

LECCION 7ª

ARTICULOS 1972 á 1980.

Art. 1972.—*Si el crédito hipotecario causa rédito, el prédio gravado no responde por los caídos de mas de cinco años, á no ser que se haya ampliado á ellos la hipoteca, asentándose en el respectivo registro; el que solo desde su fecha producirá efecto con relacion á tercero.*

—**1973.**—*Si la finca hipotecada no pertenciere al deudor, no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la ampliacion de hipoteca de que trata el artículo precedente; pero podrá ejercitar igual derecho respecto de cualesquiera otros bienes inmuebles que posea el mismo deudor y puedan ser hipotecados.*

—**1974.**—*El acreedor no puede adquirir el prédio hipotecado sino por convenio con el deudor, por remate en pública subasta, ó por adjudicacion en los casos en que no se presente otro postor, y con las condiciones y solemnidades que establezca el Código de procedimientos.*

—**1975.**—*La hipoteca puede ser constituida tanto por el deudor, como por otro á su favor.*

—**1976.**—*Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones á que está sujeto su derecho de propiedad.*

—**1977.**—*El propietario cuyo derecho sea condicional ó de cualquiera otra manera limitado, deberá declarar en el contrato la naturaleza de su propiedad, si la conoce. La omision de esta circunstancia induce presuncion de fraude.*

—**1978.**—*El prédio comun no puede ser hipotecado en su totalidad, sino con consentimiento de todos los copropietarios; pero éstos pueden hipotecar sus respectivas porciones.*

—**1979.**—*La hipoteca solo puede ser constituida en escritura pública. Los notarios deberán declarar la hora del dia en que se otorgó la escritura, bajo pena de pérdida de oficio.*

—**1980.**—*La hipoteca nunca es tácita: para subsistir necesita siempre de registro, y se contrae por la voluntad en los convenios y por necesidad en los casos en que la ley sujeta á alguna persona á prestar esa garantia sobre bienes determinados: en el primer caso se llama voluntaria: en el segundo necesaria.*

30.—*El artículo 1972 previene que si el crédito hipotecario causa réditos, el prédio gravado no responde por los caídos de mas de cinco años; á no ser que se haya ampliado á ellos la hipoteca, asentándose en el respectivo registro; el que solo desde su fecha producirá efecto con relacion á tercero.*

Ya hemos visto que la hipoteca tiene por objeto garantir el cumplimiento de una obligacion y su preferencia en el pago; pero la constituida para asegurar la devolucion ó pago de una cantidad ó capital, garantiza igualmente el pago de los réditos que se causen? Ninguna decision encontramos á este respecto en nuestro derecho antiguo. De acuerdo la legislacion con las preocupaciones de la época, proscribía la usura, y entendia bajo esta denominacion todo interes ó rédito procedente del uso del dinero; era natural por lo mismo que nada

dijera con relacion á la cuestion que acabamos de proponer. Las legislaciones modernas, basadas sobre nuevos principios, y teniendo en cuenta los de la ciencia económica, se han ocupado naturalmente de este punto, y lo han decidido en los mismos términos que en principios lo decide nuestro Código, es decir, ampliando la garantía de la hipoteca al pago de los intereses, pero con limitacion á determinado período de tiempo. Solo el Código Argentino extiende la hipoteca á los réditos que se adeuden sin limitacion de ninguna especie. En el artículo 4º tít. 14 lib. 3º dice: *Los costos y gastos, como los daños é intereses, á que el deudor pueda ser condenado por causa de la inejecucion de una obligacion, participan, como accesorios del crédito principal, de las seguridades hipotecarias constituidas para ese crédito;*» y mas terminantemente en el artículo 45 se expresa de este modo: *«La hipoteca garantiza tanto el principal del crédito, como los intereses que corren desde su constitucion, si estuvieren determinados en la obligacion.»*

Puede suceder que un segundo acreedor confiado en que el valor de la finca que se le ofrece en garantía basta para cubrir el primer crédito y el suyo, consienta en prestar su dinero; y que al vencimiento del plazo se encuentre con que el crédito anterior y los intereses acumulados de muchos años, absorven el valor de la finca hipotecada: en este caso queda expuesto á perder su dinero, víctima de la negligencia del primer acreedor, ó de una convinacion fraudulenta entre éste y el deudor. Importa, por lo mismo, prevenir ese fraude, y para ello limitar el tiempo por que deba responder de los intereses ó réditos la finca hipotecada. Si adeudándose éstos por un espacio de tiempo de mas de cinco años que es el fijado por nuestro artículo, el acreedor quiere extender la garantía á los intereses excedentes, podrá hacerlo, ampliando á

ellos la hipoteca y asentando esta ampliacion en el registro. De esta manera, y en virtud de la publicidad del registro no podrá ser inducido en error un segundo acreedor, quien estará en posicion de resolver si presta su dinero con pleno conocimiento de los gravámenes que tiene la finca que se le ofrece en garantía y de la extencion posible de esos gravámenes.

Ya hemos visto que nuestro Código limita la ampliacion de la hipoteca á los réditos causados durante cinco años. La ley española—artículo 114—previene que la hipoteca constituida en favor de un crédito que devenga intereses, no asegurará además del capital, sino los de los dos últimos años y la parte vencida de la anualidad corriente. En el artículo 115 dá derecho al acreedor para exigir la ampliacion de la hipoteca por mayor tiempo.

El Código de México, artículo 2075; el de Veracruz, art. 2308; el frances art. 2151; el de las Dos Sicilias en el 2045; el de Cerdeña en el 2237; el de Holanda en el 1229; el de Bolivia en el 2183; y el de los Estados Romanos en el 181, limitan, como la ley española, la garantía hipotecaria á los dos últimos años de réditos y á la parte vencida de la anualidad corriente.

El Código Prusiano—artículo 504—estiene la hipoteca á los dos últimos años de réditos atrasados; la ley de Bélgica, artículo 87, á tres; y el Código de Toscana—artículo 108—á los mismos tres años y á la parte vencida de la anualidad corriente. La ley de Baviera—artículos 42 y 43—establece que la hipoteca se extiende á los intereses del año actual y del precedente, y que en cuanto á los atrasos de mas tiempo y gastos judiciales el acreedor no tiene un derecho real contra la cosa hipotecada, sino contra el deudor en tanto que la posee, pero que tiene derecho de requerir la inscripcion sobre el

inmueble por los adeudos y gastos, no surtiendo sus efectos esta inscripción contra terceros poseedores ú otros acreedores hipotecarios sino desde el día de su fecha. El Código de Portugal—artículo 900—extiende el efecto de la hipoteca á los intereses del último año y del corriente.

Se entiende que esta limitación de la hipoteca á los réditos adeudados en determinado período de tiempo solo tiene lugar tratándose de terceros poseedores, ó de otros acreedores hipotecarios. Por lo que respecta al deudor mismo, ó á su heredero, la hipoteca garantiza la obligación contraída en toda su extensión.

31.—Nuestro artículo 1973 es textualmente el artículo 116 de la ley española, y decide, que si la finca hipotecada no pertenece al deudor, no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la ampliación de hipoteca de que se habló en el artículo anterior; pero que podrá ejercitar ese mismo derecho respecto de otros bienes que posea el mismo deudor y que puedan ser hipotecados.

Nada más equitativo que esta decisión. La hipoteca, obligación subsidiaria que viene á garantizar el cumplimiento de una obligación preexistente puede ser constituida por el mismo deudor ó por otro. Justo es que si la cosa hipotecada pertenece en propiedad al deudor mismo, éste quede obligado á consentir la ampliación de la hipoteca en garantía de los réditos ó intereses adeudados por más tiempo que el fijado por la ley; pero si un tercero se ha prestado á garantizar el pago de una cantidad consintiendo en que esa garantía consista en la constitución de una hipoteca sobre una finca de su propiedad, no hay razón de equidad ó de justicia que lo obligue á comprender en esa garantía más que lo que la ley comprende, el capital y los intereses adeudados en los últimos cinco años.

En este caso si el acreedor ha sido bondadoso para con su deudor, ó negligente en el ejercicio de sus derechos, las consecuencias de esa generosidad ó negligencia no pueden hacerse recaer sobre una persona que no ha tenido participio alguno en la una ni en la otra. El acreedor tiene derecho á requerir la ampliación de la hipoteca sobre otros bienes del deudor, y si ese derecho es estéril por falta de bienes en que hacerse efectivo, á nadie más que á sí mismo podrá atribuir la culpa de esa desgracia.

32.—El artículo 1974 no necesita explicación alguna. El acreedor, en defecto de pago ó cumplimiento de la obligación á que la hipoteca sirve de garantía, no podrá adquirir el prédio hipotecado, sino por convenio con el deudor mismo, por remate en pública subasta, como podría adquirirlo otro cualquiera, ó por adjudicación en pago si no hubiere postores. No podrá adquirirlo de propia autoridad, y por un acto de su sola voluntad, porque nada nos autoriza á hacernos justicia por nuestra propia mano por legítimos y respetables que sean nuestros derechos. Principios semejantes establece el Código de Portugal en su artículo 903.

33.—El artículo 1975 establece que la hipoteca puede ser constituida por el mismo deudor, ó por otro en favor de él.

La simple enunciación de este artículo nos hace ver que, como el anterior, no necesita explicación alguna. Ya tenemos dicho que la hipoteca constituye una obligación subsidiaria que viene á servir de garantía á una principal; agregaremos ahora, que puede darse por el deudor mismo en garantía de una obligación propia, ó por un tercero, a traño á la obligación, y en garantía de la contraída por el deudor. Ninguna diferencia sustancial puede haber entre la una y la otra, salvo la que hicimos notar al tratar del artículo 1973. El que

ahora nos ocupa está literalmente tomado del Código de Portugal en su artículo 895.

34.—El artículo 1976 previene, que nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones á que está sujeto su derecho de propiedad.

Así, pues, si alguno posee como dueño una finca sobre la que tiene constituidas servidumbres á favor de otra ú otras, si su derecho de propiedad está legalmente limitado por cualesquiera otras condiciones; si es resoluble; si depende en su duracion de acontecimientos futuros que pueden sobrevenir, la hipoteca constituida por él en garantía de una obligación queda subordinada á las limitaciones ó condiciones á que su mismo derecho de propiedad está subordinado, de la misma manera que la enagenación que hiciere no puede verificarse sino bajo la influencia de las propias condiciones ó limitaciones. «*Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse haberet.*»—«*Non plus habere creditor potest quam habet qui pignus dedit*» L. 54 D. *De Reg. jur.* y 3ª §. 1. D. *De pign. et hypot.* El registro público en donde deben constar las circunstancias que modifican el derecho de propiedad, dará á conocer al acreedor las que limitan el que tiene el deudor sobre la finca ó fundo ofrecido en garantía.

La disposición de nuestro artículo se encuentra consagrada por el Código del Estado de México en su artículo 2067, por el de Veracruz en el 2298 y por el de Portugal en su artículo 896.

El Código francés en su art. 2125 dice lo siguiente: «*aque- llos que no tienen sobre un inmueble sino un derecho suspendido por una condicion, ó resoluble en ciertos casos, ó sujeto á rescision, no pueden consentir una hipoteca sino sometida á las mismas condiciones ó á la misma rescision.*» En los propios térmi-

nos se explican el Código de las Dos Sicilias en su artículo 2011; el de Cerdeña en el 2186; el de Holanda en el 1215; el de Bolivia en el 2153; el de los Estados Romanos en el 110; el de Toscana en el 62; el de la Luisiana en el 3268 y la ley de Bélgica en el 74.

El moderno Código Italiano en su artículo 1976 dice así: «*Aquel que tenga sobre un inmueble un derecho suspendido por una condicion, ó resoluble en casos determinados, ó dependiente de un título anulable no puede constituir una hipoteca sino sujeta á la misma eventualidad, excepto el caso en que la ley expresamente disponga que la resolucion ó rescision no tengan efecto en daño de tercero.*»

Por último el Código Argentino en su artículo 18 dice: «*El que no tiene sobre un inmueble mas que un derecho sujeto á una condicion, rescision ó resolucion, no puede constituir hipotecas, sino sometidas á las mismas condiciones, aunque así no se exprese.*»

35.—El artículo 1977 impone al propietario que se encuentra en el caso del artículo anterior la obligación de declarar en el contrato constitutivo de la hipoteca la naturaleza de su propiedad si la conoce, y decide que la omisión de esta circunstancia induce presunción de fraude. Este artículo es sustancialmente el § único del artículo 896 del moderno Código de Portugal.

Nada hay que decir relativamente á la primera parte del artículo que nos ocupa. Advertiremos, sin embargo, que la obligación que se impone al dueño de la finca que se trata de hipotecar, de declarar las condiciones ó limitaciones que tiene su derecho de propiedad en cuanto puedan modificar ó perjudicar el derecho del acreedor hipotecario, es superflua. Si esas condiciones ó limitaciones modifican el derecho del

propietario, es decir, son tales que afectan el dominio del inmueble, deben constar en el registro público, y el acreedor ocurriendo á él puede conocerlas en toda su extension.

El no cumplimiento de la obligacion que se impone al propietario importa una presuncion de fraude, presuncion *juris* que el interesado puede desvanecer, pues tal es la naturaleza de estas presunciones.

El artículo que comentamos no nos dice cuál es el efecto del fraude que presume; pero el 416 del Código penal nos dice, que se castiga con la pena impuesta al robo sin violencia al que por un título oneroso enagene una cosa con conocimiento de que no tiene derecho para disponer de ella, ó la arriende, hipoteque, empeñe, ó grave de cualquier otro modo, si ha recibido el precio, el alquiler, la cantidad en que la gravó, ó una cosa equivalente.

36.—El artículo 1978 establece, que el prédio comun no puede ser hipotecado en su totalidad, sino con consentimiento de todos los copropietarios; pero que éstos pueden hipotecar sus respectivas porciones.

Ninguna dificultad nos presenta la primera parte de este artículo. Si el prédio que trata de hipotecarse pertenece á varios condueños, seria absurdo dar á cada uno de ellos el derecho de hipotecarlo, por un acto de su propia voluntad: esto equivaldria á dar á cualquiera de ellos, al que estuviese mas listo para ejercitar este absurdo derecho, la facultad de despojar á sus compañeros; seria autorizar un verdadero robo, ejecutado impunemente al abrigo y bajo la proteccion de la ley. Natural y justo es que para hipotecar el prédio comun se exija el concurso de las voluntades de los que, en calidad de copropietarios, tienen el mismo derecho sobre el fundo. La

resolucion, pues, de nuestro artículo, está en el sentido de los principios mas elementales y obvios de la justicia natural.

En la segunda parte se dispone que cada copropietario pueda hipotecar su respectiva porcion, ó parte en el fundo comun. Esta resolucion no presenta las mismas facilidades que la contenida en la primera parte.

Si en el fundo comun se ha señalado á cada copropietario una porcion determinada del mismo fundo, ha cesado la comunidad. Cada uno de los antiguos copropietarios es dueño único de la porcion que le correspondió en la division; cada uno de ellos puede enagenar libremente esa porcion, y disponer de ella, sin contar para nada con el beneplácito de los que fueron sus condueños; nada se opondrá, por lo mismo á que pueda gravar ó hipotecar la parte que es de su exclusiva propiedad. Si, pues, la resolucion que analizamos se refiere á este caso, nada puede objetarse contra ella, sino es su perfecta inutilidad. Si por el contrario, suponemos que sin haberse asignado á cada copropietario una porcion determinada del fundo comun, la ley autoriza á cada uno de ellos á hipotecar la porcion alícuota que le corresponde, encontramos serias dificultades.

La hipoteca—ha dicho el artículo 1942—solo puede recaer sobre bienes inmuebles ciertos y determinados. En el caso supuesto si bien es cierto y determinado el fundo comun, no constituyéndose la hipoteca sobre él, sino sobre la porcion alícuota que en la division virtual corresponde al socio ó comunero que trata de hipotecar, el cumplimiento de aquellas condiciones no basta para cumplimentar la prevencion del citado artículo 1942. El copropietario hipoteca su porcion respectiva; en consecuencia, ésta, y no el fundo, es la que debe ser cierta y determinada en los términos que expresa la frac-

cion 7ª del artículo 2026. Para serlo es necesario que esa porcion se determine mediante la division real y efectiva del fundo entre los diversos copropietarios; y si así se verifica, ya hemos dicho que sin necesidad de la autorizacion especial que concede la 2ª parte de nuestro artículo 1978, cada uno de los que fueron copropietarios está expedito para enagenar ó hipotecar la porcion que le cupo en suerte del fundo que fué comun.

De esto deberemos deducir que mientras se mantenga indiviso el fundo no es posible que cada copropietario pueda hipotecar la porcion virtual que le corresponde. Podrá ciertamente hipotecar el derecho que como comunero tiene en el fundo. Ese derecho, que ha de reducirse en último análisis á la adquisicion de una parte del fundo si éste es divisible, ó de una parte del precio si no fuere posible ó fácil la division, puede servir de garantía para asegurar el cumplimiento de una obligacion, objeto principal de la hipoteca; puede ser hipotecado como pueden hipotecarse los derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles, capaces de ser enagenados; es, en fin, un bien inmueble cierto y determinado conforme á su naturaleza, como exige que lo sea el citado artículo 1942 para que sea susceptible de ser hipotecado. Pero, es necesario repetirlo, lo que en tal caso podrá hipotecarse es el derecho que tiene el comunero sobre el prédio comun, y no la porcion que durante la indivision le corresponde.

El Código Argentino, ocupándose de este punto dice así: «artículo 16. Cada uno de los condminos de un inmueble puede hipotecar su parte indivisa en el inmueble comun, ó una parte materialmente determinada del inmueble; pero los efectos de tal constitucion quedan subordinados al resultado de la particion ó licitacion entre los condminos.»

“17.—Cuando el copropietario que no ha hipotecado sino su parte indivisa, viene á ser por la division ó licitacion, propietario de la totalidad del inmueble comun, la hipoteca queda limitada á la parte indivisa que el constituyente tenía en el inmueble.”

El Código de Portugal de donde se tomó al parecer nuestro artículo 1978, dice así: «artículo 915. El prédio comun de diversos propietarios no puede ser hipotecado en su totalidad sin el consentimiento de todos; pero si se dividiere, cada uno podrá hipotecar separadamente la parte que en él tuviere, y solo con relacion á esta parte tendrá valor la indivisibilidad de la hipoteca»—Nuestro Código aceptó literalmente el primer concepto de este artículo y modificó el segundo—Este, en el Código portuguez, establece un derecho que por ser tan claro pudo omitirse; pero la modificacion hecha por nuestro Código, deja, como acabamos de ver, mil dudas y dificultades.

37.—El artículo 1979 previene que la hipoteca solo puede ser constituida en escritura pública.

Es conveniente que un derecho de la importancia del derecho hipotecario se haga constar en un instrumento fehaciente y auténtico que no deje duda respecto de su constitucion, de la persona á cuyo favor se otorga, del deudor responsable, de la finca ó inmueble sobre que se constituye y en general de la naturaleza y condiciones de la obligacion garantida. Es de la misma manera conveniente que el acreedor no quede expuesto á los riesgos de extravío ó pérdida que siempre hay en los documentos privados; y todas estas condiciones se llenan haciendo constar la constitucion de la hipoteca en escritura pública, otorgada ante notario y con los requisitos y so-

lemnidades que la ley tiene establecidos para el otorgamiento de las escrituras ó instrumentos públicos.

La venta de un inmueble, cuyo valor no exceda de 500\$, puede hacerse en instrumento privado conforme al artículo 3057. Parece, pues, que en armonía con esta autorizacion, pudo haberse establecido lo mismo para la constitucion de una hipoteca por cantidad que no excediera de aquella, con tal que en todo caso fuere necesario el registro para hacer valer el crédito hipotecario contra terceros. El Código de Portugal concede en el § 1º del artículo 1590 para la venta de inmuebles cuyo valor no exceda de 50.000 reis la misma autorizacion que nuestro Código en su artículo 3057, y consecuente con esta autorizacion, ordena en el artículo 912 que las hipotecas, cuyo valor no exceda de dicha suma puedan constituirse en escritura privada.

La ley española en su art. 146 previene: que «para que las hipotecas voluntarias puedan perjudicár 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 esta ley.»

El Código de México en su artículo 2094 y el de Veracruz en el 2333 prescriben que la hipoteca se haga constar en escritura pública.

El Código frances, artículo 2127; el de las Dos Sicilias, artículo 2013; el de Cerdeña, 2187; el de la Luisiana, 3272; el de Holanda, 1217 y la ley de Baviera en su artículo 15 requieren la escritura pública para la constitucion de la hipoteca. El Código Italiano artículo 1978, establece que la hipoteca convencional debe constituirse por escritura pública ó privada.

Por último el Código Argentino en su artículo 21 dice: «La hipoteca solo puede ser constituida por escritura pública ó por documentos, que sirviendo de títulos al dominio ó derecho real, estén expedidos por autoridad competente para darlos, y deban hacer fé por sí mismos. Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca, y la del contrato á que acceda.»

En la segunda parte del artículo que examinamos se previene, que los notarios deben declarar la hora del dia en que se otorgó la escritura de hipoteca bajo pena de pérdida de oficio.

Si la prelación de la hipoteca debiera estimarse desde la hora de su constitucion, se comprende la necesidad de declarar en la escritura el momento en que se otorga. De esta suerte, entre dos ó mas hipotecas sobre un mismo inmueble, otorgadas en un mismo dia, se fijaría la prelación respectiva por la prioridad en horas; pero como mas adelante veremos—artículo 2016—la hipoteca no produce efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere debidamente registrada, de modo que entre varias hipotecas otorgadas en uno mismo ó en diferentes dias, tendrá antelacion ó preferencia la que primero se haya registrado. De esto inferimos que la declaracion de la hora del dia en que se otorga una escritura hipotecaria carece de objeto y es perfectamente inútil; y que la pena impuesta al notario—la gravísima de pérdida de oficio—no tiene razon de ser, y por lo mismo es injusta.

38.—El artículo 1980 comprende estos importantes principios:

- 1º La hipoteca nunca es tácita;
- 2º Para subsistir necesita siempre de registro;
- 3º Se divide en hipoteca voluntaria y necesaria ó legal.

Este artículo complementa las grandes y útiles innovaciones del sistema moderno en materia de hipotecas. Ya dijimos que el sistema moderno descansa sobre estas dos bases importantes: «*la especialidad y la publicidad.*» Nuestro Código consagra ambas, pues vimos ya que no son posibles las hipotecas generales, supuesto que la hipoteca debe recaer sobre bienes ciertos y determinados, y vemos ahora, que proscribiendo la hipoteca tácita, declara que el registro es indispensable, es decir, que toda hipoteca debe ser pública.

En el sistema de la legislación romana las hipotecas legales eran tácitas, y tanto éstas como las voluntarias ó convencionales tenían el carácter de ocultas.

En el sistema que podemos llamar mixto, y era el vigente entre nosotros antes de la publicación del Código, las hipotecas voluntarias ó convencionales eran públicas, necesitaban para subsistir del registro, y sin esta condición no podían hacerse valer judicial ni extrajudicialmente; pero las hipotecas legales, hipotecas tácitas constituidas solo por ministerio de la ley, se mantenían con el carácter de ocultas ó clandestinas.

Como ya hemos tenido ocasión de indicar, en las legislaciones modernas se ha proscrito el primer sistema, en algunas, como en la legislación consagrada por el Código francés y los que lo siguen, se mantiene en vigor el sistema mixto, aunque con grandes modificaciones; y en otras se ha aceptado el sistema alemán que tiene como condición indispensable la publicidad de la hipoteca. En este sistema, que es el adoptado por nuestro Código, toda hipoteca debe ser pública, y la publicidad se obtiene por medio de la inscripción en el registro. Las hipotecas tácitas en el sistema de nuestra legislación antigua eran una consecuencia necesaria de las hipotecas generales, voluntarias ó legales. En el sistema actual la espe-

cialidad es el precedente necesario de la publicidad: las hipotecas deben ser especiales y públicas.

La ley española prescribe la publicidad por medio del registro tanto para las hipotecas voluntarias—artículo 146,—como para las necesarias ó legales—artículo 159—Lo mismo debemos decir del Código de México—artículo 2059, del de Veracruz—artículo 2288;—del de los Estados Romanos, art. 131, de la ley de Bélgica, artículo 81,—y del moderno Código Italiano en su artículo 1965.

El Código Austriaco, artículo 451, el Prusiano, artículo 436 y la ley de Baviera, artículo 21, consideran de tal manera necesaria la inscripción para la eficacia de la hipoteca, que sin ella el acreedor no puede ejercitar derecho alguno sobre la cosa hipotecada. El derecho de hipoteca sobre un inmueble no se adquiere, sino por medio de la inscripción en los registros públicos, dice el último de los Códigos citados.

El sistema francés consagrado en los artículos 2134 y 2135, de publicidad para las hipotecas voluntarias y de clandestinidad para las legales, lo siguen el Código de las Dos Sicilias en sus artículos 2020 y 2021; el de Luisiana, artículos 3297 y 3298; el de Cerdeña, 2214 y 2215 y el de Bolivia en sus artículos 2163, 2164 y 2165.

Nuestro artículo divide la hipoteca en voluntaria y necesaria ó legal. Queda, pues, suprimida la hipoteca judicial que conoció el derecho romano, la antigua legislación española y que aun admiten no pocos códigos modernos.

Llamábase judicial la hipoteca en el sistema de legislación de las Partidas, la que el juez constituye en los bienes del deudor poniendo al acreedor en posesión de ellos por vía de asentamiento, ó por la vía ejecutiva para hacerle pago de su crédito—L. 1ª tít. 13. P. 5ª—Esta hipoteca era pretoria, ó

propriadamente judicial. La primera tenia lugar cuando el juez, por contumacia del demandado, ponía al acreedor en posesion de los bienes de aquel. Esta hipoteca, introducida por el derecho pretorio, de donde tomó su nombre—L. 26, tít. 7. lib. 13 y 2ª tít. 4º lib. 42. D.—se llamó asentamiento en nuestro antiguo derecho patrio, y daba al acreedor demandante la posesion de los bienes en su nombre y en el de los demas acreedores, sin que por ella adquiriese aquel alguna preferencia—LL. 12. tít. 5º lib. 42. D. y 10 tít. 72 lib. 7. C.—

La hipoteca propriadamente judicial era la constituida por el juez en favor del acreedor que ejecutaba primero, poniéndolo en posesion de los bienes ejecutados para hacerse pago con ellos. Esta hipoteca daba preferencia al acreedor que la obtenia sobre los otros acreedores, premio debido á su mayor diligencia—LL. 10. tít. 4º lib 20 D., y 2ª tít. 18. lib. 8. C.

Admiten y reconocen la hipoteca judicial varios Códigos modernos, entre ellos el frances, en su artículo 2116; el de las dos Sicilias, artículo 2002; el de la Luisiana, 3253; el de Cerdeña, 2165; el de Bolivia, 2140; el de los Estados Romanos, 108; el de Toscana, 57; el Austriaco, 449; el Italiano, 1968, y la ley de Bélgica en su artículo 43.

La ley española en su artículo 137, el Código de México en el 2059, el de Veracruz en el 2288 y la ley de Baviera, artículos 12 y 13, no admiten, como el nuestro, mas hipotecas que las voluntarias y las necesarias ó legales.

El Código Argentino, llevando la reforma hipotecaria mas allá que otro alguno de los Códigos modernos, declara en su artículo 8º que no hay mas hipotecas que las convencionales.

LECCION 8ª

ARTICULOS 1981 á 1992.

Art. 1981.—*Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposicion del dueño de los bienes sobre que se constituyen.*

—1982.—*La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente ó bajo condicion.*

—1983.—*Los que legalmente puedan constituir hipoteca voluntaria podrán hacerlo por sí ó por medio de apoderado con poder especial para contraer este género de obligaciones, otorgado ante notario.*

—1984.—*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 realizarse ó la condicion á cumplirse.*

—1985.—*Cuando sea exigible la obligacion futura ó se cumpla la condicion suspensiva de que trata el 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.*

—1986.—*Si la obligacion asegurada estuviere sujeta á condicion resolutoria inscrita, no surtirá la hipoteca su efecto*