

CAPITULO II

DE LAS HIPOTECAS VOLUNTARIAS

Artículo 1848.—Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposicion del dueño de los bienes sobre que se constituyan.

ORIGENES

Art. 138, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

La accion que nace del mutuo es personal, sin que varie de naturaleza por constituirse hipoteca á la seguridad de la obligacion (Sent. 22 Agosto 1867).

No pueden hipotecarse válidamente á la seguridad de una donacion hecha por el marido fincas que corresponden á su mujer, sin la intervencion de la misma (Sent. 19 Abril 1870).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Segun la doctrina del art. 138 de la ley Hipotecaria, las hipotecas voluntarias pueden constituirse válidamente, no sólo por convenio entre las partes, sinó por exclusiva voluntad del dueño de los bienes sobre que las mismas se constituyan, sin necesidad de que se note la aceptacion de la persona á cuyo favor se impone este gravámen. Al disponer el art. 112 del Reglamento la inscripcion de las hipotecas constituidas á favor del Estado, de las corporaciones civiles ó entidades colectivas sin que conste en la escritura la aceptacion, no estableció una excepcion de los principios generales de la ley Hipotecaria, sinó que se limita á aplicar el consignado en el art. 133 citado á ciertos casos particulares. Con arreglo á dicho texto legal, es tambien inscribible la escritura de hipoteca cons-

tituída para responder de la ejecucion de cierta sentencia dictada en juicio de rebeldía, á pesar de que no resulta aceptada por persona alguna (Res. Dir. Gen. 25 Junio 1877).

Los bienes cuyo dominio estuviere gravado con la cláusula de sustitucion, en el caso de morir su poseedor sin hijos en la edad de testar, ó con cualquiera otra condicion resolutoria, deben inscribirse cuando se enajenen, expresándose dicha condicion. La ley Hipotecaria no ha cambiado el estado legal de dichos bienes, ni prohibido que se hipotequen, sinó en cuanto tales hipotecas puedan ceder en perjuicio de los que tengan derecho á ellos y sin su consentimiento. (Res. Dir. Gen. 22 Febrero 1864).

Deben inscribirse estas hipotecas expresándose en la inscripcion la condicion resolutoria á que dichos bienes se hallen afectos. Esta inscripcion no perjudicará en ningun caso á las personas llamadas á la sustitucion ó á quienes aproveche la condicion resolutoria, si llegase á cumplirse, excepto aquellas que expresamente hubiesen consentido en la hipoteca. Si no lo hubiesen consentido, y estando pendiente la condicion llegase el caso de repetir contra la finca hipotecada por no cumplirse la obligacion garantida, sólo podrá hacerse ésta efectiva con los frutos y rentas que la finca produjese hasta que llegue el tiempo en que se cumpla ó deje de cumplirse la condicion; pudiéndose en este último caso, y no en el primero, enajenar aquélla para satisfacer lo que aún se debiere (Res. Dir. Gen., id., id., id.).

Artículo 1849.—Sólo podrán constituir hipoteca voluntaria los que tengan la libre disposicion de sus bienes, ó en caso de no tenerla, se hallen autorizados para ello con arreglo á las leyes.

Art. 139, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

El acto de autorizar una mujer á su marido para que hipoteque los bienes que le corresponden á la seguridad de una obligacion, no puede calificarse como el contrato de mandato á que se refieren las leyes 11 del Código y 20 del Digesto (Sent. 9 Noviembre 1867).

No puede confundirse la intervencion judicial que declara la incapacidad para ejercer los actos civiles, y por consiguiente para administrar y disponer de los bienes, con el embargo ó intervencion constituidos en éstos por alguna responsabilidad que afecte á su poseedor, el cual puede desde luego disponer de ellos cuando ha cumplido con las obligaciones que dieron lugar á la intervencion (Sent. 10 Junio 1873).

Verificada ésta en los bienes de una persona, para que no eludiese el pago de los alimentos decretados á su mujer y á sus hijos, y convenida con ellos la forma en que habia de realizarse, que aprobó el juzgado, quedó el marido en libertad, no sólo de vender la finca y constituir hipoteca sobre ella para la seguridad del pago de los alimentos, sinó tambien de donar irrevocablemente el capital que afectaba á la hipoteca, con la condicion de que el comprador, al otorgarse la escritura de venta, aceptase y consintiese todas las cláusulas de dicho convenio, con lo que ni se infringe el art. 139 de la ley Hipotecaria, ni ménos se cambia por la escritura de venta la esencia y forma de lo pactado en el convenio (Sent. id. id. id.).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Véase la resolucion de 8 de Enero de 1878, en el artículo 1815 (105 de la ley).

Siendo nulas las obligaciones en que las mujeres casadas (ley 61 de Toro) se constituyen en fiadoras de sus maridos, la excepcion establecida en la ley de Toro respecto á las constituidas en mancomun para responder de las rentas reales, no puede extenderse en manera alguna á la responsabilidad que contrajese el marido como recaudador depositario de fondos municipales; pues siendo esta disposicion de carácter privilegiado, no puede extenderse á otros casos no comprendidos en el sentido y tenor literal de la ley (Res. Dir. Gen. 14 Febrero 1878).

Artículo 1850.—Los que, con arreglo al artículo anterior, tienen la facultad de constituir hipotecas voluntarias, podrán hacerlo por sí ó por medio de apoderado, con poder especial para contraer este género de obligaciones, otorgado ante notario público.

Art. 140, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

Las hipotecas que se constituyan con poder bastante no necesitan de ratificacion (Sent. 10 Mayo 1876).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Con arreglo al art. 140 de la ley Hipotecaria, las hipotecas voluntarias pueden constituirse por medio de apoderado con poder especial para contraer este género de obligaciones, otorgado ante notario público (Res. Dir. Gen. 13 Mayo 1880).

Artículo 1851.—La hipoteca constituida por un tercero sin poder bastante, podrá ratificarse por el dueño de los bienes hipotecados; pero no surtirá efecto sinó desde la fecha en que por una nueva inscripcion se subsane la falta cometida.

ORIGENES

Art. 141, ley Hipotecaria.

Artículo 1852.—La hipoteca constituida para la seguridad de una obligacion futura, ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero, desde su inscripcion, si la obligacion llega á contraerse, ó la condicion á cumplirse.

Si la obligacion asegurada estuviere sujeta á condicion resolutoria inserita, surtirá la hipoteca su efecto en cuanto al tercero, hasta que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condicion.

ORIGENES

Art. 142, ley Hipotecaria.



Artículo 1853.—Cuando se contraiga la obligación futura ó se cumpla la condicion suspensiva de que trata el párrafo primero del artículo anterior, 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.

ORÍGENES

Art. 143, ley Hipotecaria.

Artículo 1854.—Todo hecho ó convenio entre las partes, que pueda modificar ó destruir la eficacia de una obligación 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.

ORÍGENES

Art. 144, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

La ejecutoria que declara hipotecario un crédito por haberle dado este carácter la escritura en que se consignó, no infringe la ley 38, título XIII, Partida 5.ª, ni el art. 144 de la ley Hipotecaria (Sent. 6 Noviembre 1867).

Artículo 1855.—No se considerará asegurado con la hipoteca el interes del préstamo en la forma que prescribe el art. 1824 (114 de la ley), sinó cuando la estipulacion y cuantía de dicho interes resulten de la inscripcion misma.

ORÍGENES

Art. 145, ley Hipotecaria.

Artículo 1856.—Para que las hipotecas voluntarias puedan perjudicar á tercero se requiere:

1.º Que se hayan convenido ó mandado constituir en escritura pública.

2.º Que la escritura se haya inscrito en el Registro que se establece por el Título XXII.

ORÍGENES

Art. 146, ley Hipotecaria.

Artículo 1857.—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; mas si hubiere un tercero interesado en dichos bienes, á quien pueda perjudicar la repetición, 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, podrá reclamarla del obligado por la personal, siendo considerado respecto á ella, en caso de concurso, como acreedor escriturario.

ORÍGENES

Art. 147, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

La ley Hipotecaria no tiene aplicacion á contratos celebrados con anterioridad á la época en que se publicó; y por consiguiente en estos casos el pago de réditos debe hacerse en la forma pactada, sin tener en cuenta lo dispuesto en el art. 147 de dicha ley (Sent. 15 Octubre 1874).

Artículo 1858.—Las inscripciones de hipotecas voluntarias sólo podrán ser canceladas en la forma prevenida en el art. 1964 (82 de la ley). Si no se prestaren á la cancelacion los que deban hacerla, podrá decretarse judicialmente.

ORÍGENES

Art. 148, ley Hipotecaria.

Artículo 1859.—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.

ORÍGENES

Art. 149, ley Hipotecaria.

Artículo 1860.—El crédito hipotecario puede enajenarse ó cederse á un tercero en todo ó en parte, siempre que se haga en escritura pública, de que se dé conocimiento al deudor, y que se inscriba en el Registro.

El deudor no quedará obligado por dicho contrato á más que lo estuviere por el suyo.

El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.

Si la hipoteca se ha constituido para garantizar obligaciones trasferibles por endoso ó títulos al portador, el derecho hipotecario se entenderá trasferido con la obligación ó con el título, sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor, ni de hacerse constar la trasferencia en el Registro.

ORÍGENES

Art. 153, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

Limitándose la disposicion que contiene el art. 153 de la ley Hipotecaria 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 de-

rechos y obligaciones que nacen de los contratos (Sent. 31 Enero 1868).

Artículo 1861.—Si en los casos en que deba hacerse se omite dar conocimiento al deudor de la cesion del crédito hipotecario, será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta.

ORÍGENES

Art. 154, ley Hipotecaria.

Artículo 1862.—Los derechos ó créditos asegurados con hipoteca legal no podrán cederse sinó cuando haya llegado el caso de exigir su importe, y sean legalmente capaces para enajenarlos las personas que los tengan á su favor.

ORÍGENES

Art. 155, ley Hipotecaria.

Artículo 1863.—La hipoteca subsistirá en cuanto á tercero, miéntras no se cancele su inscripcion.

ORÍGENES

Art. 156, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

El derecho de hipoteca se considera extinguido cuando de la escritura otorgada por los acreedores consta con la claridad suficiente, atendida la época en que se redactó el documento, la voluntad y consentimiento de los acreedores, de dar por extinguido y cancelado dicho gravamen al declarar que trasmitian la finca que estaba á ellos hipotecada en pleno dominio y sin reservarse sobre la misma derecho ni accion alguna (Res. Dir. Gen. 31 Marzo 1879).