

«27.— LIBRO III.— TIT. VIII.— De la hipoteca.— Capítulo I.— De la hipoteca en general.— Las ligeras correcciones que se han hecho en los libros segundo y tercero no tienen grande importancia, y, como antes se ha dicho, se reducen muy especialmente á suprimir aquellas disposiciones que son de procedimientos y á esclarecer otras que tal vez tengan algún defecto de redacción. Solamente en materia de hipotecas se han introducido dos modificaciones que espera la Comisión que serán de la aprobación de la Cámara, porque la diversidad que se nota en las resoluciones que sobre estos puntos se han pronunciado en los tribunales, demuestran que es necesaria una disposición legislativa para que se uniforme la jurisprudencia.

28.— Conforme al art. 1944 del Código, la hipoteca de predios comprende: la área ó superficie nuda que sirve de base á los edificios ó cualesquiera otras construcciones ejecutadas sobre el área; y se extiende á las mejoras y acciones naturales y á los objetos muebles que el propietario agregue á perpetuidad á la finca hipotecada. Según esta prevención, cuando se constituye hipoteca sobre finca destinada á la cría de ganado, el pie de cría debe quedar incluído en la hipoteca, tanto porque éste es un mueble agregado á perpetuidad á la propiedad, como porque en las fincas de esta clase el principal valor consiste en el ganado, siendo insignificante el que pueda tener el terreno, pues que solamente se dedican á pastos aquellas tierras que no son susceptibles de un cultivo más ventajoso. Mas al decidir estos negocios, los tribunales han tropezado con el inconveniente de no tener una regla para fijar la cantidad de ganado que debe considerarse inmovilizada, y en medio de esta incertidumbre, unas veces se ha resuelto que todos los ganados existentes al hacerse efectiva la hipoteca están afectos á ella, y otras que el ganado no forma parte de la propiedad inmueble, y que, por lo mismo, no se halla comprendido en la hipoteca. Ambas decisiones han parecido á la Comisión igualmente contrarias á los principios admitidos hoy en la ciencia del Derecho; pues conforme á ellos, el semoviente en su generalidad no puede considerarse como susceptible de ser hipotecado; pero si hay una parte de él que por razón del giro á que esté consagrado el predio debe permanecer constantemente unida con éste, ya vendrá á formar un todo con ella, que puede y debe quedar comprendido en la garantía que se quiera prestar con la misma finca.

29.— Según el antiguo Derecho, se entendía por bienes inmuebles ó raíces únicamente la superficie del terreno y las casas y edificios construídos sobre ella; pero el Código Napoleón, adoptando las teorías de algunos tratadistas, y esclareciendo ciertas disposiciones obscuras de la legislación romana (l. 13, § 31, D. de act. empt. y la l. 17, del mismo título), dividió los bienes raíces en dos clases: aquellos que son inmuebles por su naturaleza, y los que lo son por el destino á que se consagran; y entre éstos puso los muebles que el propietario introduce al predio para el servicio y desarrollo de la negociación á que se halla destinado. Esta distinción fué adoptada por los Códigos modernos que han tomado por modelo las leyes francesas, y hoy está generalmente recibida; de manera que ya se ha elevado á la categoría de principio jurídico, que se consideran como bienes raíces para todos los efectos legales los muebles que sirven para la labranza del predio y que se introducen en él con ánimo de que le permanezcan unidos á perpetuidad.

30.— Se quejan, sin embargo, los jurisconsultos de que estas disposiciones legales no son bastante explícitas para que puedan tener su aplicación práctica uniforme, y aun alguno de ellos, bastante ilustrado, V. Marcadé, dice que nada hay menos lógico ni menos exacto que esta distinción, y que le parece imposible llegar á un resultado satisfactorio aplicando estas prevenciones conforme á su letra y á su espíritu. Pero en esas críticas hay más de adhesión á la antigua escuela, que de justicia y de imparcialidad; es un hecho que los edificios en que se tiene una negociación de cualquiera clase, fabril ó agrícola, valen bien poco por sí solos y considera-

dos independientemente del uso á que están destinados, y lo es igualmente que no puede hacerse de ellos un uso productivo si no es cuando se hallan provistos convenientemente de las máquinas, útiles y semovientes necesarios para el giro; por lo mismo, estas acciones son las que vienen á dar importancia al predio y deben considerarse como parte constitutiva de él, y sujetas, en consecuencia, á las mismas disposiciones legales. Vincenzo Cattaneo, el más entendido de los comentadores del Código de Italia, estima la inmovilización de los muebles destinados al cultivo como una protección debida á la agricultura, y Pothier, precursor é inspirador del Código Civil francés, en su tratado de la Comunidad conyugal, manifestaba ya el deseo de que se dictara una ley declarando que las bestias de labor formaban parte del fundo á que estuvieran destinadas.

31.— Inspirada en estas ideas la Comisión, y deseando resolver los casos prácticos á que antes ha aludido, además de conservar la prevención del Código actual que declara inmovilizados los bienes muebles destinados por el propietario de una finca para el uso propio de la industria que en aquélla se ejerciere, propone como adición que se consideren igualmente como inmuebles los animales que forman el pie de cría en los predios rústicos destinados total ó parcialmente al ramo de ganadería; y como consecuencia de esta disposición, al designar cuáles son los bienes comprendidos en la hipoteca, añade: los animales que forman el pie de cría, haciéndose la designación de ellos en la escritura constitutiva de la hipoteca.»

CAPITULO II

De la hipoteca voluntaria

Art. 1858.— Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen.

Art. 1859.— La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente ó bajo condición.

Art. 1860.— 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.

Art. 1861.— 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.

Art. 1862.— Cuando sea exigible la obligación futura ó se cumpla la condición suspensiva de que trata el artículo anterior, deberán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria, sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar á tercero la hipoteca constituida.

Art. 1863.— Si la obligación asegurada estuviere sujeta á condición resolutoria inscrita, la hipoteca no dejará de surtir su efecto en cuanto á tercero, sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición.

Art. 1864.— 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.

Art. 1865.— La hipoteca durará el tiempo señalado por los contratantes; si no se señala tiempo, durará por todo aquel en que pueda exigirse la obligación que garantiza, y si no hubiere término para el vencimiento de la obligación, se entenderá que ésta tiene el plazo de diez años.

Art. 1866.— El plazo de la obligación garantizada con la hipoteca, puede ser prorrogado por una sola vez antes de que expire el plazo legal ó el convenido, pudiendo prorrogarse también la hipoteca en los mismos términos. Si en el instrumento en que se estipule la prórroga no se señala plazo para ésta, durará diez años.

Art. 1867.— Durante la prórroga y el término señalado para la prescripción, la hipoteca conservará la prelación que le corresponda desde su origen.

Art. 1868.— La hipoteca prorrogada segunda ó más veces sea con plazo fijo, sea por tiempo indeterminado, sólo tendrá la preferencia que le corresponda por la fecha del último registro.

Parte expositiva del Código de 1871:

«CAPITULO II.— De la hipoteca voluntaria.— De los artículos que componen este capítulo, sólo necesitan alguna explicación el 1990 y los dos siguientes. Los que constituyen una hipoteca, pueden hacerlo por el tiempo que quieran; mas como no siempre se fija término ó se deja pasar el señalado, fué preciso fijar un plazo, con el objeto de que no permanezcan estancados los capitales por tiempo indefinido. El término de diez años parece prudente, y más si se considera que puede prorrogarse por otros diez. Pero pasados éstos, la hipoteca no tendrá ya la antigua prelación, aunque se prorrogue.»

Hablando de la hipoteca voluntaria, dice la primera Comisión de Justicia de la Cámara de Diputados, en su dictamen respecto del nuevo Código:

«32.— CAPITULO II.— De la hipoteca voluntaria.— Sobre esta misma materia se observa en nuestro Código una deficiencia notable que ha sido causa de litigios difíciles y ruinosos: no se dice por cuánto tiempo conservan su preferencia los créditos hipotecarios después de vencido el plazo convenido para su pago. Los autores del Código de Procedimientos Civiles, que se promulgó en 15 de Agosto de 1872, deseando cubrir aquel hueco, dispusieron en el art. 33, que la hipoteca conservara su prelación durante un año, contado desde la fecha en que conforme al registro hubiere expirado el plazo legal ó convencional de la hipoteca; pero que pasado ese tiempo sin que se hubiera entablado la demanda, el crédito quedaría pospuesto á los que hubiesen sido registrados antes del día en que expiró el plazo de la hipoteca. Los tribunales y los particulares entendieron este artículo en el sentido de que la hipoteca perdería su preferencia, si el crédito no se exigía judicialmente dentro del año siguiente al vencimiento del plazo convenido para su pago, y de aquí se originaron multiplicados pleitos; los acreedores se hicieron más exigentes y se presentaron dificultades serias para graduar á los mismos acreedores hipotecarios en los concursos. En vano fué que un inteligente juriconsulto, que honra al foro contemporáneo, escribiera en una de sus obras didácticas más recomendables, que era un error científico confundir el plazo convenido para el pago del crédito con el plazo legal ó convencional de la hipoteca; que el Código hablaba de éste y no de aquél, y que las hipotecas no podían perder su preferencia porque se dejara pasar el vencimiento del plazo en que debiera pagarse el crédito. El mal siguió á pesar de tan sana doctrina, y todo lo que se obtuvo fué que se introdujera la anarquía en la jurisprudencia, registrándose resoluciones contradictorias sobre cuestiones totalmente idénticas, hasta que se expidió el nuevo Código de Procedimientos, en 15 de Septiembre de 1880. Tuvo parte en esta obra el juriconsulto á quien antes hemos aludido, y naturalmente cuidó de dar la mayor claridad á este precepto, haciendo una referencia á la disposición del Código Civil que trata de la duración de las hipotecas.

33.— De esta manera quedó corregido hasta cierto punto el mal que causaba la deficiencia de que venimos hablando; sin embargo, la Comisión ha creído que debía quitarse todo motivo de duda y dar á estas disposiciones la más fácil inteligencia, modificándolas en el sentido que entre nosotros tiene establecido la práctica. Con este objeto, se determina en el proyecto que tenemos la honra de presentar, que cuando no haya plazo convenido para la duración de la hipoteca, ésta permanece viva por todo el tiempo que el crédito es exigible, conservando durante ese mismo tiempo la prelación que le da su registro: así se evita toda discusión y diferencia, y se tiene una prescripción legal en el cuerpo de leyes en que debe estar y que es de muy obvia aplicación en el terreno práctico de la jurisprudencia.»

CAPITULO III

De la hipoteca necesaria

Art. 1869.— Llámase necesaria la hipoteca especial y expresa, que por disposición de la ley están obligadas á constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran.

Art. 1870.— Llámase también necesaria la hipoteca especial y expresa, cuya constitución tienen derecho de exigir por disposición de la ley ciertas personas para garantizar sus créditos ó la administración de sus bienes.

Art. 1871.— La constitución 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 administración, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligación que se debiere haber asegurado.

Art. 1872.— Si para la constitución de una hipoteca necesaria se ofrecieren varios bienes, se observará lo dispuesto en el art. 1836.

Art. 1873.— Del mismo modo decidirá el juez las cuestiones que se susciten entre los interesados, sobre la calificación de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitución de cualquiera hipoteca necesaria.

Art. 1874.— La hipoteca necesaria durará el mismo tiempo que la obligación que con ella se garantiza.

Art. 1875.— Tienen derecho de pedir la hipoteca necesaria para seguridad de sus créditos:

1. El coheredero ó partícipe, sobre los inmuebles repartidos, en cuanto importen sus respectivos saneos ó el exceso de los bienes que hayan recibido.
 2. El vendedor ó el que permuta sobre el inmueble vendido ó permutado, por el precio ó por la diferencia de los valores.
 3. El donante sobre los inmuebles donados, por las cargas pecuniarias impuestas al donatario.
 4. El que presta dinero para comprar alguna finca, sobre la misma finca, con tal que conste en escritura pública que el préstamo se hizo con ese objeto.
 5. Los descendientes de cuyos bienes fueron meros administradores los padres ó ascendientes, sobre los bienes de éstos, para garantizar la conservación y devolución de aquéllos.
 6. Los menores y demás incapacitados sobre los bienes de sus tutores, por los que éstos administran.
 7. La mujer casada, sobre los bienes de su marido, por la dote y bienes parafernales, siempre que la entrega de una y otros conste por escritura pública.
 8. Los acreedores que hayan obtenido á su favor sentencia que haya causado ejecutoria, sobre los bienes que tuviere libres el deudor y que ellos mismos designen.
 9. Los legatarios sobre los inmuebles de la herencia, por el importe de su legado, si no hubiere hipoteca especial designada por el mismo testador.
 10. Los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años; y si el seguro fuere mutuo, por los dos últimos dividendos que se hubieren hecho.
 11. El Estado, los pueblos y los establecimientos públicos, sobre los bienes de sus administradores ó recaudadores, para asegurar las rentas de sus respectivos cargos.
- Art. 1876.— Si los bienes dotales ó parafernales fueren raíces, puede la mujer exigir que sobre ellos se constituya de preferencia la hipoteca.
- Art. 1877.— La mujer goza del derecho que le concede la frac. 7 del art. 1875, en cualquier tiempo en que se constituya la dote.
- Art. 1878.— La constitución de hipoteca en los casos á que se refieren las fracs. 5, 6 y 7 del art. 1875, puede ser pedida:
1. En el caso de bienes de que fueren meros administradores los padres, por los herederos legítimos del menor.
 2. En el caso de bienes que administren los tutores, por los herederos legítimos y por el curador del menor ó incapacitado.

3. En el caso de dote, por la mujer si fuere mayor, por el que hubiere dado la dote, por los padres de la mujer, aunque ellos no la hubieren dado, y por el tutor.

4. En el caso de bienes parafernales, por la mujer, si fuere mayor, por sus padres y por el tutor.

5. En todo caso, por el Ministerio Público si no la pidieren las personas enumeradas en las fracciones anteriores.

Art. 1879.— La acción de la mujer para pedir la constitución de la hipoteca es imprescriptible.

Art. 1880.— Cuando el marido no hubiere constituido hipoteca dotal y comenzare á dilapidar sus bienes, quedará á salvo á la mujer el derecho que le conceden las leyes, para exigir que los que subsistan de su dote se le entreguen, se depositen en lugar seguro ó se pongan en administración.

Art. 1881.— La mujer por sí, ó por medio de su representante legítimo, podrá exigir la subrogación de su hipoteca en otros bienes del marido en cualquier tiempo que lo crea conveniente, siempre que haya consentido por escrito en la enajenación ó gravamen de los inmuebles afectos á su dote, ó como condición previa para prestar dicho consentimiento.

Art. 1882.— Cuando los bienes dotales consistan en rentas ó pensiones perpetuas, si llegaren á enajenarse, se asegurará su devolución, constituyendo hipoteca por el capital que al interés legal produzca la misma renta ó pensión.

Art. 1883.— Si las pensiones fueren temporales, y pudiesen ó debieren subsistir después de la disolución del matrimonio, se constituirá la hipoteca por la cantidad en que convengan los cónyuges; y si no se convinieren, por la que fije el juez.

Art. 1884.— La constitución de hipoteca por los bienes de hijos de familia, de los menores y de los demás incapacitados, se regirá por las disposiciones de los caps. II, tít. 8; X, tít. 9, y I y III, tít. 12 del lib. I.

Art. 1885.— 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 más años, ó de dos ó más de los últimos dividendos, si el seguro fuere mutuo.

Art. 1886.— La hipoteca á que se refiere el artículo anterior, podrá constituirse por toda la cantidad que se deba, y la inscripción no surtirá efecto sino desde su fecha.

Art. 1887.— Los que conforme al art. 1875 tienen el derecho de exigir la constitución de hipoteca necesaria, tienen también el de objetar la suficiencia de la que se ofrezca, y el de pedir su ampliación cuando los bienes hipotecados se hagan por cualquier motivo insuficientes para garantizar el crédito. En ambos casos resolverá el juez.

Art. 1888.— Si el responsable de la hipoteca designada en las fracs. 5, 6, 7, 8 y 9 del art. 1875, no tuviere inmuebles, no gozará el acreedor más que del privilegio mencionado en el art. 1956, frac. 5, salvo lo dispuesto en el cap. X, tít. 9, lib. I, y en los arts. 2174, 2175 y 2176.

Parte expositiva del Código anterior:

«CAPITULO III.— De la hipoteca necesaria.— Se ha dado este nombre á la que antes se llamaba legal ó tácita, porque su constitución no depende de la voluntad del deudor. Como se ve en los primeros artículos, se ha cuidado de establecer sólidas bases á un acto de tanta importancia. Para asegurar los intereses que garantizaba la hipoteca tácita, el art. 2000 concede el derecho de exigir hipoteca expresa á las personas que disfrutaban de aquélla; de manera que si alguna vez quedaren expuestas, culpa será de ellas mismas, no de la ley que les ha otorgado toda la protección que basta y que era combinable con la justicia. Y no contenta con haber establecido este verdadero privilegio, todavía fué más allá la Comisión, disponiendo en el art. 1999: que los ascendientes, los tutores y los maridos estén obligados á constituir la hipoteca, aunque no se les exija. La razón

es tan clara como fundada. Las demás personas comprendidas en el art. 2000, son dueñas de sus acciones y pueden, por lo mismo, renunciar al beneficio que la ley les concede, al paso que los descendientes, los menores y las mujeres, además de la incapacidad legal, tienen la que resulta del respeto que deben y del afecto que profesan á sus administradores. Estas dos circunstancias hacen casi imposible el ejercicio de la facultad que les concede el art. 2000, y exigen, por lo mismo, un nuevo y más eficaz elemento de protección. Siendo obligatoria la constitución de la hipoteca en estos casos, no hay ya peligro de que un sentimiento de delicadeza ó de generosidad mal entendidas, deje sin garantía los intereses de esas personas que la ley quiere muy justamente vigilar con más empeño. Se ve, por lo mismo, que el proyecto no perjudica á los que disfrutaban la hipoteca tácita, y si produce el gran bien de evitar perjuicios á los demás acreedores y de robustecer y afirmar el sistema hipotecario. Los demás artículos de este capítulo son consecuencias del principio adoptado, siendo notables el 2005 y el 2006, en que se previene: que cuando los que la ley autoriza para pedir la hipoteca en garantía de la dote no ejerciten su derecho, deberá pedir la hipoteca al Ministerio Público, y que la acción de la mujer para pedir la constitución de la hipoteca es imprescriptible. ¿Qué más protección puede dispensar la ley en estos casos?»

CAPITULO IV

Del registro de las hipotecas

Art. 1889.— La hipoteca no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha y hora en que fuere debidamente registrada.

Art. 1890.— Los jueces ante quienes se presenten testamentos que contengan nombramientos de tutor, y los que discernan 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 administración constituyan los tutores ó sus fiadores.

Art. 1891.— Los notarios ante quienes se otorguen escrituras dotales 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 indemnización de daños y perjuicios: en caso de insolvencia, perderán el oficio.

Art. 1892.— En el mismo término de seis días registrarán los tutores las hipotecas constituidas á favor de los menores y demás incapacitados. Los tutores serán responsables de todos los daños y perjuicios que se sigan de la omisión del registro.

Art. 1893.— 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.

Art. 1894.— Los notarios ante quienes se otorguen escrituras en que se constituya hipoteca, deberán comenzarlas con inserción del certificado ó certificados del encargado del registro, en que consten los gravámenes anteriores ó la libertad de la finca, aun cuando los interesados renunciaren este requisito. Los certificados del registro deberán comprender por lo menos los veinte años anteriores á la fecha de la constitución de la hipoteca.

Art. 1895.— 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.

Art. 1896.— Siempre que en los casos de los artículos 1890 y 1891 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, y la hipoteca surtirá efecto desde la fecha del registro. Los que resulten responsables, quedan obligados al pago de daños y á la indemnización de perjuicios.

Art. 1897.— El registro se hará en los libros del Registro Público, á cuyos términos pertenezcan por razón de su ubicación los premios hipotecados.

Art. 1898.— El acreedor que pretenda registrar su hipoteca, presentará en el oficio respectivo el título original.

Art. 1899.— En el registro constarán:

1. Los nombres, domicilios, profesiones y edad del acreedor y deudor. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven, y las compañías por su razón social.

2. La fecha y naturaleza del crédito; la autoridad ó notario que lo subscriba, y la hora en que se presente al registro.

3. La especie de derecho que se constituya, transmita, modifique ó extinga por el título; así como el contrato, partición ó juicio de que proceda.

4. El monto del crédito que se garantice. Si la obligación garantida no fuere de cantidad determinada, los interesados fijarán en la escritura constitutiva de la hipoteca la estimación que le den.

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

6. La época desde la cual podrá exigirse el pago del capital.

7. La naturaleza del derecho real ó de los predios hipotecados, con la ubicación de éstos, sus nombres, números, linderos y demás circunstancias que los caractericen.

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

Art. 1900.— 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 adquisición 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.

Art. 1901.— 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.

Art. 1902.— 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 margen de la misma inscripción de propiedad.

Art. 1903.— 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.

Art. 1904.— 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.

Art. 1905.— Si el título presentado para la primera de dichas inscripciones, no fuere suficiente para hacer la segunda, se suspenderán una y otra, tomando de ambas la anotación preventiva que corresponda.

Art. 1906.— No podrá inscribirse en el registro ninguna escritura que carezca de alguno ó algunos de los requisitos establecidos en los arts. 1894 y 1899.

Art. 1907.— Es nulo el registro hecho en contravención á lo dispuesto en los arts. 1897, 1898 y 1906.

Art. 1908.— Cualesquiera otras omisiones pueden ser subsanadas á costa del acreedor.

Art. 1909.— Todas las anotaciones del registro se inscribirán y numerarán las unas á continuación de las otras, sin enmendaduras ni entrerrenglonaduras, ni más espacio que el necesario para que se distingan; y se firmarán siempre por el encargado del registro.

Art. 1910.— Si fuere indispensable hacer alguna enmienda ó entrerrenglonadura, se salvará al fin y se autorizará también con la firma del encargado.

Art. 1911.— El registro conservará sus efectos mientras no fuere cancelado ó se declare prescrito.

Art. 1912.— El registro de las hipotecas contraídas en país extranjero, sólo producirá efecto en el Distrito y en la California, hallándose el título respectivo debidamente legalizado.

Art. 1913.— 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. En este caso el registro ó cancelación serán nulos.

Art. 1914.— 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.

Art. 1915.— Los encargados del registro son responsables, además de las penas en que puedan incurrir, de los daños y perjuicios á que dieren lugar:

1. Si rehusan ó retardan la recepción de los documentos que les sean presentados para su registro.

2. Si no hacen los registros en la forma legal.

3. Si rehusan expedir con prontitud los certificados que se les pidan.

4. 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.

Art. 1916.— En los casos de los núms. 1 y 3 del artículo que precede, los interesados harán constar inmediatamente por información 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.

Parte expositiva del Código de 1871:

«CAPITULO IV.— De la hipoteca necesaria.— Este capítulo, aunque reglamentario en su mayor parte, contiene algunos preceptos que completan el sistema de la Comisión, y que, por lo mismo, deben ser explicados. El art. 2016 dispone: que la hipoteca no producirá efecto sino desde la fecha del registro, con lo cual quedan removidas todas las dificultades con que hoy se lucha. No se fija término al registro; porque parece más sencillo, más positivo el precepto del artículo. Cúlpele á sí mismo el acreedor que no registre su hipoteca luego que esté constituida, si un deudor de mala fe constituye otra después de la primera y la registra antes. El nuevo Código debe ser conocido, leído y comprendido por todos: en consecuencia, nadie puede quejarse de su propio abandono y negligencia.

Mas hay ciertos casos en que la ley debe ser más previsora, porque se trata de personas desvalidas ó débiles. Por esta razón los arts. 2017, 2018 y 2019 imponen á los jueces, á los notarios y á los tutores la obligación de hacer registrar dentro de seis días las hipotecas en que se interesen menores ó mujeres caídas, bajo las penas y con la responsabilidad correspondientes. De los demás artículos sólo citará la Comisión el 2038, en que se exige para el registro de una hipoteca constituida en país extranjero, la condición de que el título en que se funde esté debidamente legalizado, y el 2040, en que se dispone: que el registro se debe mostrar al que lo pida. Muy clara es la razón del primero: la del segundo es la utilidad que sin duda debe resultar para el arreglo perfecto de todos los contratos del pleno conocimiento de los gravámenes que reportan las fincas. Así, al celebrarse un contrato, nadie podrá alegar ignorancia.»

CAPITULO V

De la cancelación de las hipotecas

Art. 1917.— Los registros hipotecarios pueden ser cancelados por consentimiento del acreedor ó por decisión judicial.

Art. 1918.— La cancelación consiste en la declaración hecha por el encargado del oficio de hipotecas, al

margen del registro respectivo, de quedar extinguida la hipoteca con todos sus efectos.

Art. 1919.— Esta declaración puede hacerse en virtud del consentimiento expreso, ó debidamente comprobado del acreedor, ó por decisión judicial ejecutoriada.

Art. 1920.— Los padres, como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores é incapacitados, y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir en la cancelación del registro relativo á cualquiera hipoteca de sus representados, en el caso de paga real ó por sentencia judicial.

Art. 1921.— La cancelación legal del registro por efecto de decisión judicial ejecutoriada que lo ordene, tiene lugar:

1. Cuando extinguida la deuda en todo ó en parte, rehusa el acreedor injustamente dar su consentimiento, para la cancelación total ó parcial.

2. En el caso de nulidad del registro.

3. En los demás casos que lo establezca la ley.

Art. 1922.— La acción para cancelar ó rectificar el registro, se intentará en el Juzgado de primera instancia á cuya jurisdicción corresponda el oficio en que se asentó aquél.

Art. 1923.— Si un título hubiere sido registrado en diversos oficios, se intentará la acción en el Juzgado en cuya jurisdicción esté situada la mayor parte de los bienes gravados, regulándose aquélla por la mayor cuantía de la contribución directa.

Art. 1924.— La organización de los oficios de hipotecas, los derechos y obligaciones de los registradores, la forma de las inscripciones y los demás puntos concernientes al desarrollo del sistema hipotecario, se determinarán en un reglamento especial.

CAPITULO VI

De la extinción de la hipoteca

Art. 1925.— Las hipotecas se extinguen:

1. Por la rescisión, por la nulidad y por la extinción de las obligaciones á que sirven de garantía.

2. Por la destrucción del predio hipotecado, salvo lo dispuesto en el art. 1845.

3. Por la remisión expresa del acreedor.

4. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria, conforme á los arts. 1848 y 1865 á 1868.

5. Por la resolución ó extinción del derecho del deudor sobre el predio hipotecado.

6. Por la expropiación del predio hipotecado por causa de utilidad pública, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 1845.

7. Por remate judicial de la finca, conforme al artículo 2928.

Art. 1926.— La hipoteca revivirá si el pago quedare sin efecto, ya sea porque la cosa se pierda por culpa del deudor y estando todavía en su poder, ya sea porque el acreedor la pierda en virtud de evicción.

Art. 1927.— En los dos casos del artículo anterior, si el registro hubiere sido ya cancelado, revivirá solamente desde la fecha de la nueva inscripción; quedando siempre salvo al acreedor el derecho para ser indemnizado por el deudor de los daños y perjuicios que se le hayan seguido.

Respecto de estos dos capítulos, dice la parte expositiva del Código anterior:

«Los caps. 5.º y 6.º, que tratan de la cancelación y extinción de las hipotecas, no requieren explicación especial, por contener disposiciones de conocida conveniencia.

Mucho pudiera decir la Comisión acerca de este importante título, pero no tiene el tiempo necesario. Espera que las innovaciones que ha hecho, produzcan el inestimable beneficio de dar vida á la hipoteca, tan desdeñada hoy á causa de las inmensas dificultades con que tiene que luchar el acreedor para hacerla efectiva. El complemento del sistema se encuentra en el título siguiente.»

HIPOTECABLE.— Lo que se puede hipotecar, ó es susceptible ó capaz de hipoteca. Véase *Hipoteca* (Escriche).

HIPOTECAR.— Asegurar algún crédito con bienes que sean suficientes para su pago; ú obligar los bienes para el cumplimiento de lo que se promete dar ó hacer (Escriche).

HIPOTECARIO.— Lo perteneciente ó relativo á hipoteca: y así se aplica al acreedor que tiene derecho de hipoteca, al crédito que está asegurado con hipoteca, y á la acción que tiene el acreedor para hacer vender la cosa que se le ha hipotecado á fin de obtener con su importe el cobro de la deuda (Escriche).

HOLGAZÁN.— El vagabundo y ocioso que no quiere trabajar. Véase *Ociosidad* y *Vagos* (Escriche).

HOLÓGRAFO.— Aplicase al papel, documento, disposición, y con más especialidad al testamento que está enteramente escrito y firmado de la mano del que le ha hecho ú otorgado. *Holographum, apud Festum, appellatur testamentum, quod totum manu testatoris scriptum est et subsignatum* (Escriche).

HOMAGIO.— Voz del lenguaje feudal, que significa sumisión de un hombre á otro, ó prestación de juramento de fidelidad; y más comúnmente se dice homenaje (Escriche).

HOMBRE.— Todo individuo de la especie humana, cualquiera que sea su edad ó su sexo. *Hominis appellatione*, dice la ley 152, tit. 16, lib. 50 del Digesto, *tam feminam quam masculum contineri non dubitatur. Cum hominem dicimus*, añade Alciato con arreglo á la ley 3, § 1, tit. 29, lib. 43 del mismo Dig., *quemcumque contineri constat, non solum sive masculus, sive femina sit, sed sive liber, sive servus, sive pubes, sive impubes.*

De aquí es que en las leyes no suele usarse sino de la palabra *hombre* para designar el sexo masculino y el femenino; y cuando la ley se dirige al primero, se entiende que habla también con el segundo, á no ser que el contenido de la ley manifieste lo contrario: *Pronuntiatio sermonis in sexu masculino ad utrumque sexum plerumque prorrigitur* (ley 195, tit. 16, lib. 50 del Digesto). «Usamos, dice la ley 6, tit. 33, part. 7, á poner en algunas leyes de este nuestro libro, diciendo: todo home que tal cosa ficiere, haya tal pena. Et entendemos por aquella palabra que el defendimiento pertenesce tambien á la mujer como al varon, magüer non fagamos hi emiente della, fueras ende en aquellas cosas que señaladamente les otorgan mejoría las leyes deste nuestro libro.»

El hombre, en su acepción general y considerado según el estado natural, es ó nacido ó sólo concebido; varón ó hembra; mayor ó menor de edad. Mas considerado según su estado civil, es clérigo ó lego; vecino ó transeunte; natural ó extranjero; padre ó hijo de familia. Véase *Estado de las personas*.

En una acepción más estrecha se toma la palabra *hombre* por *varón*, y entonces se contraponen á hembra ó mujer. Aunque ordinariamente y en caso de duda no se entienden concedidas al hombre mayores ventajas que á la mujer, es cierto, sin embargo, que la diferencia de sexo hace á veces diferente su condición en el Derecho. El hombre no desarrolla su cuerpo ni su inteligencia tan pronto como la mujer, pero llega, por fin, á un grado más alto de fuerza física é intelectual. De aquí es que si el hombre tarda más á hacerse capaz del matrimonio y de algunos actos civiles, y la mujer queda luego en un estado mayor de flaqueza y fragilidad, también después es más ventajosa la condición de aquél, y la de ésta menos onerosa. Sólo el hombre es admitido, por ejemplo, á las dignidades y cargos públicos por su mayor prudencia, constancia y tesón; y la mujer encuentra á veces una excusa en la debilidad de su sexo. Véase *Mujer* (Escriche).

Hombre bueno.— Por hombre bueno se entiende en Derecho el juez ordinario del distrito; y de ahí es que siempre que se halla escrito en ley ó contrato que alguna cosa se ha de librar por albedrío de hombre bueno, se entiende que ha de librarse ó decidirse por el juez ordinario. Así lo establece la regla 31, tit. 34, part. 7.

Mas ahora no suele entenderse por hombre bueno sino el árbitro ó arbitrador á quien cometen las partes la decisión de algún negocio (Escriche).

HOMECILLO ú HOMICILLO.— Antiguamente era lo mismo que homicidio; y con más particularidad se designaba con esta palabra cierta pena pecuniaria en que incurría el que llamado segunda vez por juez competente porque resultaba reo de algún delito digno de pena capital, no comparecía en el Juzgado y daba lugar á que se sentenciase su causa en rebeldía, con arreglo á la ley 1, tit. 37, lib. 12, Nov. Rec. Esta pena en lo antiguo consistía en seiscientos maravedís, que son treinta y cinco reales y algunos maravedís de vellón; pero pasó por necesidad á ser arbitraria, como todas las demás condenaciones pecuniarias establecidas en las antiguas leyes, por efecto de la disminución del valor de la moneda; y por fin se ha suprimido en la práctica (Escriche).

HOMENAJE.— Voz feudal que, según unos, se deriva por contracción de las palabras latinas *hominem agere*, porque quien presta homenaje, se dice que se hace hombre de otro; y según Covarrubias, dimana de dos voces griegas que equivalen á *juramento santo*. Como quiera que sea, por *homenaje* ó *pleito homenaje* se entendía el pacto que un hombre hacía de ser fiel á otro, como si personalmente le estuviere sujeto á manera de sirvo, en el cumplimiento de las cosas que le prometía dar ó hacer: «Homenaje tanto quiere decir, según expresión de la ley 4, tit. 25, part. 4, como tornarse home de otri, et facerse como suyo para darle seguridad sobre la cosa que promete de dar ó de hacer que la cumpla.»

El homenaje tenía lugar no solamente en los feudos ó contratos entre señores y vasallos, sino también en cualesquiera contratos celebrados entre particulares (ley 4, tit. 25, part. 4). Prestábase en el acto de reconocer y de jurar solemnemente sumisión y fidelidad al nuevo rey después de la muerte de su antecesor (leyes 20, 21, 22, 23 y 24, tit. 13, part. 2); prestábase así por los vasallos en la constitución de los feudos á favor de los que los constituían, como por los fijosdalgo en el acto de recibir el encargo de guardar y defender los castillos ó fortalezas que al efecto les entregaban los ricos hombres (ley 4, tit. 26, part. 4); y prestábase igualmente por los sucesores de algunos mayorazgos fundados con este requisito, prometiendo con juramento en manos de un caballero hijodalgo observar exactamente todas las condiciones de la erección, sin alterarlas, tergiversarlas ni interpretarlas con pretexto alguno, bajo la pena de incurrir en las condenaciones impuestas por derecho contra los que no cumplieran el pleito homenaje.

Los infractores del pleito homenaje incurrian unas veces en la pena de traidores ó alevosos, y otras en la de infamia, según los casos (Escriche).

HOMICIDA.— El que ha privado á otro de la vida. Incurrir en diferentes penas, ó bien está exento de ellas, según la especie de homicidio que hubiere cometido. Véase *Homicidio* (Escriche).

HOMICIDIO.— Cierta tributo que se imponía en lo antiguo á los pueblos que se negaban á entregar el reo que había cometido en ellos ó en su término alguna muerte (Escriche).

Homicidio.— El acto de privar á uno de la vida, ó la muerte de un hombre hecha por otro: «matamiento de home», dice la ley 1, tit. 8, part. 7. Este es el mayor de los crímenes que pueden cometerse contra un individuo de la sociedad, porque se le despoja de la existencia, que es el primero y el mayor beneficio que ha recibido de la naturaleza. La palabra *homicidio* se ha formado por contracción de las palabras latinas *hominis caedes*.

El homicidio se divide en *voluntario* é *involuntario*: el voluntario puede ser *simple* ó *calificado*; y el involuntario puede ser *culpable* ó *inculpable*: será culpable cuando se comete por imprudencia ó impericia; y será inculpable cuando es puramente casual. El homicidio voluntario se dice *necesario* por la ley, cuando se comete contra un injusto agresor, de cuyas manos no podemos librar nuestra vida sino matándole.

I. *Homicidio voluntario* es el que se comete á sabiendas y con intención, esto es, con conocimiento de lo que se hace y con ánimo de quitar la vida. Puede ser *simple* ó *calificado*. *Simple* es el que no va acompañado de circunstancias que lo agraven; y *calificado* el que por razón de la persona, del lugar, del fin, del instrumento ó del modo adquiere un grado de gravedad que inspira más aversión contra el delincuente.

El que comete homicidio *simple*, aunque sea en pelea ó riña, incurre en la pena de muerte; pero queda exento de toda pena el que matare al que halle yaciendo con su mujer dondequiera que sea, ó con su hija ó hermana en su propia casa; al que encuentre llevándose una mujer forzada para yacer con ella ó con quien haya yacido; al ladrón que hallare de noche en su casa hurtando ú horradándola, ó huyendo con el hurto sin querer darse á prisión; al salteador famoso de caminos que no se deja prender; al que de noche le quema ó destruye sus casas, campos, árboles ó mieses; al que aun de día quisiere apoderarse por fuerza de sus cosas; al que le acometiere á él, á su mujer, ó á pariente dentro del cuarto grado con cuchillo, espada ú otra arma capaz de matarle; al soldado que abandonando sus banderas en el campo de batalla ó pasándose al enemigo hace resistencia cuando se le quiere prender en el camino (leyes 2 y 3, tit. 8, partida 7; leyes 1, 2 y 4, tit. 21; y ley 1, tit. 28, lib. 12, Nov. Rec.) Hay también otras circunstancias que si no libran de toda pena al homicida simple, contribuyen, sin embargo, á substituir por otra la de muerte. Véase *Adulterio, Agresor, Circunstancias, Defensas, Excusa, Ladrón, Incendiario, Raptor, Embriaguez y Loco*.

El homicidio voluntario puede ser *calificado*, como hemos dicho, por razón de la persona, del lugar, del fin, del instrumento ó del modo.—Lo es por razón de la *persona*, cuando se comete por el padre, madre, hijo, hermano ú otro pariente inmediato, por la mujer ó por el marido; ó en un recién nacido, ó que está por nacer, ó en un magistrado, juez ú otro funcionario; ó bien por un juez, médico, cirujano ó boticario en el ejercicio de sus profesiones. Véase *Exposición de parto, Infanticidio, Parricidio, Boticario, Médico, Aborto, Juez, Resistencia á la justicia*.—Lo es por razón del *lugar*, cuando se comete en la iglesia ó en el cementerio.—Lo es por razón del *fin* con que se causa, como cuando se hace robando en un camino.—Lo es por razón del *arma* ó *instrumento*, como si se hace con escopeta, fusil ó pistoleta.—Lo es, finalmente, por razón del *modo*, como si se comete premeditadamente, á traición ó con alevosía, acechando en algún paraje á su enemigo, disfrazándose ó valiéndose de alguna otra industria, cogiéndole desprevenido, ahogándole, ahorcándole, dándole veneno, ó bien en desafío, ó incendiando la casa en que se encontrare. El homicidio *alevoso*, que es el que se hace á muerte segura, esto es, sin pelea, guerra ó riña, se castiga con la pena capital, la de ser arrastrado y la confiscación de la mitad de los bienes; y el homicidio *á traición*, con las mismas penas de muerte y arrastramiento y confiscación de todos los bienes (ley 2, tit. 21, lib. 12, Nov. Rec.) Véase *Alevosía, Envenenamiento, Herida, Ahogado, Ahorcado, Incendiario y Confiscación*. El homicidio cometido en duelo ó desafío, y aun el duelo mismo, aunque no resulte muerte ni herida, lleva consigo la pena capital y la confiscación de bienes, sin contar las penas gravísimas que se imponen á los interventores y testigos y aun á los jueces morosos; pero estos delitos no se castigan con el rigor que prescribe la ley, y aun el mero desafío suele quedar impune. Véase *Duelo y Confiscación*.

Son tratados como homicidas:

1.º El que hiriere á otro por asechanzas, aunque el herido no muera de la herida (ley 3, tit. 21, lib. 12, Nov. Rec.)

2.º El que hiriere á otro en la corte y dentro de su rastro (ley 5, d. tit. y lib.); bien que no está en observancia esta ley por lo que hace al que hiere y no mata.

3.º El que hiriere á alguna persona, disparando arma de fuego ó tirando con ballesta dentro de poblado (ley 11, d. tit. y lib.).