para su existencia, ó indeterminado en su valor, no puede el acreedor requerir la trascripcion de que en adelante se hará mencion, sino hasta cubrir el valor que resulte por tasacion y declarado espresamente por el mismo, teniendo derecho el deudor para rebajarle, si esto pudiera hacerse.

Art. 2132. Hecha la hipoteca, se estiende esta á todas las mejoras, que sobrevengan en el inmueble hipotecado.

SECCION IV.

DEL LUGAR QUE LAS HIPOTECAS OCUPAN ENTRE SÍ.

Art. 2134. La hipoteca entre los acreedores, bien sea legal, judicial ó convencional, empieza desde el dia en que el acreedor hizo la inscripcion en el registro de la propiedad, en la forma y de la ma-

---

alterarse; la inscripcion realizada por una sola de las partes, no hace fé contra la otra; y los terceros verán sus intereses comprometidos, puesto que no pueden invocarla como prueba absoluta en ausencia del título original. Por último, nada más fácil que inscribir un documento falso, y en todos estos casos, la inscripcion, lejos de ser una garantía, se convierte en un peligro.»

«El depósito prévio del documento privado en el estudio de un notario, se ha propuesto, como medio para evitar aquellos inconvenientes; pero no garantiza á los terceros más que en el caso de pérdida ó destruccion del original, y deja en pié los demás inconvenientes espuestos »

«Un documento falso, alterado, ó con firmas supuestas, puede depositarse tan fácilmente en una notaría como inscribirse en un registro de hipotecas. porque el hecho del depósito no puede corregir las irregularidades ó nulidades que el documento contenga. Si el notario puede ó debe en un grado determinado, examinar juzgar, corregir los documentos que se depositan en sus manos, esto equivale á exigir la conversion de aquellos en documentos públicos antes de realizarse la inscripcion. No es, pues, un verdadero depósito el que se hace; lo que se realiza, lo que se otorga, es una escritura pública. Si por el contrario, el depósito debe aceptarse ciegamente y sin exámen, por parte del notario, no producirá efectos verdaderos; es aquella una apariencia de garantía muy insuficiente, y una precaucion que los terceros podrian tomar por sí, sin necesidad de que la ley interviniese en su favor. En realidad, el depósito no seria eficaz si no producia la intervencion directa del notario, comprometiendo su responsabilidad, es decir convirtiendo en público el documento privado. Pero para llegar á semejante resultado, se hace necesario el concurso de todas las partes que intervinieron en la redaccion del primitivo documento; su consentimiento es indispensable, el depósito debe ser una obra comun y colectiva, y de realizarse por uno solo de los contrayentes, resultaria que la accion de la parte interesada en la inscripcion, podria paralizarse por la mala voluntad, la mala fé ó la negligencia de la otra.»

«En estas consideraciones se presenta la verdadera cuestion, que se reduce á determinar si han de ser objeto de inscripcion los documentos privados, ó si aquella ha de referirse únicamente á los documentos públicos. Esta última opinion ha sido enérgicamente sostenida en el seno de la comision, fundándola precisamente en los peligros é inconvenientes que hemos espuesto. Estos desaparecen si no se recurre más que á documentos públicos para la constitucion de la propiedad; entonces no serán de temer la pérdida, la destruccion ó la alteracion de los títulos. porque la minuta depositada en los protocolos de un notario es un testo invariable é inalterable que puede ser siempre consultado y que garantiza eficazmente los derechos de un tercero. Los documentos auténticos ó públicos mejor redactados, más claros, más regulares tienen, sobre todo, en lo que se refieren á la constitucion, ó por así decirlo, á la genealogía de la propiedad, una gran superioridad sobre el documento privado, al que no sirven de precedente en la mayoría de los casos sino datos incompletos acerca de la situacion anterior de la finca vendida. En la misma práctica de los negocios no ha podido menos de reconocerse que la oscuridad que reina sobre el verdadero estado de la propiedad en Francia, reconoce como causa principal el uso de los documentos privados como actas traslativas de dominio.»

«Pero al lado de estas incontestables ventajas de las escrituras públicas, ¿existen acaso inconvenientes graves que hagan renunciar á la imposicion de las mismas como de uso esclusivo en los actos que hayan de ser objeto del registro?»

«Se presenta desde luego la cuestion de gastos, que, sin embargo, se reduce á los honorarios del notario, porque cualquiera que sea la naturaleza del acto inscrito hay que pagar los derechos del registro. La economía que se hace en cuanto á los derechos del Tesoro público, y que es causa de tantos documentos privados, no es ciertamente de gran importancia, porque conviene no olvidar que los agentes de negocios, autores en la mayoría de los casos de aquella clase de documentos, son, por regla general, más exigentes que los notarios. No por esto ha querido la

(c) 2008 Real Academia de Jurisprudencia y Legislación