

## **Glosas sobre la hipoteca**

### **“El principio de especialidad de la hipoteca”**

**Pedro Luis Planchart Pocaterra<sup>1</sup>**

#### **Parte I**

##### **“Principio de la especialidad con respecto al crédito garantizado”**

**Dedico a todos quienes han sido y son mis alumnos desde aquel lejano 6 de octubre de 1989, con el agradecimiento: por ser savia de mi vida**

#### **I. Introducción.**

- En esta primera parte desarrollaremos nuestras consideraciones o glosas sobre el principio de especialidad de la hipoteca en lo que respecta al crédito garantizado, siempre partiendo de la exégesis de los textos legales, que en el tema que nos ocupa es el Código Civil, texto que rige o fija las normas fundamentales de la hipoteca inmobiliaria, independientemente de si la materia, más allá de lo que además pudiera señalar alguna ley especial en otros aspectos de la hipoteca, pero que no son relevantes para el tema que nos motivó a escribir este análisis.
- Si bien algunas aseveraciones, en especial la contenida en el pie de página número 4, pueden parecer superfluas o incluso de perogrullo, tienen alguna función didáctica tanto porque estas glosas pueden que sean leídas (y ¡ojalá! por no abogados, responden a inquietudes que muchas veces mis queridos estudiantes de séptimo y octavo semestre en la Escuela de Derecho de la Universidad Católica Andrés Bello me exponen. Es derecho de ellos plantear cualquier tipo de inquietud y es mi deber frente a ellos responder sus inquietudes, independientemente de que a otros les parezca obvio, superfluo o de perogrullo.

#### **II. Concepto del Derecho Real de Hipoteca.**

- 1) El artículo 1877 del Código Civil postula en su encabezamiento:

---

<sup>1</sup> Abogado UCAB, Summa Cum Laude, Universidad Católica Andrés Bello, julio 1985, Master in Comparative Jurisprudence (New York University School of Law), Junio 1987, Fulbright Scholar. Profesor de Contratos I y II y Derecho de Garantías, Escuela de Derecho de la Universidad Católica Andrés Bello desde octubre de 1989. Jefe del Departamento de Derecho Privado y Procesal, Escuela de Derecho Universidad Católica Andrés Bello, socio senior Araque Reyna.

La hipoteca es un derecho real constituido sobre los **bienes del deudor o de un tercero, en beneficio de un acreedor, para asegurar sobre estos bienes el cumplimiento de una obligación.**

... (Resaltado nuestro).

Además el artículo 1879 del mismo Código señala:

**La hipoteca no tiene efecto si no se ha registrado con arreglo a lo dispuesto en el Título XXII de este Libro, ni puede subsistir sino sobre los bienes especialmente designados, y por una cantidad determinada de dinero.** (Resaltado nuestro).

- 2) La hipoteca para nacer, sea hipoteca legal, judicial o convencional<sup>2</sup>, ha de ser registrada en el registro inmobiliario competente en la jurisdicción del lugar de ubicación del inmueble o derecho hipotecados, de conformidad con el Código Civil (artículos 1879, 1896, 1897 y 1924 in fine del Código Civil) y la Ley de Registros y Notarías<sup>3</sup>.
- 3) El registro en un registro incompetente implica nulidad absoluta por incompetencia manifiesta (Artículo 19, numeral 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos).
- 4) De modo que el registro es esencial para que nazca el derecho real de Hipoteca. Si no se registra debidamente, el acreedor no será titular del derecho real hipotecario, ni podrá hacer valer los derechos que la hipoteca le prodiga: Derecho de preferencia, Derecho de ejecución en vía judicial y derecho de persecución en caso que la titularidad sobre el bien o derechos hipotecados sean transferidos por cualquier acto a un tercero.
- 5) En relación con la solemnidad registral como requisito constitutivo de la hipoteca (sea esta legal, judicial o convencional), José Luis Aguilar Gorrondona asienta:

*La publicidad es un requisito constitutivo esencial para la existencia del derecho de hipoteca, En efecto, este derecho no existe ni entre las partes ni frente a terceros sin protocolización. Si el acreedor tiene título de hipoteca, pero no lo ha protocolizado, tiene derecho a constituir la hipoteca, pero no tiene aún el derecho de hipoteca* (Cursivas del autor del texto citado).

- 6) Cuando se alude a transferencia de la titularidad, hacemos referencia a transmisión del derecho real o bienes hipotecados, no la mera concesión de derechos de goce que no constituyen derechos reales (como es el caso del arrendamiento, comodato, depósito que no constituyen derechos reales sobre la cosa, bien o derecho). Esto es relevante para entender el concepto de tercero poseedor a efectos del derecho hipotecario (concepto que será desarrollado en otras reflexiones o glosas sobre la materia).
- 7) El registro no solo que es el acto constitutivo del derecho real de hipoteca (artículos 1879 y 1896 del Código Civil), sino que la fecha del registro de la hipoteca es lo que le da el grado a la hipoteca, aun si la obligación garantizada es una obligación futura o simplemente eventual (Artículo 1896 del Código Civil).

---

<sup>2</sup> Hipoteca legal (artículo 1.885 del Código Civil), hipoteca judicial (artículos 1.886 al 1.889 Código Civil) e hipoteca convencional (artículos 1.890 al 1.895 del Código Civil).

<sup>3</sup> Gaceta Oficial No. 6.668, del 16 de diciembre de 2021

### III. El Principio de Especialidad de la Hipoteca con respecto al Crédito.

#### Especialidad con respecto al crédito y créditos susceptibles de ser garantizados con hipoteca.

- 8) Si bien no hay una norma expresa que señale que la hipoteca es especial con respecto al crédito, sin embargo ello se colige de la misma definición de hipoteca contenida en el encabezamiento del artículo 1877 del Código Civil que señala:

La hipoteca es un derecho real que se constituye “sobre bienes del deudor o de un tercero, en beneficio de un acreedor<sup>4</sup>, **para asegurar sobre estos bienes el cumplimiento de una obligación**

...” (Resaltado nuestro).

- 9) Con respecto a la especialidad de la hipoteca con respecto al crédito, el autor José Luis Aguilar Gorrondona puntualiza:<sup>5</sup>

La exigencia de que se *determine la obligación principal garantizada por la hipoteca*, aunque no está explícita en la ley, resulta de la noción misma de hipoteca (Cursivas del autor del texto citado).

- 10) De la definición legal transcrita, se ha de interpretar que la obligación garantizada puede ser cualquier obligación jurídicamente exigible, sea dicha obligación contractual, legal o extracontractual, sea una obligación que ya ha nacido o nace en el momento de constitución de la garantía hipotecaria, sea que nace para garantizar una obligación futura o eventual, tal como comentamos previamente.

- 11) Pero es indispensable que se trate de una obligación jurídica. Es decir, una obligación, que de no cumplirse de manera voluntaria por el deudor, el acreedor puede compeler forzosamente el cumplimiento a través de la intervención de los órganos jurisdiccionales o en sede arbitral, de existir un cláusula arbitral (con respecto a la disputa relacionada con la obligación principal).<sup>6</sup>

El autor Oscar Ochoa Gomez define obligación jurídica:

Jurídicamente obligación es el deber de realizar una conducta, comportamiento o actividad cuyo cumplimiento se le impone a una persona por encima de su voluntad, y por ello su cumplimiento puede ser coercible, puede ser logrado contra la voluntad del obligado. Por ello en la obligación jurídicamente hablando, existirá un derecho a exigir el

---

<sup>4</sup> Aun cuando la norma haga mención de los términos en singular, deudor, acreedor o tercero, nada impide que se trate de varios deudores (codeudores) solidarios o mancomunados, varios acreedores (sean solidarios o mancomunados) o que el bien, bienes o derechos hipotecados pertenezcan a una comunidad.

<sup>5</sup> Aguilar Gorrondona, José Luis, *Contratos y Garantías-Derecho Civil IV*, Colección Cátedra, Universidad Católica Andrés Bello, Caracas 2017, p. 89.

<sup>6</sup> Tal como señalamos, la ejecución de la hipoteca no puede hacerse en sede arbitral, de acuerdo con las normas y principios que rigen el arbitraje, cuyo análisis va más allá del propósito de estas líneas.

cumplimiento de ella acudiendo al Poder Público para hacerla cumplir, incluso contra la voluntad del obligado.<sup>7</sup>

- 12) Lo dicho precedentemente es una consecuencia forzosa del carácter accesorio de la garantía hipotecaria. Por ser la hipoteca un derecho accesorio de garantía, no hay duda de que solo las obligaciones jurídicas: aquellas que ante la falta de cumplimiento voluntario por el deudor, son susceptibles de ser exigidas coercitivamente a través de los órganos jurisdiccionales (incluso en sede arbitral, cuando este procede), si la obligación del deudor no es una obligación jurídicamente exigible a través de los órganos jurisdiccionales, mal se puede exigir a través de la ejecución de un derecho accesorio, como es el derecho de hipoteca.
- 13) La accesoriedad del derecho real de hipoteca implica que si la obligación principal se extingue por cualquier causa, la hipoteca constituida para garantizar dicha obligación se extingue (ex artículo 1907 del Código Civil, ordinal 1ro):

Art. 1.907.-Las hipotecas se extinguen:

1o Por la extinción de la obligación.

Tal como Aguilar Gorrondona asevera:

Como derecho accesorio, la hipoteca se extingue, en principio, cada vez que se extingue la obligación que garantiza (C.C. art. 1907, ord 1o); pero debido a su indivisibilidad, **la hipoteca subsiste en su totalidad, cuando la obligación principal sólo se extingue parcialmente...** (Resaltado nuestro).<sup>8</sup>

- 14) Lo dicho precedentemente es cónsono con los principios que rigen el régimen de la responsabilidad patrimonial del deudor y de las protecciones del acreedor a través de las causas legítimas de preferencia, a saber: los privilegios y las garantías reales, se fundamentan y rigen solo para obligaciones jurídicamente exigibles, trátese de obligaciones legales, contractuales o extracontractuales.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Ochoa Gómez, Oscar E., Teoría General de las Obligaciones-Derecho Civil III, Tomo I; Universidad Católica Andrés Bello, Caracas 2009, p. 52

<sup>8</sup> Aguilar Gorrondona, José Luis, obra citada, pp. 120-121

<sup>9</sup> Si bien el texto del artículo 1.864 del Código Civil señala que “[las] causas legítimas de preferencia son los privilegios y las hipotecas” (corchetes nuestros), el recto sentido de la norma es que las causas legítimas de preferencia son los privilegios y las garantías reales, toda vez que la prenda no es subsumible por el modo de su nacimiento o constitución dentro del concepto de privilegio contenido en el artículo 1866 del Código Civil que prescribe: “Privilegio es el derecho que concede la Ley a un acreedor para que se le pague con preferencia a otros acreedores **en consideración de la causa del crédito**” (Resaltado nuestro).

Pues bien, no existe ninguna prenda que nazca de pleno derecho sólo en consideración de la causa del crédito. Por lo que, cuando el Código Civil (artículos 1.1838 al 1.841) y el Código de Comercio (artículo 537) aluden al privilegio que concede la prenda, en realidad se refieren a causa legítima de preferencia en el contexto del artículo 1.864 del Código Civil y no de privilegio en el sentido de la definición de privilegio contenida en el artículo 1866 del mismo Código.

- 15) El derecho de hipoteca nace para garantizar el cumplimiento de una obligación. Por lo que si el deudor incurre en mora, el acreedor hipotecario tiene el derecho de ejecutar el bien gravado con la hipoteca en vía judicial, de acuerdo con las normas en materia de ejecución de hipoteca y las normas aplicables en materia de vía ejecutiva en general.
- 16) Sin embargo, si bien la hipoteca nace o se constituye como una garantía accesoria de la obligación principal, ello no implica que la obligación principal haya de haber nacido para el momento en que se constituye la hipoteca.<sup>10</sup> No hay duda de ello, deriva del artículo 1896 del Código Civil que de manera incontestable dispone:

La hipoteca produce efecto y toma su puesto en la graduación desde el momento de su registro, **aunque se trate de una obligación futura o simplemente eventual** (Resaltado nuestro).

Además, el artículo 1897 del Código Civil postula:

Las hipotecas se graduarán **según el orden en que se hayan registrado y se registrarán según el orden de su presentación**. (Resaltado nuestro).

- 17) En consecuencia, el registro es el acto constitutivo del derecho real de hipoteca (trátese de hipoteca legal, judicial o convencional) y le da el grado, independientemente que la obligación principal garantizada haya o no nacido para el momento en que se constituye la hipoteca (ese es el sentido de las disposiciones de los artículos 1896 y 1897 del Código Civil, arriba reproducidos).
- 18) De modo que el legislador claramente prevé que el acto de constitución de la hipoteca puede ocurrir aun cuando el nacimiento o exigibilidad de la obligación esté sujeto a un hecho futuro y cierto (como es el término) o un hecho futuro e incierto (condición suspensiva) del cual depende el nacimiento o exigibilidad, que es lo que caracteriza a la obligación simplemente o meramente eventual.
- 19) Por obligaciones eventuales hemos de entender aquéllas en las que no existe certeza de si efectivamente van a surgir, como por ejemplo, la hipoteca que se constituye para garantizar los daños y perjuicios que se puedan generar por el incumplimiento de un determinado contrato o de una determinada obligación, incluso extra-contractual, o las obligaciones eventuales que puedan surgir del uso o no de una línea de crédito, o el caso de la hipoteca legal sobre los bienes del tutor para garantizar la eventual o responsabilidad en que este incurra de no cumplir debidamente en el ejercicio de la tutela (consagrada en el ordinal 3ro del artículo 1885 del Código Civil, dentro de los supuestos de hipoteca legal).
- 20) En relación con el alcance del principio de especialidad de la hipoteca con respecto al crédito y el artículo 1896 del Código Civil, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia

---

<sup>10</sup> Recomendamos en este punto el ensayo del Dr. José Luis Aguilar Gorrondona: “La Hipoteca Inmobiliaria en la Doctrina y la Casación durante el trienio 1992.1994”, Universidad Católica Andrés Bello, Caracas 1998. En el mismo sentido, sentencia de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia; del Sur Entidad de Ahorro y Préstamo, con ponencia del magistrado Pedro Rafael Rondón Haaz, citada en Castagnino, Diego Thomas: “Decisiones del Tribunal Supremo de Justicia en materia Mercantil (2000-2020), Colección Visión Venezuela, Universidad Católica Andrés Bello, Caracas 2021, pp. 270-280.

(caso Del Sur, Entidad de Ahorro y préstamo C.A., con ponencia del magistrado Pedro Rafael Rondón Haaz, expediente 01-0288, 13 de agosto 2008) postula:

**La individualización o señalamiento del límite máximo de la garantía se ordena como una medida de seguridad frente a otros acreedores ya que, para el supuesto de que la obligación principal exceda este límite, en lo que respecta al remanente, la condición de acreedor hipotecario cesa... También fija el máximo de la responsabilidad del garante hipotecario que no es deudor principal y del adquirente del bien sobre el cual recayó el gravamen...**

...

**Por su parte, la individualización de los bienes obedece a la misma naturaleza de la hipoteca, pues como garantía real, el gravamen afecta específicamente el valor de uno o varios bienes pero que han sido particularmente individualizados, sin que importen sus posteriores enajenaciones. Por otra parte, la única manera de que se cumpla con la exigencia de la publicidad registral es que se tenga individualizado el o los bienes que se graven,...**

**No sucede así con la individualización de la obligación que se cauciona con la hipoteca, pues, pese a que según el artículo 1.877 del Código Civil, dicho gravamen constituye como garantía del pago de una obligación, otras normas, tanto en el Código Civil como en el Código de Comercio, admiten la posibilidad de que obligaciones futuras o eventuales se garanticen mediante hipotecas, por lo que, obviamente, no pueden ser individualizadas en el momento de la constitución del gravamen.**

El artículo 1.877 del Código Civil hace referencia a que, en la garantía hipotecaria coexisten dos relaciones jurídicas de diferentes naturalezas; de una parte, existe una relación principal que surge entre dos sujetos: un acreedor, quien tiene el poder de exigir el pago de una obligación, y su deudor, quien es el sujeto pasivo de la misma, con base en la cual se justifica la existencia de una segunda relación, que es de garantía, esta vez entre el acreedor y un garante, cuya figura puede o no identificarse con el deudor.

**Ahora bien, ninguna de las normas que han sido mencionadas exige que la obligación exista al momento de la constitución de la hipoteca; al contrario el artículo 1.896 del Código Civil admite como posible que la hipoteca se constituya como garantía de una obligación futura o eventual; esto es, una obligación que, para el momento de la constitución del gravamen, aún no ha nacido y que, por ende, no pueda individualizarse, ni en cuanto a su existencia actual, ni en cuanto a su extensión, pero sí en cuanto a su causa. Es decir, la obligación, en relación con el pago de la cual se constituye la caución, puede circunscribirse dentro del marco del negocio o la relación jurídica que le servirá de causa; con lo que se atenúa el reclamo de la identificación de la deuda; ello sin que se llegue al extremo de la eliminación total de ese requisito y también, sin que se caiga en el absurdo de que tal individualización implique la actualidad de la**

obligación, lo que viciaría de nulidad un gran número de hipotecas que han sido legalmente establecidas y ocasionaría la colisión de normas que se delató.

**Por consiguiente, el desconocimiento de la validez de la hipoteca que garantiza el pago de obligaciones futuras o eventuales es un contrasentido, en virtud de que ellas tienen su base en una norma vigente que les reconoce existencia, tanto de manera genérica, en el artículo 1.896 del Código Civil, como específicamente, .en el artículo 516 del Código de Comercio, en lo referente a la hipoteca que se celebra como caución de saldos deudores en los contratos de cuentas corrientes mercantiles, y 360 del Código de Civil, en lo que respecta a las hipotecas que se perfeccionan para el caucionamiento de la gestión del tutor.<sup>11</sup> (Resaltado nuestro).**

Sin embargo, aun cuando de hecho aplica esa doctrina, **la Sala en sus expresiones a veces da la falsa idea de que creyera que la accesoriedad de la garantía exige la preexistencia de que la obligación principal para que la hipoteca pueda existir o producir efectos.** Es más, textualmente, la Sala llega a afirmar que la hipoteca que garantiza obligaciones eventuales “tiene eficacia en tanto en cuanto exista una obligación determinada que garantice” **frase que es exacta si se le entiende en que si nunca llega a existir la obligación que garantiza, la hipoteca no tiene sentido; pero que en cambio sería inexacta si se la interpretara en el sentido de que las hipotecas que garantizan obligaciones eventuales, carecen de eficacia antes de que nazcan las obligaciones garantizadas, o dicho de otra manera, sólo son eficaces a partir del momento en que nace la obligación principal, interpretación esta última inconciliable con la norma de nuestro artículo 1.896 del Código Civil.**

Sea propicia la ocasión para aclarar que la disposición recién citada [artículo 1896 del Código Civil] **no atribuye a la hipoteca de una obligación futura o eventual la facultad de ejecutar el bien hipotecado incluso antes de que exista la obligación principal, ya que ese derecho de ejecución deriva del crédito garantizado y no de la hipoteca que lo garantiza; pero en cambio significa, por ejemplo, que aún antes de que llegue a nacer la obligación principal nacen los llamados derecho de preferencia y persecución típicos de la hipoteca.** (Corchetes y resaltados nuestros).<sup>12</sup>

21) En consonancia con lo explicado sobre el tema de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras o eventuales, Aguilar Gorrondona, al analizar el artículo 1896 del Código Civil:

---

<sup>11</sup> Leída en original y en Castagnino, Diego Thomas: obra citada, p. 272

<sup>12</sup> Aguilar Gorrondona José Luis, “La Hipoteca Inmobiliaria en la Doctrina y la Casación durante el trienio 1992.1994”, Universidad Católica Andrés Bello, Caracas 1998, pp. 108-109.

Sea propicia la ocasión para aclarar que la disposición recién citada no atribuye a la hipoteca de una obligación futura o eventual la facultad de ejecutar el bien hipotecado incluso antes de que exista la obligación principal, ya que ese derecho de ejecutar deriva del crédito garantizado y no de la hipoteca que lo garantiza; **pero en cambio significa, por ejemplo, que aún antes de que llegue a nacer la obligación principal nacen los llamados derechos de preferencia y persecución típicos de la hipoteca.** (Resaltado nuestro).

Luego, Aguilar continúa, afirmando:

Por todas esas razones encontramos que en la hipoteca es necesario, como exige la Sala, que lo garantizado pueda determinarse sin que queden dudas al respecto e independientemente de cuáles hayan sido las menciones relativas a la obligación o las obligaciones principales garantizadas para lograr el objetivo que persigue la ley de que puedan ser determinadas de forma indubitable. **En consecuencia, si se quiere ser preciso, lo que es estrictamente indispensable no es la determinación sino la determinabilidad indubitable de la obligación o de las obligaciones garantizadas con la hipoteca sin que importen las menciones concretas utilizadas al efecto, las cuales bien pueden diferir en distintos casos.** (Resaltado nuestro).<sup>13</sup>

- 22) De modo que el requisito de la especialidad con respecto al crédito, cuando se trata de obligaciones futuras o simplemente eventuales se ve satisfecho si en el documento de donde nacer el derecho a constituir hipoteca se incluye el acto jurídico o el hecho del cual nacerá o eventualmente nacerá la obligación principal, que se garantiza con la hipoteca, tal como se afirma en la sentencia en el caso Del Sur Entidad de Ahorro y Préstamo comentada:

Por ello, es necesario el establecimiento de dos situaciones diferentes con respecto requisito de la identificación de las obligación en respaldo de la cual se constituye la garantía, pues, cuando se trata de una hipoteca que garantiza una obligación presente, no hay ningún impedimento para que se haga la debida mención de todos los elementos a través de los cuales se le identifique.

**Ahora bien, cuando se refiere a una hipoteca que se pacta para el aseguramiento de una obligación futura o eventual, lo que se debe exigir es la individualización más completa de la relación jurídica de la cual la obligación va a surgir [supuesto de obligación futura] o podrá surgir [supuesto de obligación eventual](Corchetes y resaltado nuestro).**<sup>14</sup>

- 23) El recto sentido de la accesoriedad viene dado por el hecho que si una vez que nazca la obligación principal o si está, efectivamente, ya había nacido para el momento en que nació la

---

<sup>13</sup> Aguilar Gorrondona, “La Hipoteca Inmobiliaria...”, p. 115.

<sup>14</sup> Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia (caso Del Sur, Entidad de Ahorro y préstamo C.A., con ponencia del magistrado Pedro Rafael Rondón Haaz, expediente 01-0288, 13 de agosto 2008) y Castagnino Diego, op cit., p. 273

obligación principal, si la obligación principal se extingue por cualquiera de las causas de extinción de las obligaciones, la hipoteca se extingue por vía de consecuencia (artículo 1907 del Código Civil, ordinal 1ro) o si la obligación principal no llega a nacer, bien sea porque es nula, bien sea que en el caso de que la obligación principal sea una obligación eventual, ésta no llega a nacer, la hipoteca.

- 24) Por lo que el hecho de que el derecho real de hipoteca sea accesorio de una obligación principal no implica que en lo que respecta a su nacimiento y a su extinción, el derecho real de hipoteca no tenga autonomía con respecto a su nacimiento (pues la hipoteca nace con el registro, aun cuando se constituya para garantizar una obligación futura o eventual, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1896 del Código Civil) e incluso con respecto a su extinción, aun cuando no se extinga la obligación principal (lo que se denomina la extinción de la hipoteca por vía principal, artículos 1907- ordinales 2o al 6to, y el artículo 1908 del Código Civil, prescripción de la hipoteca).

### **III. Conclusiones con respecto al alcance del principio de la especialidad de la hipoteca con respecto al crédito.**

25) De las consideraciones previas se concluye:

- a) Si bien los textos legales analizados no consagran expresamente el principio de la especialidad de la hipoteca con respecto al crédito garantizado, el mismo deriva del artículo 1.877 del Código Civil, al definir el derecho real de hipoteca. Señala Aguilar Gorrondona:

De esos tres aspectos, es de repetir que,...la Ley consagra en forma explícita los principios de la especialidad de la hipoteca en cuanto a los bienes gravados y al monto de la garantía (C.C., art. 1.879), mientras que el principio de la especialidad de la hipoteca en cuanto a los créditos garantizados simplemente se encuentra implícito en la definición legal de la garantía y de su consecuente accesoria (C.C. 1.877, encab.), sin que exista texto expreso que lo acoja.<sup>15</sup>

- b) Aun cuando el derecho real de hipoteca constituye un derecho real de garantía, accesorio de la obligación principal, la hipoteca nace y produce efectos desde el mismo momento en que es debidamente registrada, independientemente de que la obligación principal haya nacido o no para el momento en que nace la hipoteca. Por lo que, incluso, se puede constituir hipoteca para garantizar una obligación futura o simplemente eventual (artículos 1879 y 1.896 Código Civil).
- c) En el caso de obligaciones ya existentes para del momento en que se constituya la hipoteca, es necesario identificar el crédito garantizado (sin que sea necesario que el crédito en sí esté documentado o que esté documentado en el mismo documento hipotecario) y en el caso de las

---

<sup>15</sup> Aguilar Gorrondona José Luis, “La Hipoteca Inmobiliaria en la Doctrina y la Casación durante el trienio 1992.1994”, Universidad Católica Andrés Bello, Caracas 1998, p. 109.

obligaciones futuras o eventuales, la hipoteca queda debidamente constituida (desde la perspectiva de la especialidad con respecto al crédito) si se indica o identifica en el documento por el cual se constituye la hipoteca el acto jurídico o el hecho del cual nacerá o eventualmente nazca la obligación garantizada.

- d) Por lo que el principio de especialidad de la hipoteca con respecto al crédito se ve satisfecho si en el documento a ser registrado consta el acto jurídico o hecho del cual derive o pueda derivar la obligación por la cual se constituye la garantía hipotecaria, aun cuando esa obligación no haya nacido aún o, incluso, no se tenga certeza de que vaya a nacer.

Caracas, 23 de noviembre de 2022