

ha dejado de serlo, convirtiéndose en obligación pura y exigible.

44.—Nuestro artículo 1986 está tomado de la segunda parte del artículo 142 de la ley española; pero la diferencia de redacción entre ambas disposiciones convierte en un verdadero absurdo, en nuestro artículo, lo que en la ley española es una decisión razonada, justa y equitativa. Para que esto se comprenda con facilidad, transcribiremos íntegros ambos textos.

El artículo 1986 dice: «Si la obligación asegurada estuviere sujeta á condición resolutoria inscrita, *no surtirá la hipoteca su efecto en cuanto á tercero, sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición.*»

La ley española dice: «Si la obligación asegurada estuviere sujeta á condición resolutoria inscrita, *surtirá la hipoteca su efecto en cuanto al tercero, hasta que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición.*»

En ambos artículos se supone: 1º, que hay una obligación condicional garantizada con hipoteca; 2º, que la condición es resolutoria; y 3º, que esta condición resolutoria llega á realizarse ó cumplirse. En ambos artículos se decide respecto de los efectos de la hipoteca con relación á terceros interesados.

Cuando la condición resolutoria llega á realizarse ó cumplirse, es evidente que la obligación deja de existir: así como cuando se realiza la condición suspensiva, la obligación que estaba en suspenso, deja de estarlo y se hace exigible; cuando se verifica la condición resolutoria, la obligación que era eficaz, deja de serlo, deja de existir; la condición resolutoria al realizarse ó cumplirse, ha resuelto la obligación extinguiéndola por completo. Tal es la naturaleza y tales los efectos de las condiciones resolutorias.

Esto supuesto, es evidente que cuando la condición resolutoria se realiza y por este motivo la obligación deja de existir, la hipoteca que garantizaba su cumplimiento deja también de existir. Mientras la obligación ha existido, porque la condición resolutoria no se ha realizado, ha existido también la hipoteca, ha producido sus efectos contra los terceros y los seguirá produciendo hasta que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición. Por regla general, la hipoteca vive con el Registro y cáduca cuando se hace constar en él la causa que la extingue. Antes de esto la hipoteca produce sus efectos en cuanto al tercero. Tal es la resolución de la ley española, perfectamente en armonía con los principios de la ciencia y con las reglas de la equidad.

Nuestro artículo, bajo las mismas condiciones que el de la ley española, decide que no surtirá la hipoteca su efecto en cuanto á tercero, *sino desde* que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición. Supone, pues, nuestro artículo que la condición resolutoria se ha realizado: en consecuencia la obligación ha quedado resuelta, se ha extinguido, no existe ya; pero la hipoteca que le servía de garantía comienza á surtir su efecto contra tercero precisamente cuando esto se verifica, cuando se hace constar en el registro el cumplimiento de la condición.

La ley española fija un término á la eficacia de la hipoteca, el cumplimiento de la condición resolutoria y su constancia en el registro: hasta que esto se verifica la hipoteca ha surtido sus efectos en cuanto á tercero, deja de surtirlos cuando realizada la condición que resuelve ó extingue la obligación, se hace constar esta circunstancia en el registro. Nuestro Código por el contrario, supone que mientras que no se cumple la condición resolutoria, la hipoteca no surte sus efectos en cuanto

á tercero y que comienza á surtirlos cuando se realiza la condicion, es decir, cuando la obligacion no existe y no puede existir la hipoteca que le servia de garantía. La ley española fija un término *ad quem*; nuestro Código fija un término *á quo*: en ambos es uno mismo ese término, el cumplimiento de la condicion resolutoria y su constancia en el registro; pero cuando se llega á ese término la hipoteca deja de surtir su efecto contra tercero segun la ley española y comienza á surtirlo segun la ley mexicana. La primera, como hemos dicho, está en armonía con los principios y con la equidad; la segunda es absurda. No cabe cómo en los dos artículos anteriores interpretar las palabras del legislador en un sentido racional y justo.

Para concluir esta parte, transcribiremos aquí las palabras de los Autores de la ley española con relacion al artículo de que nos ocupamos. Dicen así: "*Mas cuando la obligacion asegurada está sujeta á condicion resolutoria, solo la hipoteca puede subsistir en toda su fuerza hasta que en el registro se haga constar el cumplimiento de la condicion, pues que desde entonces la obligacion se desvanece, y sin obligacion que garantir no puede haber hipoteca.*"

45.—El artículo 1987 fija las condiciones con que puede enagenarse ó cederse el crédito hipotecario en todo ó en parte: esas condiciones son las siguientes: 1ª que el contrato se haga constar en escritura pública, 2ª que se dé conocimiento de esta escritura al deudor, 3ª que la escritura se inscriba en el Registro.

Que el crédito hipotecario puede enagenarse ó cederse, no puede ser objeto de cuestion ni materia de una resolucion expresa de la ley. Por regla general, todo lo que está en el comercio humano, todo lo que puede formar el patrimonio del hombre, puede enagenarse ó cederse. Ninguna razon podria

alegarse para exceptuar de la generalidad de esta regla el crédito hipotecario.

Algunos en su afan de dar al crédito territorial la mayor extension posible, han pretendido que un crédito hipotecario deberia enagenarse ó cederse por medio de un simple endoso, y sin otra formalidad, á semejanza de las traslaciones que se verifican de títulos de créditos mercantiles, como letras de cambio, libranzas y pagarés á la orden.

Ya se comprende que semejante sistema seria inadecuado é inconveniente aplicado á los créditos hipotecarios. La naturaleza de estos créditos, su origen, los plazos que generalmente se estipulan para el pago, las personas que ordinariamente intervienen en ellos, la duracion de las acciones que producen, todo, en fin, lo que caracteriza á los créditos de esta especie, establece entre ellos y los títulos de créditos mercantiles, tan profundas y radicales diferencias, que no se concibe cómo podria aplicarse un sistema bueno para estos últimos, á los primeros. Si de hecho se aplicara, los inconvenientes producidos y los males causados harian que se abandonara bien pronto un sistema cuya única ventaja quedaria en último análisis reducida al poco ó ningun costo de la trasmision, ventaja en verdad mezquina, si sobre todo se compara con los inconvenientes probablemente producidos.

Lo que importa para dar gran vida y movimiento al crédito territorial, no es la mayor facilidad de transmitir un título de crédito de esta especie, ni los menores costos de la trasmision. Lo verdaderamente importante es, que á primera vista pueda conocerse y apreciarse el valor del crédito hipotecario; que con igual facilidad pueda estimarse su legitimidad y la ausencia de todo fraude; que se tenga seguridad de hacerlo efectivo fácilmente, en poco tiempo y á poca costa; que la ad-

ministracion de justicia inspire confianza, y que llegado el caso, haya compradores. Si estas condiciones se llenan, no presentará un obstáculo grande ni pequeño para la circulacion de los créditos hipotecarios, la necesidad de hacer constar su enagenacion ó cesion en una escritura pública, de que se dé conocimiento al deudor y se tome razon en el registro.

Nuestro artículo dispone que la enagenacion se haga constar en escritura pública para prevenir las falsificaciones fáciles de cometerse en escrituras ó documentos privados; exige que se dé conocimiento de la cesion al deudor, para que éste quede entendido de que en lo sucesivo atenderá con el pago del capital y de los intereses al cesionario y no al cedente, y previene que se haga constar en el registro la trasmision ó enagenacion, porque en el registro debe hacerse constar todo lo que modifica la propiedad raíz y los derechos reales constituidos sobre ella.

Nuestro artículo es la primera parte del art. 153 de la ley española: se suprimieron los párrafos 2º y 3º, á nuestro entender con sobrada razon, pues contienen resoluciones innecesarias y cuya omision en nada perjudica.

No podemos decir otro tanto de la omision que se hizo en nuestro Código del art. 154 de la expresada ley, que dice lo siguiente: "*Si se omitiere dar conocimiento de la cesion al deudor, será responsable el cedente de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta.*"

El Código de México en la primera parte del art. 2080, y el de Veracruz en la primera parte tambien del art. 2313, se limitan á decir que: "*el acreedor puede ceder su derecho hipotecario.*" No determinan las condiciones de la cesion, que por lo mismo son las que en general se aplican á toda cesion.

46.—En los arts. 1988, 1989, 1990, 1991 y 1992, se deci-

de: 1º que la hipoteca durará el tiempo señalado por los contratantes: 2º que si éstos no señalan tiempo, solo durará diez años: 3º que solo puede prorogarse antes de que espire el plazo legal, ó el convenido; 4º que la próroga durará el tiempo que se pacte, y en defecto de estipulacion en este sentido, diez años; 5º que durante la primera próroga la hipoteca conservará la prelacion que le correspondia desde su origen; 6º, que la hipoteca prorogada segunda ó mas veces, sea con plazo fijo, sea por tiempo indeterminado, solo tendrá la preferencia que le corresponda por la fecha del último registro.

En cuanto á la primera de las anteriores decisiones nada tenemos que decir. La hipoteca se constituye para garantía de una obligacion, es decir, para asegurar su cumplimiento. Bajo este respecto tiene el mismo carácter que la fianza, y puede limitarse su duracion al tiempo que las partes contratantes convengan. Si el acreedor está conforme en que satisfecha ó no la obligacion, la hipoteca, garantía dada para asegurar su cumplimiento, solo dure determinado tiempo, nada puede oponerse á la licitud y eficacia de semejante estipulacion. En ese caso, trascurrido el tiempo convenido, aun cuando la obligacion no esté satisfecha, la hipoteca desaparece, la cosa hipotecada queda libre del gravámen, y el acreedor, conservando la accion personal que conforme al contrato origen de la obligacion le compete, no podrá ya usar de la accion hipotecaria, la cual naciendo con la hipoteca ha desaparecido con ella.

Nos será lícito decir algunas palabras para combatir un error grosero en que han incurrido algunos notarios. El plazo fijado por los contratantes para el cumplimiento de la obligacion no es el plazo para la duracion de la hipoteca. Pedro otorga escritura pública reconociéndose deudor de Juan por cierta cantidad que ofrece pagar á los dos años, y constituye hipo-

teca sobre una finca de su propiedad como garantía de la obligación y sin fijar plazo á la duracion de la garantía. En este caso trascurridos los dos años, Juan podrá exigir el pago, y su accion para perseguir la hipoteca, con la prelación que le corresponda segun el registro, estará expedita durante diez años contados desde la fecha del contrato. Si al constituirse la obligación y la hipoteca se fijó tiempo para la duracion de esta garantía, menor que el de la obligación, igual, ó mayor, la hipoteca durará ese tiempo, independientemente de la mayor duracion de la obligación; pero repetimos, el tiempo fijado á la duracion de la garantía, no es el fijado á la obligación: ésta puede existir sin aquella, como existe lo principal sin lo accesorio.

47.—En el caso de que no se haya fijado tiempo á la duracion de la hipoteca, ésta durará diez años, segun decide el art. 1988, este plazo podrá ser prorogado antes de que espire—art. 1989;—y la próroga, lo mismo que la constitucion primitiva de la hipoteca, puede ser con plazo fijo ó sin él, en cuyo segundo caso durará otros diez años—art. 1990—conservando durante ella la prelación que le corresponde por la fecha del registro primitivo segun el art. 1991.

En nuestra antigua legislacion no habia plazo para la duracion de la hipoteca. Esta duraba lo que duraba la obligación, y se extinguía con ella; pero establecido el registro público de la propiedad y de los derechos que la afectan, ha parecido conveniente fijar un término á los efectos del registro con relacion á la hipoteca, de manera que pasado este término, la inscripcion no conserva la hipoteca si no ha sido renovada.

Así lo dispone el art. 2154 del Código frances que fija, como el nuestro, diez años á los efectos del registro; el de Cer-

deña que fija quince en su art. 2238; el de las Dos Sicilias que como el frances fija tambien diez años en su art. 2048; el de la Luisiana que contiene la misma decision en su art. 3333, y el de la República Argentina en el art. 44; por último, el Código Italiano en su art. 2001 fija 30 años á la duracion de la inscripcion, la cual deja de surtir sus efectos si no se renueva antes de la espiracion de ese término. El Código de Portugal en su art. 965 declara que los efectos del registro subsisten mientras no fuere cancelado.

Pero debe advertirse que la cesacion de los efectos de la inscripcion, trascurrido el tiempo fijado por la ley sin que se haya renovado, solo afecta el rango de la hipoteca, y de ninguna manera á la hipoteca misma, al fondo del derecho. “*La no renovacion de la hipoteca,—dice el Sr. Troplong en sus comentarios al art. 2154, n.º 716, bis—puede oponerse por los acreedores entre sí y por los terceros adquirentes: en una palabra, por todos aquellos que, fundando su seguridad sobre la publicidad de las hipotecas, tienen interes en sostener que han tenido un justo motivo para creer que la inscripcion no renovada habia caducado. Por lo demas, la caducidad de la inscripcion solo hace perder el rango, y en manera alguna el fondo del derecho.*”

Esto mismo decide nuestro Código de Procedimientos, que resumiendo en su art. 37 las diferentes decisiones que contienen los artículos anteriores dice: “*La hipoteca se extinguirá en cuanto á la prelación del crédito conforme á lo prevenido en la fraccion 4.ª del art. 2051 del Código Civil; en cuanto al pago del capital conforme al art. 1968, y en cuanto á aquella y á éste conforme á las demas fracciones del expresado art. 2051.*—Así, el Código de Procedimientos ha venido á fijar la inteligencia de los arts. 1968 y 1988 que parecian contradicto-

rios entre sí, quedando bien establecido que el trascurso del término legal fijado á la duracion del registro sin que se renueve la inscripcion, solo perjudica al acreedor en la cuestion de preferencia con otros acreedores; pero que si el deudor no ha constituido nuevas hipotecas, el acreedor está expedito para exigir la venta del inmueble, en virtud de su accion hipotecaria, con tal que ésta no haya prescrito ó se haya extinguido por otras causas.

Entre los Códigos extranjeros, el argentino, que se hace notable por su simplicidad y filosofía, decide como ya vimos en el art. 44, que la hipoteca registrada conserva los derechos del acreedor sobre el inmueble hipotecado por el término de diez años, si antes no se renovare; y en su art. 90 establece que: «*la hipoteca se extingue pasados diez años desde su registro en el oficio de hipotecas.*» El autor del Código, en la nota correspondiente á este último artículo nos dice: «*No designamos la prescripcion como medio de extinguir las hipotecas desde que señalamos solo diez años al derecho hipotecario.*»

Debemos advertir, por último, que el plazo fijado para la duracion de la hipoteca en nuestro art. 1988 y sus correlativos, se entiende solo para las hipotecas voluntarias y en ninguna manera para las legales ó necesarias.

LECCION 9ª

ARTICULOS 1993 á 1998.

Art. 1993.—*Llámase necesaria la hipoteca especial y expresa que por disposicion de la ley están obligadas á constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran.*

—1994.—*Llámase tambien necesaria la hipoteca especial y expresa, cuya constitucion tienen derecho de exigir por disposicion de la ley ciertas personas para garantir sus créditos ó la administracion de sus bienes.*

—1995.—*La constitucion de la hipoteca necesaria podrá exigirse en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, como el matrimonio, la tutela, la patria potestad ó la administracion, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligacion que se debiera haber asegurado.*

—1996.—*Si para la constitucion de alguna hipoteca necesaria se ofrecieren diferentes bienes, y no convinieren los interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno, conforme á lo dispuesto en el art. 1953, decidirá el juez, previo dictámen de peritos.*

—1997.—*Del mismo modo decidirá el juez las cuestiones que se susciten entre los interesados, sobre la calificacion de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitucion de cualquiera hipoteca necesaria.*