Art. 2122. El acreedor que tiene una hipoteca legal, puede ejercer su derecho sobre todos los inmuebles que pertenezcan á su deudor y tambien sobre los que puedan pertenecerle en adelante con las modificaciones que á continuacion se espresan.

SECCION II.

DE LAS HIPOTECAS JUDICIALES.

Art. 2123. La hipoteca judicial es consecuencia de fallos, bien sean contradictorios ó en rebeldía, definitivos ó provisionales pronunciados en favor del que los ha obtenido. Resulta tambien de los reconocimientos hechos en juicio de las firmas puestas en un acta obligatoria, qué sea privada.

Puede ejercitarse sobre los inmuebles presentes del deudor y tambien sobre los que pueda adquirir, sin perjuicio de las modificaciones que á continuacion se espresarán.

Las decisiones arbitrales no producen la hipoteca mientras no contengan el auto judicial de ejecucion.

---

de todos los cambios que esperimente de sus desmembraciones y de sus cargas; de este modo la inscripcion se justificará presentándose como el correctivo eficaz del vicio de la ley.»

«El proyecto contiene por consiguiente en su principio, una escelente disposicion al proponeros el establecimiento, ó mejor dicho, el restablecimiento de la inscripcion. Esta existia antes que el Código; y en él fué más bien omitida que rechazada. El primitivo proyecto de Código contenia un artículo prescribiéndola. En el seno del Consejo de Estado, fué objeto de discusion; atacado débilmente, defendido lo mismo, no se esplica fácilmente la causa desu desaparicion de la ley votada en definititiva; y tal vez, por una mala intellgencia, y sobre todo, por una omision inmotivada, nació una de las mayores dificultades unade las más importantes cuestiones de nuestro sistema hipotecario.»

«Algunos autores creyeron, de buena fé, que una simple omision no podia abolir reglas y principios tan indispensables para la seguridad de las transacciones; y mucho más cuando en el Código no existia ninguna regla concreta que prohibiese en la práctica el uso de las inscripciones. Pero semejante doctrina no encontró su sancion en la jurisprudencia de los tribunales, que se manifestó definitivamente en sentido opuesto. Por esta razon es necesaria una ley que restablezca las inscripciones.»

«Para ello no es necesario violentar la ley; porque la innovacion no es de tal naturaleza que choque abiertamente con el espíritu ni con el sentido literal del Código. Por el contrario, lejos de romper la armonía ó la concordancia, y turbar los principios fundamentales de aquel cuerpo legal, parece que todas sus disposiciones preparaban á la inscripcion el lugar oportuno que á su lado debia tener. La armonía de la ley permanece íntegra; se llena un vacío sin que en aquella se cambie una palabra ni un solo artículo.»

«Desde luego no se cambian los principios relativos al efecto que los contratos producen; el consentimiento mútuo continúa siendo la ley de los contrayentes.»

«El art. 1583, particular á la venta, conserva todos sus efectos, toda su significacion, y aun de sus palabras: «Entre las partes... respecto del vendedor..,» era natural y lógico deducir que se necesitaba algo más que el consentimiento de las partes para hacer al adquirente propietario respecto de terceros; y aquel *algo* debia ser la inscripcion.»

«En cuanto al régimen hipotecario, no solo la inscripcion no daña sus principios y se encuentra en armonía completa con los mismos, sino que viene á llenar un vacío capitla de nuestra legislacion, que entra, en virtud de sus primeras disposiciones en la constitucion del privilegio y de la hipoteca, sin haberse ocupado de establecer las bases fundamentales de la propiedad territorial y de regular invariablemente su trasmision respecto de terceros.»

Gracias á su restablecimiento, el estado civil de la propiedad tendrá sus registros, como el estado civil, de las personas; su existencia podrá ser siempre conocida; seguida constantemente á través de todas las manos por que pase, y podrán apreciarse, por último todas las modificaciones que aumenten ó disminuyan su valor; de este modo, nuestro sistema hipotecario descansará sobre bases sólidas y seguras, y el estado de la propiedad será público por medio de signos patentes y caractéres ciertos.»

«Al realizar esta reforma, no hacemos más que imitar á las naciones extranjeras, que al copiar nuestra legislacion civil, nos han dado, sin embargo, el ejemplo de los perfeccionamientos que reclama. A todos estos motivos se une uno de oportunidad, que resulta de la organizacion en Francia de las sociedades de crédito territorial. Esta organizacion debia haber sido precedida de la reforma hipotecaria; y al realizarse lo contrario, los resultados de la esperiencia han confirmado las previsiones de la teoría.»

«El crédito territorial lucha con trabajo contra las dificultades creadas por una ley

(c) 2008 Real Academia de Jurisprudencia y Legislación