

# Las hipotecas ocultas

**Víctor Carlos Schwartzmann Larco**

Alumno del 5o. Ciclo de la Facultad de  
Derecho de la PUC.

## PRESENTACION DEL PROBLEMA

Los artículos 1118 y 1119, que contienen las disposiciones relativas a las hipotecas legales, están inspirados en los artículos 1026 y 1027 del Código Civil de 1936.

La figura de la hipoteca legal consiste en la existencia del gravamen sobre un bien inmueble sin que sea necesario el consentimiento del propietario de dicho bien, bastando con que se cumpla en la realidad cualquiera de los supuestos previstos en el artículo 1118 y en otras leyes especiales.

Durante la vigencia del Código anterior, a las hipotecas legales previstas en los incisos 1 y 3 del artículo 1026 se les denominaba también hipotecas ocultas, ya que no requerían inscripción expresa en el registro para su validez, debiendo inscribirse únicamente los contratos de los cuales éstas emanaban.

El fin que se persigue con el presente trabajo consiste en determinar si con el régimen establecido en el Código Civil de 1984, ha desaparecido la figura de la hipoteca oculta o si ésta se mantiene. A efectos de encontrar solución a este problema será útil enfocarlo desde la perspectiva de los dife-

rentes métodos de interpretación, pero siempre desde un criterio estrictamente tecnicista.

## ANALISIS

El artículo 1119 establece que "Las hipotecas legales (...) se constituyen de pleno derecho", lo que es, en realidad, la esencia misma de esta institución, ya que no requiere del consentimiento del propietario del bien (se trata de una excepción al principio contenido en el inciso 1 del artículo 1099 sobre los requisitos de la hipoteca).

Acto seguido, el artículo introduce una modificación al artículo 1027 del Código del '36 al establecer que las hipotecas legales "se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan". Debemos determinar los alcances reales de esta disposición para poder solucionar el problema planteado líneas arriba.

En efecto, podría llegar a parecer que esta modificación al texto del artículo 1027 del código derogado determina la desaparición de las hipotecas ocultas. El artículo derogado decía que estas hipotecas legales no requerían para su validez de inscripción expresa en el registro; bastaba la ins-

cripción de los contratos de los cuales emanaban. Comparando ambas normas, queda claro que con el nuevo sistema se establece que el registrador, en el supuesto de que se inscriba un contrato en el cual aparezca cualquiera de los tres supuestos contenidos en el artículo 1118, tendrá la obligación de inscribir "de oficio" y "bajo su responsabilidad" las hipotecas legales que emanen de dichos contratos.

Sin embargo, el problema no queda resuelto; debemos determinar cuáles serían las consecuencias en el supuesto de que el registrador incumpliere la obligación a su cargo introducida por el Código vigente.

La primera consecuencia obvia es la responsabilidad en que incurre el registrador, en lo que no me detengo por no ser materia del presente trabajo.

Una segunda consecuencia, ésta sí fundamental para la solución de nuestro problema, se refiere a la validez o no de estas hipotecas frente a terceros. Si concluimos que no tendrán validez en los casos en que no estén debidamente inscritas, estaremos ante la desaparición de las hipotecas ocultas. Es evidente que ésta fue la intención del legislador al introducir la modificación al texto derogado; sin embargo, de la redacción final del artículo bajo comentario se desprende que no se

logró alcanzar el objetivo buscado.

En efecto, si nos detenemos en el segundo párrafo del artículo 1119, veremos que en los demás casos de hipotecas legales, es decir, en aquéllos establecidos en otras leyes, el derecho del acreedor surge de la inscripción en el registro. Argumentando a contrario, en los casos previstos en el artículo 1118, el derecho del acreedor no surge de la inscripción de la hipoteca legal sino de la inscripción del contrato del cual ésta emana, ya sea de compraventa, contrato de obra o división y partición.

En consecuencia, el incumplimiento de la obligación impuesta al registrador en la primera parte del artículo 1119 no acarrea la invalidez de la hipoteca, con lo que se mantiene la existencia de las hipotecas ocultas.

### CONCLUSION

En mi opinión, el error del legislador fue introducir la modificación manteniendo el resto del artículo tal como estaba redactado en el Código derogado. La solución, si lo que se busca es eliminar las hipotecas ocultas, será establecer legislativamente que en todos los supuestos de hipotecas legales, el derecho del acreedor surge de la inscripción del gravamen en el registro, modificando, para tal efecto, la primera parte del segundo párrafo del artículo 1119.

(\*) Lo dispuesto para las hipotecas legales rige también para las prendas legales respecto de bienes muebles susceptibles de inscripción, en virtud del artículo 1065 del Código Civil.