

*ejecutivo (1). El requerimiento al deudor ó al tercer poseedor de los bienes hipotecados se hará en la forma ordinaria, con intervencion de notario, ó bien por mandato judicial, cualquiera que sea la cuantía de los bienes hipotecados (2). Si el deudor estuviere ausente, se le hará el requerimiento en el lugar ó pueblo á que pertenezca la finca, observándose el orden establecido en el artículo 955 (hoy 1443) de la ley de Enjuiciamiento civil. Si el ausente fuere el tercer poseedor, se le hará en los mismos términos el requerimiento, ó por medio del inquilino ó arrendatario. Podrá fijarse en el requerimiento el plazo de diez días para verificar el pago, cuyo plazo será fatal é improrogable (3).*

527. Lo que acabamos de manifestar es igualmente aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito ó de los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligacion (4).

528. La facultad de desamparar los bienes hipotecados que se concede al tercer poseedor, es una medida de equidad que no perjudica á los acreedores, los cuales, al estipular la hipoteca, sólo pudieron buscar como garantía la misma cosa ó su valor, que estará fielmente representado por el precio del remate. No perjudica tampoco al deudor que la enajenó á mayor precio que el importe de la cantidad garantida, á quien en compensacion se le concede término para pagar, durante el cual puede encontrar comprador de la finca, si es que la vendió con buenas condiciones, evitando así el perjuicio que en otro caso pueda resultarle. Exigir más del poseedor de los bienes hipotecados seria excesiva dureza, y hasta degeneraria en injusticia.

529. Si para el pago de alguno de los plazos del capital ó de los intereses, fuere necesario enajenar la finca hipotecada, y aun quedaren por vencer otros plazos de la obligacion, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador, con la hipoteca correspondiente á la parte del crédito que no estuviere satisfecho, la cual, con los intereses, se deducirá del precio. Mas si el comprador no quisiere la finca con esta carga, se depositará su importe con

- (1) Artículo 129 de la Ley.  
(2) Artículo 103 del Reglamento.  
(3) Artículo 104 del mismo.  
(4) Artículo 130 de la Ley.

*los intereses que le correspondan, para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes (1). Estas disposiciones por sí mismas revelan su justicia y utilidad.*

530. La Ley, para evitar dudas sobre la verdadera significacion de la frase *tercer poseedor*, que usa al tratar de la responsabilidad de aquél á quien no siendo deudor corresponde la finca hipotecada, declara que *se considerará como tal*, además de su dueño absoluto, *al que hubiere adquirido solamente el usufructo ó el dominio directo, quedando en el deudor el derecho correlativo*. Y añade que *si hubiere más de un tercer poseedor por hallarse en una persona la propiedad ó el dominio directo, y en otra el usufructo ó el dominio útil, se entenderá con ambas el requerimiento (2).*

531. Con objeto de dejar expedita la accion del acreedor que no puede obtener la satisfaccion de su crédito, ni del deudor ni del poseedor de la cosa hipotecada, y consecuente con los principios expresados anteriormente, determina la Ley que *al vencimiento del plazo para el pago de la deuda, el acreedor podrá pedir que se despache mandamiento de ejecucion contra todos los bienes hipotecados, estén ó no en poder de uno ó de varios terceros poseedores; pero al mismo tiempo declara que éstos no podrán ser requeridos al pago, sino despues de haberlo sido el deudor y no haberlo realizado. Cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes, debiendo el tercer poseedor otorgar la escritura de venta, ó otorgarse de oficio en su rebeldia*. La claridad de estas disposiciones hace supérflua toda explicacion. En el mismo artículo se dispone que *será juez competente para conocer del procedimiento, el que lo fuere respecto del deudor*; pues la enajenacion de los bienes verificada por éste, no debe hacer peor la condicion del acreedor, á quien se causarían muchas veces graves perjuicios si se le obligara á reclamar ante tribunales diversos, que no tenían competencia al contraerse la obligacion hipotecaria. *No se suspenderá en ningun caso el procedimiento*

- (1) Artículo 13 de la misma.  
(2) Artículo 132.



*ejecutivo por las reclamaciones de un tercero, si no estuvieren fundadas en un título anteriormente inscripto, ni por la muerte del deudor, ó del tercer poseedor, ni por la declaracion de quiebra, ni por el concurso de acreedores de cualquiera de ellos* (1). «Llevar más allá la proteccion á los intereses de los acreedores, se dice con fundamento en el preámbulo de la *Ley hipotecaria reformada*, seria dejar muy expuestos los de los deudores, quienes no siempre son morosos por su voluntad, y sí porque la desgracia les obliga á serlo.»

532. No debe libertarse el deudor de las obligaciones contraídas, por el hecho de que pague la deuda el poseedor de la finca hipotecada, á no ser que éste la haya adquirido con la rebaja de precio correspondiente á la carga con que la adquiere. Por eso está prevenido, que *si el tercer poseedor de la finca hipotecada pagare el crédito hipotecario, se subrogará en lugar del acreedor, y podrá exigir su reembolso al deudor, si ya no se le hubiere descontado su importe del precio en que haya adquirido la finca* (2).

§ XI.

**Prescripcion de la accion hipotecaria.**

533. La *Ley hipotecaria*, reformando el derecho antiguo y poniendo término con la reforma á las cuestiones que se suscitaban entre los juriscultos acerca de la extension que debia darse á la ley de Toro (3), que fijaba en treinta años la duracion de la ac-

(1) Artículo 133, que ha experimentado bastante cambio en esta última redaccion.

Este artículo aclara, ó si se quiere, modifica la regla 3.<sup>a</sup> del art. 157 (hoy 161) de la ley de Enjuiciamiento civil. Tambien están esencialmente modificadas por él las disposiciones del mismo artículo citado y del 177 (hoy 188) de la expresa ley. (Sentencia de 28 de Junio de 1872.) Y en 9 de Enero de 1873 se declaró igualmente, que el precepto establecido en la regla 20 del art. 309 de la Ley orgánica del Poder judicial, hay que ponerlo en armonía con el 133 de la LEY HIPOTECARIA. La sentencia de 7 de Marzo de 1878 vino á dar más fuerza todavía á las anteriores declaraciones.

(2) Artículo 105 del Reglamento.

(3) Ley 5.<sup>a</sup>, tit. VIII, lib. XI de la Novísima Recopilacion.

cion que traia origen de una obligacion garantida con hipoteca, ordena que *la accion hipotecaria prescribirá á los veinte años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscripto* (1). Sigue en esto la regla general de la prescripcion de acciones, cuyo tiempo solamente empieza á correr desde que pueden deducirse en juicio, porque á no ser así, frecuentemente quedarian extinguidas ántes de que por la violacion del derecho pudiera haber lugar á entablarlas (2).

§ XII.

**Diferentes clases de hipotecas.**

534. En el antiguo sistema, además de la division de hipotecas en generales y especiales, derogada hoy, pues todas son especiales, habia la de convencionales, legales y judiciales. La LEY HIPOTECARIA conserva las convencionales, si bien con justo fundamento les ha dado el nombre de *voluntarias*; establece las legales bajo diferente forma, segun dejamos indicado, y suprime las judiciales, convirtiéndolas en anotaciones preventivas. De todas trataremos con la separacion correspondiente.

(1) Artículo 131 de la LEY HIPOTECARIA.

(2) Hé aquí los términos en que se expresaba la Comision en la Exposicion de motivos de la ley:

«Las leyes de Partida señalaron cuarenta años de duracion á la accion »hipotecaria, cuando se intentaba contra el deudor ó sus herederos, y treinta cuando se dirigia contra los extraños. Las de Toro ordenaron, que »cuando en la obligacion hubiera hipoteca, la deuda se prescribiera por »treinta años y no ménos. Segun la inteligencia que más generalmente se da »á la ley de Toro, la accion hipotecaria dura treinta años, considerando como »reformado en este punto el derecho antiguo. Sin embargo, no puede de- »jarse de tener en cuenta que esto ha sido objeto de serias y largas cuestio- »nes entre los juriscultos, y especialmente los de los siglos XVI y XVII, »que han sido reproducidas por el más notable de los comentadores de las »leyes de Toro en nuestros mismos dias. Se ha dicho contra la prescripcion »de treinta años, que la ley sólo se refiere á la deuda garantida con hipo- »teca y no á la accion hipotecaria, la cual ha quedado dentro de sus anti- »guas condiciones: se ha sostenido que la accion hipotecaria puede existir »despues de la extincion de la obligacion á que sirve de garantía, y suce- »der, por lo tanto, que prescrita la accion personal, aun dure la hipotecaria:



SECCION II.

DE LAS HIPOTECAS VOLUNTARIAS.

535. A las hipotecas llamadas generalmente *convencionales* hasta hace pocos años, denomina *voluntarias* esta ley; nombre que les conviene mejor, porque no sólo pueden constituirse por contrato, sino también por última voluntad. Por hipotecas voluntarias entendemos las *convenidas entre partes, ó impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyan* (1).

536. *Personas que pueden constituir las.*—Sólo podrán constituir hipoteca voluntaria los que tengan la libre disposición de sus bienes, y por lo tanto, los dueños del dominio pleno, y los del directo y los del útil en la parte que relativamente les corresponda, ó en caso de no tener dicha libre disposición, se hallen autorizados para ello con arreglo á las leyes (2); como sucede, por ejemplo, á los guardadores que, según expusimos en el lugar correspondiente, pueden hipotecar los bienes de los menores si obtienen al efecto autorización del juez. Los que tienen la facultad de constituir estas hipotecas podrán hacerlo por sí, ó por medio de apoderado con poder especial para contraer este género de obliga-

»se ha considerado, siguiendo el ejemplo del célebre juriscónsul Cujas, que la acción hipotecaria no es accesoria á la personal, sino que existe por sí misma, y es de diferente naturaleza y calidad: se ha insistido en que no puede depender una acción real de una personal: se ha disputado acerca de si hay diferencia entre la duración de la acción hipotecaria cuando se constituye por la seguridad de una deuda, y cuando es para la de una venta, comodato ó permuta; y se ha supuesto, por último, que la acción hipotecaria debe durar treinta años por lo ménos, pero que queda subsistente la que con arreglo á las Partidas debía tener mayor duración. Necesario era poner límite á estas diferentes interpretaciones, y fijar el tiempo que debe durar la acción hipotecaria: la Comisión propone el de veinte años, porque siendo éste el señalado para la prescripción de las acciones personales á que está adherida la hipoteca, perdiendo éstas su fuerza, no debe conservarse la hipotecaria, pues que extinguido el crédito, no puede ménos de considerarse extinguida su garantía.»

(1) Artículo 138 de la Ley.

(2) Artículo 139.

ciones, otorgado ante notario público (1); limitación justa que siempre ha estado en observancia, y que se sobreentendería aunque la ley no la expresase, porque el mandatario debe limitarse á los términos del mandato. La hipoteca constituida por un tercero sin poder bastante, podrá ratificarse por el dueño de los bienes hipotecados; pero no surtirá efecto sino desde la fecha en que por una nueva inscripción se subsane la falta cometida (2); porque si se retrotrajera la hipoteca, podría perjudicarse á otro acreedor hipotecario que hubiera prestado con la seguridad de que era nula la anterior hipoteca, y que por lo tanto, no podía ser preferida á la que válidamente estipulaba.

537. *Forma de constituir las.*—En tanto producen todo su efecto las hipotecas voluntarias, en cuanto se constituyen con las formalidades prescritas por la ley; ésta quiere que de un modo fehaciente consten la existencia de la obligación garantida y la publicidad de la garantía. Al efecto prescribe, que para que las hipotecas voluntarias puedan perjudicar á tercero, se requiere: 1.º Que se hayan convenido ó mandado constituir en escritura pública; para evitar fraudes á que son tan expuestos los documentos privados, poco adecuados siempre para acreditar la adquisición de derechos en las cosas inmuebles. 2.º Que la escritura se haya inscripto en el registro que se establece por esta ley (3), como exige la índole de toda la nueva legislación hipotecaria. Su inscripción se ajustará á las disposiciones contenidas en el reglamento para las inscripciones en general, sin perjuicio de las reglas especiales contenidas en el mismo (4).

538. *Efectos especiales de las hipotecas de obligaciones futuras, ó sujetas á condiciones suspensivas ó resolutorias.*—La hipoteca constituida para seguridad de una obligación futura surtirá efecto contra tercero, desde su inscripción, si la obligación llega á contraerse (5); porque aunque la obligación principal no exista, y

(1) Artículo 140.

(2) Artículo 141. Es evidente, según el tenor de la ley, que las hipotecas constituidas con poder bastante no necesitan ratificación, y así lo tiene declarado el Tribunal Supremo en sentencia de 10 de Mayo de 1876.

(3) Artículo 146.

(4) Artículos 94 y 106 del Reglamento.

(5) Artículo 142 de la Ley.



por lo tanto parece que tampoco debiera existir la accesoria, hay otra obligacion preliminar en que se constituye la hipoteca, y que lleva implícita la necesidad ó la supsicion de la existencia de la segunda. Lo mismo sucederá respecto á la hipoteca para la seguridad de una obligacion sujeta á condiciones suspensivas inscriptas, si la condicion llega á cumplirse (1); pues la obligacion existe, aunque nada puede pedirse hasta el cumplimiento de la condicion. Cuando se contraiga la obligacion futura ó se cumpla la condicion suspensiva, deberán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al márgen de la inscripcion hipotecaria, sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar á tercero la hipoteca constituida (2), con arreglo al principio general que domina en toda esta materia. Mas si la obligacion asegurada estuviere sujeta á condicion resolutoria inscripta, surtirá la hipoteca su efecto en cuanto al tercero, sólo hasta que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condicion (3); porque extinguida la obligacion garantida, no puede haber garantía.

539. *Actos y convenios que modifican ó extinguen las obligaciones hipotecarias.*—Todo hecho ó convenio entre las partes que pueda modificar ó destruir la eficacia de una obligacion hipotecaria anterior, como el pago, la compensacion, la espera, el pacto ó promesa de no pedir, la novacion del contrato primitivo y la transaccion ó compromiso, no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el registro por medio de una inscripcion nueva, de una cancelacion total ó parcial, ó de una nota marginal, segun los casos (4); porque sólo desde que constan en el registro, pueden perjudicar ó aprovechar estos contratos ó actos al que no es parte en ellos.

540. *Extension de la hipoteca á los intereses del crédito asegurado.*—Hemos dicho ántes, que constituida la hipoteca á favor de un crédito que devengue interés, sólo asegurará con perjuicio

(1) El mismo art. 142.

(2) Artículo 143.

(3) Artículo 142.

(4) Artículo 144. La ejecutoria que declara hipotecario un crédito para cuya seguridad se constituyó hipoteca en una escritura, no infringe la ley 38, tít. XIII, Part. V, ni el art. 144 de la LEY HIPOTECARIA. (Sentencia de 6 de Noviembre de 1867.)

de tercero, además del capital, los réditos de los dos últimos años y la parte vencida del corriente; pero para que se considere asegurado con la hipoteca el interés del préstamo, es necesario que la estipulacion y cuantía de dicho interés resulten de la inscripcion misma (1); medida que tiene por objeto poner la Ley hipotecaria en armonía con la que abolió la tasa del dinero, la cual puso por condicion á los préstamos con interés, para que fueran exigibles los réditos del capital, que se hiciera constar por escrito el pacto en que se estipulasen. Consecuencia de esto es, que el acreedor hipotecario podrá repetir contra los bienes hipotecados por el pago de los intereses vencidos, cualquiera que sea la época en que deba verificarse el reintegro del capital (2); pues por regla general, la hipoteca se extiende á todos los intereses, y cada uno responde con sus bienes todos al pago de las obligaciones que ha contraído; mas si hubiere un tercero interesado en dichos bienes á quien pueda perjudicar la repeticion, no podrá exceder la cantidad que por ella se reclame de la correspondiente á los réditos de los dos últimos años trascurridos y no pagados, y la parte vencida de la anualidad corriente. La parte de intereses que el acreedor no pueda exigir por la accion real hipotecaria, por no extenderse á ella la hipoteca, podrá reclamarla del obligado por la accion personal, siendo considerado respecto á ella, en caso de concurso, como acreedor escriturario (3); porque lo es realmente, pues que no se pueden inscribir más que los créditos que aparezcan de escritura pública, segun dejamos dicho en el número 537.

541. *Reglas especiales á las hipotecas impuestas sobre censos.*— Aunque el censalista puede hipotecar el censo, porque este es un derecho real impuesto sobre una cosa inmueble y por lo tanto hipotecable, segun hemos dicho ya ántes, debe entenderse dejando á salvo los derechos del censatario, y por lo tanto, sin que

(1) Artículo 145.

(2) Artículo 147. Este artículo no tiene aplicacion al caso en que se trata de un crédito garantido en escritura pública con anterioridad á la LEY HIPOTECARIA, pues ha de ser juzgado con arreglo á la legislacion vigente al otorgarse el contrato. (Sentencia de 15 de Octubre de 1874.) En el mismo sentido se dictó otra sentencia en 26 de Mayo de 1877, de que ya hemos hecho mencion en una nota de la página 426 de este tomo.

(3) El mismo art. 147.



sea lícito á aquél disminuir la facultad que éste tiene de hacer la redencion. Pero como no seria justo que redimiendo el censatario sin precaucion alguna, quedara el acreedor hipotecario burlado, perdiendo la hipoteca y no reembolsándose del crédito asegurado, se ha establecido en proteccion debida á los derechos de todos, que *cuando se redima un censo gravado con hipoteca, tendrá derecho el acreedor hipotecario á que el redimente, á su eleccion, le pague su crédito por completo con los intereses vencidos y por vencer, ó le reconozca su misma hipoteca sobre la finca que estuvo gravada con el censo. En este último caso se hará una nueva inscripcion de la hipoteca, la cual expresará claramente aquella circunstancia, y surtirá efecto desde la fecha de la inscripcion anterior* (1), de la que sólo es una continuacion jurídica. Se da la eleccion al acreedor hipotecario, porque él es el que sólo puede sufrir perjuicio por la redencion.

542. *Disminucion del valor de las fincas acensuadas.*—Pueden las fincas acensuadas disminuir mucho de su valor, hasta el punto de que dejen de ser bastantes á garantir el pago de las pensiones, lo cual puede suceder por actos ú omisiones del censatario, ó por causas independientes de su conducta.

543. Cuando es este desmerecimiento por dolo, culpa ó voluntad del censatario, su responsabilidad personal se conservará viva, con arreglo á los principios generales de la prestacion del dolo y de la culpa en las obligaciones; pero el censalista quedará notablemente perjudicado, porque el crédito real que tenia y que estaba garantido con la hipoteca de la finca acensuada, en la parte en que ésta no baste por sus desperfectos á satisfacer las pensiones queda reducido á un crédito personal, contra quien por sí sólo no presta muchas garantías, cuando tan mala cuenta da de la finca acensuada. Para salvar en este caso los derechos legítimos del censalista, establece la ley, que *siempre que por dolo, culpa ó voluntad del censatario llegare la finca acensuada á ser insuficiente para garantizar el pago de las pensiones, podrá exigir el censalista á dicho censatario que, ó imponga sobre otros bienes la parte del capital del censo que deje de estar asegurada por la disminucion del valor de la misma finca, ó redima el censo mediante el reintegro de todo su capital* (2).

(1) Artículo 149.

(2) Artículo 150. •

544. No sucede lo mismo cuando la disminucion proviene de causas que no son imputables al censatario. La ley, fundándose en que la pension ha de ser considerada sólo y exclusivamente con relacion á los frutos, en que mientras éstos basten á cubrirla no debe considerarse extinguida parcialmente por más que la finca se haya en parte destruido ó hecho infructifera, y en que no seria justo considerar parcialmente extinguido el censo, quedando al censatario la facultad de constituir otro nuevo sobre la misma finca, establece que *cuando una finca acensuada se deteriorare ó hiciere ménos productiva por cualquier causa que no sea dolo, culpa, ó la voluntad del censatario, éste no tendrá derecho á desampararla ni á exigir reduccion de las pensiones, mientras alcance á cubrirlas el rédito que debe devengar el capital que represente el valor de la finca, graduándose dichos réditos al mismo tanto por ciento á que estuviere constituido el censo. Mas si el valor de la finca se disminuyere hasta el punto de no bastar el rédito liquido de él para pagar las pensiones del censo, podrá optar el censatario entre desamparar la misma finca, ó exigir que se reduzcan las pensiones en proporcion al valor que ella conservaré* (1). Esta última disposicion se funda en que no seria justo, ni que se obligase al censatario á pagar integramente una pension que no alcanzara á cubrir la finca acensuada, ni dar por extinguido el censo en su totalidad mientras produjera frutos, aunque no los bastantes á pagar por entero la pension. La eleccion se da al obligado á pagar ó á abandonar, siguiendo la regla general de las obligaciones alternativas. Mas *si despues de reducida la pension de un censo se aumentare por cualquier motivo el valor de la finca acensuada, podrá exigir el censalista el aumento proporcional de las pensiones, pero sin que excedan en ningun caso de su importe primitivo* (2); lo que se funda en los mismos motivos que la reduccion de la pension, cuando decrece el producto en los términos expuestos.

545. *Enajenacion de los créditos hipotecarios.*—La circunstancia de que un crédito esté garantido con hipoteca, no le quita el carácter de enajenable que tienen los créditos por regla general. La forma de esta enajenacion ha dado lugar á empeñadisi-

(1) Artículo 151.

(2) Artículo 152.



mas cuestiones, pretendiendo algunos que pudiera hacerse por endoso, dando así á una obligacion civil el carácter y efectos de una obligacion mercantil, y otros sosteniendo que no se puede desnaturalizar el contrato de hipoteca y darle las condiciones propias del de cambio. Esta opinion es la que ha prevalecido, y en nuestro dictámen, por razones incontestables que desenvolvió la Comision de Codificacion en la Exposicion de los motivos de la *Ley hipotecaria*, en que nosotros no podemos detenernos, porque no lo permiten ni la indole ni las condiciones de esta obra. En virtud de esto, *el crédito hipotecario puede enajenarse ó cederse á un tercero en todo ó en parte, siempre que se haga en escritura pública* (1); disposicion que guarda analogía con la que ántes expusimos al tratar de la forma de constituir las hipotecas; que de esta escritura *se dé oportuno conocimiento al deudor* para que sepa que en adelante debe pagar el capital é intereses al cesionario y no al antiguo acreedor, *y que se inscriba en el registro* (2), porque en él debe estar todo lo que modifica el derecho hipotecario. *El deudor no quedará obligado por dicho contrato á más que lo estuviere por el suyo* (3), porque de lo contrario, resultaria perjudicado por un hecho en que no habia tenido participacion alguna; á lo cual es consiguiente, que *el cesionario* ha de quedar subrogado *en todos los derechos del cedente* (4). Mas si *la hipoteca se ha constituido para garantizar obligaciones transferibles por endoso ó títulos al portador, el derecho hipotecario se entenderá*

(1) El art. 37 de la Instruccion de 9 de Noviembre de 1874 establece las circunstancias que se han de expresar en las escrituras de cesion de créditos hipotecarios.

(2) Artículo 153. Limitándose la disposicion contenida en este artículo á facilitar la trasmision de los derechos inscritos en el registro de la propiedad, se halla subordinada á lo establecido en las leyes comunes acerca de los derechos y obligaciones que nazcan del contrato mútuo entre el acreedor y el deudor. (Sentencia de 31 de Enero de 1868.) Y en la de 6 de Marzo de 1874 declaró tambien el mismo Supremo Tribunal, que las prescripciones establecidas en este artículo para la enajenacion del crédito hipotecario, no tienen lugar cuando sólo se trata de una deuda personal contenida en un documento privado, aunque se halle anotado en la antigua contaduría de hipotecas.

(3) El mismo art. 153 de la Ley.

(4) El mismo artículo.

*transferido con la obligacion ó con el título, sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el registro* (1). Esta excepcion á la regla general, segun la cual, es indispensable escritura pública, conocimiento del deudor é inscripcion en el registro para la enajenacion ó cesion del crédito hipotecario, ha sido introducida en la *Ley hipotecaria* reformada, para facilitar el crédito territorial. «Si para la circulacion de las expresadas obligaciones fuere precisa la escritura pública, como lo es para constituir la hipoteca, el derecho hipotecario seria ilusorio en algunos casos, porque no fuera posible otorgarse dicho documento, y en otros, porque se negaran á ello los interesados por los gastos que habia de ocasionarles. Para el objeto de la *Ley hipotecaria*, para el crédito territorial, lo esencial es que el registro dé á conocer las fincas gravadas y el importe de los gravámenes, sin que sea absolutamente necesario que se designen las personas que tienen derecho á exigir el cumplimiento de la obligacion garantizada, lo cual se acreditará en los tribunales de justicia cuando sea oportuno (2).»

546. Hemos dicho que debe ponerse la cesion en conocimiento del deudor. Esto debe hacerse ántes de la inscripcion, *á ménos que el deudor hubiere renunciado á este derecho en escritura pública*, ó se tratase de hipoteca constituida para garantizar obligaciones transferibles por endoso ó títulos al portador; y se verificará *por medio de una cédula que redactará y firmará el notario que haya otorgado la escritura*, en la que se expresarán las circunstancias que dice el Reglamento, el cual tambien señala la manera de hacer la entrega de la cédula (3), y ordena que si *el deudor no residiera en el pueblo en que se otorgue la escritura, se inscriba el contrato teniéndose por hecha la notificacion, pero quedando obligado el cedente á acudir al juez en solicitud de que se busque al mismo deudor y se le comunique la cédula* en la forma que al efecto prescribe (4). *Si en los casos en que debe hacerse, se omite dar conocimiento al deudor de la cesion del crédito hipotecario, será responsable el cedente de los perjuicios que pueda sufrir el*

(1) El mismo artículo.

(2) Exposicion de motivos de la LEY HIPOTECARIA reformada.

(3) Artículo 108 del Reglamento.

(4) Artículo 109 del mismo.