

## TÍTULO XVIII.

### De la prenda (1).

474. El principio de que prestan mayor seguridad los bienes que las personas, ha introducido el contrato de prenda ó hipoteca (2), por el que el acreedor procura su garantía, estipulando que alguna cosa permanecerá en sus manos, ó quedará ligada de un modo fuerte al cumplimiento de la obligación; por lo tanto, la obligación de prenda ó hipoteca no subsiste por sí misma, sino como accesoria de otra cuyas vicisitudes sigue. Ni es necesario que la obligación principal esté protegida por el derecho civil; las obligaciones meramente naturales que no están reprobadas por la ley, admiten esta garantía, y entónces el acreedor puede ejercitar sus derechos, si no sobre la obligación principal, sobre la que ha venido á fortalecerla.

475. Al tratar de los derechos *en* la cosa, hemos comprendido el de prenda. En el derecho romano, la palabra *prenda* se con-

puede pedir al juez que se le embargue hasta la cantidad necesaria para cubrir la deuda. (Fuero VII, *De fidejus*, lib. VIII.)

*Navarra.*—Segun el Fuero de Navarra (cap. III, tít. XVII, lib. III), el fiador puede obligar al deudor principal á que no venda, empeñe, ni de ningun otro modo enajene sus bienes, para evitar que así quede insolvente en todo ó en parte. Establece tambien (cap. XII del mismo título y libro), que queda libre de la fianza aquel á quien el acreedor no quiere admitir, al que llama fiador negado.

(1) En las primeras ediciones de esta obra pusimos en el libro II un título *de la prenda y de la hipoteca*, consideradas como derecho real, y en el libro IV otro título *de los contratos de prenda é hipoteca*. La publicación de la LEY HIPOTECARIA ha exigido que tratemos separadamente de estos derechos y contratos, confundidos ántes en nuestra legislacion y no deslindados como ahora; y la conveniencia de no dividir sin gran utilidad el contrato y el derecho *en* la cosa en títulos separados, aconseja incluirlo todo en uno solo.

(2) Proemio del tít. XIII, Part. V.

fundia frecuentemente con la de *hipoteca*, usándose indistintamente casi siempre y áun como sinónimas, llegando á decir alguna ley del Digesto, que entre una y otra sólo habia diferencia de sonido en el nombre, si bien en otra ley se expresó que sólo se diferenciaban en que la prenda propiamente tal consistia en las cosas muebles que se entregaban. Esta misma confusion existe en las Partidas (1), comprendiendo bajo la palabra *peño* la prenda y la hipoteca, y aunque hasta cierto punto vienen á reconocer la diferencia, cuando dicen que *peño es propiamente aquella cosa que un ome empeña á otro, apoderándole de ella, é mayormiente quando es mueble*, vuelven á confundirlas en una denominacion comun, al añadir en la misma ley á las anteriores las siguientes palabras: *Mas segun el largo entendimiento de la ley, toda cosa quier sea mueble ó raíz que es empeñada á otro, puede ser dicha peño, maguer non fuese entregado della aquel á quien la empeñasen* (2). Sin embargo, el uso general del foro y áun del vulgo, viene entendiendo y aplicando la palabra *prenda* únicamente á las cosas muebles, cuya entrega se verifica al acreedor. La publicación de la *Ley hipotecaria*, que expresamente dice que sólo puede consistir la hipoteca en bienes inmuebles y en derechos reales impuestos sobre ellos (3), no deja ya ninguna duda de que en el lenguaje legal son hoy diferentes las palabras *prenda* é *hipoteca* (4).

476. La de *prenda* tiene tres distintas significaciones, pues se aplica, ya al contrato en que se constituye, ya al derecho del acreedor, ya á la misma cosa empeñada. Sólo requieren explicacion las dos primeras acepciones.

(1) Tít. XIII, Part. V.

(2) Ley 1.<sup>a</sup> del citado tít. XIII.

(3) Artículo 106 de la LEY HIPOTECARIA.

(4) Separadas hoy del todo la prenda y la hipoteca, y requiriéndose para la primera la entrega de la cosa, que pasa á manos del deudor, aunque sólo como garantía, no corresponde examinar aquí varias disposiciones de las leyes de Partida que, ó bien están modificadas por la LEY HIPOTECARIA si pertenecen á la clase de inmuebles, ó se refieren á casos en que, por no haber entrado todavía, si son muebles, en poder del acreedor, no se puede decir con propiedad que existe el contrato de prenda, que como todos los reales exige la tradicion de la cosa.

477. La prenda, considerada en la segunda acepcion, esto es, como un derecho del acreedor, pertenece, como en su lugar digimos, á los derechos reales ó *en la cosa*. En este sentido la definimos, *el derecho del acreedor en cosa ajena, entregada en seguridad de una obligacion, y sobre cuyo valor puede hacerse efectivo el pago*. De aquí se infiere que la prenda es la garantía de una obligacion, y que por lo tanto, se necesita siempre que exista un acto ó contrato principal á que sea accesoria, y cuyas vicisitudes siga, sea esta obligacion propia ó ajena, porque no hay inconveniente en que uno dé la prenda para garantir el contrato de otro.

478. Aunque sucede frecuentemente que el derecho de prenda es consecuencia de un acto lícito, por ejemplo, de un testamento, lo más comun es que se constituya en virtud de un contrato que lleva el nombre de *prenda*. Entendemos por él, un *contrato real, intermedio, que se perfecciona por la entrega de una cosa mueble, que el deudor hace al acreedor para la seguridad de una obligacion*. De esta definicion se infiere que este contrato es real, puesto que no existe sin la tradicion de la cosa empeñada, y que el acreedor adquiere la posesion natural y custodia de ella, no su dominio. Por él se obtiene una garantía más eficaz que la meramente personal del deudor.

479. *Personas que pueden constituir prenda*.—Pueden constituir prenda los que son dueños de la cosa empeñada, con tal que no estén privados de su administracion, es decir, los mismos que pueden enajenar (1). Las cosas ajenas no pueden ser dadas en prenda sin el consentimiento expreso ó tácito de aquel á quien pertenecen. Si dadas sin este consentimiento al principio, lo prestara despues el dueño, valdria el empeño (2); como tambien si, cuando el que por no ser dueño, ilegalmente las dió, adquiere despues su dominio y administracion (3). El que empeña lo ajeno, queda en la obligacion de dar otra prenda igual á la entregada ántes (4), sin perjuicio de la responsabilidad criminal en que incurra. Los tutores y curadores, los maridos, los padres y los apo-

- (1) Ley 7.<sup>a</sup>, tít. XIII, Part. V.  
(2) Ley 9.<sup>a</sup> del mismo título y Partida.  
(3) Ley 7.<sup>a</sup> citada.  
(4) Ley 4.<sup>a</sup>

derados pueden respectivamente empeñar los bienes de sus menores, mujeres, hijos constituidos en potestad, y poderdantes, con las limitaciones y en los términos que hemos manifestado en los títulos correspondientes (1).

480. *Cosas objeto de prenda*.—Son objeto de prenda todas las cosas muebles que están en el comercio de los hombres (2), con tal que sirvan para seguridad de la obligacion á que se adhieran. Exceptúanse el lecho cotidiano del deudor, de su mujer é hijos; las ropas del preciso uso de los mismos, y los instrumentos necesarios para el arte ú oficio á que el deudor esté dedicado (3). Las leyes recopiladas exceptúan tambien estos instrumentos, y los ganados y aperos de labranza, con ciertas limitaciones (4).

481. *Contratos y actos á que se adhiere la prenda*.—El contrato de prenda no es accesorio solamente del de préstamo mútuo; puede serlo tambien de los demás contratos: así sucede en algunas poblaciones con el de inquilinato, en el cual, á título de seguridad ó garantía, suele hacerse una anticipacion que tiene como prenda el propietario. Basta que haya una obligacion lícita para que pueda haber esta garantía, y por lo tanto, es indiferente que sea pura, condicional ó á plazo; que se esté contrayendo ó que haya sido ya contraida; que esté protegida por una accion civil, ó que sea meramente natural que no se halle reprobada por la ley, si bien en este caso el acreedor no podrá ejercitar en los tribunales sus derechos sobre la obligacion principal, sino sobre la accesoria que la fortalece.

482. Del mismo modo puede constituirse la prenda sin necesidad del contrato, en virtud de un acto lícito para la seguridad de una obligacion, bien sea resultado de un contrato ó de otro acto lícito tambien. Así sucederá, por ejemplo, cuando un testador ordena que hasta el pago de cierta deuda contraida por él en virtud de una convencion, ó hasta que se pague un legado, se entregue al acreedor ó al legatario en prenda cosa determinada.

483. *Derechos y obligaciones que nacen de este contrato*.—Del

- (1) Ley 8.<sup>a</sup>  
(2) Ley 2.<sup>a</sup>  
(3) Artículo 1449 de la *Ley de Enjuiciamiento civil*.  
(4) Leyes 12 y 19, tít. XXXI, lib. XI de la Novísima Recopilacion.  
*Navarra*.—La ley 10, tít. XXXI, lib. III de la Novísima Recopilacion de Navarra, así lo ordena tambien.

contrato de prenda nacen derechos y obligaciones á favor y en contra de los que le celebran. Trataremos de ello con separacion, advirtiendo ántes, que como no consideramos perfeccionado el contrato hasta que haya sido entregada la prenda al acreedor, segun es consiguiente á la naturaleza de todos los contratos reales, no hablamos aquí del derecho que puede tener aquel á quien se ofreció constituir la prenda y no se constituyó, á que se le cumpla lo prometido; porque esta reclamacion no es nacida del contrato de prenda, que no está perfeccionado, sino de la estipulacion de contraerlo.

484. *Derechos del acreedor.*—Los derechos del acreedor son:

1.º Retener bajo su custodia la prenda hasta que le sea pagada la deuda (1).

2.º Retener la prenda hasta que le sean satisfechos los gastos necesarios que hizo para su conservacion (2).

3.º Extender la retencion de la prenda hasta que sea satisfecho de cualquier deuda posterior á aquella por la que se empeñó; lo que se funda en la presuncion de que el segundo préstamo se hizo con la misma garantía que el primero. Sin embargo, esta disposicion no es ápticable al caso en que el deudor vende la misma cosa á otro, siempre que éste satisfaga al acreedor la deuda para cuya seguridad se habia constituido la prenda (3). La ley habla tambien del caso en que el dueño de la cosa dada en prenda, ó sea el deudor, la empeñase á otro acreedor posterior, estando en poder del primero, y dicta para este caso igual resolucion (4).

4.º Dar en prenda la misma cosa que está empeñada en su poder. En este caso, la prenda debe ser restituida al que primero la empeñó tan luego como pague su deuda, si bien el acreedor primitivo deberá, ó pagar al acreedor segundo, ó darle otra prenda equivalente, mas sin que por este pretexto pueda demostrarse la entrega al primer empeñante (5).

(1) Ley 21, tít. XIII, Part. V.

(2) La misma ley 21.

(3) Ley 22.

(4) Ley 22 citada.

(5) Ley 35.

5.º Obtener con el valor de la prenda el pago de la deuda. Pero esto requiere mayor explicacion.

485. Siendo el objeto de este contrato asegurar el pago con la garantía de la prenda, el acreedor debe tener el derecho de venderla si en un plazo determinado no se paga la deuda. A esto es consiguiente, que cuando estipuló que pudiera venderse, quede en libertad de hacerlo, siempre que al vencimiento del plazo estipulado no se le pague la deuda ó de otro modo se le satisfaga: la ley á ello le autoriza, pero con la obligacion de hacérselo saber al deudor, si éste se halla en el pueblo, sin duda con el objeto de que pueda redimir la prenda ó presenciar la venta, y si está ausente, á los que se hallaren en su casa, y sólo despues de haber practicado esto, ó no pudiendo verificarlo, procederá á la enajenacion, que deberá hacer en almoneda, y devolviendo al deudor la cantidad que sobrare despues de cubierto su crédito (1). Si no existe cláusula concediendo al acreedor la facultad de vender, ni plazo señalado para el pago de la deuda, no por eso dejará el acreedor de poder enajenar la prenda, pero tendrá que intimar al deudor ante testigos que la redima, y dejar pasar despues doce dias (2). Por último, áun en el caso de haberse hecho el pacto, tan poco conforme á la índole de este contrato, de no enajenar la prenda, podrá ésta venderse, si bien despues de preceder tres requerimientos ante testigos, y de trascurrir dos años desde el último (3). Si la cosa valiese más que la deuda, el acreedor devolverá el exceso. En estas ventas no le es lícito al acreedor presen-

(1) Ley 41.

(2) Ley 42. *Diez* dice el texto de la Academia.

(3) La misma ley 42.

*Aragon.*—Cuando en Aragon el deudor no paga dentro del término pactado, puede acudir el acreedor al juez, pidiendo que se venda la cosa, si es mueble, pasados diez dias, y trascurridos treinta si es raiz, no contando las fiestas: el deudor puede redimirla dentro de estos plazos (Fuero IV, *De pignor.*, lib. VIII): los frutos percibidos se computan en el capital, aunque haya pacto en contrario. (Fuero IX, *De pignor.*, lib. VIII.) Repútase como contumaz al que requerido no comparece ante el juez, y en este caso, se pone al acreedor en posesion de los bienes obligados. (Obs. 9.ª, *De pignor.*) Estas disposiciones se hallan modificadas respecto á los bienes raíces por la LEY HIPOTECARIA.

tarse como comprador, á no ser con otorgamiento del deudor; pero si consideraciones á éste hicieren que no se presenten licitadores, podrá acudir al juez para que por su justo valor se le adjudique la cosa (1).

486. Debemos aquí advertir, que el que vende legítimamente en los términos que dejamos expuestos la cosa que le estaba dada en prenda, en el caso de evicción no queda obligado al saneamiento, pero sí el que se la empeñó. No sucede esto cuando el que la tenía empeñada la vendiere como propia, ó si sabia que no era del que la empeñó, ó por último, si se obligó al saneamiento (2).

487. *Obligaciones del acreedor.*—Las obligaciones del acreedor son:

1.<sup>a</sup> Cuidar de la cosa dada en prenda, respecto á cuya conservacion está obligado á prestar la culpa leve, por ser este contrato útil á ambos contratantes; al deudor, porque con la prenda encuentra mayor facilidad para proporcionarse dinero, y al acreedor, porque así tiene garantido su crédito.

2.<sup>a</sup> Limitarse á su custodia, sin usarla, á no permitírsele el dueño, respondiendo en otro caso de su pérdida ó deterioracion (3).

3.<sup>a</sup> Restituir la prenda con sus accesiones y frutos (4), cuando se le pague la deuda, resarciendo al deudor los perjuicios que se le originen por la demora. En los casos en que se hayan pactado intereses, que es lo comun en este contrato, pues que la prenda suele ser casi siempre garantía de un préstamo con interés, los frutos percibidos podrán destinarse á cubrir los intereses estipulados que estuviesen ya vencidos, y aún á ir satisfaciendo el ca-

(1) Ley 44, tít. XIII, Part. V. Al Tribunal Supremo no ofrece la menor duda, sino que por el contrario, considera vigente la prohibicion de esta ley, con la limitacion establecida en la misma. «Considerando, dice, que si bien es verdad que el que tiene una cosa en prenda no la puede comprar cuando se ponga en venta para hacerse pago de la deuda, á cuya seguridad se halla constituida, esto no se entiende si lo hace con otorgamiento ó con placer del señor de ella.» (Sentencia de 27 de Junio de 1866.)

(2) Ley 50.

(3) Ley 20.

(4) Ley 15.

pital, si esto se hubiese pactado, entregando al dueño el exceso.

488. *Derechos y obligaciones del deudor.*—De la índole de este contrato, y de los derechos y obligaciones del acreedor, pueden inferirse los derechos y obligaciones del deudor. Los derechos son, que se le devuelva la cosa con sus frutos y acrecentamientos tan luego como satisfaga la deuda (1), y que en el caso de que legítimamente haya sido vendida, se le dé la diferencia que á su favor resulte. Sus obligaciones consisten en indemnizar al acreedor de los gastos necesarios hechos para la conservacion de la cosa empeñada (2), y en responder al mismo por la accion personal, de la parte de la deuda que no haya podido ser satisfecha con el producto de la venta verificada con la solemnidad correspondiente.

489. *Acciones que nacen del contrato de prenda.*—El contrato de prenda, como todos los intermedios, produce desde luego una accion directa y puede dar lugar despues á otra contraria. La directa es la que tiene el deudor, satisfecha la deuda, para que el acreedor le restituya la prenda con los frutos y accesiones, y para que en el caso de que vendida haya producido una cantidad superior al crédito de éste, le entregue la diferencia. Por la contraria consigue el acreedor la indemnizacion de los gastos que la conservacion de la prenda haya exigido y de los perjuicios que se le hayan originado (3). No deben confundirse estas acciones, llamadas *pignoraticias*, que, como procedentes de un contrato, son personales, con la que tiene el acreedor para hacer valer el derecho sobre la misma cosa empeñada; accion que, como nacida de un derecho en la cosa, es real: las primeras se dan á los que contrataron, para el cumplimiento del contrato; ésta, sólo al acreedor contra cualquier poseedor de la cosa: aquéllas tienen el objeto que dejamos expuesto; ésta, obtener la prenda poseida por otro: finalmente, las *pignoraticias* sólo pueden ejercitarse despues de terminada la última, porque en tanto puede el deudor por la accion directa de prenda pedir al acreedor la cosa empeñada, y el mismo acreedor solicitar indemnizacion por la accion contraria,

(1) Ley 15 citada.

(2) Ley 21.

(3) Ley 21 citada.

en cuanto está ya concluida la obligacion á que se hallaba afectada, y por consiguiente, el derecho en la cosa empeñada.

490. No puede el deudor entablar la accion directa si sólo en parte ha satisfecho la deuda. En caso de que fallezca el acreedor dejando varios herederos, el crédito se partirá entre ellos, pero no el derecho de prenda, que es indivisible; por lo tanto, si el deudor pagó á uno su parte, quedará la prenda subsistente por entero en favor de los otros hasta que todos los herederos sean satisfechos. Lo mismo sucederá siempre que haya varios herederos del deudor, cuando uno de éstos pague la parte de la deuda que corresponde á su porcion hereditaria.

491. Hemos dicho que el derecho de prenda es indivisible: subsiste, por lo tanto, en todas y en cada una de las partes de la cosa empeñada, aunque pase á diferentes manos, como cuando suceden varios coherederos, y aunque la cosa cambie de naturaleza; y es extensivo á sus accesiones (1), no sólo por lo que concierne al capital, sino tambien á los intereses y á los daños y perjuicios en que pueda ser condenado el deudor que oportunamente no cumple con la obligacion á que estaba afecta la cosa.

492. *Pactos que pueden agregarse al contrato de prenda.*—En este título hemos ya indicado algunos pactos válidos que pueden agregarse al contrato de prenda. Ahora añadiremos, que por regla general son obligatorios todos los que, no alterando las condiciones esenciales de este contrato, tienen una causa lícita. Así, pues, la ley reprueba expresamente algunos, aunque en ellos aparezca la conformidad de los contratantes, por no reputar lícita la causa en que se fundan.

493. A esta clase pertenecen:

1.º El pacto á que se da el nombre de *comisorio*: en él convienen los contratantes en que, no pagando el deudor al tiempo estipulado, se quede el acreedor en pago de su crédito con la cosa empeñada. La ley ha tenido presente, al hacer la prohibicion, la dureza de los prestamistas y triste condicion á que se ven reducidos los hombres necesitados, y ha creído que, permitiendo este pacto, no se encontraria quien sin él diese dinero sobre prendas, de las cuales por mucho ménos de su valor se veria á las veces

(1) Leyes 15 y 16, tít. XIII, Part. V.

privado el dueño (1). No es pacto comisorio el hecho por el que toma la cosa en prenda, estipulando que, á no redimirse dentro de cierto término, se quedará con ella por su justo valor: este pacto es lícito (2).

2.º El pacto de que la cosa empeñada nunca puede enajenarse; porque la ley, considerándolo opuesto á la índole del contrato por las razones ántes manifestadas, establece la forma y el tiempo en que puede hacerse la enajenacion.

3.º El pacto de que sin requerimiento del deudor pueda el acreedor vender la cosa empeñada; por oponerse, segun queda dicho, al precepto de la ley, que en ningun caso permite la venta sin requerimiento.

494. Algunos autores han comprendido entre los pactos ilícitos agregados al de prenda, el llamado *anticresis*, *anticrèseos*, ó *anticrético*; esto es, aquel en que se pacta que al acreedor le correspondan por vía de intereses los frutos que produzca la cosa empeñada. Poco frecuente entre nosotros, nos limitaremos, sin entrar en sus efectos, á indicar nuestra opinion respecto á su eficacia. Aun ántes de la ley de 1856 que abolió la tasa del interés del dinero, lo reputábamos válido en cuanto no excediera de la cuota del rédito del seis por ciento, segun hemos expuesto en diversas ediciones de esta obra. Los que impugnaban esta opinion, se fundaban en la prohibicion general de los contratos usurarios. Hoy, que es lícito pactar el interés que quieran á los contratantes, creemos que ya no puede ser esto objeto de disputa, si bien deberá constar por escrito el convenio de los intereses, en los términos que dejamos dicho al tratar del préstamo mútuo.

Más útil es al deudor el pacto en virtud del cual, el acreedor se ha de ir reintegrando del capital que prestó con los frutos de la cosa que se hubiere empeñado y obrase en su poder.

495. *Extincion del derecho de prenda.*—El derecho de prenda se extingue:

1.º Por la extincion de la obligacion garantizada; porque

(1) Ley 12, tít. XIII, Part. V.

(2) *Por tanto precio quanto le apreciaren omes buenos*, dice la citada ley 12. Tambien el Tribunal Supremo tiene declarado que el pacto de quedarse el acreedor con la prenda á justa tasacion, á falta de pago del deudor, es válido. (Sentencia de 15 de Octubre de 1874.)

como obligacion accesoria, no puede subsistir sin la principal á que estaba adherida (1). Pero extinguida en parte solamente la obligacion asegurada, quedará subsistente en todo la prenda (2), porque como queda dicho, es indivisible.

2.º Por perecer sin culpa del deudor la cosa empeñada; pero conservándose parte de ella, subsistirá el derecho de prenda sobre la que quede, pues como indivisible, grava á cada una de las partes lo mismo que al todo.

3.º Por la remision expresa ó tácita; entendiéndose por tácita la que se deduce de los hechos, como si el acreedor restituye al deudor la prenda, por cuyo acto se entenderá ésta remitida, aunque no extinguida la deuda (3).

4.º Por prescripcion (4).

5.º Por concluir el tiempo por el que se constituyó la prenda.

6.º Cuando el deudor quisiere pagar la deuda y el acreedor se negare á recibirla, en cuyo caso el primero deberá hacer la consignacion correspondiente para libertarse de la obligacion (5).

7.º Cuando aquel á cuyo favor está constituida adquiere el dominio de la cosa empeñada; porque lo que es propio de uno no le puede servir de garantía por la deuda de otro.

8.º Por la extincion del derecho del que constituyó la prenda; porque nadie puede dar á otro más derechos *en* una cosa que los que él mismo tiene. Pero no sucederá esto en los casos en que la

(1) Ley 38 del mismo título y Partida.

(2) Ley 2.ª

(3) Ley 40.

(4) La ley 63 de Toro, ó sea la 5.ª, tít. VIII, lib. XI de la Novísima Recopilacion, señala el término de treinta años para la prescripcion de la accion hipotecaria: «pero donde en la obligacion hay hipoteca..... la deuda se prescriba por treinta años y no ménos.» La LEY HIPOTECARIA, en su artículo 134, redujo á veinte años aquel término: por este tiempo tambien, y no por más, pues lo contrario seria una anomalía, creemos que debe prescribirse la deuda asegurada con prenda entregada al acreedor, y por consiguiente, el mismo derecho de prenda. De esta suerte rectificamos la doctrina que acerca de esta materia expusimos en anteriores ediciones, y que fundábamos, parte en la ley citada de Toro, y parte en la 39, tít. XIII, Partida V, modificada por aquélla.

(5) Ley 38, tít. XIII, Part. V.

pérdida del derecho del que empeñó la cosa sea efecto de su mera voluntad, porque estaria entónces en manos del deudor hacer peor la condicion del acreedor.

## TÍTULO XIX.

### De las hipotecas.

#### SECCION PRIMERA.

##### DE LAS HIPOTECAS EN GENERAL.

##### § I.

##### Definicion de la hipoteca.

496. Fijada en el título que precede la diferencia que hoy existe entre las palabras *prenda* é *hipoteca*, confundidas en nuestras antiguas leyes, y expuesto lo que á la prenda se refiere, debemos tratar aquí de la hipoteca, que, segun queda dicho, sólo puede tener lugar en bienes inmuebles.

497. Del mismo modo que la prenda, la palabra *hipoteca* tiene tres diferentes acepciones, pues sirve, ya para significar el contrato en que se constituye, ya el derecho del acreedor, ya la misma cosa hipotecada. Considerada la hipoteca con relacion al acreedor, es un *derecho real, constituido para seguridad de una obligacion, sobre bienes inmuebles con cuyo valor puede hacerse efectivo el pago*. Para que exista, pues, la hipoteca, como para la existencia de la prenda, necesario es que haya una obligacion principal, válida, proveniente de un acto ó de un contrato lícito cuyas vicisitudes siga, ya sea esta obligacion propia, ya ajena, ya celebrada en el mismo acto de constituirse la hipoteca, ya con anterioridad, viniendo despues la hipoteca á fortalecerla y asegurarla.

498. Puede definirse el contrato de hipoteca, *aquel en que el deudor asegura directa ó inmediatamente con bienes inmuebles el cumplimiento de una obligacion*.