

LECCION 12.

ARTICULOS 2011 á 2015.

Art. 2011.—*La constitucion de hipoteca por los bienes de hijos de familia, de los menores y de los demas incapacitados, se rejirá por las disposiciones de los capítulos 2º, tít. 8º, 13, tít. 9º y 1º y 3º tít. 13 del libro 1º*

—**2012.**—*El asegurador de bienes inmuebles tendrá derecho de exigir una hipoteca especial sobre los bienes asegurados, cuyo dueño no haya satisfecho los premios del seguro de dos ó mas años, ó de dos ó mas de los últimos dividendos, si el seguro fuere mútuo.*

—**2013.**—*La hipoteca á que se refiere el artículo anterior podrá constituirse por toda la cantidad que se deba; y la inscripcion no surtirá efecto sino desde su fecha.*

—**2014.**—*Los que conforme al artículo 2000 tienen el derecho de exigir la constitucion de hipoteca necesaria, tienen tambien el de calificar la insuficiencia de la que se ofrezca, y el de pedir su ampliacion cuando los bienes hipotecados se hagan por cualquier motivo insuficientes para garantir el crédito.*

—**2015.**—*Si el responsable de la hipoteca designada en los números 5º, 6º, 7º, 8º, 9º y 10º del art. 2000, no tuviere inmuebles, no gozará el acreedor mas que del privilegio mencionado en el art. 2090 fraccion 5ª, salvo lo dispuesto en el capítulo 13, tít. 9º, libro 1º, y en los arts. 2306, 3307 y 2308.*

71.—Al ocuparnos del art. 1999 expusimos la disposicion que contiene el art. 2011, y por lo mismo basta referirnos á lo manifestado en aquel lugar.

72.—El artículo 2012 establece que: “*el asegurador de bienes inmuebles tendrá derecho de exigir una hipoteca especial sobre los bienes asegurados cuyo dueño no haya satisfecho los premios del seguro de dos ó mas años, ó de dos ó mas de los últimos dividendos, si el seguro fuere mútuo.*”

Llámase contrato de seguros aquel por el cual una de las partes se obliga mediante cierto precio á responder é indemnizar á la otra del daño que podrian causarle ciertos casos fortuitos á que está expuesta—art. 2833.—Este contrato es aleatorio,—art. 2830,—y puede tener por objeto—segun se deja entender por la definicion que acaba de darse—cualquier daño á que por casos imprevistos estamos expuestos: la vida y los bienes pueden asegurarse contra las eventualidades que pueden perjudicarlos, y esas eventualidades ó acontecimientos pueden ser tan variados como de hecho lo son. El incendio, el terremoto, el naufragio, los ladrones, las inundaciones, en general, los peligros de todo género que amenazan nuestra vida ó nuestro patrimonio, pueden, si no evitarse, sí prevenirse en sus consecuencias pactando que una persona nos indemnice de los daños sufridos por uno ó mas de esos acontecimientos. La persona que contrae esa obligacion se llama asegurador; aquella en cuyo favor se contrae, asegurado, prima ó premio de seguro, el precio que exige el asegurador por su responsabilidad, y póliza de seguro la Escritura que se extiende para hacer constar el contrato—art. 2834.—El seguro puede ser tambien mútuo, y lo es cuando dos ó mas propietarios se aseguran mutuamente el daño fortuito que sobrevenga en sus respectivos bienes—art. 2850.—

Supuestos estos antecedentes, ninguna dificultad ofrece el artículo que analizamos. Si en el contrato de seguros se ha pactado que el precio ó prima se pague por años, y el asegurado deja de pagar los correspondientes á dos ó mas, el asegurador puede exigirle que constituya hipoteca especial sobre la finca asegurada que garantice el pago de los premios no satisfechos y de los sucesivos. Parece justo que la ley favorezca de esta manera el interes del asegurador que en este contrato corre el riesgo de pagar una indemnizacion, frecuentemente muy superior á la prima recibida. Si bien debe tenerse presente lo que dijimos en la leccion 10ª al hablar de esta materia. Si el siniestro ocurre durante el periodo en que ha dejado de pagarse el premio del seguro, el asegurador no está obligado á la indemnizacion pactada, y por lo mismo no hay el interes legítimo que de una manera especial quiere asegurarle la ley, por medio de una hipoteca, para hacer efectivos los premios no pagados en dos años. Nuestro artículo es textualmente el art. 219 de la ley hipotecaria española. Fuera de ésta, ninguna otra concordancia encontramos en los códigos extranjeros.

73.—El art. 2013 dice que: “*La hipoteca á que se refiere el artículo anterior, podrá constituirse por toda la cantidad que se deba, y la inscripcion no surtirá efecto sino desde su fecha.*”

Nada tenemos que agregar en explicacion de este artículo á lo que acabamos de decir, y solo notaremos que, como el anterior, está tomado de la ley hipotecaria española en su artículo 221.

74.—El art. 2014 previene que: “*Los que conforme al art. 2000 tienen derecho de exigir la constitucion de hipoteca necesaria, tienen tambien el de calificar la insuficiencia de la que se ofrezca, y el de pedir su ampliacion cuando los bienes hipote-*

cados se hagan por cualquier motivo insuficientes para garantir el crédito.”

Dos derechos consigna este artículo en favor de los que lo tienen para pedir la constitucion de la hipoteca legal: 1º el de calificar la suficiencia de la que se ofrezca; 2º el de pedir su ampliacion, cuando los bienes hipotecados lleguen á ser insuficientes.

Pueden, pues, ejercitar estos derechos: 1º el coheredero ó partícipe; 2º el vendedor ó permutante; 3º el donante; 4º el que prestó dinero para comprar alguna finca; 5º los acreedores que hayan obtenido á su favor sentencia que cause ejecutoria; 6º los legatarios; 7º los aseguradores; 8º el Estado, los pueblos y los establecimientos públicos.

Por lo que respecta á la hipoteca legal en favor de los hijos y descendientes de cuyos bienes fueron meros administradores sus padres ó ascendientes, podrá ejercitar los derechos que acabamos de mencionar el tutor nombrado *ad hoc* por el juez, en cumplimiento de lo que previene el art. 414.—“*En todos los casos en que el padre tenga un interes opuesto al de sus hijos menores, serán éstos representados en juicio y fuera de él, por un tutor nombrado por el juez para cada caso.*”

En cuanto al menor y demas incapacitados, el ejercicio de los expresados derechos parece que corresponde al juez de la tutela, segun las prevenciones que contienen los arts. 583 y 590. El juez ejercitará esos derechos con audiencia del curador y del Ministerio público, que será oido siempre que aquel deba interponer su autoridad en los negocios relativos á tutela, sean de la clase que fueren, segun lo previene el art. 445.

Por último, por lo relativo á la hipoteca legal de la mujer casada, corresponde el derecho de calificar la suficiencia de la ofrecida, y de pedir su ampliacion cuando llegue á ser insuficiente.

CAPILLA ALFONSIÑA
BIBLIOPUB. UNIVERSITARIA
V. A. N. L.

ciente, á la misma mujer, al que haya dado la dote, á los padres aunque no la hayan dado, al que fué tutor de la mujer menor, y al Ministerio público.

Nuestro art. 2014 está en armonía con lo establecido por la ley española en los arts. 162 y 163.

En el sistema frances todos los bienes del tutor y del marido están afectos á la hipoteca legal de los menores y de la mujer; pero cuando esta hipoteca no ha sido restringida á determinados bienes, como puede hacerse conforme á los arts. 2140 y 2141, puede el tutor en el caso de que la hipoteca general sobre sus inmuebles esceda notoriamente á las seguridades que está obligado á prestar por su gestion, pedir que se restrinja á los inmuebles que sean suficientes, demanda que formulará contra el subtutor y que debe ser precedida de un concejo de familia—art. 2143.—De la misma manera puede el marido con consentimiento de su mujer, y despues de haber tomado el acuerdo de cuatro de los mas próximos parientes de la misma, pedir que la hipoteca general sobre todos sus inmuebles se reduzca á los que sean suficientes para asegurar los derechos de la mujer. Las sentencias en una y otra demanda deben pronunciarse con audiencia del Procurador del Rey y en juicio contradictorio.—Arts. 2144 y 2145.

Disposiciones parecidas á éstas se encuentran en el Código de las Dos Sicilias.—Arts. 2034 á 2039; en el de la Luisiana en sus arts. 3308 á 3313 y en el de Portugal en los arts. 909 y 927.

—75.—El art. 2015 ordena que: «*Si el responsable de la hipoteca designada en los números 5º, 6º, 7º, 8º, 9º y 10º del art. 2000 no tuviere inmuebles, no gozará el acreedor mas que del privilegio mencionado en el art. 2090, fraccion 5ª, salvo lo*

dispuesto en el cap. 13, tít. 9º, Libro 1º y en los arts. 2306, 2307 y 2308.»

Podrá suceder que el padre ó ascendiente, el tutor, el marido, el deudor condenado en juicio al cumplimiento de una obligacion personal, ó la herencia, no tengan bienes inmuebles en que hacer efectiva la hipoteca legal que están obligados á constituir, segun las prescripciones que contiene el art. 2000.—En ese caso el derecho del hijo, del menor, de la mujer, del acreedor que obtuvo sentencia ejecutoria y del legatario, se limita al goce de un privilegio sobre los bienes muebles del responsable que no estén afectos á un privilegio especial, para ser pagados en el orden que refiere el art. 2090, esto es, en quinto lugar entre los acreedores llamados de 3ª clase

El caso en que el padre ó ascendiente sea mero administrador de los bienes del hijo ó descendiente, se ofrecerá muy pocas veces. Ya hemos visto que en las cuatro primeras clases de los bienes que puede tener el hijo corresponde al padre la administracion y el usufructo en todo ó en parte. En consecuencia solo en el caso de que el padre renuncie al usufructo, queda en calidad de mero administrador de los bienes del hijo, y solo bajo esta calidad lo obliga la ley á constituir una hipoteca que garantice su administracion. Si el padre no tiene bienes inmuebles sobre qué constituir esa hipoteca, el hijo no tendrá mas derecho que el privilegio que ya mencionamos, y habria sido injusto y duro privar al padre en el caso que suponemos, de la administracion de los bienes del hijo, muy particularmente si se tiene en cuenta, que el padre que renuncia al usufructo que la ley le concede, presenta una sólida garantía en el orden moral en favor de una administracion fiel y desinteresada.

En cuanto al tutor hemos visto ya lo que deberá hacerse

cuando no pueda prestar la hipoteca por toda la cantidad á que lo obliga la ley.—Leccion 10ª.—Vimos que en ese caso el juez puede disminuir la garantía hasta la mitad de su importe, y que aquella puede consistir en hipoteca, en fianza, ó parte en una y parte en otra. Si despues de recurrir á estos arbitrios, el tutor no pudiere dar ni fianza ni hipoteca, es inconcuso que no podrá discernírsele el cargo, y que deberá nombrarse otro tutor.

Por lo que respecta al marido, si por carecer de bienes inmuebles no pudiere dar la hipoteca á que la ley le obliga, nada se aventura mientras que su conducta no inspire temores ni desconfianzas. Un marido pobre, pero inteligente, honrado, laborioso y capaz de oír las inspiraciones de una conciencia leal y digna, puede manejar con provecho de la sociedad conyugal y de la mujer la fortuna que ésta llevó á su lado. En ese caso la mujer no necesita otra garantía que la ponga á cubierto contra los dolores de la indigencia que la que le dan las virtudes y cualidades del esposo á quien entregó su corazon y su suerte; pero si por desgracia se trata de un marido que ha tenido por principal móvil para su enlace, alcanzar una fortuna y una posicion á que por otros medios no puede lícitamente aspirar; si se trata de un hombre que apenas consigue el logro de un pensamiento ruin de codicia, se entrega á la holganza, á la disipacion y á los vicios, condenando á su infortunada compañera á los padecimientos de una decepcion dolorosa y de un arrepentimiento tardío, entonces habrá justos motivos para creer en peligro los bienes dotales, y la mujer, sus padres ó sus hermanos podrán pedir al juez que los bienes se aseguren, bien limitando las facultades del marido, bien privándole de la administracion. Tales son los derechos que consagran los artículos 2306, 2307 y 2308, cuya salve-

dad consigna el artículo de que nos ocupamos, á reserva del privilegio ya mencionado contenido en la fraccion 5ª del art. 2090.

En cuanto al acreedor que ha obtenido sentencia ejecutoria contra su deudor por obligacion personal, y el legatario, nada tenemos que decir. Si el deudor ó la herencia no tienen bienes inmuebles susceptibles de hipoteca, aquellos no tendrán mas privilegio que el que les acuerda el artículo que acabamos de citar.

La ley española se ocupa del caso en que el obligado á constituir ciertas hipotecas legales, carezca de bienes inmuebles que puedan hipotecarse.

En el sistema español la mujer casada tiene derecho: 1º á que el marido le hipoteque é inscriba en el registro los bienes inmuebles y derechos reales que reciba como dote estimada, ó con la obligacion de devolver su importe: 2º á que se inscriban en el Registro, si ya no lo estuvieren, en calidad de dotales ó parafernales, ó por el concepto legal que tuvieren, todos los demas bienes inmuebles y derechos reales que el marido reciba como inestimados y deba devolver en su caso: 3º á que el marido asegure con hipoteca especial suficiente, todos los demas bienes no comprendidos en los párrafos anteriores y que se le entreguen por razon de matrimonio—artículo 169;—si el marido carece de bienes inmuebles sobre que pueda constituirse esta última hipoteca, quedará obligado á constituirlos sobre los primeros que adquiera, y cuando no habiendo constituido la hipoteca dotal, comenzare á dilapidar sus bienes, la mujer puede pedir que los que subsistan de su dote se le entreguen, se depositen en lugar seguro ó se pongan en administracion—artículos 186 y 187.

En cuanto á los hijos la ley considera en diferente catego-

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
 CAPITULA ALFONSEINA
 N. A. R. L.

ría las hipotecas con que deben garantizar sus padres la administración de los bienes reservables, y la que deben dar en garantía de la administración de los que forman el peculio del hijo. Por lo que respecta á los primeros, si el padre no tuviere bienes que hipotecar, se instruirá el expediente que lo acredite, haciendo constar la reserva y su cuantía, y declarándose la obligación del padre á hipotecar los primeros inmuebles que adquiriera—artículo 199;—tratándose de la madre, esto no tendrá lugar sino en el caso de que el segundo marido no tenga inmuebles que puedan hipotecarse—artículo 200.

Por lo que hace á los bienes que forman el peculio del hijo, éste tiene derecho: 1º á que los inmuebles que forman parte del peculio se inscriban á su favor, si ya no lo estuvieren, con expresión de esta circunstancia: 2º á que su padre le asegure con hipoteca especial, si pudiere, los bienes que no sean inmuebles pertenecientes al mismo peculio—art. 202.—Se entiende que el padre no puede constituir la hipoteca de que acaba de hablarse cuando carece de bienes inmuebles hipotecables; y si los que tiene son insuficientes, constituirá sobre ellos la hipoteca, sin perjuicio de ampliarla á otros que adquiriera despues—artículo 203.

LECCION 13'

ARTICULOS 2016 á 2023.

Art. 2016.—*La hipoteca no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere debidamente registrada.*

76.—Este artículo expresa uno de los caracteres importantes que tiene la hipoteca en el sistema moderno, cuyo tipo mas cabal y perfecto es el alemán, la publicidad. Esta se obtiene mediante el registro de la hipoteca, la cual, por lo mismo no tendrá efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere *debidamente registrada*.

Mediante el registro, cualquiera puede conocer la verdadera situación de un inmueble. El registro dice á todos, cuales y de que especie son los gravámenes que tiene una finca, ó determinado inmueble, y en virtud de ese conocimiento cualquiera contratará ó nó, segun que su interés ó su conveniencia se lo aconsejen. La hipoteca, sin estar registrada, se considera como inerte, carece de vida, y solo éntra á ella haciéndose eficaz cuando la luz del registro, hiriéndola de lleno, la hace visible para todos, arrancándola á las sombras de la ocultación y del misterio.

El registro, segun nuestro artículo, es la forma legítima y exclusiva de la publicidad, supuesto que la hipoteca no produce efecto alguno legal sino desde la fecha en que es debidamente registrada.

BIBLIOTECA DE LA UNIVERSIDAD
 CAPITULA ALFONSO X
 11. A. N. L.

En buenos principios, el registro de la hipoteca solo debe ser necesario cuando se trata de terceros, no cuando se trata del deudor mismo ó de su sucesor universal; pero nuestro artículo, negando todo efecto legal á la hipoteca no registrada, establece una regla absoluta, y parece que quiso seguir las tradiciones de nuestra antigua legislacion que ordenaba la toma de razon como un requisito indispensable para la validez de las hipotecas voluntarias.

El código Chileno establece á este respecto los mismos principios que el nuestro: «*La hipoteca deberá además ser inscrita en el registro conservatorio; sin este requisito no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde la inscripción*» artículo 2410.

Un acreedor que prestó su dinero bajo la garantía de una hipoteca, omite registrarla por olvido ó por otra causa cualquiera. Natural y justo es que si posteriormente otro ú otros acreedores sin conocer ni poder conocer la anterior hipoteca, contratan con el mismo deudor, bajo la propia garantía hipotecaria, no deban perjudicarse por la hipoteca anterior que no estando registrada, no conocieron ni pudieron conocer. Pero si el deudor, conservándose dueño de la cosa hipotecada, no ha constituido otras hipotecas ¿qué razon de equidad ó de justicia podrá invocarse para negar á la hipoteca no registrada todo efecto legal contra el mismo deudor que mejor que nadie sabe que tiene constituida una hipoteca en garantía de un crédito legítimo?

El artículo 2134 del código frances dice: «*Entre los acreedores, la hipoteca, sea legal, judicial ó convencional, no tiene rango sino desde el dia de la inscripción tomada por el acreedor en los registros del conservador en la forma y de la manera prescrita por la ley.*» Se trata, pues, del rango de la hipote-

ca entre los acreedores, no con relacion al deudor. «*Puesto que la inscripción—dice el Señor Troplong—no se requiere sino para asegurar el rango de las hipotecas, entre los acreedores, se sigue que no se necesita respecto del deudor*»—tom. 1º pág. 603 número 567.

El código de las Dos Sicilias, suprimiendo las palabras «entre los acreedores,» fija como nuestro artículo y el código Chileno una regla absoluta, así respecto de los terceros, como respecto del deudor mismo—artículo 2020;—pero podemos asegurar que la generalidad de los códigos establece, como el frances, que la falta de inscripción solo perjudica al acreedor en concurrencia con otros acreedores, y á este respecto pueden verse el código de la Luisiana en su artículo 3297; el de Cerdeña en el 2214; el del Estado de México en los 2130 y 2132; el de Veracruz en los 2371 y 2373 y por último el artículo 28, tít. 14 lib. 3º del código Argentino que transcribiremos en la parte conducente: «*La constitucion de la hipoteca no perjudica á terceros sino cuando se ha hecho pública por su inscripción en los registros tenidos á ese efecto.*»

Segun nuestro artículo, el registro es la única forma de publicidad, de modo que el conocimiento que alguno tenga de una hipoteca no registrada, no subsana respecto de él, la falta de registro, porque sin esta circunstancia la hipoteca no produce efecto alguno legal. Nuestro código no hace excepcion alguna á este respecto, y el código frances en su artículo 1071 dice textualmente: «*El defecto de inscripción no podrá ser suplido ni considerado como subsanado por el conocimiento que los acreedores pudiesen haber tenido de la constitucion de la hipoteca, por otras vías que las de la inscripción.*»

En el código Argentino encontramos una resolucion contraria, cuya equidad y filosofía se reconocen desde luego. El

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
CARILLA ALFONSO
A. N. L.

artículo 28 ya citado, continua diciendo: «*Pero las partes contratantes, sus herederos y los que han intervenido en el acto, como el escribano y testigos, no pueden prevalecerse del defecto de inscripción, y respecto de ellos la hipoteca constituida por escritura pública se considera registrada.*» Iguales principios consagra el código de la Luisiana en su artículo 3316, y el de Portugal en su artículo 951 declara, que la falta de registro de los títulos y derechos sujetos á esta formalidad, no impide que sean invocados en juicio entre las mismas partes, sus herederos ó representantes.

Conforme á las dos primeras legislaciones no solo el deudor sino aun el escribano y testigos que concurren al otorgamiento de una escritura hipotecaria, no pueden alegar la falta de registro. Este tiene por objeto revelar al que tenga interés en ello, el estado de actualidad de un inmueble, y como el deudor y el escribano y testigos que han concurrido al otorgamiento de una escritura en que se constituyó hipoteca, no pueden alegar ignorancia respecto de este hecho, la ciencia que han adquirido no puede destruirse por el silencio del registro. Así lo reclaman la equidad, la buena fé y los objetos que la ley ha tenido presentes al establecer el registro de las hipotecas como un medio de publicidad.

Nuestro artículo declara que las hipotecas no producen efecto alguno legal sino desde la fecha en que son debidamente registradas ¿Cuándo se tiene como debidamente registrada una hipoteca? ¿el día en que realmente se presenta al registro el título respectivo? ¿el día del otorgamiento del título si el registro se hace dentro del término legal? La ley ha debido ser clara y terminante en la resolución de esta gravísima cuestión; pero no lo ha sido y ha dejado en sus omisiones un vacío que será germen fecundísimo de fraudes y de dilatados litigios.

Por una parte, nuestro artículo declara que la hipoteca no produce efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere debidamente registrada. La comision al explicar este artículo dice que con él «*quedan removidas todas las dificultades con que hoy se lucha*» y agrega: «*cúlpese á sí mismo el acreedor que no registre su hipoteca luego que esté constituida, si un deudor de mala fé constituye otra despues de la primera y la registra antes.*»

Parece, pues, que el espíritu de la comision fué fijar indefectiblemente la fecha del registro—teniendo como tal la del día en que de hecho se presenta para ser registrado un título hipotecario—como punto de partida de los efectos legales de la hipoteca; de manera que la constituida con posterioridad á otra, pero registrada primero que ésta, debe tener preferencia respecto de ella. En comprobacion de esta solucion tenemos la declaracion que hace el artículo 3326, sobre que la seccion de hipotecas se registrá por lo dispuesto en el capítulo 4º tít. 8º libro 3º, esto es, en los artículos 2016 á 2042; de suerte que lo prevenido respecto del registro público y sus efectos en los artículos 3324 á 3363 parece que solo debe aplicarse al registro de otros títulos y derechos que no sean los hipotecarios.

Pero por otra parte, el art. 3353 declara, que cuando un contrato se registra dentro de los quince días de su otorgamiento, produce sus efectos con relacion á terceros desde la fecha del contrato, de manera que, en este caso, la ley finge que el registro se verificó el mismo día del otorgamiento. Según este artículo, podrá decirse que si dos acreedores han adquirido cada uno de ellos un título hipotecario en diferentes fechas, uno el día 1º y otro el día 8 de un mismo mes, y ambos han registrado dentro de los quince días inmediatos al de

sus respectivas escrituras, la ley finge que el registro se hizo el mismo día del otorgamiento, y como según el art. 2016 la hipoteca surte sus efectos legales *desde el día en que es debidamente registrada*, parece que el acreedor que adquirió su título el día 1º deberá ser preferido al que lo adquirió el día 8. Si suponemos que de los dos acreedores de que acabamos de hablar, uno de ellos registró su título dentro de los quince días que señala el art. 3353 y el otro no lo registró sino pasado dicho término, es evidente que debe establecerse la preferencia en favor del acreedor que registró dentro del término. Por último, si en el mismo caso suponemos que ninguno de los dos acreedores hizo el registro dentro del término legal, sino ambos fuera de él, es también claro que será preferido el acreedor que primero haya registrado, ora sea el que obtuvo su título hipotecario el día 1º, ora sea el que lo obtuvo con posterioridad el día 8.

Concretando, pues, nuestras ideas respecto de la cuestión propuesta, diremos, que con presencia de los arts. 3353 y 3354, debe tenerse como registrada una escritura hipotecaria el mismo día de su otorgamiento, si el registro se hace dentro de quince días, y en caso contrario el día en que realmente se registra.

En cierto modo sirve de apoyo á esta resolución lo determinado en el art. 2023 respecto de ciertas hipotecas legales. Estas deben registrarse dentro de seis días, y si por cualquiera causa no lo fueren, podrá hacerse el registro en cualquier tiempo; pero la hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha del registro. De esa decisión consagrada por el citado art. 2023, inferimos lógicamente, que cuando las hipotecas de que se trata se registran dentro de los seis días que señalan los arts. 2017 á 2020, producen su efecto desde la fecha del otor-

gamiento, y como la razón que tuvo la ley para estas hipotecas es igualmente aplicable á todas, parece que nuestro art. 2016 debe entenderse con sujeción á lo determinado en los arts. 3353 y 3354.

Esta interpretación se conforma mejor con los principios de la equidad, y en efecto encontramos en los códigos extranjeros disposiciones análogas, como puede verse en el Argentino en sus arts. 29, 30, 42 y 43, y en el de la Luisiana en sus arts. 3319 y 3320; pero debemos conocer que la primera que hemos consignado se ajusta mejor á las palabras de que se sirven en la parte expositiva los redactores del Código, por mas que resulte en cierta manera autorizado el fraude, y fiada la eficacia de los derechos de un acreedor legítimo y de buena fé, á los azares de una lucha entre su diligencia y las maquinaciones siempre fecundas de un deudor fraudulento.

Entre varias hipotecas registradas en el mismo día y bajo las mismas condiciones, ¿cuál será la preferente? Nuestro art. no decide de una manera terminante y explícita esta cuestión: creemos sin embargo, que ateniéndonos á sus palabras, debe decidirse que tienen igual prelación las hipotecas registradas en el mismo día.

Las hipotecas producen su efecto desde la fecha en que son *debidamente registradas*, y como por fecha se entiende la expresión del día, mes y año en que se verifica el acto, los registros hechos en un mismo día tienen la misma fecha, y consiguientemente la misma prelación. Esto supuesto, las prevenciones de los arts. 2026 y 3349 sobre que se anote la hora en que se presente un título al registro, son ociosas y carecen de objeto práctico.

El Código francés consagra la resolución que acabamos de indicar, en términos muy explícitos: "*Todos los acreedores*

inscritos en el mismo día—dice el art. 2147—tienen en concurrencia una hipoteca de la misma fecha, sin distincion entre la inscripcion de la mañana y la de la tarde, cuando esta diferencia se haya hecho notar por el conservador.” Igual resolucion contienen el Código de las dos Sicilias en su art. 2041, el de Cerdeña, art. 2236, el de la Luisiana, art. 3321, el de Holanda, art. 1226; la ley de Baviera, art. 23, el Código de los Estados romanos, art. 179, el de Portugal, art. 1017, el de Toscana, art. 107, el de Prusia, art. 387 (Cód. de Proc. tít. 1º cap. 4º) y la ley de Bélgica en su art. 81.

Conforme al moderno Código italiano, á la ley española y á los Códigos de los Estados de México y Veracruz, la prelación de las hipotecas registradas en el mismo día se fija por la hora en que cada una se hubiere presentado: “*Qui prior est tempore potior est jure.*” Así terminantemente lo resuelven los arts. 2007 y 2008 del Código italiano, el art. 26 de la ley española, y se deduce de los arts. 2371 y 2373 del Código de Veracruz y de los 2130 y 2132 del Código de México.

Art. 2017.—*Los jueces ante quienes se presenten testamentos que contengan nombramientos de tutor, y los que disciernan este cargo respecto de menores ó incapacitados, cuidarán bajo su responsabilidad, de que se registren dentro de seis días las hipotecas que para la seguridad de la administracion constituyan los tutores ó sus fiadores.*

77.—Ya hemos visto quiénes pueden pedir la constitucion de ciertas hipotecas legales, cuando se trata de personas á quienes la ley coloca de una manera especial bajo su proteccion. En esta categoría están los menores y demas incapacitados que por sí mismos nada pueden hacer en defensa de sus intereses; y la ley, no satisfecha con llamar á varias personas al ejercicio de un derecho que el incapacitado no puede ejercer

por sí mismo, impone al juez de la testamentaria y al que por cualquier motivo tieue que discernir una tutela, la obligacion de hacer que dentro de seis dias se registren las hipotecas constituidas en garantía de la buena administracion del tutor, en los casos en que está obligado á darla. El juez debe cuidar de que se haga el registro bajo su responsabilidad en el término que designa nuestro artículo, bajo la pena de pagar los daños y de indemnizar los perjuicios que se sigan conforme á lo dispuesto en el art. 2023.

Por lo demas, el artículo de que tratamos deberá entenderse en términos hábiles. Si los bienes hipotecados se encuentran en el mismo lugar del domicilio del juez, ninguna dificultad presenta el cumplimiento de la obligacion que se le impone; pero si aquellos bienes se encuentran en lugares distantes pertenecientes á otra jurisdiccion, el juez no puede hacer que en el término que fija el artículo ó en la ampliacion que permite el 2020, se haga el registro. Podrá ordenarlo adoptando todas las medidas que las circunstancias y la prudencia le aconsejen; pero si á pesar de esto la hipoteca no llega á registrarse en el término debido, y por ello resiente perjuicios el menor, el incapacitado ó el ausente, esos perjuicios no serán á cargo de la responsabilidad del juez.

Art. 2018.—*Los notarios ante quienes se otorguen escrituras dotes ó de donaciones antenuptiales ó de bienes parafernales, que estuvieren asegurados con hipotecas constituidas por los maridos, harán que dentro del mismo término se verifique el registro de esas hipotecas, bajo la pena de indemnizacion de daños y perjuicios: en caso de insolvencia, perderán el oficio.*

78.—Las razones filosóficas que determinaron el precepto contenido en el artículo 2017 son las mismas que obran respecto del presente, é idéntico el objeto que el legislador se

propuso. Con todo, tratando de la extension de la obligacion impuesta á los notarios, las observaciones anteriores tienen aun mayor fuerza. El notario no puede hacer que una escritura en que hay hipoteca se registre dentro de cierto término cuando los bienes hipotecados se encuentran en un lugar diferente y distante del de su residencia. Tratándose del juez, podría éste, en uso de su autoridad, dirigir un exhorto al de la ubicacion de los bienes hipotecados, y la dificultad quedaria reducida á las expensas ó gastos necesarios para la expedicion del exhorto y de su cumplimiento; pero el notario no puede hacer lo mismo; en consecuencia las dificultades para cumplir al pié de la letra el precepto de la ley, son de un órden superior á las que tiene el juez. Si en el caso que suponemos, se limitara la obligacion del notario á advertir á la parte interesada el término en que debe hacerse el registro y la necesidad de hacerlo, haciendo constar esta advertencia al calce del testimonio expedido, nada habria que objetar, y la ley habria hecho lo posible en favor de la mujer casada, procurando por todos los medios aconsejados por la prudencia, que sus derechos queden bien asegurados.

Art. 2019.—*En el mismo término de seis dias registrarán los tutores las hipotecas constituidas á favor de los menores y demas incapacitados. De la omision del registro no habrá lugar á la restitution in integrum que perjudique á otro acreedor que haya registrado en el intermedio, y los tutores serán responsables de los daños y perjuicios que de ella se sigan.*

79.—Sin perjuicio de la obligacion impuesta á los jueces en el artículo 2017, éste impone á los tutores el deber de registrar en el mismo término de seis dias las hipotecas constituidas en garantía de una fiel administracion.

La hipoteca en favor del menor, del incapacitado ó del au-

sente, constituida por el administrador de sus intereses, debe registrarse dentro de seis dias; si no se registra dentro de éste término, cualquiera que sea la causa, podrá hacerse despues el registro; pero en ese caso la hipoteca solo producirá sus efectos desde la fecha en que fuere registrada—artículo 2023—Si el registro se hiciere dentro del término legal, producirá sus efectos desde el dia de la constitucion de la hipoteca. En el primer caso, los acreedores que hubieren registrado sus hipotecas en el intermedio, es decir, en el tiempo transcurrido entre la constitucion de la hipoteca legal y su registro, serán preferentes, y el menor perjudicado solo tendrá una accion de indemnizacion de daños y perjuicios contra el tutor infiel y perverso que omitiendo registrar la hipoteca en el término legal, constituye otras, que dejan sin garantía su administracion.

Podria creerse que el artículo que nos ocupa habla, no de la hipoteca legal constituida por el tutor en garantía de su administracion, sino de las hipotecas constituidas en favor del menor por sus deudores, es decir, de las hipotecas voluntarias en que el menor tenga interés; pero esta interpretacion encuentra graves dificultades, cualquiera que sea la que se acepte respecto del artículo 2016 relacionado con los 3353 y 3354. Si se decide que el registro de las hipotecas voluntarias debe hacerse inmediatamente despues del otorgamiento, no se alcanza el motivo racional de una excepcion para aquellas de la misma especie en que el menor se interesa; y si se resuelve que el registro puede hacerse útilmente dentro de quince dias, conforme al artículo 3353, menos se comprende por qué se reduce este término á solo seis dias cuando se trata de hipotecas voluntarias constituidas en favor del menor no por su tutor sino por los terceros que contratan con él.

El artículo 2136 del código francés impone á las personas obligadas por hipotecas legales, á no consentir privilegios é hipotecas sobre sus inmuebles gravados, sin declarar expresamente la existencia de las hipotecas legales. Si no lo hacen así se consideran como reos de estelionato, y como tales sujetos á una pena corporal. Esta decision está adoptada por el código de las Dos Sicilias en su artículo 2022 y el de la Luisiana en sus artículos 3299 y 3300.

El código italiano obliga á las personas que deben constituir hipoteca legal en favor de la mujer, del menor y del incapacitado, á inscribirla dentro de veinte días, bajo la pena de pagar los daños y perjuicios y una multa que puede ser hasta de mil liras: el tutor y el protutor pueden además ser removidos de la tutela y protutela—art. 1984.—Por último, el código Argentino dispone en el artículo 35 lo siguiente: *Si el que ha dado una hipoteca sobre sus bienes, se vale de la falta de inscripción para hipotecarlos á otra persona, sin prevenir de la existencia de esa hipoteca, será culpado de fraude, y como tal, sujeto á satisfacer los daños y perjuicios á la parte que los sufriere por su dolo.*

Art. 2020.—*«El término señalado en los tres artículos anteriores, se contará desde el día en que se haya constituido la hipoteca, no incluyéndose en él los días que fueren feriados ni los necesarios para la ida y vuelta del correo.»*

80.—Por regla general, los términos legales se cuentan sin incluir en ellos los días feriados, días en que vacan los tribunales y oficinas públicas, y que por lo mismo no son útiles para la expedición de actos jurídicos. Entre nosotros se tienen como días feriados todos los domingos y además el día de año nuevo, el juéves y viérnes de la semana mayor, el juéves de Corpus, el 16 de Setiembre, el 1º y 2 de Noviembre, el

12 y 25 de Diciembre, el 5 de Febrero y el 5 de Mayo, según las leyes de 11 de Agosto de 1860, 1º de Febrero de 1861, circular de 26 de Octubre de 1860 y ley de 16 de Febrero de 1863.

Cuando los bienes hipotecados están en diferente lugar de aquel en que se otorga la obligación con hipoteca, hay que emplear mayor tiempo para verificar el registro. Por esta razón nuestro artículo determina que á los seis días que fijan los tres anteriores, se agreguen los necesarios para la ida y vuelta del correo al lugar de la ubicación de los bienes.

Art. 2021.—*«Los notarios ante quienes se otorguen escrituras en que se constituya hipoteca, deberán comenzarlas con inserción de un certificado del encargado del registro, en el que consten los gravámenes anteriores ó la libertad de la finca.»*

81.—Suponemos que el espíritu de este artículo es hacer constar de una manera irrecusable y auténtica que el nuevo acreedor está al tanto de los gravámenes que tiene la finca ó inmueble hipotecado. Por lo demás no alcanzamos el objeto de esta prevención. Para que el nuevo acreedor no sea engañado, basta que las hipotecas sean públicas y que la ley expedito un medio fácil y seguro de conocerlas. Así lo hace nuestro código prescribiendo en el artículo 2040, que 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.

—2022.—*«Los notarios que omitan este requisito, incurrirán en la pena de pagar los daños y perjuicios que causaren, y en caso de insolvencia, en la suspensión de oficio por dos años.»*

82.—¿Cuáles son los daños que pueden causarse por la

omision de la insercion del certificado del encargado del registro? Si el notario asegura que la finca hipotecada no tiene gravámen alguno, y despues aparecen otra ú otras hipotecas, comprendemos la responsabilidad que contrae y la justicia con que se le castiga; pero si el deudor hace esa declaracion y el acreedor la acepta confiando ligera ó imprudentemente en ella, ¿qué culpa ó responsabilidad puede recaer en el notario? Repetimos que el acreedor tiene un medio expedito y seguro de conocer los gravámenes del inmueble que se le ofrece en garantía, y por lo mismo, que si por descuido ó negligencia no los conoce, la culpa es exclusivamente suya. En nuestro concepto, la prevencion del artículo 2021 solo sirve para gravar á los interesados, ordinariamente al deudor, con los crecidos derechos que el encargado del registro de hipotecas se hace pagar irremisiblemente por los certificados que expide.

Art. 2023.—*Siempre que se advierta que por negligencia de los jueces ó notarios, ó por cualquiera otra causa, no se ha hecho el registro en el término legal, podrá hacerse; pero la hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha del registro. Los que resulten responsables, quedan obligados al pago de daños y á la indemnizacion de perjuicios.»*

83.—Despues de lo que acabamos de decir respecto de las disposiciones contenidas en los artículos anteriores, parece excusada toda explicacion respecto del presente. Las hipotecas legales constituidas en favor de la mujer casada, del menor, del incapacitado y del ausente, para garantizar la administracion de sus bienes, por los que legítimamente los administran, deben registrarse dentro de los seis dias siguientes á su constitucion, en cuyo caso la hipoteca constituida, surtirá sus efectos contra terceros desde el dia del otorgamiento. Si el registro se hace fuera del término legal, la hipoteca solo

surtirá los expresados efectos desde la fecha en que fuere registrada. El juez, el notario, el marido, el tutor y el representante del ausente, serán en sus respectivos casos responsables de los daños y perjuicios que se sigan á los interesados por la omision del registro, ó por haberse hecho, pasado el término legal.

CAPILLA ALFONSENA
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
M. N. L.