

INDICE

•	OBJETIVOS.....	1
•	NÚMERO Y CLASIFICACION DE LOS DERECHOS REALES.....	2
•	DE LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO EN GENERAL.....	6
•	MODOS DE ADQUIRIR.....	8
•	CLASIFICACION DE LOS MODOS DE ADQUIRIR.....	9
•	DIVERSAS ESPECIES DE TRADICION	11
•	TRADICION DE LOS DERECHOS REALES SOBRE UNA COSA CORPORAL INMUEBLE...	12
•	FINES DE LA INSCRIPCION	13
•	COMO SE EFECTUA LA TRADICION DE LOS DERECHOS REALES SOBRE UNA COSA CORPORAL INMUEBLE...	14
•	DE LA HIPOTECA.....	16
•	DE LA INSCRIPCION DE LA CESION DEL DERECHO DE HIPOTECA.	18
•	CONCLUSIONES	19
•	BIBLIOGRAFIA	20

OBJETIVOS

GENERAL:

- Conocer la clasificación de los derechos reales que establece nuestro Código Civil.

ESPECIFICOS:

- Explicar la forma de cómo se realiza la tradición del dominio de los bienes muebles y los derechos reales que se pueden constituir en ellos.
- Explicar el concepto de hipoteca y sus formalidades, así como la manera de cómo se puede realizar la tradición.

NÚMERO Y CLASIFICACION DE LOS DERECHOS REALES

El número de derechos reales es cerrado (numerus clausus), es decir, solo existen los tipos que las leyes expresamente estableces. En cambio los derechos personales o de crédito pueden crearse libremente por los particulares.

Los derechos reales se distinguen por su contenido. En cuanto a relaciones de señoría autónoma sobre la cosa, pueden contener 2 categorías de facultades:

- La facultad de disfrute directo de la cosa, o sea el goce de los frutos y el uso directo de la cosa.
- La facultad de utilización indirecta de la misma, o sea de su valor de cambio: aquí la cosa es solo un bien instrumental un medio para obtener dinero.

Así pues los derechos reales se dividen en:

- Derechos Reales de goce o disfrute, entre los cuales se encuentra el derecho de propiedad (el mas amplio señorío de goce sobre una cosa) y otros derechos con un poder mas limitado de goce o disfrute: los

derechos Reales de goce limitado son: Usufructo, Uso, Habitación y Servidumbre;

- Los Derechos Reales de Garantía: su contenido es el poder de provocar (en la forma procesal adecuada) la venta forzosa de la cosa para obtener dinero: son derechos reales limitados de garantía: La Prenda y la Hipoteca.

Enunciación de los derechos Reales en nuestro Código Civil

Nuestro Código civil declara en el Art. 567 que los derechos se dividen en Reales y Personales. Además dice que el derecho real es el que se tiene sobre una cosa

sin referencia a determinada persona. Los derechos Reales que se contemplan son:

- El de Dominio (Art. 568 – 570 CC)
- El de Herencia (Art. 952 y sig.CC)
- Los de Usufructo (Art. 769CC)
- Uso o Habitación (Art. 813CC)
- Los de Servidumbres activas (Art. 822 y sig.CC)
- El de Prenda (Art. 2134CC)
- El de Hipoteca (Art. 2157CC)

A continuación enunciamos a cada uno de los Derechos Reales citados:

- El dominio o propiedad. El dominio es el derecho Real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente: no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama: Mera o Nuda Propiedad. Una definición sintética de la propiedad es que la propiedad es la general dominación sobre una cosa corporal.
- Herencia. Se dice que es el derecho real que se tiene sobre la totalidad del patrimonio de una persona difunta, excepto los derechos intransmisibles o sobre una cuota del mismo. Se ha negado por algunos el carácter de derecho real de herencia en razón de que todo derecho real debe recaer sobre una cosa corporal y la herencia no lo es pero el código dice que el derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto de una determinada persona (Art. 567 inc. 2ºCC), y al hablar de cosa no distingue, al revés de lo que se hace con el dominio, si la cosa es corporal o incorporeal y además, expresamente, enumera el derecho de herencia entre los derechos reales. Es característica el derecho de herencia el ser un derecho universal: no recae sobre cosas determinadas, individualizadas, sino sobre el total o una cuota del patrimonio transmisible del difunto.

El derecho de herencia no tiene propiamente naturaleza mueble ni inmueble, pues su objeto no son las cosas muebles o inmuebles que puede contener, sino el patrimonio mismo o una parte o cuota intelectual de el, y como se sabe, que el patrimonio es una cosa incorporeal o mejor dicho una abstracción jurídica.

Otra característica del derecho de herencia es su duración limitada. Su misión básica es servir como enlace o vínculo de continuidad entre el derecho de dominio ejercido por el difunto sobre sus bienes y el que ejercerá el heredero a futuro. La herencia es de carácter provisional y esta condenada a ser reemplazada por el derecho de dominio, una vez producida la singularización de los bienes en el patrimonio de los herederos adjudicatarios.

- Derecho de Usufructo, Uso y Habitación. El derecho de Usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituirla a su dueño si la cosa no es fungible: o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible.

El Uso y la Habitación no son más que usufructos restringidos; son derechos reales menos amplios que el

Usufructo. El Derecho de Uso es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se refiere a una casa y a la utilidad de morar en ella, se le llama derecho de habitación.

El derecho de Usufructo supone dos derechos coexistentes: el de nudo propietario y el del usufructuario. Tiene una duración limitada, al cabo de la cual pasa del usufructuario al nudo propietario, y se consolida con la propiedad.

- **Servidumbres Activas.** Servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad. Con respecto al predio dominante la servidumbre se llama activa y con respecto al predio sirviente pasiva.

Las servidumbres o son naturales, que provienen de la natural situación de los lugares, o legales, que son impuestas por la ley, o voluntarios, que son constituidas por el hecho del hombre. Un ejemplo de la servidumbre legal es la de tránsito. A ella se refiere el código civil al preceptuar que si un predio se haya destituido de toda comunicación con el camino público por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito.

Nos referimos a los derechos reales y cosa ajena que no son de goce, sino de garantías, otorgadas para la seguridad de un crédito: la prenda y la hipoteca.

- **la Prenda.** El contrato de prenda o empeño entrega una cosa mueble a un acreedor para la seguridad de su crédito. La palabra prenda sirve para designar el contrato, la cosa que se entrega en garantía y el derecho real que surge para el acreedor.

Una mejor definición de la prenda como derecho real, sería decir que es un derecho real de garantía o seguridad que se constituye con la entrega de una cosa al acreedor, el cual, en caso de que el deudor no cumpla su obligación, para satisfacer su crédito, instar la venta de la cosa y pagarse con el precio alcanzado antes que otros eventuales acreedores no provisto de un derecho de prelación.

La prenda que regula el código civil exige la entrega al acreedor de la cosa garante.

- **La Hipoteca.** Según el código es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer el poder del deudor. Además se dice que es el derecho real de garantía que atribuye al acreedor la facultad de desposeer, expropiar los bienes vinculados a la garantía de su crédito con el fin de que sea satisfecho con preferencia sobre el precio logrado mediante la expropiación.

Derechos Reales que existen en legislaciones extranjeras.

Entre ellas mencionaremos dos de mucha importancia: la Enfitéusis y el derecho de superficie.

La enfitéusis ha sido definida como una relación en virtud de la cual sobre un fundo (de ordinario rústico) y sus accesiones, es concedido (a cambio de una retribución de carácter periódico) un derecho perpetuo, o temporal, de utilización de naturaleza real y alienable, a una persona llamada enfitéuta, con el deber de mejorar el fundo, generalmente a través del cultivo.

El derecho de superficie es un derecho de propiedad que recae sobre los edificios o plantaciones existentes en un terreno cuyo dominio pertenece a otra persona. Esos edificios o plantaciones toman el nombre de superficies.

DE LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO EN GENERAL

Estudiaremos dos tipos de teorías que nos explican el modo de adquirir el dominio.

- Teoría que exige un título y un modo para la adquisición del dominio y los demás derechos reales.

Por regla general, para adquirir un derecho personal basta el solo contrato o acto constitutivo. Así, por ejemplo, perfeccionado el contrato de compraventa, nace para el comprador el derecho de exigir al vendedor la tradición de la cosa. Pero tratándose de la adquisición y transmisión de los derechos reales, además del contrato o acto constitutivo es necesario, según la teoría tradicional, otro requisito, un modo de adquirir. Para que el comprador llegue a ser dueño de la cosa no basta la celebración del contrato; es preciso también que el comprador realice la tradición a favor del comprador.

La teoría tradicional, que tiene sus orígenes en el derecho Romano y que fue ampliada y desarrollada por los interpretes de la edad media, exige para la adquisición y transmisión de los derechos reales un título o causa remota de adquisición y un modo de adquirir o causa próxima de la misma. Y, desde este punto de vista, el título es el hecho que da posibilidad o vocación para adquirir el dominio u otro derecho real: y el modo de adquirir es el hecho idóneo para producir en concreto la adquisición del derecho a favor de una persona. Por ejemplo, el comprador llega a ser dueño de la cosa comprada en virtud del contrato (título) y la tradición de esa cosa que le hace el vendedor dueño (modo de adquirir); el mero contrato solo da al comprador la posibilidad para adquirir el dominio, pero esa posibilidad se actualiza merced al modo de adquirir llamado tradición.

- Teoría que rechazan la distinción entre el título y el modo de adquirir. **I.** una teoría sostiene que para adquirir los derechos reales basta con el título; el modo es innecesario o al menos se le considera implícito en aquel. La tradición pierde su calidad de modo de adquirir; representa solo la ejecución de la obligación del vendedor de poner la cosa a disposición del comprador.

II. Otra teoría estima que hay que cortar el lazo entre el modo de adquirir y el título; hay que independizar, para los efectos de la transferencia de los derechos reales, el modo de adquirir del título. Lo que interesa para la adquisición y transferencia de esos derechos es solo el modo, que se desdobra en dos momentos: el acuerdo real y la propia tradición o inscripción.

El acuerdo real, es el acuerdo entre el enajenante y el adquirente para provocar la transmisión del derecho real. Tratase de un acto abstracto porque en todos los casos solo encierra la voluntad conforme de ambas partes de que se realice la transmisión y la declaración es independiente del título, cauda o contrato por virtud de la cual se hace ella.

Para que opere la adquisición y transferencia del derecho real es necesario, además del acuerdo real, la entrega, si se trata de muebles, y la inscripción en el Registro si es inmueble.

En muchos países se mantiene con gran fuerza la teoría del título y el modo de adquirir.

En estos regimenes, tratándose de bienes raíces, el modo es sustituido por la inscripción. Buena parte de la doctrina contemporánea estima esta como la solución más correcta.

MODOS DE ADQUIRIR

La ocupación. Por la cual se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie y cuya adquisición no es prohibida por las leyes salvadoreñas o por el derecho Internacional. (Art. 587CC)

La accesión. Es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que junta a ella. Los productos pueden ser naturales o civiles (Art. 624 CC).

La tradición. Es un modo de adquirir el dominio de las cosas que consiste en la entrega que el dueño de ellas hace a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por la otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales. (Art.651CC).

La sucesión por causa de muerte. Es un modo de adquirir el dominio de los bienes y derechos transmisibles dejados a su muerte a una persona. (Art. 952 CC).

La prescripción adquisitiva. Es un modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas por haberlas poseído durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales. (Art. 2231CC)

La ley. En ciertos casos sirve de modo para adquirir. Por ejemplo, el usufructo legal (Art. 771 Ord.1° CC). Además se puede considerar que una ley de expropiación sirve de título y modo de adquirir el bien expropiado.

CLASIFICACION DE LOS MODOS DE ADQUIRIR

- **Originarios y derivativos.** Es originario cuando hace adquirir la propiedad independientemente de un derecho anterior de cualquier otra persona (la ocupación, la accesión y la prescripción). Es derivativo cuando hace adquirir una propiedad fundado en un precedente derecho que tenía otra persona. Ejemplos: la tradición y la sucesión por causa de muerte.
- **A título universal y a título singular.** Es a título universal el modo por el cual se adquieren, la universalidad de los bienes de una persona o una parte alícuota de ella. Es singular el modo por el cual se adquieren bienes determinados.

Respecto de esta clasificación, podemos observar lo siguiente:

- ♦ Hay dos modos que siempre son a título singular: la accesión y la ocupación.
 - ♦ Hay un modo que indistintamente puede ser a título universal o a título singular: la sucesión por causa de muerte.
 - ♦ Hay dos modos que por regla general son a título singular: la tradición y la prescripción.
- **Modo de adquirir a título gratuito y a título oneroso.** Es a título gratuito, cuando el que adquiere el dominio no hace sacrificio pecuniario alguno. Ejemplo la ocupación. Es a título oneroso, cuando al adquirente la adquisición del dominio le significa un sacrificio pecuniario. La tradición puede ser a título oneroso o gratuito. La sucesión por causa de muerte y la prescripción son siempre a título gratuito.
 - **Por actos entre vivos y por actos de última voluntad.** Son modos de adquirir por causa de muerte o por actos de última voluntad los que para operar presuponen la muerte de la persona de la cual se deriva el derecho. Y por actos entre vivos los que para operar no presuponen esa muerte. Ejemplo: la ocupación, la accesión, la tradición y la prescripción.

La tradición para que opere, requiere un título.

Para adquirir el dominio cuando opera la tradición, se requiere que hay también un título traslativo de dominio. Desde ese punto de vista puede decirse que el título es la causa que habilita para adquirir el dominio, la causa remota para la adquisición del dominio. Y en este caso se requiere de un título porque la ley así lo establece para que valga (Art. 651 y siguientes CC). Y además por que de los contratos solo nacen derechos personales y jamás derechos reales. En consecuencia, para adquirir el dominio se requiere la existencia de un modo de adquirir, que en el caso del contrato, es la tradición. Por ejemplo, si yo compro una casa a Pedro, por el contrato de compraventa no me hago dueño de la casa; solamente adquiere un derecho personal para exigirle a Pedro que me entregue la casa. Y cuando Pedro me hace la entrega de ella, y se inscribe en el

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, solo entonces adquiero la casa me transformo en dueño de ella. De aquí que sea preferible decir. No es la tradición propiamente la que exige un título, sino que este requiere la tradición.

DIVERSAS ESPECIES DE TRADICION

Para estudiar como se efectúa la tradición, hay que distinguir:

- **Tradición de los derechos reales sobre una cosa corporal mueble;**
- **Tradición de los derechos reales sobre una cosa corporal inmueble;**
- **Tradición del derecho de herencia; y**
- **Tradición de los derechos personales.**

LA TRADICIÓN DE LOS DERECHOS REALES SOBRE UNA COSA CORPORAL MUEBLE

Esta se encuentra regulada en los artículos 655 al 666 del Código Civil. Esta tradición puede ser de dos clases: La real y Ficta. La tradición, según el Art. 655 CC, debe hacerse significando que se transfiere el dominio y figurando esta transferencia por uno de los medio que se enumeran.

- **La tradición Real o Verdadera:** Es la que se hace físicamente o naturalmente, sea entregando la cosa el tridente al adquirente, sea permitiendo el primero al último la aprehensión material de la cosa, y manifestando el uno la voluntad de transferir y el otro la de adquirir el dominio.
- **Las Tradiciones fictas:** son las que se hacen por medio de una ficción que represente la verdad. Suelen citarse cuatro casos:
 - ◆ Tradición simbólica: se hace por medio de un símbolo o señal que representa la cosa traída y la pone bajo el poder o acción del adquirente.
 - ◆ Tradición de larga mano (longa manu): se finge alargada la mano hasta tomar posesión de un objeto distante o porque se supone una mano bastante larga para tomar posesión de toda cosa. Se efectúa mostrando ésta y poniéndola a disposición del adquirente.
 - ◆ Por breve mano (brevi manu): Es la que se produce cuando el mero tenedor de una cosa llega a ser el adquirente de ella y la retiene con ánimo de dueño. Consiste en suponer que el dueño de la cosa al venderla al que la tenía como mero tenedor, la recibe de éste y se la vuelve a entregar de nuevo por un rápido cambio de mano.
 - ◆ Cláusula de constituto (constitutum possessorium): puede figurarse la tradición por el mero contrato en el que el dueño se constituye usufructuario, comodatario, arrendatario, etc. Ejemplo; el dueño de la cosa se la vende a otra persona, pero conviene en que la mantendrá en su poder como simple arrendatario; se constituye, pues, en representante de la posesión ajena.

TRADICION DE LOS DERECHOS REALES SOBRE UNA COSA CORPORAL INMUEBLE.

La tradición de los derechos reales inmuebles, excepto la servidumbre, se efectúa, de acuerdo con la legislación que nos rige, por la inscripción del título en el Registro de La Propiedad Raíz e Hipoteca.

Según el Art. 667 CC. La tradición del dominio de los bienes y raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, salvo las excepciones legales, se efectuara por medio de un instrumento público, en que el tridente exprese verificarla y el adquirente de recibirla. Este instrumento podrá ser el mismo del acto o contrato, y para que surta efectos contra terceros, deberá inscribirse en el Registro público de la Propiedad.

En el Derecho Romano y en el Español antiguo que se aplicó entre nosotros, al igual que respecto de los muebles, bastaba la tradición real o la ficta para operar la transferencia del dominio de los inmuebles. No era necesaria, pues, para la validez de dicha tradición, la inscripción en un registro público; la transferencia del dominio de los inmuebles quedaba ignorada de los terceros en esas legislaciones. La institución del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca sólo era destinada a las hipotecas.

Finalidad de los registros territoriales. Para facilitar la circulación de los bienes inmuebles, evitar los inconvenientes de la clandestinidad y desarrollar el crédito territorial, las legislaciones de los países civilizados han impuesto de la constitución, transferencia y transmisión de los derechos reales inmuebles. En el mundo moderno este objetivo se logra mediante los registros de la propiedad raíz e hipotecas. Se entiende por Registro el libro o cuaderno en que se matricula un inmueble o se inscribe en hecho que le afecta. La misma palabra registro designa esa matrícula o esa inscripción, y también la oficina en que se llevan a cabo tales anotaciones.

Pero fuera de la publicidad, el registro de Bienes Raíces llena otras funciones que varían según el régimen de cada país. En muchos es garantía de la Propiedad Inmueble; en otros, solo de la posesión. Algunas legislaciones exigen la inscripción en el Registro como requisito par constituir, transferir o hacer cesar los derechos reales sobre los Bienes Raíces; otras, sólo para oponer el acto inscrito a los terceros.

FINES DE LA INSCRIPCION

- La realización de la tradición. La descripción del título en el Registro es la única manera de efectuar la tradición de los derechos reales inmuebles, excepto e de servidumbre.
- Publicidad de la propiedad raíz. La inscripción en el Registro tiene por fin dar publicidad a la propiedad territorial. Persigue, como dice el mensaje del código civil, ponerla a la vista de todos, en un cuadro que represente instantáneamente sus mutaciones, cargas y divisiones sucesivas. Se entiende con esta función de la inscripción a conservar la historia de la propiedad Raíz y permitir el conocimiento de sus gravámenes, evitándose así los engaños de que pudieran ser víctimas los terceros.

La inscripción que se exige en las transmisiones hereditarias no es para que opere la tradición de lo bienes del causante a lo herederos, porque el traslado del dominio se efectúa por otro modo de adquirir, la sucesión por causa de muerte; en este caso la inscripción sirve para dejar constancia pública de la transmisión, conservar la historia de la propiedad inmueble, explicar la mutación del dominio.

- Prueba, requisito y garantía de la posesión. Según la mayoría de los autores la inscripción llena también el fin de servir de requisito para adquirir la posesión de bienes raíces; de prueba de esa misma posesión, y de garantía de ello.
- Solemnidad de un acto o contrato. La inscripción constituye tradición, o sea, modo de adquirir; sin embargo en ciertos casos desempeña el papel de solemnidad de algunos actos jurídicos (donaciones irrevocables, constitución del usufructo sobre inmuebles por acto entre vivos, constitución del derecho del uso, constitución de fideicomisos que afecten o comprendan un inmueble, constitución de la hipoteca, etc.

COMO SE EFECTUAN LA TRADICION DE LOS DERECHOS REALES SOBRE UNA COSA CORPORAL INMUEBLE.

Se efectúa por la inscripción del título en el registro de la propiedad raíz e hipoteca. De la misma manera se efectúan la tradición de los derechos de usufructos o de uso constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación y del derecho de hipoteca.

El papel principal y propio de la inscripción es servir la tradición de los derechos reales inmuebles; por regla general la inscripción no forma parte del contrato mismo. Ejemplo la compraventa de bienes raíces queda perfecta por el otorgamiento de escritura pública; el hecho de que falte la inscripción en el registro de la

propiedad raíz e hipoteca sólo quiere decir que aun no se ha realizado la tradición, pero el contrato tiene existencia valida.

Mientras la inscripción no se verifica, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni s oponible a los terceros; sólo la tradición tiene la virtud de transferir los derechos reales, y la única manera de efectuarla, tratándose de inmuebles, es la inscripción que representa la entrega simbólica de los derechos reales en los bienes raíces.

En consecuencia, mientras no se inscriba la escritura de venta del bien raíz, este permanece en el patrimonio del vendedor; si muere antes de que la inscripción se realice, el dominio del acosa se radica en lo herederos.

Los títulos o documentos que pueden registrarse pueden ser de dos formas.

- La de la transcripción, en que dichos títulos se copian íntegra y literalmente en los libros del Registro, o bien éste se forma esencialmente con las copias fieles de los documentos originales;
- La de inscripción, que se reduce a anotar un extracto fundamental del documento que consigna el acto jurídico que sirve de título a la transferencia o constitución de un derecho real.

El primer sistema ofrece la ventaja de ser exacto y evita omisiones y errores pero aumentan el volumen de los registros y dificulta su consulta.

El segundo sistema es mas expedito y supera los defectos de la transcripción. Reduce las anotaciones a abstractos que contienen lo que mas interesa en cuanto a las partes y al objeto.

DE LA HIPOTECA (Art. 2157– 2180 CC)

Es un derecho constituido sobre bienes inmuebles a favor de un acreedor para la seguridad de su crédito, sin que por eso dejen de permanecer los bienes en poder de su propietario.

La voz hipoteca es griega, y gramaticalmente significa suposición, y en el sentido que esta palabra tiene en latín, según el cual supositio es la acción y efecto de poner una cosa debajo de otra, o de sustituirla o añadirle o empeñarla; de suerte que atendiendo a su etimología, hipoteca viene a ser lo mismo que cosa puesta para apoyar, sostener y asegurar una obligación.

De la definición de hipoteca resulta, que su naturaleza jurídica consiste en las siguientes condiciones:

- La hipoteca es un derecho sobre un inmueble;
- El inmueble, en virtud de este derecho, responde del crédito hipotecario;
- La hipoteca, bajo estos dos presupuestos, es un derecho indivisible; es decir con relación al inmueble hipotecado y respecto al crédito para cuya seguridad sea constituido la hipoteca.

En consecuencia, cada una de las cosas hipotecadas a una deuda, y cada parte de ellas son obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella.

- La hipoteca es un derecho sobre la cosa de otro; pero no quita al propietario la posesión del inmueble hipotecado, sino que solamente da al acreedor la facultad de hacerse pagar con el o con su precio.
- La hipoteca es un derecho real. en consecuencia, el acreedor hipotecario puede perseguir su derecho sobre la cosa contra cualquier poseedor; y tiene prelación sobre los simples acreedores.
- La hipoteca da un derecho accesorio, puesto que su objeto es asegurar una deuda u obligación.
- La hipoteca, como todo derecho en general pasa igualmente a los herederos y causa–habientes del acreedor hipotecario.

La hipoteca no puede tener lugar sino sobre bienes raíces que se poseen en propiedad o usufructo o sobre naves. Esta tiene que limitarse a una determinada suma, con tal que así se exprese inequívocamente.

La inscripción de la hipoteca consiste en la descripción que de ellas se hace en los libros respectivos del Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas, con el fin de instruir a terceros de la existencia del derecho de hipoteca adquirido sobre uno o mas inmuebles determinados. Toda inscripción que se haga en el registro expresará las circunstancias siguientes:

- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles, objeto de la inscripción o a los cuales afecte, la capacidad, nombre y número, si constare en título;
- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituye el que sea objeto de la inscripción;
- La clase de título que deba inscribirse y su fecha;
- El nombre y el apellido de la persona, si fuere determinada, y no siéndolo, el nombre de la corporación o el colectivo de los interesados a cuyo favor se hace la inscripción;
- El nombre y el apellido de la persona o corporación o persona jurídica de quien proceda inmediatamente los bienes o derechos que deben inscribirse;
- El nombre y residencia del juez, o funcionario o persona jurídica en quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deberán inscribirse;
- La fecha de la presentación del título al registro, con expresión de la hora;
- La conformidad de la inscripción con la copiad el título de donde se hubiere tomado; y si fuere este, deben conservarse en el oficio del Registro, indicación del legajo en que se encuentran.

DE LA INSCRIPCION DE LA CESIÓN DEL DERECHO DE HIPOTECA

Debe hacerse constar por medio de una nueva inscripción que exprese:

- Nombre y apellido del cedente;
- El crédito del que fuese dueño;
- La especie y condiciones del acto o contrato en cuya virtud se haga la cesión;
- Nombre y apellido del cesionario;
- Nombre y apellido del deudor, etc.

El cesionario de derecho de hipoteca inscrito deberá inscribir la sesión a su favor, siempre que esta resulte de escritura pública.

Según el código civil en el Art. 668, la tradición del derecho de hipoteca, se verifica por la anotación de la escritura que la constituye, en el competente registro de hipotecas.

La tradición y anotación de hipotecas, en el caso de la subrogación legal, se sujetará a lo dispuesto en el Art. 1483 CC. Y menciona que para las hipotecas que garanticen las deudas se traspasen al nuevo acreedor, no basta sólo el hecho del pago, sino que además debe hacerse constar el traspaso en el registro de hipotecas en virtud de mandato judicial. Relacionándolos con los Arts. 2159 y 2160 en donde mencionan que se debe otorgar en escritura pública y deben ser inscritos en el Registro de hipotecas, ya que de lo contrario carecerán de valor.

CONCLUSIONES

Como grupo hemos llegado a tomar dos importantes conclusiones:

- Que nos ha permitido recordar los derechos reales y sus clasificaciones. Además, que ahora conocemos más de cerca como opera la tradición del dominio de los bienes raíces así como los

derechos reales que se pueden constituir en ellos.

- Que la hipoteca es un derecho muy usado, actualmente, y para que opere o tenga validez debe cumplir unos requisitos al momento de celebrar el contrato y también para que surta efecto contra terceros. Por ejemplo, que debe realizarse en escritura pública y se debe llevar a inscribir en el Registro de la propiedad Raíz e hipotecas.

BIBLIOGRAFÍA

- Tratado de derechos reales, Alessandri; Somarriva.
- Los bienes y los derechos reales, comparación con el Código Chileno.
- Contratos Civiles, Fernández de.
- Derecho Civil Salvadoreño
- Internet