

## VII

## DE LA EXTINCION DE LA HIPOTECA.

Las hipotecas se extinguen, según el artículo 2,051 del Código Civil:<sup>1</sup>

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

2º Por la destrucción del predio hipotecado, salvo el caso en que éste estuviere asegurado:

3º Por la remisión expresa del acreedor:

4º Por la declaración de estar prescrito el registro conforme á las leyes:

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

6º Por la expropiación del predio hipotecado por causa de utilidad pública, sin perjuicio de lo que dispone la ley para tal caso.

La rescisión, la nulidad y la extinción de las obligaciones principales produce la de las hipotecas que las garantizan, porque siendo accesorias de ellas, es natural que no puedan existir, como no puede tener existencia lo accesorio sin lo principal.

Además, como la hipoteca tiene por objeto garantizar el cumplimiento de una obligación, es claro que carece enteramente de objeto desde el momento en que se extingue ésta, por cualquiera causa que sea, y que no tiene razón de ser.

<sup>1</sup> Artículo 1,925, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en cuanto á la referencia de varios artículos y por la siguiente adición:  
"VII. Por remate judicial de la finca conforme al art. 2,928."

Sin embargo, se debe tener presente que, para que se obtenga este resultado, es indispensable que la extinción de la obligación sea total y no parcial, pues mientras que la obligación subsista, siquiera sea en una mínima parte, subsistirá también la hipoteca, en virtud del principio de la indivisibilidad, que dice: "*Tota est in toto, et tota est in qualibet parte,*" el cual ha sido sancionado por el artículo 1,954 del Código Civil.<sup>1</sup>

Hay, sin embargo, algunos casos en que la hipoteca sobrevive á la obligación, y son, la compensación, la novación y la subrogación, acerca de los cuales se deben tener presentes las explicaciones que hicimos al ocuparnos de estos modos de extinguirse las obligaciones en los artículos V, VI y VII, lección 4.ª de este tratado, á los cuales remitimos á nuestros lectores, á fin de evitar la repetición inútil de ellas.

Solamente debemos agregar respecto de la subrogación, que si subsiste la hipoteca, no obstante que éste es un modo reconocido por la ley de extinguirse las obligaciones, es porque sólo produce ese efecto respecto del acreedor primitivo, pues se transfieren con todos sus accesorios y garantías en beneficio del subrogado, y, por consiguiente, no se extinguen las hipotecas que garantizan su cumplimiento. O lo que es lo mismo, la subrogación no extingue la obligación, sino que la trasfiere, y por lo mismo subsiste la hipoteca que le sirve de garantía.

La hipoteca es un derecho real inherente al inmueble sobre que se constituye, y por tanto se extingue, como todos los derechos reales, por la destrucción del predio sobre el cual se constituyó.

Sin embargo, sólo se produce este efecto cuando la destrucción del inmueble es total, pues si se destruye solamente en parte, subsiste la hipoteca sobre los restos de aquél,

<sup>1</sup> Artículo 1,837, Cód. Civ. de 1884.



así como el área en que estaba construído, si es de la propiedad del deudor, supuesto que, según el artículo 1,944 del Código, la hipoteca de predios comprende también la superficie que sirve de base á los edificios.<sup>1</sup>

Y aun cuando la destrucción sea total, si el inmueble sobre que se constituyó la hipoteca estuviere asegurado, el valor del seguro queda afecto al pago del crédito hipotecario, según lo determina el artículo 1,960 del Código, por una razón de evidente equidad, porque el acreedor contrató con el deudor por el derecho de preferencia que la ley y el contrato le daban sobre el inmueble que se destruyó, y si por razón de éste recibe el segundo una indemnización, que lo sustituye en su patrimonio, es justo que el derecho del acreedor recaiga sobre ella.<sup>2</sup>

Laurent sostiene que se puede invocar en apoyo de esta teoría un motivo de derecho que hace inútil la subrogación real que establece, invocando el precepto legal que declara que cuando por caso fortuito perece una cosa determinada, objeto de un contrato traslativo de la propiedad, tiene el acreedor derecho á todas las acciones que pertenecen á su causante para obtener la indemnización; y que le son transmitidas con la cosa, y como el acreedor hipotecario tiene un desmembramiento de la propiedad, es claro que si perece la cosa, le pertenece la indemnización debida por este motivo, proporcionalmente á la extensión de su derecho.<sup>3</sup>

Aunque creemos que esta razón es un poco violenta, puede hacerse valer también entre nosotros, porque el artículo 1,560 del Código Civil declara expresamente, como hemos visto en el artículo III, lección 3.<sup>a</sup> de este tratado, que el deudor de una cosa que perece sin culpa suya, está obligado á ce-

1 Artículo 1,827, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 2.<sup>a</sup>, pág. 23.

2 Artículo 1,845, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 1.<sup>a</sup>, pág. 30.

3 Tomo XXXI, núm. 409.

der al acreedor cuantos derechos y acciones tuviere para reclamar la indemnización á quien fuere responsable de ella.<sup>1</sup>

Cuando el deudor satisface la obligación, se extingue, y con ella, la hipoteca que la garantizaba. El mismo efecto jurídico se obtiene cuando el acreedor remite la obligación principal, supuesto que la remisión es uno de los modos de extinguir las obligaciones que reconoce la ley, y que no puede existir lo accesorio sin lo principal. Finalmente, se obtiene la extinción de la hipoteca por la remisión expresa de ella por el acreedor, dejando subsistente la obligación principal.

En este caso, el acreedor renuncia la hipoteca constituida á su favor, usando de la facultad que cada uno tiene para renunciar los beneficios constituídos en su provecho, y prescinde de la garantía que aseguraba el cumplimiento de la obligación, el cual queda en lo futuro dependiente de la buena fe y de la honradez del deudor.

En consecuencia: no podrá el acreedor ejercitar la acción hipotecaria contra el deudor ni sus sucesores universales ó particulares, ni alegar derecho alguno de preferencia respecto de los demás acreedores hipotecarios de fecha posterior.

Por la prescripción se extingue también la hipoteca; pero en los términos que establecen los artículos 1,968, 1,988 á 1,992, 1,237, 1,243 y 1,244 del Código Civil, cuya explicación hemos hecho ya.<sup>2</sup>

Es decir: que se extingue en los casos siguientes:

1.<sup>o</sup> En cuanto á la prelación respecto de otros créditos inscritos en el Registro, por haber expirado el plazo convenido entre los contratantes, ó diez años, si no hubieren se-

1 Artículo 1,444, Cód. Civ. de 1884. Pág. 192, tomo III de esta obra.

2 Artículos 1,848, 1,865 á 1,868, 1,122, 1,128 y 1,130, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 1.<sup>a</sup>, pág. 369, tomo III.



ñalado término alguno para su duración, si el acreedor no ejercita su acción para obtener el pago, dentro del año siguiente; pues en tales casos, aunque subsiste la obligación principal, no está ya garantizada con la hipoteca, que queda extinguida por caducidad:

2º Cuando vencido el plazo de la primera prórroga, ó pasados diez años, si los contratantes no hubieren fijado el término de ella, el acreedor no ejercita su acción dentro del año siguiente para obtener el pago, pues se produce el mismo efecto que en el caso anterior:

3º Respecto del pago del capital, se extingue también la hipoteca, si pasan veinte años desde la fecha en que fuere exigible la obligación sin que el acreedor ejercite su acción para obtener el pago.

En los dos primeros casos, el crédito ocupa en la graduación, como antes hemos dicho, el lugar que siga al que hubiere sido registrado antes del día en que expiró el plazo convencional ó el legal de la hipoteca; y en el caso de segunda ó de ulterior prórroga, el crédito ocupa el lugar que le corresponde conforme al último registro.

Pero no hay que olvidar que estos efectos se producen en los casos indicados, solamente cuando el deudor ha impuesto nuevas hipotecas sobre el predio hipotecado; pues si no concurre esa circunstancia, el acreedor conserva su acción hipotecaria y los demás privilegios que le son inherentes, siempre que no hayan pasado veinte años desde la fecha en que fuere exigible la obligación.

Se extingue también la hipoteca por la resolución ó la extinción del derecho del deudor sobre el predio hipotecado, porque, según hemos dicho en el artículo III de esta lección, nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones á que está sujeto su derecho de propiedad; pues nadie puede transmitir más derechos á otro, que

los que le pertenecen; y no es justo que el nuevo propietario reporte los gravámenes que su antecesor le impuso al fundo hipotecado.<sup>1</sup>

En otros términos: la hipoteca constituida sobre un inmueble cuyo dominio pertenece al deudor hasta cierto tiempo ó bajo condición resolutoria, sólo subsiste hasta el vencimiento del plazo señalado para la duración del derecho de aquél ó hasta el verificativo de la condición, sin que el acreedor pueda quejarse de injuria, supuesto que, con todo conocimiento, aceptó una hipoteca que podía hacerse ineficaz.

Finalmente: se extingue la hipoteca por la expropiación del predio hipotecado por causa de utilidad pública. Pero en tal caso, aunque la hipoteca no subsiste, no por eso se extingue la obligación principal, pues como dijimos, el acreedor tiene derecho por la ley para que se le pague su crédito con el precio que se le señale al inmueble expropiado, si fuere de plazo vencido; y si no tuviere esa calidad, que se imponga el importe de la deuda á su satisfacción para que se le pague al vencimiento del plazo.<sup>2</sup>

Según la opinión generalmente aceptada, cuando la indemnización señalada con motivo de la expropiación no alcanza para cubrir el importe del crédito hipotecario, tiene el acreedor derecho para pedir que se le aplique íntegra aquella, y que el deudor le otorgue una nueva hipoteca por el resto, y si esto no fuere posible, puede ejercitar la acción personal para obtener el reembolso.

Aceptamos esta opinión, que encuentra apoyo en el precepto contenido en el artículo 1,963 del Código, que declara, que cuando la disminución del inmueble hipotecado se verifique sin culpa del deudor, no está obligado á anticipar el pago, si mejora la hipoteca.<sup>3</sup>

1 Págs. 35 y sig., y 53 y siguiente.

2 Pág. 30.

3 Artículo 1,844, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 1ª, pág. 43.



La dación en pago, esto es, el convenio en virtud del cual consiente el acreedor en recibir una cosa distinta de aquella que el deudor se obligó á entregarle, es también un modo de extinguirse la hipoteca, reconocido por la ley, aunque atribuyéndole efectos jurídicos peculiares, que lo distinguen de los otros modos que producen la extinción de ese derecho real.

La dación en pago ha sido el motivo de grave controversia entre los jurisconsultos modernos, sobre los efectos que produce relativamente á la extinción de la hipoteca, pues unos sostienen que produce necesariamente la extinción definitiva de ella, porque realmente importa la novación del contrato, que crea una nueva obligación sobre la cual no recae la hipoteca; y otros sostienen, por el contrario, que si el acreedor acepta otra cosa distinta de la debida, es bajo la condición de que el deudor le transmitirá su dominio, y que no verificándose ésta, se tiene la dación como si no hubiera existido, y revive la obligación primitiva con todos sus accesorios, esto es, con la garantía de la hipoteca que asegura su cumplimiento, y los privilegios que por ella le son inherentes.

Esta teoría, que tiene por fundamento los principios del derecho romano, ha sido sancionada por el Código Civil, que declara, que revive la hipoteca 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. 2,052, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

Así, pues, la dación en pago, extingue la hipoteca; pero á condición de que reviva en los dos casos siguientes:

1º Si estando la cosa dada en pago en poder del deudor, se pierde por culpa de éste:

2º Si el acreedor la pierde por efecto de la evicción.

<sup>1</sup> Artículo 1,726, Cód. Civ. de 1884. Ley 98, D. de solut.

Sin embargo, la hipoteca tiene en estos casos efecto, respecto de tercero, desde la fecha de la nueva inscripción, si el registro hubiere sido cancelado; pero quedándole al acreedor su derecho á salvo para exigir del deudor la competente indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren seguido (art. 2,053, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

De lo expuesto se infiere, que tiene dos efectos distintos el renacimiento de la hipoteca, respecto de terceros:

1º Si no ha sido cancelado su registro al hacerse la dación en pago, y ésta queda sin efecto por la pérdida de la cosa por culpa del deudor, ó en virtud de la evicción, conserva su prelación y privilegios respecto de las hipotecas constituídas después de verificarse la dación en pago:

2º Si se ha cancelado el registro, revive solamente desde la fecha de la nueva inscripción, y por tanto, pierde la prelación que le corresponde por la fecha de su primer registro.

La razón de estos diversos efectos es obvia, pues una vez cancelado el registro, han contratado los nuevos acreedores con el deudor, constituyendo otras hipotecas, bajo la seguridad de que el inmueble estaba libre del primer gravamen, y les prestaba garantía suficiente para el pago de sus créditos; y no es justo que la culpa del deudor les perjudique, ni que refluya en detrimento de sus intereses la condescendencia imprudente del primer acreedor.

En el primer caso, como conocieron la existencia de la inscripción de la primera hipoteca y sus efectos jurídicos, aceptaron la prelación de ella con todas sus consecuencias, y no sufren, por lo mismo, perjuicio alguno.

Para concluir esta lección, advertiremos que el artículo 1,969 del Código Civil declara expresamente que es nula la hipoteca constituída por el fallido en los treinta días anteriores á la declaración de quiebra.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Artículo 1,927, Cód. Civ. de 1884.

<sup>2</sup> Véase la nota 1ª, pág. 369, tomo III.



Este precepto se funda en la consideración de la facilidad con que las personas próximas á quebrar celebran contratos ruinosos, por medio de los cuales intentan conjurar su situación difícil, y la mala fe con que otras se preparan para la quiebra, simulando contratos y dando el carácter de privilegiados á acreedores que no lo son en realidad, ó que no gozaban de privilegio en virtud de sus contratos primitivos, todo con perjuicio de los acreedores legítimos.

La ley crea, pues, una presunción de fraude contra la constitución de la hipoteca en los treinta días anteriores á la quiebra, contra la cual no admite prueba en contrario, y por lo mismo la declara nula de pleno derecho, de manera que basta comparar la fecha del otorgamiento con la de aquella, para que los tribunales tengan la ineludible obligación de reconocer y proclamar la existencia de la nulidad.

## LECCIÓN NOVENA.

### DE LA GRADUACION DE ACREEDORES.

#### I

#### PRELIMINARES.

Todo deudor puede ser perseguido judicialmente como poseedor del inmueble afectado de una manera expresa al cumplimiento de una obligación, ó como personalmente obligado, sin que haya constituido ninguna garantía hipotecaria.

Cuando el deudor se obliga personalmente sin otorgar una garantía hipotecaria que asegure el cumplimiento de la obligación, queda obligado á pagar con todos sus bienes presentes y futuros, aunque no se estipule así en el contrato, á no ser que haya convenio expreso en contrario (art. 2,054, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

Es decir, que todos los bienes presentes y futuros del deudor, muebles ó inmuebles, están afectos al pago y se convierten en la prenda común de los acreedores, salvo en los casos de pacto expreso en contrario y cuando los bienes consisten en el ejercicio ó goce de ciertos derechos inherentes de una manera exclusiva á la persona del deudor, como el uso y la habitación.

<sup>1</sup> Artículo 1,928, Cód. Civ. de 1884.