

CONTINUACION DE LA LECCION 10ª

53.—Acabamos de ver que entre las hipotecas legales que reconoce el art. 2000, hay algunas que son de tal naturaleza que no pueden renunciarse por las personas en cuyo favor se establecen: las demás no son de esta especie; los obligados á constituir las, dejan de tener esta obligacion si las personas en cuyo beneficio se constituyen prescinden de su derecho; tales son las hipotecas legales que menciona el art. 2000 en sus fracciones 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 9ª, 10ª, 11ª y 12ª

En la fraccion 1ª del artículo citado se establece una hipoteca legal en favor del coheredero ó partícipe, sobre los inmuebles repartidos en cuanto importen sus respectivos sanéos ó el exceso de los bienes que hayan recibido.

La ley supone que dos ó mas coherederos ó copropietarios hacen la division de los bienes inmuebles que les pertenecen en comun. En este caso puede suceder que la division se haga de manera que cada partícipe lleve una parte igual á la de cada uno de los otros, ó bien que no admitiendo los inmuebles cómoda division, se adjudique á uno de los partícipes ó coherederos, alguno que exceda en valor á la parte del otro. En el primer caso ambos partícipes ó coherederos quedan recíprocamente obligados el uno para con el otro á la evic-

cion ó sanéo, de manera que si despues de hecha la division, un tercero alegare derecho á alguno de los inmuebles repartidos y venciere en juicio al partícipe á quien correspondió en ella, el otro deberá indemnizarle, de modo que el menoscabo ocurrido se divida entre ambos. Esta obligacion puede asegurarse con la hipoteca de los inmuebles divididos, y el partícipe que lo pretenda podrá obligar al otro á constituir la. En el segundo caso, cuando alguno de los partícipes reciba un valor mayor en bienes inmuebles, claro es que para igualar la division deberá obligarse á entregar cierta cantidad al partícipe que llevó una porcion menor, y esta obligacion debe garantizarse con hipoteca si el interesado lo exige.

En estos casos, como se ha visto, ninguna dificultad se presenta en la aplicacion práctica de la ley; pero si suponemos que de dos coherederos uno ha llevado una finca, ó bien inmueble, y otro dinero ó bienes muebles, el primero estará obligado á constituir hipoteca sobre el inmueble que le tocó en suerte para asegurar á su coheredero contra la eviccion, al paso que él no podrá pretender una garantía semejante para que su coheredero responda á su vez de la eviccion ó sanéo. En este caso, y no pudiendo ser recíproca la obligacion de ambos herederos, por la naturaleza misma de las cosas, entendemos que el que llevó el bien inmueble quedará libre de toda obligacion de hipoteca, ya por lo que respecta al sanéo, ya por lo que mira á la mayor suma de valores que en la division le hubiere tocado. Sin embargo, nada decide á este respecto la ley.

54.—La segunda de las hipotecas legales de que habla nuestro artículo es la que tiene derecho de pedir que se constituya el vendedor ó permutante, por el precio ó por la diferencia entre los valores de bienes inmuebles permutados. Se

supone que el comprador ha quedado á deber el precio ó parte de él, ó que uno de los permutantes debe al otro la diferencia entre los valores permutados. En ambos casos el vendedor ó el permutante tienen derecho para exigir que el comprador ó el otro de los permutantes aseguren con la hipoteca especial de la cosa vendida ó permutada el pago de la cantidad que quedan á deber por razon de la venta ó de la permuta.

55.—La tercera de las hipotecas legales es la que tiene derecho de exigir sobre los inmuebles donados el donante que impone al donatario algunas cargas pecuniarias para garantizar el cumplimiento de éstas. Como la donacion es un contrato gratuito, y como por la naturaleza de ella tiene el donante un derecho expedito para imponer al donatario las condiciones que quiera, es evidente que una de ellas puede consistir en que asegure con la hipoteca de los mismos bienes donados el cumplimiento de las cargas que le imponga. Nada puede oponerse á la licitud de esta condicion, y ya se ve que si el donatario acepta la donacion, es con calidad de cumplir las condiciones convenidas, entre ellas la de constituir hipoteca para asegurar el cumplimiento de las cargas impuestas en la misma donacion.

Así, pues, ninguna dificultad se presenta en el terreno práctico cuando el donante impone, como ley de la donacion, que el donatario constituya hipoteca sobre el inmueble donado en garantía de las cargas que tiene que cumplir. Pero si al hacerse la donacion, el donante no exigió semejante condicion, y ya consumada pretende que se constituya la hipoteca, ¿podrá hacer efectivo este derecho en cualquier tiempo, con tal de que el donatario se conserve en la posesion de la cosa donada,? ó bien por no haber hecho uso de semejante derecho al

hacer la donacion, ya aceptada, perfecta y consumada ésta, no puede pretender que se constituya la hipoteca?

Parece lo mas equitativo decidir que una vez perfecta y consumada la donacion en que se han impuesto al donatario algunas cargas pecuniarias, no puede exigirse la constitucion de la hipoteca porque tampoco pueden imponerse nuevas condiciones al contrato. Pudo el donante, al hacer la donacion, imponer al donatario las condiciones lícitas que quiso, entre ellas la de garantizar con la hipoteca especial del inmueble donado la satisfaccion de las cargas pecuniarias impuestas; pero si no hizo uso de este derecho, la cosa donada ha pasado al dominio del donatario con calidad de libre, el donatario ha adquirido un derecho perfecto y absoluto sobre ella, y ninguna limitacion puede imponerse á ese derecho sino con su consentimiento. No tenemos la presuncion de creer que acertamos en esta resolucion; pero, lo repetimos, es la que nos parece mas equitativa y mas arreglada á los principios de la justicia.

56.—La cuarta de las hipotecas legales de nuestro artículo 2000, es la que tiene derecho de pedir que se constituya sobre la finca comprada, el que prestó dinero para comprarla, con tal que conste en escritura pública que el préstamo se hizo con ese objeto.

Si alguno prestó su dinero para la compra de una finca, parece que la finca comprada pertenece mas bien al prestamista que al comprador; nada mas justo que el derecho que el Código dá á aquel para exigir que el comprador le asegure con la hipoteca de la misma finca el reintegro del dinero prestado para su compra. Parece natural que el prestamista conserve este derecho mientras el comprador se conserve como dueño de la finca y sin pagar el dinero prestado. En consecuencia,

podrá ejercitarlo en cualquiera tiempo, si bien la hipoteca que se constituya no deberá tener mas prelación que la que le corresponda por la fecha del registro.

Si los acreedores que hemos referido y se contienen en las cuatro primeras fracciones del art. 2000, no hubiesen exigido la constitucion de la hipoteca á que la ley les dá derecho, en el caso de concurso serán considerados como acreedores de tercera clase y con privilegio sobre los inmuebles que respectivamente debieron ser hipotecados en favor de sus créditos, con tal que dichos bienes se conserven en poder del deudor—Arts. 2091 y 2092.—Si los bienes referidos hubieren pasado á poder de terceros poseedores, ningun privilegio podrá hacerse valer.

57.—La fraccion 9ª del mismo artículo establece una hipoteca legal en beneficio del acreedor que ha obtenido á su favor una sentencia que causa ejecutoria, sobre los bienes libres del deudor.

No hay que confundir esta hipoteca con la hipoteca judicial que reconocia nuestra antigua legislacion y que reconocen hoy algunas legislaciones extranjeras. Si un acreedor obtiene á su favor una sentencia que causa ejecutoria, la ley quiere suministrarle los medios oportunos para prevenir un fraude del deudor condenado á pagar, asegurando los derechos de aquel. Podria suceder que el deudor condenado irremisiblemente al pago, apelara al recurso indigno de fingir hipotecas sobre sus bienes, de suerte que el acreedor no pudiese hacer efectivo su buen derecho: para prevenir este fraude la ley dá al acreedor el derecho de exigir que el deudor condenado constituya hipoteca sobre los bienes libres que posea al tiempo de la condenacion. Remedio seguramente ineficaz contra un deudor en

quien se supone el ánimo de defraudar á su acreedor haciendo estéril la sentencia que lo condena al pago.

58.—En la fraccion 10ª se constituye hipoteca legal en favor de los legatarios sobre los inmuebles de la herencia por el importe de sus legados. Si el testador para asegurar el beneficio que ha querido hacer á sus legatarios, constituye una hipoteca especial sobre los inmuebles designados por él, nada tendrá que hacer el legatario si no es solicitar el registro de tal hipoteca; pero en el evento contrario la ley le confiere el derecho de exigir al albacea que constituya la hipoteca legal de que habla la fraccion que nos ocupa.

59.—En la fraccion 11ª se constituye la misma hipoteca legal en favor del asegurador por los premios del seguro correspondientes á dos años, ó por los dos últimos dividendos si el seguro fuere mútuo. Se supone, pues, que el asegurado ha dejado de satisfacer por dos ó mas años los premios del seguro, ó que siendo el seguro mútuo—art. 2850—alguno de los contratantes ha dejado de contribuir con su cuota en dos ó mas dividendos.

El premio del seguro puede pagarse por una sola vez ó en plazos—art. 2871—, y cuando se pacta que se pague en prestaciones periódicas correspondientes á la duracion del aseguramiento, y el siniestro ocurre dentro del período en que aquellas prestaciones han dejado de satisfacerse, el asegurador no responde del daño causado—art. 2875.—Parece, pues, segun la decision de este artículo, que en cierto modo carece de objeto la hipoteca legal que en ese mismo caso previene la ley que se constituya en garantía de las pensiones adeudadas.

Debemos tambien advertir que la hipoteca de que se trata tiene lugar cuando el dueño de la finca asegurada contrató el seguro. Puede suceder que éste se haya contratado no por el

mismo dueño de los bienes asegurados sino por otro que tenga interes en su conservacion—art. 2860,—ó bien que el que teniendo un giro mercantil ó industrial ó de cualquiera otra clase en una finca ajena, se haya visto obligado á contratar el seguro de la finca como condicion indispensable, conforme á lo dispuesto en el art. 2888, para poder contratar el seguro de su establecimiento. En ninguno de estos casos tendrá lugar la hipoteca legal de que habla la fraccion que analizamos.

60.—Por último, el Estado, los Pueblos y los Establecimientos públicos pueden exigir que los administradores ó recaudadores de sus bienes ó rentas, constituyan hipoteca sobre sus bienes para asegurar las resultas de su administracion ó recaudacion. Esta hipoteca, como todas las necesarias ó legales, que reconoce nuestro Código, debe ser especial y espresa, necesita del registro público para subsistir y solo tiene su prelación desde la fecha del registro.

61.—Tales son las hipotecas legales que reconoce nuestro Código con calidad de que los obligados á constituir las solo tienen esta obligacion en el caso de que se les exija. Si por el contrario, las personas á cuyo favor se constituyen, no ejercitan su derecho, los bienes de los respectivos responsables permanecen libres, y los que con éstos contratan no pueden temer que aparezcan hipotecas ocultas que hagan estériles sus derechos é ineficaces las precauciones prudentes que tomaron para contratar.

En esto se distinguen esencialmente las hipotecas legales reconocidas ahora de las que reconoció nuestra antigua legislacion, en que por otra parte, se desplegó un verdadero lujo. Ya hemos dado á conocer en la primera parte de esta misma leccion las hipotecas legales constituidas en favor de la mujer casada, del marido, de los hijos, de los menores y de los inca-

pacitados. A estas hipotecas agregamos ahora la que tenia el fisco: 1º en las cosas que se venden ó permutan, por razon de la alcabala,—*Ley 9, tít. 9, lib. 1º N. R.*;—2º en todos los bienes de los que le debieren algun tributo hasta que lo satisficieran,—*Ley 25, tít. 13. Part. 5ª*;—3º en todos los bienes de los que le estuvieren obligados por contrato desde que lo hicieron hasta que lo cumplan,—*Ley 23, tít. 13. Part. 5ª*;—4º en todos los bienes de sus administradores y recaudadores por las resultas de su administracion,—*Ley 6, tít. 19, lib. 3º Fuero Real y leyes 23 y 25 tít. 13 Part. 5ª*;—la que tenia el que prestó dinero para la construccion ó reparacion de una finca sobre la finca construida ó reparada.—*Ley 26 tít. 13. Part. 5ª*;—la que tenia el que prestó dinero para guarnecer, reparar ó componer alguna nave en la misma nave provista ó reparada—*Ley citada*;—la que tenia el dueño de la casa alquilada en las cosas propias del inquilino que se encontraren en ella, así para el cobro de los alquileres debidos como para la indemnizacion de los perjuicios ó deterioros causados en la finca—*Ley 9 tít. 17 lib. 3º Fuero Real y 5ª tít. 8º Part. 5ª*;—la que competia al dueño de heredades rústicas en las cosas que el arrendatario hubiere introducido á ellas con conocimiento del dueño, y en los frutos nacidos, así para el cobro de la renta como para la indemnizacion de los perjuicios y deterioros causados.—*Ley citada y 6ª, tít. 11 lib. 10. N. R.*;—la que tenia el legatario sobre los bienes del testador para el pago de la cosa ó cantidad legada.—*Ley 26, tít. 13, Part. 5ª*

Estas hipotecas tuvieron su origen en el antiguo Derecho Romano, como puede verse en las leyes *22 D. De hered. vel act vend.*, *13 § offeri D. De action emti*, *31 § 8º D. De acti ed.*, *5ª § 8 D. De trib. act.*, *14 C. fam. ersisc.*, *única § 1º C. De rei. ux. act.*, *20 C. De admin. tut. 6. C. in quib. caus. pign.*

5. C. De legit. tut.; 12 C. Qui pot. in pign. etc., etc.—Puede consultarse sobre todo el tít. del Digesto “*in quibus causis pignus vel hypotheca tacite constituitur*»

De este lujo de hipotecas legales procede en parte el que despliega nuestro código. Las mas de las que considera con este carácter pudieron y debieron suprimirse, dejando al interes individual los medios de procurarse una garantía para la seguridad de las estipulaciones convenidas. El coheredero ó partícipe, el vendedor ó permutante, el donante, el que presta dinero para la compra de una finca, los aseguradores, el Estado, los pueblos y los establecimientos públicos, todas estas personas están en aptitud de imponer como condicion en los contratos que celebran, que se asegure el cumplimiento de las obligaciones contraídas, por medio de hipoteca. Para nada necesitan la especial proteccion dispensada por la ley, proteccion que en buenos principios solo debe otorgarse á aquellas personas que por la debilidad de su juicio, ó por el afecto ó respeto que profesan á otras, no están en aptitud de proporcionarse por sí mismas las garantías convenientes para la seguridad de sus derechos.

La ley hipotecaria española, además de las hipotecas legales que hemos dado á conocer en la primera parte de esta leccion, constituye la del Estado, de las Provincias y de los Pueblos sobre los bienes de los que contratan con ellos ó administran sus intereses, y en general sobre los bienes de los contribuyentes por el importe de una anualidad vencida y no pagada de los impuestos que graviten sobre ellos; y la de los aseguradores sobre los bienes asegurados por los premios del seguro de dos años; y si fuere el seguro mútuo, por los dos últimos dividendos que se hubieren hecho.—Art. 168, fracs. 5ª y 6ª

El Código de Veracruz en su art. 2290, además de las hipotecas legales de la mujer casada, de los hijos, de los menores y demas incapacitados, constituye hipotecas de la misma especie: 1º en favor del vendedor sobre los bienes vendidos para el pago del precio de la venta; 2º en favor de los coherederos y cualesquiera copropietario, sobre los bienes que fueron comunes, para la seguridad del pago de las cantidades que sobre los mismos bienes adjudicados á otro de ellos se les hubiere asignado; 3º en favor de los permutantes sobre los bienes permutados, para asegurar el pago de las cantidades que cualquiera de ellos se hubiese obligado á entregar por razon de la permuta; 4º en favor del Estado, de los pueblos y establecimientos públicos sobre los bienes de sus administradores ó recaudadores, para asegurar las rentas de sus respectivos cargos. A estas hipotecas agrega el Código del Estado de México en su art. 2060, la constituida en favor del dueño de una finca arrendada, rústica ó urbana, sobre los muebles que el arrendatario haya introducido en ella y sean de su propiedad, para el pago de la renta respectiva.

Propiamente esta última hipoteca es un privilegio; pero el citado Código la considera con aquel carácter, á pesar de que dijo en el art. 2056, que la hipoteca es un derecho real sobre los *bienes inmuebles* que se sujetan al cumplimiento de una obligacion.

El Código frances, además de la hipoteca legal de la mujer casada, de los menores y de los demas incapacitados, no reconoce otra que la del Estado, de los Ayuntamientos y de los Establecimientos públicos sobre los bienes de los recaudadores ó administradores—art. 2121—El Código de Bolivia en su art. 2144 establece además la de los monasterios en los bienes de sus administradores, la de las personas que han resen-

tido algun daño como consecuencia de un delito ó de un cuasi-delito sobre los bienes del delincuente ó culpable, y la de los propietarios de bienes que han pasado á terceros poseedores sin habérseles trasferido legalmente la propiedad sobre los bienes de los mismos detentadores. El Código de los Estados Romanos concede hipoteca legal á las hijas por razon de su dote, al fisco, á los Ayuntamientos, á las Iglesias y á los Establecimientos públicos sobre todos los bienes presentes y futuros de los responsables, y por último, al fisco tambien sobre todos los bienes presentes y futuros del individuo que se hubiere obligado para con él por un acto público. Estas hipotecas no subsisten sino mediante su inscripcion en el registro—art. 117.—El Código de la Luisiana reconoce sustancialmente las mismas hipotecas legales que el código frances, con excepcion de la constituida por éste en favor del Estado, de los Ayuntamientos y Establecimientos públicos, y declara que estas hipotecas se llaman tambien tácitas, porque existen por efecto de la ley y sin necesidad de convencion—arts. 3279 á 3288;—el Código de Portugal—Digesto del Sr. Correa Tellez—además de las hipotecas legales de la mujer casada, de los hijos, de los menores y demas incapacitados establece la de las Iglesias, Monasterios, misericordias y otros establecimientos piadosos sobre los bienes de sus administradores—art. 1287,—la de los legatarios sobre los bienes de la herencia para el pago de sus legados—art. 1294;—pero estas hipotecas no son ocultas y tienen necesidad de ser inscritas—art. 1312. El Código actualmente vigente en dicha nacion, publicado en 1867, establece las hipotecas legales de la Hacienda nacional, de las Cámaras municipales y de los establecimientos públicos sobre los bienes de sus administradores y de los fiadores de éstos, del menor, del ausente, del incapacitado, y en general, de todas

las personas privadas de la administracion de sus bienes sobre los de sus tutores, curadores, etc.; de la mujer casada sobre los bienes del marido; del cónyuge sobreviviente sobre los bienes del cónyuge difunto; del acreedor alimentario; de los establecimientos de crédito predial; de los coherederos sobre los bienes de la herencia; de los legatarios y de los acreedores privilegiados; pero todas estas hipotecas deben ser registradas, y el registro puede hacerse sobre todos los bienes del responsable, si no se especifican en el título respectivo los inmuebles sujetos á la hipoteca, pudiendo sin embargo el deudor pedir que el registro se limite á los bienes necesarios para el cumplimiento de la obligacion—arts. 906 á 909.—La ley de Baviera dá el derecho de adquirir hipoteca por fuerza de la ley y sin el consentimiento del deudor, á los acreedores siguientes: 1º al Estado por los adeudos de impuestos ordinarios y extraordinarios; 2º á los municipios y establecimientos públicos sobre los inmuebles de sus administradores para garantizar los créditos que resulten de su administracion cuando estos propietarios no ofrecen una solvabilidad suficiente; 3º á los Señores por los adeudos de réditos, censos, etc. sobre los bienes de sus vasallos; 4º á los que tienen derecho á una renta inmobiliaria sobre bienes inmuebles por los adeudos anuales; 5º á los menores é incapacitados, sobre los inmuebles de los tutores, curadores ó fiadores, por los créditos que puedan provenir de la administracion de la tutela ó curatela, salvo lo dispuesto en el art. 20; 6º á la mujer sobre los inmuebles de su marido: I por sus bienes dotales; II por los derechos que resulten del contrato de matrimonio; III por sus demandas en indemnizacion provenientes de obligaciones del marido en que ella se hubiere obligado; IV por el empleo del precio de sus bienes enagenados por el marido; 7º á los hijos sobre los in-

muebles de su padre ó madre por su fortuna particular; 8º á los legatarios y á los acreedores de una sucesion para el pago de las sumas que se le queden debiendo en la particion, y por los derechos resultantes de la eviccion de las cosas que hubieren recibido; 9º á los arquitectos y empresarios de construcciones, obreros y dueños de materiales, sobre las casas, construcciones, reconstrucciones ó reparaciones de las mismas, ó de canales etc.; 10º á los vendedores de cerveza por el precio de ella ó del aguardiente—*eau de vie*—que hubieren suministrado; 11º á los acreedores hipotecarios sobre los inmuebles gravados, por los réditos adeudados de dos años y por los gastos judiciales ocasionados para el pago de sus créditos; 12º á todos los acreedores sin distincion por los créditos reconocidos judicialmente susceptibles de ejecucion contra los deudores—art. 12—pero declara que toda hipoteca como derecho real, se adquiere por la inscripcion formal sobre los registros públicos—art. 21.—El Código italiano en su art. 1969, dá hipoteca legal al vendedor, al coheredero, al menor ó incapacitado, á la mujer casada sobre los bienes de los respectivos responsables y al Estado sobre los bienes del condenado por los gastos judiciales; pero en su art. 1965 declara que la hipoteca no tiene efecto si no es pública, y en el 1981 que adquiere este carácter mediante la inscripcion en los registros.

Por último, ya hemos dicho que el código de Holanda y el moderno código argentino no reconocen hipotecas legales.

LECCION II.

ARTICULOS 2001 á 2010.

Art. 2001.—*Si los bienes dotales ó parafernales fueren raíces, puede la mujer exigir que sobre ellos se constituya de preferencia la hipoteca.*

—**2002.**—*La mujer goza del derecho que le concede la fraccion 7ª del art. 2000 en cualquier tiempo en que se constituya la dote.*

—**2003.**—*La hipoteca necesaria por razon de donaciones antenuptiales solo tendrá lugar en el caso en que se hayan ofrecido como aumento de la dote. Si se ofrecieren sin este requisito, solo producirá obligacion personal, quedando al arbitrio del marido asegurarla ó nó con hipoteca.*

—**2004.**—*La constitucion de hipoteca para asegurar la dote, puede ser pedida:*

1º *Por la mujer, si fuere mayor:*

2º *Por el que haya dado la dote:*

3º *Por los padres de la mujer, aunque ellos no hubieren dado la dote:*

4º *Por el tutor.*

—**2005.**—*Si ninguno de los mencionados en el artículo anterior pidiere la constitucion de la hipoteca, la pedirá el Ministerio público.*