

san todas las reformas que propone el Ejecutivo, exige indispensablemente que dichas hipotecas recaigan siempre sobre bienes determinados, siendo estrecha obligacion de los jueces y tribunales designar en cada caso tales bienes, para que en seguida se proceda desde luego al registro respectivo.

Necesario es tambien el establecimiento de la regla indeclinable, de que la hipoteca especial prefiere siempre á la general. Tal preferencia es bien clara, con solo tener presente que, desde el punto en que las leyes de la Novísima Recopilacion establecieron como bases del sistema hipotecario convencional, la especialidad y la publicidad, dejaron resuelta la cuestion para un gran número de casos. Como la presente iniciativa consulta cabalmente una ampliacion bien extensa de la hipoteca convencional; y como al hacerlo se propone por principal objeto, lo mismo que en las demas reformas que abraza, dejar enteramente seguros y expeditos los derechos de los acreedores hipotecarios, para que de esa suerte aumente el guarismo de los que quieran serlo, y se ponga en movimiento la propiedad territorial; forzosa es la consecuencia sacada de estas premisas, de que á la hipoteca general debe siempre anteponerse la especial.

De no marcarlo así, renaceria de nuevo la inseguridad de los títulos hipotecarios de los acreedores convencionales, porque comprendiendo la hipoteca general los bienes todos del deudor, incluso los futuros, y siendo de consiguiente imposible el registro y la designacion de lo que no existe todavía, circunstancia que ha servido á los legisladores para no exigir la inscripcion de dicha hipoteca; inevitable seria en el prestamista convencional, el fundado temor de que su derecho resultase nulificado por otro anterior preferente, de que no hubiera llegado á tener conocimiento con oportunidad.

Obra ademas en el caso la consideracion enunciada al tratar de la hipoteca legal, de que es de bien fácil remedio el inconveniente que pudiera emanar de poner siempre en segundo término la hipoteca general, con solo adoptar el arbitrio, cuantas veces esto dependa de la voluntad de los interesados, de sustituir aquella hipoteca con la especial. Si la sustitucion fuere llana, la cuestion queda resuelta; y aun en caso contrario, es preferible á un sistema que ofrece muy serios embarazos, otro en que son menores las dificultades y los riesgos.

Para expeditar mas aún la circulacion de los títulos hipotecarios, no ha faltado quien proponga la idea de que se otorguen como las libranzas, con el simple carácter de documentos privados. El Ejecutivo no está conforme con semejante medida, pareciéndole que se llevaria ya así demasiado léjos el prurito de hacer innovaciones en materia tan delicada.

No solamente opina el Ejecutivo que la hipoteca debe constituirse siempre en escritura pública con todos los requisitos legales, sino que estima ademas indispensable el registro en el oficio respectivo.

Los que son de contrario sentir, no han examinado sin duda la trascendencia incalculable de la falta de esa toma de razon, única garantía sólida y eficaz del contrato á que se refiere. La adopcion del propuesto cambio de sistema, produciria por necesidad un efecto contraproducente, en razon de que haria nugatorias cuantas precauciones se tomaran en favor de los acreedores.

Peor seria, por supuesto, el pensamiento de que los títulos hipotecarios fuesen simplemente documentos privados. Habria entónces absoluta imposibilidad de que un prestamista supiera nunca, al suministrar dinero sobre una finca, si ella reportaba otro ú otros gravámenes anteriores. Nadie en tal virtud, seria tan imbecil, que se expusiera á perder sus fondos, quedando sujeto á toda clase de eventualidades y de abusos, cuando fuese á cobrar su crédito.

La escritura pública seria á su vez insuficiente, aunque en escala menor, para asegurar el pago de lo prestado. Seríalo indefectiblemente, por no tener el prestamista un punto fijo á que ocurrir, para cerciorarse de si reportaba ó no gravámenes la finca en que colocaba su dinero. Desapareceria, pues, por ese motivo, la garantía de la hipoteca; garantía que solamente puede conservarse con la subsistencia de los oficios en que se toma razon de cualquier gravámen impuesto sobre una finca, haciéndose constar lo que corresponda en el certificado de cabildo.

No conforme el Ejecutivo con la supresion de los oficios de hipotecas, sí lo está, por razones bien poderosas, en que otra de las reformas mas indispensables en la materia de que se trata, es la de que las fincas no figuren en los juicios con un valor exagerado, á consecuencia del cual, ni haya quien las tome en las dos terceras partes de su precio, ni al acreedor convenga tampoco la adjudicacion en pago. En la actualidad se está cometiendo tambien ese abuso con demasiada frecuencia; y de ahí proviene, por diverso camino, el mismo mal ántes mencionado, de que los prestamistas esquiven entrar en negocios que no les tienen cuenta, dejando así sin movimiento la propiedad raiz con gran perjuicio de los propietarios y de la sociedad entera.

Para salvar este otro inconveniente, ha surgido ya naturalmente la idea de que las fincas hipotecadas se enajenen al mejor postor, á semejanza de lo que se hace en el Montepío y en las casas de empeño, con las prendas que se dejan en esos establecimientos para seguridad del acreedor. En apoyo de ese pensamiento, puede traerse tambien á colacion el ejemplo de lo que en otros países ha solido establecerse con el propio objeto. Así en Francia, v. g., cuando se fundó el crédito territorial, se simplificaron las fórmulas de la expropiacion forzada, en beneficio de la nueva institucion. Así igualmente ha habido épocas en que ha estado allí en práctica el convenio entre las partes de que, por falta de pago, el acreedor tendrá el derecho de vender los bienes que le están hipotecados, prescindiendo de las formalidades legales establecidas para los casos comunes. La cláusula en que tal cosa se pacta, tiene el nombre especial y significativo de *voie parée*.

Autores modernos que tratan de este punto, sostienen que la prohibicion de que las partes contratantes adopten el convenio expresado, es contraria á los buenos principios de legislacion y de economía política, puesto que á personas capaces de obligarse, y en el pleno ejercicio de sus derechos, les quitan una facultad natural de que pueden hacer el uso que estimaren oportuno.

Como esta observacion puede calificarse de incontestable, va comprendida en el proyecto de ley que acompaña á esta parte expositiva. Pero como á la vez hay que determinar lo que corresponda hacer cuando no llegue á formalizarse el mencionado convenio, ha parecido que lo mas conveniente seria sacar primero las fin-

cas hipotecadas á remate por la cantidad en que estuvieren avaluadas, con intervencion del deudor y del acreedor, si tal fuere el caso, ó si no por la cantidad en que estuvieren avaluadas para el pago de contribuciones; y en el evento de que no hubiere quien diese las dos terceras partes del avalúo respectivo, ni conviniere en ese precio al acreedor la adjudicacion en pago, se sacarán de nuevo á almoneda pública, para rematarlas al mejor postor.

El fundamento de estas reglas es bien fácil de dar. Si media convenio entre las partes sobre el precio de lo hipotecado, no puede ser mas puesto en razon el arbitrio de que para la enajenacion sirva de base lo mismo en que han consentido los interesados. A falta de convenio anterior, es otra base muy aceptable para el precio, la de la cantidad en que estén avaluadas las fincas para el pago de contribuciones, tanto por la ventaja de partir siempre de una regla fija é invariable, cuanto porque el propietario no puede quejarse del señalamiento de ese precio, sin convenir en que ha estado defraudando al erario lo que legítimamente le corresponde. Y el principio definitivo de que, en último extremo, se rematen las fincas al mejor postor, emana de la necesidad de quitar los embarazos con que en la actualidad se lucha para poner en circulacion la riqueza territorial.

Mediante un sistema tan expedito, se logrará el importantísimo objeto de que todos á la vez queden beneficiados, sin excepcion alguna. Que lo quedan los acreedores, cosa es que se cae de su peso. Que lo queda tambien la sociedad, es punto que tampoco requiere demostracion. Que lo quedan asimismo los dueños de las fincas hipotecadas, es lo único que pudiera ofrecer duda; pero ella no tarda en desvanecerse con un ligero exámen de las ventajas que en la nueva combinacion resultan á esos propietarios. Miétras hoy, como es de pública notoriedad, no encuentran quien les preste sobre sus propiedades por la mala condicion en que se colocan sus acreedores; mejorada la accion de estos, sobrarán capitalistas que quieran entrar en ese género de especulaciones.

Hoy sucede á menudo, que propietarios de fincas mas ó ménos valiosas, tienen un valor muerto en el mercado, del que no pueden aprovecharse para ninguna transaccion mercantil, ni siquiera para salir de compromisos urgentes ó inesperados. Con el nuevo sistema, tendrán siempre á la mano un valor disponible, del que podrán aprovecharse en el momento que quieran ó que necesiten hacerlo. Los títulos hipotecarios correrán en la plaza como libranzas endosables, de fácil y segura realizacion. Aun el peligro de que las fincas hipotecadas llegaren á enajenarse al mejor postor, en un precio inferior al que realmente tengan, es un peligro remoto y poco probable. Remoto, por ser el último extremo á que ha de llegarse, á no ser en caso de convenio expreso; poco probable, porque difícilmente faltaria al propietario modo de salvarse, cuando le quedan abiertos todos los caminos para proporcionarse recursos. Puede presumirse que, en la mayor parte de los casos, las fincas se venderian en un valor proporcionado; y el inconveniente de que no fuera así en algunas ocasiones, no debe servir de obstáculo bastante poderoso para privarse de las grandes ventajas inherentes á la nueva combinacion.

A las ideas ántes enunciadas, falta solo agregar la manifestacion de la conveniencia que resultará de algunas medidas complementarias, encaminadas á evi-

tar otros fraudes en perjuicio de los acreedores. Siendo de por sí claras y sencillas las reglas respectivas, su simple consignacion basta para justificarlas, sin que sea necesario entrar en explicaciones detenidas respecto de ellas.

Algunas se han tomado de los artículos que ha publicado la prensa en materia de hipotecas, y otras del proyecto de Código civil, presentado por la comision respectiva. Tanto para simplificar el asunto, cuanto para concretarse al objeto capital de la presente iniciativa, se ha limitado el Ejecutivo á solo los puntos que tienen con dicho objeto una íntima relacion, dejando todo lo demas para que se trate en su lugar y tiempo debidos.

En atencion á que el sistema hipotecario es materia sujeta á la diversa legislacion que cada Estado de la Confederacion mexicana prefiera adoptar en ejercicio de su soberanía, el Ejecutivo no puede consultar la aprobacion de la presente iniciativa, sino solamente para el Distrito federal y el territorio de la Baja-California. Debe esperarse, sin embargo, que si fueren acertadas las disposiciones que contiene, y si dieren en la práctica el resultado que se aguarda, en caso de ser admitidas, se generalizarán pronto, por ser de notoria conveniencia para los Estados todos, el movimiento de una riqueza estancada en la actualidad.

Con fundamento de las anteriores observaciones, el C. Presidente de la República se ha servido acordar, que por este Ministerio se dirija al Congreso de la Union, como tengo el honor de hacerlo, el siguiente

PROYECTO DE LEY.

Art. 1º Las únicas hipotecas que conservarán el carácter de legales, serán: la de los menores en los bienes de sus tutores y curadores; y la de los hijos en los bienes de sus padres.

Art. 2º Las hipotecas que conservan el carácter de legales, requieren para su validez el indispensable requisito de ser registradas en el oficio respectivo.

Art. 3º En todo caso de tutela, ya sea testamentaria, legítima ó dativa, é igualmente en todo caso de curaduría, el cargo de tutor ó curador será discernido por la correspondiente autoridad judicial, la cual tendrá la estrecha obligacion, bajo pena de privacion de oficio, de señalar los bienes de los tutores ó curadores que han de quedar hipotecados á las resultas de su administracion, y de prescribir el registro inmediato de esa hipoteca.

Art. 4º En la hipoteca legal constituida á favor de los hijos en los bienes de sus padres, queda suprimida la de los bienes adventicios de los primeros.

Art. 5º Siempre que el padre ó la madre que hayan enviudado, pasaren á segundas nupcias, el juez del Estado civil que autorice el nuevo enlace, tendrá obligacion de poner el caso en conocimiento de un juez de 1ª instancia, para que este averigüe si el cónyuge difunto dejó bienes cuya propiedad deba reservarse para los hijos del primer matrimonio, en favor de los cuales mandará constituir la hipoteca respectiva, haciéndola registrar desde luego. Tanto el juez del Estado civil, como el de 1ª instancia, sufrirán la pena de privacion de oficio, por la infraccion de lo que este artículo previene.

Art. 6º Siempre que la madre viuda, que tuviere la tutela de sus hijos, se volviere á casar, el juez del registro civil que autorice el nuevo enlace, tendrá obligacion de poner el caso en conocimiento de un juez de primera instancia, para que este mande constituir, en los bienes de dicha madre y en los de su nuevo marido, la hipoteca respectiva en favor de los hijos de que aquella haya sido tutora. La hipoteca se registrará desde luego; y tanto el juez del estado civil, como el de primera instancia, que infringieren lo establecido en este artículo, sufrirán la pena de privacion de oficio.

Art. 7º Las hipotecas judiciales recaerán siempre sobre bienes determinados, siendo estrecha obligacion de los jueces y tribunales designar en cada caso tales bienes, para que en seguida se proceda desde luego al registro respectivo. Por la infraccion de este artículo, se impondrá tambien la pena de pérdida de empleo.

Art. 8º La hipoteca especial prefiere siempre y en todo caso á la general.

Art. 9º Para la validez de toda hipoteca convencional y especial, continúa siendo requisito indispensable que se constituya por escritura pública con todas las solemnidades de estilo, y que sea registrada en el oficio respectivo dentro del término señalado por las leyes vigentes.

Art. 10. Los notarios deberán expresar la hora del dia en que se otorgue toda escritura de hipoteca, bajo pena de pérdida de oficio.

Art. 11. Los notarios ante quienes se otorguen escrituras de hipotecas, deberán comenzarlas con la insercion de un certificado del encargado del registro respectivo, en el que consten los gravámenes anteriores, ó la libertad de la finca hipotecada. 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 suspension de oficio por dos años.

Art. 12. Los encargados de oficios de hipotecas tienen obligacion de dejar ver los registros á cualquiera persona que lo pretenda, y de expedir las certificaciones que se les pidan sobre libertad ó gravámenes de las fincas.

Art. 13. Subsistirá la facultad que la ley de 6 de Febrero de 1861 concedió á los propietarios de fincas rústicas y urbanas para subdividir las fracciones que les convinieren, distribuyéndose proporcionalmente el valor de las hipotecas que tuvieren aquellas entre las partes en que se hiciere la division, siempre que para el avalúo respectivo se proceda en los términos que expresan los artículos siguientes.

Art. 14. Los avalúos se harán de acuerdo entre los deudores y los acreedores.

Art. 15. Si estuvieren conformes en nombrar al mismo perito, deberán estar y pasar por el valor que este designare.

Art. 16. Si no se convinieren en el nombramiento, se nombrará un perito por cada parte, y un tercero en caso de discordia, designado de comun acuerdo por los otros dos peritos.

Art. 17. Si tampoco los peritos se pusieren de acuerdo sobre el nombramiento del tercero en discordia, este será designado por la autoridad judicial.

Art. 18. Aun cuando fueren varios los acreedores ó los deudores, se nombrará siempre un solo perito por cada parte. En caso de que los interesados no se pu-

sieren de acuerdo acerca del nombramiento, á la autoridad judicial corresponde hacerlo.

Art. 19. Si las partes convinieren entre sí, en que, por falta de pago, el acreedor tendrá el derecho de vender los bienes que le están hipotecados, prescindiendo de las formalidades legales, tal convenio será firme y obligatorio.

Art. 20. Si no lo hubiere habido entre las partes, se sacarán las fincas hipotecadas á remate, por la cantidad en que estuvieren valuadas con intervencion del deudor y del acreedor, siempre que tal fuere el caso; ó si no, por la cantidad en que estuvieren valuadas para el pago de contribuciones.

Art. 21. En el evento de que no hubiere quien dé las dos terceras partes del avalúo respectivo, ni conviniere en ese precio al acreedor la adjudicacion en pago, se sacarán de nuevo las fincas hipotecadas á almoneda pública, para rematarlas al mejor postor.

Art. 22. El propietario de la finca hipotecada no puede contratar el pago adelantado de rentas, por un tiempo que exceda del plazo del crédito hipotecario.

Art. 23. Si el pago no depende de plazo cierto, no podrá el propietario estipular renta adelantada por mas de cuatro años, sin consentimiento del acreedor hipotecario, bajo pena de nulidad del contrato en la parte que exceda del tiempo dicho.

Art. 24. En el caso de remate, ó en el de que con la finca hipotecada se haga al acreedor adjudicacion en pago, los inquilinos no podrán retener las habitaciones que tengan arrendadas, alegando mejoras ó traspasos.

Art. 25. Si el dueño de la casa rematada viviere en ella, tendrá obligacion de entregarla desde luego al nuevo propietario, sin que le sea permitido sacar las vidrieras, cielos rasos, rejas, puertas y demas cosas pertenecientes á la finca. En caso de resistencia, el juez respectivo lo lanzará de la finca en el término de diez dias.

Art. 26. Los gastos y costas del juicio que fuere necesario entablar para hacer efectivo el cobro de un crédito hipotecario, serán á cargo del deudor.

Art. 27. Cumplido el plazo de un crédito hipotecario, no se podrán conceder prórogas; y en caso de nueva imposicion del capital vencido, se otorgará nueva escritura, cuyo término comenzará á correr desde el dia de su fecha.

Art. 28. En los concursos y juicios de esperas no entrarán los bienes hipotecados, que se sacarán á remate para pagar los créditos hipotecarios.

Independencia y libertad. México, Enero 17 de 1870.—*José M. Iglesias*.—Ciudadanos diputados secretarios del Congreso de la Union.—Presentes.