca,—dice el Sr. Troplong en sus comentarios al art. 2154, nº 716, bis—puede oponerse por los acreedores entre sí y por los terceros adquirentes: en una palabra, por todos aquellos que, fundando su seguridad sobre la publicidad de las hipotecas, tienen interes en sostener que han tenido un justo motivo para creer que la inscripcion no renovada habia caducado. Por lo demas, la caducidad de la inscripcion solo hace perder el rango, y en manera alguna el fondo del derecho.*"

Esto mismo decide nuestro Código de Procedimientos, que resumiendo en su art. 37 las diferentes decisiones que contienen los artículos anteriores dice: "*La hipoteca se extinguirá en cuanto á la prelacion del crédito conforme á lo prevenido en la fraccion 4ª del art. 2051 del Código Civil; en cuanto al pago del capital conforme al art. 1968, y en cuanto á aquella y á éste conforme á las demas fracciones del expresado art. 2051.*"—Así, el Código de Procedimientos ha venido á fijar la inteligencia de los arts. 1968 y 1988 que parecian contradicto-

BIBLIOTECA ALFONSAINE
R. A. N. E.

rios entre sí, quedando bien establecido que el trascurso del término legal fijado á la duracion del registro sin que se renueve la inscripcion, solo perjudica al acreedor en la cuestion de preferencia con otros acreedores; pero que si el deudor no ha constituido nuevas hipotecas, el acreedor está expedito para exigir la venta del inmueble, en virtud de su accion hipotecaria, con tal que ésta no haya prescrito ó se haya extinguido por otras causas.

Entre los Códigos extranjeros, el argentino, que se hace notable por su simplicidad y filosofía, decide como ya vimos en el art. 44, que la hipoteca registrada conserva los derechos del acreedor sobre el inmueble hipotecado por el término de diez años, si antes no se renovare; y en su art. 90 establece que: «*la hipoteca se extingue pasados diez años desde su registro en el oficio de hipotecas.*» El autor del Código, en la nota correspondiente á este último artículo nos dice: «*No designamos la prescripcion como medio de extinguir las hipotecas desde que señalamos solo diez años al derecho hipotecario.*»

Debemos advertir, por último, que el plazo fijado para la duracion de la hipoteca en nuestro art. 1988 y sus correlativos, se entiende solo para las hipotecas voluntarias y en ninguna manera para las legales ó necesarias.

LECCION 9.

ARTICULOS 1993 á 1998.

Art. 1993.—*Llámase necesaria la hipoteca especial y expresa que por disposicion de la ley están obligadas á constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran.*

—**1994.**—*Llámase tambien necesaria la hipoteca especial y expresa, cuya constitucion tienen derecho de exigir por disposicion de la ley ciertas personas para garantir sus créditos ó la administracion de sus bienes.*

—**1995.**—*La constitucion de la hipoteca necesaria podrá exigirse en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, como el matrimonio, la tutela, la patria potestad ó la administracion, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligacion que se debiera haber asegurado.*

—**1996.**—*Si para la constitucion de alguna hipoteca necesaria se ofrecieren diferentes bienes, y no convinieren los interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno, conforme á lo dispuesto en el art. 1953, decidirá el juez, previo dictámen de peritos.*

—**1997.**—*Del mismo modo decidirá el juez las cuestiones que se susciten entre los interesados, sobre la calificacion de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitucion de cualquiera hipoteca necesaria.*

BIBLIOTECA ALFONSO DE SARRIENA