



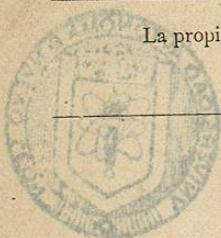
KM 19

M 3

V. 4

FONDO
ABELARDO A. LEAL LEAL

La propiedad literaria pertenece al autor.—Queda hecho el depósito
que previene la ley.



ABELARDO A. LEAL
BIBLIOTECA

LECCIONES DE DERECHO CIVIL.

LECCIÓN OCTAVA.

DE LA HIPOTECA.

I

PRELIMINARES.

“Bajo el modesto título de un contrato, dice Gutiérrez Fernández, vamos á hablar de la hipoteca, vasta y complicada institución jurídica, que ejerce la mayor influencia sobre el derecho de propiedad. Su origen filosófico debe buscarse en la relación de derecho que existe entre el propietario y sus cosas, apreciada la utilidad que producen como objetos de garantía. La prenda propiamente dicha y aun el anticresis, privando al dueño de la posesión de ellas, menoscababa las funciones del dominio, y ocasionaba graves perjuicios á la agricultura. El derecho pretorio, siempre equitativo, tomó de la civilización griega este recurso, mediante el cual puede un propietario responder á las deudas con sus bienes y empeñarlos, sin abandonar su posesión, con sólo el

gravamen de consentir que se vendan, si no paga durante el término señalado en el contrato.¹

La hipoteca, tal como la estableció el derecho romano, consistía en un gravamen constituido en una cosa raíz ó mueble, para garantizar el cumplimiento de una obligación, y se designaba bajo el nombre genérico de *pignus*, que se empleaba, tanto para indicar la prenda, como la hipoteca.

La legislación de las Partidas confundía también la prenda con la hipoteca bajo la denominación común de PEÑOS; y aunque después se hizo la justa distinción entre la prenda propiamente dicha y la hipoteca, declarando que ésta sólo se puede constituir sobre bienes inmuebles, sin embargo, se siguió el sistema del derecho romano, según el cual, los gravámenes producidos por las hipotecas, permanecían ocultos.

Este sistema, que autorizaba la clandestinidad de las hipotecas, daba lugar á grandes abusos de parte de los deudores, que, ocultando los gravámenes que reportaban sus bienes, contraían nuevos créditos con la garantía de ellos, cuando su valor era insuficiente para satisfacer el de los anteriormente contraídos, que eran, por lo mismo, de pago preferente.

Nuestra antigua legislación, quiso evitar tales abusos, creando el Registro de Hipotecas; pero el sistema que adoptó, no fué desarrollado de una manera conveniente, y por lo mismo, no garantizaba suficientemente los intereses de los contratantes, ni evitaba por completo los estelionatos, los litigios y la desconfianza, que impedían la circulación de la propiedad.²

A estos males ha ocurrido el Código Civil, adoptando el sistema hipotecario, llamado germánico, porque tuvo origen en Alemania, que consiste en la *publicidad* y en la *especia-*

¹ Tomo V, pág. 321.

² Ley 1, tit. 16, lib. X de la Nov. Recop.

lidad de la hipoteca. Esto es, que ésta debe recaer sobre bienes especial y expresamente determinados, y ser inscrita en el Registro Público, para que produzca los efectos jurídicos que le otorga la ley.

Por tal motivo, declara el artículo 1,942 del Código, que la hipoteca sólo puede recaer sobre inmuebles ciertos y determinados, ó sobre los derechos reales que en ellos estén constituidos; y el artículo 2,026, que se debe hacer constar en el Registro 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.¹

Este sistema se ha recomendado por sus excelentes resultados en la práctica, que lo hacen preferible al sistema francés llamado mixto, que sanciona la publicidad y la especialidad para las hipotecas voluntarias ó convencionales; pero no las exige para las legales, dando así lugar á la comisión, respecto de ellas, de los abusos que se evitan en las convencionales.

Así, pues, el sistema netamente germánico, adoptado por el Código Civil, exige la especialidad y la publicidad de las hipotecas voluntarias y de las legales ó necesarias, como llama á aquellas cuyo origen se debe á la ley.

Establecidos estos precedentes, vamos á hacer el estudio especial y extenso, en cuanto lo permita la naturaleza de estas lecciones, del sistema hipotecario adoptado por el Código.

¹ Artículos 1,825 y 1,899, Cód. Civ. de 1884.