

de apelación del Departamento
de Santo Domingo, a distinguir
momento de nuestro libro
penal

INSTITUTO PROFESIONAL DE SANTO DOMINGO.

FACULTAD DE DERECHO *Aut*

PUEDA EL TERCERO DETENTADOR Oponer LA PRESCRIPCIÓN DE DIEZ O VEINTE AÑOS
AL ACREEDOR HIPOTECARIO QUE HA CUMPLIDO LAS DISPOSICIONES LEGALES?

AÑO ACADEMICO DE
1911 A 1912.

TESIS

MUMERO 7.

PARA LA LICENCIATURA.

EL ACTO SERA SUSTENTADO POR

Rafael Aug. Sánchez

BACHILLER EN LETRAS I CIENCIAS.

JURADO EXAMINADOR:

Presidente: *Licdo. Fed. Henriquez i Carvajal*

Vocales: { " *Angel M. Soler*
" *Natalio Redondo*

Art. 16 del Reglamento Interior del Instituto Profesional:
En el examen final, el actuante está obligado á responder á
todas las preguntas i observaciones del Jurado Examinador
que directa é indirectamente se relacionen con su tesis.

SANTO DOMINGO

Imp. Escobar i Cía. Calle Colón No. 40.

1912.

BIV

D-59

VASD

+ CJ

p. 2

A mis Padres



A mi maestro y padrino de tesis

Lic. Don Fed. Henriquez y Carvajal.

A los Catedráticos de Derecho del Instituto Profesional.

A mis tíos Ignacio M. Gonzalez i Eduardo Sanchez Gonzalez.

A mis familiares Dr. Ramon Baez, Don Guarin Gonzalez, Lic. J. M. Gonzalez R., Dr. Ignacio Gonzalez, Don M. E. Machado, Don Tomas Sanlley, Don J. M. Sanlley, Dr. S. B. Gautier, Lic. M. A. Machado, Don Emilio Guerrero.

A los Señores Lic. Jacinto R. de Castro, Lic. B. Peña hijo i Don Jaime Vidal.

A mis amigos i en particular á los Señores Lic. L. Cuello hijo, Br. J. A. Rodríguez, Br. M. E. Perdomo.

A mis compañeros de estudio, Maestro Normal, Juan Cheri Victoria, Br. M. de J. Montalvo.

029733

CAPITULO I.

CONSIDERACIONES GENERALES

ACERCA DE LA HIPOTECA.

«La hipoteca es, como la define el artículo 2114, un «derecho real sobre los inmuebles que están afectados al «cumplimiento de una obligación.»

«Es por su naturaleza indivisible y subsiste por entero sobre todos los inmuebles afectados, sobre cada uno «de ellos y sobre cada parte de los mismos.»

«Sigue á dichos bienes en cualesquiera manos á que pasen.»

Esa es la definición de la hipoteca, que nos enseña el texto del artículo del Código Civil citado.

La hipoteca es la garantía de la obligación principal que le da vida.

Orijina dos derechos; ó, mejor dicho, confiere al

acreedor dos derechos: un derecho de preferencia y un derecho de persecución.

Un derecho de preferencia; es decir, el derecho de ser pagado antes que determinadas acreencias; un derecho de persecución; es decir, un derecho que hace que el acreedor hipotecario pueda perseguir el inmueble gravado en cualesquiera manos en que se encuentre.

Peño la situación ventajosa en que está colocado el acreedor hipotecario no se realiza ni se conserva respecto á terceros, por el solo hecho de la hipoteca.

Es preciso, para que el acreedor pueda conservar su hipoteca y ejercer plenamente sobre estos, los derechos que de ella se derivan, cumplir la formalidad de la inscripción que prescribe el art. 2154 del Código Civil.

Estudiemos la inscripción y el efecto que ella produce.

CAPITULO II..

De las inscripciones hipotecarias

y sus efectos.

No ha existido siempre la necesidad de la inscripción para la conservación de las hipotecas.

Es la ley del 11 brumario del año VII la que instituye el principio de la publicidad de la hipoteca para evitar las clandestinas y poner en conocimiento de terceros, el estado de los bienes de aquel con quien contratan.

El medio mas eficaz para asegurar esta publicidad, necesaria para los terceros contratantes, fué la institución de la inscripción.

Siendo esta una medida, un acto que se realiza por un oficial público, es reputada conocida desde luego y puede, en efecto, ser comprobada por todos; poniendo de relieve el estado de los bienes, al enseñar los desmembramientos de la propiedad que han sufrido en razón de las

hipotecas que los gravan, impide que los terceros puedan ser inducidos á engaño y realiza de un modo perfecto el objeto de publicidad para el que fué instituida.

El lejislador del Código Civil ha adoptado esta medida del derecho intermediario y la ha consagrado de un modo expreso en el art. 2134 de ese código.

Al mismo tiempo, no ha querido el lejislador que la inscripción produzca sus efectos durante un tiempo indefinido, y ha restringido el plazo á la duración máxima de diez años, al expirar los cuales debe el acreedor hipotecario renovarla. Pero el art. 2154, que es el texto legal donde el lejislador indica el tiempo durante el cual produce su efecto la hipoteca, consagra así mismo, el principio de que la hipoteca inscrita, produce, en el curso del plazo citado sus efectos de un modo absoluto y *erga omnes*.

El art. 2154, copiado literalmente, dice: *Las inscripciones conservan las hipotecas y el privilegio por espacio de diez años, contados desde el día de su fecha, cesando su efecto, si dichas inscripciones no se hubiesen renovado antes de expirar este plazo.*

De manera, pues, que el acreedor que ha inscrito su hipoteca en tiempo útil puede hacerla valer respecto de terceros durante el plazo de diez años.

No existe otra obligación para el acreedor hipotecario, ni tiene que tomar otra medida para conservar su derecho sino la única que la ley le indica, y debemos concluir, en consecuencia, que basta la inscripción que se reputa pública por el hecho de ser tomada por un oficial público y en libros que pueden consultar los interesados, para que el acreedor hipotecario conserve su

derecho y pueda hacerlo valer, erga omnes, sin tener que abrigar el temor de verlo destruir.

I si, á la expiración del plazo ya conocido, el acreedor procede á la renovación de su hipoteca, cumpliendo así el mandato de la ley, la conservará indefinidamente en tanto subsista la obligación principal.

Ese es el efecto de la inscripción en favor del acreedor hipotecario.

No es solamente el art. 2154 del Código Civil el texto legal que trata del efecto de la inscripción. En apoyo de él y confirmándolo podemos citar el artículo 18 de la ley sobre Registro y Conservación de hipotecas, que, redactado en los mismos términos que el artículo citado, nos lleva, natural y lógicamente, á las mismas consecuencias.

Vamos á examinar ahora siguiendo el orden que nos hemos trazado al comenzar nuestro estudio, los efectos de esa medida que llamamos transcripción.

CAPITULO III.

Efectos de la transcripción en lo que se refiere á hipotecas.

La transcripción es el asiento que se hace en el libro destinado al efecto en la oficina del Conservador de Hipotecas, de un acto comprendido en la enumeración que hace el artículo 27 de la Ley sobre Registro y Conservación de Hipotecas.

El citado artículo en su párrafo primero dice: «Se transcribirán en la oficina de hipotecas donde radiquen los bienes:

1º todo acto entre vivos, traslativo de propiedad inmobiliaria ó de derechos reales susceptibles de hipotecas.» Así se expresa el lejislador y dentro de esa enumeración entra necesariamente el contrato de venta.

Así, un tercero, adquiriente de un inmueble debe, para poner su derecho á salvo de los actos que poste-

riormente á la adquisición se realizaran, transcribir su título en la Oficina del Conservador de Hipotecas.

Esta transcripción no lo libera de las cargas que anteriormente á su adquisición graven el inmueble que se encuentra entre sus manos.

De modo que los acreedores hipotecarios, que han inscrito su hipoteca con anterioridad á la transcripción del acto de venta, cambio, etc. estarán libre de todo peligro y conservarán sus derechos.

Pero respecto á los acreedores hipotecarios que no han cumplido la formalidad que les indica el Código Civil en su artículo 2134 el efecto de la transcripción es absoluto.

Esta paraliza en principio el derecho de tomar inscripciones, y así un acreedor que haya otorgado hipoteca sobre un inmueble que ha pasado á manos de un tercero, no podrá, después que éste haya transcrito su título, tomar válidamente una inscripción.

Resumiendo podemos afirmar que uno de los efectos inmediatos de la transcripción es el de suspender el curso de las inscripciones sin anular las que se han tomado anteriormente.

Estudiemos ya el texto del art. 2180

CAPITULO IV.

Dividiremos este artículo, para más claridad, en tres párrafos.

En el primero reproduciremos el texto del artículo que vamos á estudiar; en el segundo, el resultado á que da origen; y en el tercero, los comentarios de dicho artículo.

PARRAFO I.

«Se extinguen los privilegios é hipotecas: 1º por «la extinción de la obligación principal; 2º por la renun- «cia del acreedor á la hipoteca; 3º por el cumplimiento «de las formalidades y condiciones prescritas á los terce- «ros detentadores para hacer libres los bienes que hayan «adquirido; 4º por la prescripción.

«La prescripción se adquiere, en cuanto al deudor «por los bienes que están en su poder, por el tiempo fija- «do para la prescripción de los bienes que dan la hipo- «teca y el privilegio.



Respecto de los bienes que están en poder de un «tercero detenjador, se adquiere por el tiempo regulado «para la prescripción de la propiedad en su provecho; en «el caso de que la prescripción suponga un título, no em- «pieza á correr sino desde el día en que ha sido transcri- «to en los registros de la Oficina de Hipotecas.

«Las inscripciones hechas por el acreedor no inte- «rrumpen la acción de la prescripción establecida por la «ley en favor del deudor ó tercero detentador.»

PARRAFO II.

Redactado en términos generales, parece el tercer párrafo, que es el que nos interesa, hacer marchar paralelamente, las dos prescripciones: la de la propiedad y la de la hipoteca, caso éste que solamente ocurre raras veces y que no es posible, por consecuencia, generalizar.

Además, y esto es lo realmente interesante para nuestro estudio, el párrafo aludido da origen á resultados extraños y contradictorios con otros textos legales. Al enseñarnos que uno de los modos de extinción de la hipoteca es la prescripción, nos lo dice sin establecer restricciones de ningún género, debiéndose por lo tanto aplicar á la hipoteca todas las prescripciones que corran contra la propiedad. Así podrá el tercero detentador oponer al acreedor hipotecario la prescripción de treinta años ó la de diez ó veinte años.

Sabemos que un tercero que ha adquirido un inmueble á *non domino* pero que reúne las dos condiciones del justo título y de la buena fé, puede oponer al

propietario la prescripción de diez á veinte años, según éste resida ó nó en el lugar en donde radique el inmueble detentado.

¿Podrá un tercero detentador, en el cual concurren las condiciones requeridas por la ley, á saber, el justo título y la buena fe, oponer la prescripción en referencia al acreedor hipotecario que ha inscrito su hipoteca i qué la ha renovado en los plazos legales?

El Código Civil, al expresar en el párrafo tercero que la prescripción se adquiere en favor del tercero detentador por el tiempo regulado para la prescripción de la propiedad en su provecho, responde afirmativamente y por la afirmativa están casi todos los autores comentaristas del Código Civil.

Luego, un tercero detentador puede adquirir la libre propiedad de su inmueble por la prescripción de diez ó veinte años respecto al propietario y al acreedor hipotecario.

Tal es el sistema que consagra el Cod. Civil, sistema anti jurídico, en nuestro humilde concepto, por las razones que mas adelante expondremos.

PARRAFO III.

Comentadores del artículo 2180.

Baudry Lacantinerie, al decidirse por la afirmativa parafrasea el artículo en cuestión en los términos siguientes: «para saber por que plazo se cumple la prescripción de la hipoteca, póngase el tercero detentador que prescribe frente al acreedor hipotecario contra el

cual corre la prescripción. Supóngase un instante que se trata para el tercero detentador de prescribir contra este adversario, no la hipoteca, sino la propiedad del inmueble.

El plazo que, en esta hipótesis, será necesario para la prescripción de la propiedad será requerido igualmente para la prescripción de la hipoteca»

Inmediatamente hace algunas aplicaciones del artículo considerando al tercero detentador desde dos puntos de vista; ó bien el tercero detentador tenía conocimiento de la hipoteca con que estaba gravado el inmueble, y en ese caso era de mala fé y necesitaría en consecuencia la prescripción de treinta años; ó bien el tercero detentador tenía un justo título y en el momento de la adquisición ignoraba la existencia de la hipoteca. En este último caso, dice Lacantinerie, prescribirá la hipoteca por diez años, si el acreedor hipotecario reside en el lugar en donde radica el inmueble, ó por veinte años, si habitaba fuera.

En resúmen, el autor que citamos afirma que del mismo modo que el poseedor que tiene justo título y buen fé y que ha comprado *a non domino*, creyéndolo *vero dómimo*, prescribe la propiedad por diez ó veinte años; así mismo el tercero detentador que tiene justo título y buena fé prescribirá por el mismo plazo la hipoteca.

Sin discutir la primera parte de la afirmación del notable autor que hemos citado, pues la reservamos para la crítica que del artículo haremos más adelante, no podemos sin embargo dejar de formular una interrogación.

?Como puede el tercero detentador estar de buena

fé respecto á la hipoteca en el momento de la adquisición? Porque, ó la hipoteca no estaba inscrita y la transcripción la evitó y no había necesidad de prescribirla, y en ese caso la buena fé es inútil, ó la hipoteca estaba inscrita y el tercero detentador debía conocerla puesto que el hecho de ser pública establece la presunción de que es conocida de todos, y en esta caso, ¿cómo podría establecerse la buena fé del tercero detentador? I no pudiendo alegar su buena fé, como afirma M. Lelievre, ¿como podría prescribir por diez ó veinte años?

Sin caer en la fastidiosa tarea de llenar de citas nuestro humilde trabajo, debemos sin embargo citar la opinión de uno de los mejores comentadores del artículo que estudiamos: Fuzier Herman.

«De otro modo, puede resultar de las circunstancias «de hecho que el comprador ha conocido en el momento «del contrato la existencia de la hipoteca inscrita. En «parecido caso la condición de la buena fé hace defecto «(Fuzier Herman Cod. Civ. anot. art. 2180 No. 72). I «mas adelante: No. 75, si además la buena fé es siempre «presumida en el tercero detentador, el conocimiento de «la inscripción que grava el inmueble en el momento de «la adquisición eleva contra el tercero detentador una «presunción de mala fé que él no puede combatir sino «justificando que tenía razones para creer en la invalidez «ó en la extinción de los derechos hipotecarios que eran el «objeto de estas inscripciones.»

I si el tercero detentador puede ser reputado de mala fé en cuanto al acreedor hipotecario, porque circunstancias de hecho pueden hacer suponer en él, el conocimiento de la hipoteca, natural y lógico y jurídico sería

generalizar la especie, por cuanto el hecho de ser públicas las inscripciones las reputa conocida, de todos.

La misma observación puede hacerse en el segundo comentario No. 65.

Se desprende de dicho comentario que la buena fe, piedra angular de la prescripción que puede oponerse al acreedor hipotecario, reposa sobre la presunción del desconocimiento de las inscripciones en favor del tercero detentador, puesto que el conocimiento de ellas conlleva la existencia de la mala fé.

En nuestro concepto, dado el carácter público de las inscripciones, el tercero detentador debe conocerla, y sin llegar á afirmar como lo hace M. Lelievre en su Rapport Parent páj. 156, que el tercero detentador es siempre de mala fé, por lo menos no vacilamos en afirmar que no podrá oponer al acreedor hipotecario el desconocimiento de la inscripción que grava el inmueble que él cuenta.

Por último, afirma el mismo autór, artículo citado No 69, párrafo segundo, que la prescripción de una hipoteca en favor del tercero detentador, no corre sino desde la transcripción de su título.

Conociendo ya el efecto de la transcripción interruptiva de la toma de inscripción, claro es, que á partir de ella no se podrán tomar válidamente, y que las únicas que producen sus efectos son las preexistentes ó renovadas en los plazos legales. Ahora bien, reposando la buena fe en la presunción del desconocimiento de las inscripciones, el hecho de la transcripción no es de naturaleza á presumir el conocimiento de ellas, puesto que se realizan ambas en la misma oficina y ante el mismo

funcionario, al cual deben los terceros interrogar acerca del estado del inmueble como medida de prudencia?

Es esta una cuestion de hecho, del mismo modo que lo es la buena fe del tercero detentador.

Conocido ya el texto del artículo que estudiamos, tócanos analizar detenidamente su alcance y los caso en que se aplica.

CAPITULO V.

ALCANCE DEL ART. 2180.

Al indicar la ley al acreedor hipotecario la necesidad en que se encuentra de inscribir su hipoteca, no le determina el plazo en el cual debe realizarlo, y, desde luego, el acreedor está facultado para inscribirla cuando le plazca.

Pero, además de que en su interés está cumplir con la prescripción legal cuanto antes, pues sabemos que la hipoteca no tiene rango sino á partir de su inscripción y puede el acreedor, por su negligencia, verse colocado en un rango desfavorable, hay tambien ciertas causas, entre ellas la transcripcion, cuyo efecto hemos estudiado anteriormente, que impiden en principio la toma de las inscripciones.

Esto explicado enumeremos ahora los casos de aplicación del artículo 2180.

Tres, y nada más que tres son las situaciones en que puede estar colocado el acreedor hipotecario.

O en el momento de la transcripción el acreedor no había inscrito su hipoteca, ó necesitaba renovarla y no lo había hecho, ó por último, el acreedor hipotecario había inscrito su hipoteca y la había renovado en los plazos legales.

Primer caso: En el momento en que el tercero detentador transcribe su título, el acreedor hipotecario no ha inscrito su hipoteca.

Siendo uno de los efectos de la transcripción, detener las inscripciones, claro es que, posteriormente á ella, el acreedor no podrá validamente tomarla, y, en consecuencia, se habrá extinguido la hipoteca.

Pero como se puede apreciar perfectamente con una simple ojeada, esa causa de la extinción de la hipoteca, en este primer caso, no es ni podrá ser la prescripción.

El art. 2180 en su párrafo tercero dice: en el caso de que la prescripción suponga un título, no empieza á correr sino desde el día en que ha sido transcrita en los registros de la oficina de hipotecas.

No corriendo la prescripción, sino á partir de la transcripción, é interrumpiendo ésta el curso de las inscripciones, se deduce lójicamente, que, en el momento hábil para comenzar la prescripción, la hipoteca no existe y no puede correr la prescripción.

Luego el art. 2180 no puede abarcar este primer caso.

Segundo caso: Podemos suponer al acreedor hipotecario en otra situación.

En el momento de la transcripción el acreedor hipotecario ha inscrito su hipoteca; pero, necesitando renovarla, no lo ha hecho; ó bien, posteriormente á la trans-

cripción, pero casi inmediatamente, se imponía la renovación y no se ha efectuado.

En cualesquiera de los aspectos de este segundo caso, la hipoteca se ha extinguido, pero no por la prescripción, sino por la caducidad.

Y no podía ser por la prescripción, porque en este caso, lo mismo que en el anterior, la hipoteca, no renovada, se ha extinguido por la falta de cumplimiento de esa prescripción legal.

En efecto, el texto del art. 2154 lo dice claramente: «Las inscripciones conservan la hipoteca y el privilegio por espacio de diez años, contados desde el día de la fecha, cesando dicho efecto si dichas inscripciones no se hubiesen renovado antes de expirar este plazo.

Falto, pues, el acreedor hipotecario de la renovación a la expiración de dicho plazo, habrá cesado el efecto de la inscripción, esto es, la conservación de la hipoteca.

Para que la conserve es preciso tomar una nueva inscripción; pero, como ya el tercero detentador ha transcrito su título, no podrá válidamente tomar una nueva en virtud del efecto de la transcripción, y habra caducado la hipoteca, pero jamás prescrito.

El art. 2180 no puede, en absoluto, abarcar los dos casos que hemos estudiado, pues la causa de la extinción es otra, como acabamos de ver, y no la prevista por él.

Llegamos al único caso que ha podido tener en mente el legislador al redactar el citado artículo: el caso de un acreedor que ha inscrito su hipoteca y que la ha renovado en los plazos legales. No puede extinguirse la hipoteca por caducidad como en los casos anteriores y se ha organizado contra ella la prescripción como

único medio de extinguir la hipoteca en favor del tercero detentador.

En virtud de ese texto legal, el tercero detentador puede oponer la prescripción de diez ó veinte años al acreedor hipotecario, aun cuando este haya inscrito su hipoteca y la haya renovado en los plazos legales, únicas obligaciones que tiene que cumplir para conservar la hipoteca.

CAPITULO VI.

CRITICA

del sistema organizado por el art. 2180.

En virtud de lo que expresa y terminantemente dicen el art. 2154 del Cod. Civ. y el art. 18 de la Ley sobre Registro y Conservación de Hipotecas, la inscripción tomada en tiempo útil por el acreedor hipotecario asegura su hipoteca por diez años.

Ningún otro acto, ninguna otra formalidad, tiene que llenar el acreedor hipotecario, pues por el solo hecho de la inscripción su hipoteca es conservada erga omnes.

Además, todos los actos que se verifican ante el Conservador de Hipotecas son reputados públicos y en tal virtud pueden ser opuesto á terceros.

El acreedor hipotecario no tiene que convertirse en fiscal de los actos realizados por el deudor y vijilar cons-

tantemente todo lo que puede ocasionarle algún perjuicio, por cuanto su inscripción, única obligación que le indica la ley, le asegura, plenamente, el derecho de preferencia i el derecho de persecución á que da origen la hipoteca.

Ese estado, natural y justa consecuencia de los dos textos legales que hemos estudiado al principio de nuestro trabajo, es falseado de un modo extraño por el art. 2180, al expresar, en términos generales, que la hipoteca se extingue por la prescripción.

Hay, pues, frente á frente, dos resultados opuestos é inconciliables.

De una parte, el acreedor hipotecario, armado del derecho que le concede la inscripción, reposa en la confianza de que, habiendo cumplido lo que le indican los textos legales citados, de tanta fuerza por lo menos como el art. 2180, no es amenazado por ningún peligro; de otra parte, el tercero detentador, en virtud de lo que expresa el art. citado y apoyado en el mismo, opone al acreedor la prescripción de diez ó veinte años, si en él concurren las dos condiciones del justo título y la buena fé.

¿Como se concilian esas dos disposiciones?

Como puede la inscripción asegurar al acreedor hipotecario su hipoteca, si el tercero detentador puede oponerle la prescripción de diez ó veinte años? I si la inscripción conserva la hipoteca erga omnes, durante un plazo indefinido siempre que haya renovación, como puede extinguirse por la prescripción?

Nosotros no vacilamos en afirmar que el tercero detentador no puede en absoluto oponer la prescripción de diez ó veinte años al acreedor hipotecario que ha inscrito su hipoteca y que la ha renovado en los plazos legales, por-

que los artículos 2154 del Cod. Civ. y 18 de la Ley sobre Registro y Conservación de Hipotecas le garantizan su derecho íntegro y no puede el art. 2180 derogar esas dos disposiciones.

El legislador, en nuestro concepto, no las ha tenido presente al redactarlo.

CAPITULO VII.

SISTEMA BELGA.

El legislador belga, penetrado de lo absurdo, en la práctica, del sistema francés, por sus contradictorias é inconciliables consecuencias, se apartó en este punto del legislador francés y fundó un sistema superior con mucho al organizado en Francia.

En su art. 108 expreso que la prescripción que el tercero detentador puede oponer al acreedor hipotecario, no es adquirida sino por el tiempo requerido para la prescripción mas larga de los derechos inmobiliarios.

La prescripción de la hipoteca no está regulada por la prescripción de la propiedad, pues si bien, es cierto que en algunos casos, como en los de mala fé del tercero detentador, en cuanto á la propiedad, por ejemplo, se cumplirán al mismo tiempo las dos prescripciones, siempre que el tercero en el cual concurren la buena fe y el Justo título pueda oponer la prescripción de diez ó vein-

te años al propietario, no la adquirirá con respecto al acreedor hipotecario, sino por treinta años, ó, lo que es lo mismo, la hipoteca sobrevivirá á la propiedad.

Indudablemente al organizar en su artículo 108 la prescripción trentenaria para la hipoteca el legislador belga dió un gran paso de avance.

La superioridad de su sistema sobre el sistema francés es indiscutible desde cualquier punto de vista que se estudien ambos.

En primer lugar, hace desaparecer, hasta cierto punto, la contradicción que existe entre el efecto atribuido á las inscripciones y el efecto que produce el artículo 2180.

I decimos hasta cierto punto porque, señalándole un plazo á la existencia de la hipoteca, señala, ipso facto, un plazo al acreedor en su derecho de renovación de hipoteca, y este es, según se desprende del art. 2154 del Cod. Civil y del art. 18 de la Ley sobre Registro y Conservación de Hipotecas, indefinido porque indefinidamente podrá el acreedor hipotecario conservar su hipoteca, renovando la inscripción á medida que va siendo necesario; la ley no determina el número de veces que el acreedor puede renovar su inscripción.

No obstante, como el plazo es mas largo, el acreedor tiene mas campo donde actuar y mayor facilidad para evitar el peligro que lo amenaza, recurso éste que no tiene á su alcance en el sistema francés, donde la brevedad del plazo, coincidiendo en ciertos casos con el plazo de renovación, le pone en la imposibilidad de defenderse, teniendo como único recurso el reconocimiento judicial de su hipoteca, no siempre facil y expedito.

Por otra parte, en este sistema el acreedor hipote-

cario no tiene que estar vijilando constantemente su hipoteca y puede limitarse á conservar la renovando su inscripción en los plazos legales.

Tal es el sistema organizado por el legislador belga y las consecuencias que de él se derivan.

Superior, incontestablemente, al sistema francés, que es el nuestro, no llega sin embargo á la conclusión deseada, no reúne las condiciones necesarias para ser perfecto.

No remedia el peligro en que se encuentra el acreedor hipotecario sino parcialmente y de un modo imperfecto.

Para poner de relieve el defecto de que adolece y que es el mismo pero en mayores proporciones del francés, pongamos un ejemplo.

Supongamos un acreedor hipotecario y el inmueble, gravado en manos de un tercero.

El acreedor tiene un derecho servido por dos acciones: una acción contra el deudor, que es en consecuencia, personal; una acción contra el inmueble que es real, porque real es el derecho sobre el bien gravado.

Si el deudor cumple religiosamente sus obligaciones pagando sus intereses etc. el acreedor no tiene que realizar acto alguno para interrumpir la prescripción, puesto que ésta no lo amenaza; por el contrario, está corriendo contra él la prescripción por parte del tercero detentador.

El acreedor hipotecario está en la situación siguiente: frente al deudor su derecho persiste sin necesidad de realizar ningún acto; frente al tercero detentador está amenazado de la prescripción á pesar de haber cumplido los actos que debía realizar para asegurar su hipoteca.

No realiza tampoco este sistema, el ideal no conduce al verdadero resultado, al único jurídico en nuestra humilde opinión.

Para conseguirlo era preciso no haber señalado límite al derecho del acreedor, no haber organizado la prescripción contra la hipoteca, y haber establecido, siguiendo el proyecto de reforma propuesto en Francia al rejimen hipotecario, que la hipoteca prescribiría únicamente cuando prescribiera la acción personal.

La ley belga, desde este punto de vista, como dice Laurent, Principios de Derecho Civil francés Nº 388, Tomo 31, es inconsecuente consigo misma, porque está en contradicción con el motivo por el cual derogó al Código Civil.

CONCLUSIONES:

- 1º—El sistema consagrado por nuestro legislador en el art. 2180 del Código Civil está en abierta contradicción con el art. 2154 del mismo Código i con el art. 18 de la Ley sobre Registro i Conservación de hipotecas.
- 2º—El tercero detentador no puede oponer la prescripción de diez ó veinte años al acreedor hipotecario que ha inscrito su hipoteca i que la ha renovado en los plazos legales.
- 3º—La única prescripción que puede oponerse al acreedor hipotecario, en esas condiciones, es la prescripción de la acción personal.

Rafael Aug. Sánchez.

Santo Domingo, 3 de Enero de 1912.

Admittatur:

El Presidente del Jurado Examinador,
LIC. FED. HENRIQUEZ I CARVAJAL.

N. B. El Instituto Profesional no se hace solidario de las opiniones emitidas en las tesis, debiendo entenderse que estas opiniones corren por cuenta del sustentante.

(Resolución del Consejo de Dirección de fecha 9 de Diciembre de 1899)

