

Hay, sin embargo, un motivo de duda. En el espíritu de la ley la inscripción está destinada á dar á conocer á los terceros los cargos que gravan los bienes de la persona con quien contratan. Y en el caso los bienes del deudor no están ya gravados, puesto que ya no es propietario de los bienes hipotecados; es el adquirente quien es, como lo dice el art. 83 (Código Civil, art. 2148) *el individuo gravado de hipoteca*; la inscripción tomada en el antiguo propietario no enseña, pues, nada acerca de la situación inmobiliar del adquirente; por tanto, el objeto de la publicidad no está alcanzado. La objeción es seria, pero se dirige al legislador, que no obligó al acreedor á tomar inscripción en el adquirente, porque hubiera sido comprometer la conservación de su derecho. Se pudiera también objetar lo que hemos dicho del deudor hipotecario. Según la interpretación de la Corte de Casación de Bélgica y según nuestra opinión generalmente admitida se entiende en el art. 83 (Código Civil, art. 2148) por deudor aquel en cuyos bienes la hipoteca está constituida, y en el momento en que se toma la inscripción, en caso de enajenación, el deudor hipotecario es el adquirente, no es el deudor originario. Siempre es la misma objeción bajo otra forma. El art. 83 (Código Civil, art. 2148) supone una inscripción tomada en los bienes del deudor que constituyó la hipoteca; en este caso el deudor personal y el deudor hipotecario se confunden, mientras que en nuestra hipótesis hubo un deudor personal obligado hipotecariamente; es el único que el acreedor conozca, y es en él, con quien contrató, en quien debe tomar inscripción. En cuanto al tercero detentor no lo conoce; la ley no podría obligarle á tomar inscripción en él.

1515, 6. °) Compárense las autoridades citadas por Aubry y Rau, t. III, página 323, nota 5, pfo. 271.

§ IV.—¿CUANDO PUEDE Ó DEBE TOMARSE LA INSCRIPCION?

15. La inscripción puede ser tomada desde que el derecho de hipoteca existe, y no hay, en regla general, plazo en que deba hacerse; la ley se atiende al interés del acreedor. Como el lugar de la hipoteca depende de la inscripción el acreedor está interesado en requerirla inmediatamente. Hay todavía otro peligro que amenaza al acreedor si tarda en inscribir su hipoteca: es que el deudor puede enajenar de un momento á otro el inmueble hipotecado, y si el adquirente transcribe desde luego su hipoteca el acreedor hipotecario quedaría decaído en su derecho, puesto que ya no puede tomar inscripción (art. 112).

El acreedor puede requerir la inscripción desde que la hipoteca existe. No hay dificultad para la hipoteca convencional y testamentaria; en cuanto á la hipoteca legal el principio recibe una modificación. La hipoteca legal existe, en virtud de la ley, desde el momento en que hay tutela, interdicción ó matrimonio; pero antes de que se pueda inscribirla tiene que estar especificada; puede, pues, suceder que por descuido de aquellos que están llamados á especificar la hipoteca la inscripción no pueda hacerse y que, por tanto, quede ineficaz aunque exista en virtud de la ley. Por otra parte, la hipoteca legal del menor debe inscribirse antes de que haya un crédito, puesto que la inscripción se hace, según la ley, antes de la entrada en función del tutor. Para la hipoteca legal de la mujer hay también una singularidad más: es que tiene que ser inscripta para la dote y convenciones matrimoniales antes de la celebración del matrimonio, luego antes de que exista la causa de la hipoteca.

Hay igualmente, en materia de privilegios, singulares disposiciones. La primera inscripción requerida para la conservación del privilegio del arquitecto se hace antes del principio de los trabajos, luego antes de la existencia del

crédito privilegiado, y, sin embargo, el privilegio tiene lugar á partir de la inscripción del primer proceso verbal (artículo 38). La segunda acta debe estar inscripta en los quince días de la recepción de la obra, y ésta debe ser recibida en los seis meses, cuando más, de su perfección. Transladamos á lo que fué dicho en el capítulo *De los Privilegios*.

La ley prescribe también un plazo en el que la inscripción debe ser tomada: es cuando los acreedores y legatarios piden la separación de patrimonios; tienen que inscribirse en los seis meses de la apertura de la herencia (art. 39). Esta materia fué especificada en el título *De las Sucesiones*.

16. La inscripción de las hipotecas convencionales y testamentarias no puede nunca hacerse antes de la adquisición de la hipoteca. Sólo hay que notar que la hipoteca está adquirida desde que el acta fué recibida por el notario ó desde que la sucesión está abierta. Puede suceder, sin embargo, que el crédito sea condicional ó que la hipoteca lo sea. La condición impide que el acreedor ejerza su derecho, pero puede hacer actos conservatorios y, por consiguiente, tomar inscripción.

No debe confundirse la hipoteca cuya existencia depende de una ratificación con la hipoteca convencional. Esta existe aunque sus efectos estén suspensos, mientras que la otra no existe. Tal sería una hipoteca consentida en bienes que no pertenecen al deudor; si el propietario ratifica la hipoteca ésta se vuelve válida, pero sólo á partir de la ratificación; hasta entonces es inexistente, y una hipoteca que no existe no puede ser inscripta. Se sigue de esto que la inscripción que se hubiere tomado sería inoperante, sería preciso nueva inscripción en virtud del acta de confirmación. (1) En la opinión que hemos enseñado acerca de la

1 Denegada, 16 de Junio de 1867 (Daloz, en la palabra Privilegios, número 1192, 1.º) Compárese Aubry y Rau, t. III, p. 324, nota 2, pfo. 272.

hipoteca constituida por el deudor solo debe igualmente decirse que la hipoteca sólo existe á partir de la aceptación ó de la ratificación auténtica del acreedor; de donde se sigue que la inscripción que se hubiere tomado en virtud del acta constitutiva de la hipoteca sería inoperante y, por consiguiente, la hipoteca estaría desprovista de eficacia. La consecuencia es grave, pero es incontestable si se admite el principio de la solemnidad de la hipoteca. Transladamos á lo dicho ya en el tomo XXX (núms. 440-445).

17. ¿Hasta cuándo puede tomarse la inscripción? En regla general por tanto tiempo como exista el privilegio ó la hipoteca, puesto que la inscripción no es más que la manifestación del derecho y éste puede siempre publicarse con el efecto de que la hipoteca tendrá rango sólo á partir del día en que se haya inscripto. Esta regla recibe excepciones; hay casos en que la inscripción no puede ya tomarse aunque la hipoteca subsista.

El art. 82 (Código Civil, art. 2146) prevee uno de estos casos: "Los derechos de privilegio ó de hipoteca adquiridos y que no hubieren sido inscriptos en la muerte del deudor no podrán ya serlo más que en los tres meses de la apertura de la sucesión sin perjuicio de las disposiciones del art. 112." Resulta de esto que la inscripción puede aún hacerse después de la muerte del deudor, aunque la sucesión fuere aceptada á beneficio de inventario. No sucedía así bajo el imperio del Código Civil; las inscripciones no producían ningún efecto cuando el heredero aceptaba á beneficio de inventario (art. 2146); la ley asimilaba la sucesión beneficiaria á la quiebra del deudor y quería que en una y otra situación la condición de los acreedores fuera igual desde el momento en que el estado de insolvencia constaba. Esta disposición del Código fué vivamente criticada. La comisión especial propuso su abrogación. Se lee en el informe hecho á la Cámara de Diputados: "Debe el

acreedor quedar privado del derecho que le está garantizado por un contrato solemne por el solo motivo de que el heredero de su deudor encontró conveniente aceptar la sucesión sólo á beneficio de inventario? ¿Cómo había ser anulado un derecho legítimo por el hecho del que representa el deudor? (1) Había muchas otras anomalías en el sistema del Código. Nos limitamos al motivo sacado de la insolvencia. La sucesión no es insolvente por esto sólo: que se le acepta beneficiariamente; y, en todo caso, la insolvencia no basta para que el acreedor pierda el derecho de inscribir su hipoteca. Lo hubiera podido hacer aunque el deudor hubiera quebrado civilmente, pero esta quiebra no produce los efectos de la mercantil; suponiendo, pues, que el deudor muere en estado de quiebra civil el acreedor debe conservar después de la muerte de aquél el que tenía mientras vivía.

18. La nueva ley, al apartar el decaimiento pronunciado por el Código Civil, introdujo otro que es igualmente sujeto á crítica. Quiere que el acreedor tome inscripción en el plazo de tres meses á partir de la muerte de su deudor; después de este plazo pierde su derecho en el sentido de que la hipoteca no puede ya ser inscrita. Este plazo es muy corto y muchos acreedores ignoran hasta la obligación que les impone la ley. La comisión especial justifica su proposición en estos términos: «Como el reglamento de las sucesiones no puede quedar inseguro por un tiempo indefinido creyó deber fijar un plazo á partir de la muerte, más allá del cual las inscripciones se considerarían como no existentes. En este caso el acreedor no podría imputar más que á su propio descuido la pérdida de su derecho.» Esto sería verdad si el acreedor supiera que la ley le obliga á tomar inscripción; hubiera sido justo forzar á los herede-

1 Informe de la comisión especial (Parent, p. 43). Lelièvre, informe (Parent, p. 148). Compárese Pont, t. II, p. 329 núms. 912 á 913).

ros á apremiar al acreedor; á las partes interesadas toca promover; y son los herederos los que tienen interés en que la liquidación se active.

19. El art. 82 pone los privilegios en la misma línea que las hipotecas. De aquí parece resultar que el vendedor, el cambista, el donante y los coparticipes no pueden conservar su privilegio por la transcripción después del vencimiento del plazo de tres meses. Interpretada así la ley sería soberanamente injusta. Los herederos siempre pueden transcribir el acta translativa ó declarativa de derechos reales inmobiliarios subscriptos por su autor, y por esto consolidan su propiedad con relación á los terceros y la transcripción conserva el privilegio del acreedor; sería contra el derecho y contra la equidad el que los herederos pudieran dividir los efectos de la transcripción sin prevalecerse de ellos para llegar á ser propietarios con relación á los terceros y negar á los acreedores su privilegio cuando los acreedores no han tratado con el difunto más que bajo la condición del privilegio. (1) ¿No se podría dar á la ley una interpretación que conciliara el texto con los principios y con la justicia? El art. 82 no habla más que de los privilegios que se deben inscribir; y el legislador declara al acreedor privilegiado decaído por su negligencia en conservar sus derechos; y ni el texto ni el motivo se aplican á los acreedores privilegiados cuyos derechos se conservan por la transcripción; no hay inscripción que hacer de ellos; no hay, pues, ninguna negligencia que reprocharles; por otra parte, los herederos no pueden decir que la inacción del acreedor retarda la liquidación de la herencia porque les corresponde á ellos transcribir y nada les impide requerir inmediatamente la transcripción. Concluiremos que el decaimiento

1 Martou, t. III, p. 139, núm. 1039.

no podría alcanzar á los acreedores cuyo privilegio se conserva por la transcripción.

20. El art. 82 hace una reserva para las disposiciones del art. 112. Al tratar de la transcripción dijimos que una consecuencia del principio de publicidad organizado por la nueva ley es que ninguna transcripción de los antiguos propietarios puede hacerse después de que el acta de adquisición haya sido transcripta. Si, pues, los herederos enajenaban el inmueble el acreedor no podría ya requerir la inscripción aun en los tres meses; esta consecuencia agrava más la disposición del art. 82, puesto que los herederos pueden enajenar desde que la herencia se abre y colocar con esto al acreedor en la imposibilidad de inscribir. Es verdad que, en general, hay negligencia que reprocharle: debería haber hecho la inscripción durante la vida de su deudor; éste también puede enajenar; la prudencia manda que el acreedor llene inmediatamente la formalidad de la inscripción.

También dijimos, al tratar de la transcripción, que la nueva ley abroga tácitamente el art. 834 del Código de Procedimientos. Interesa recordar los diversos cambios que ha sufrido la legislación en esta materia. La ley de 11 Brumario, año VII, consagraba el principio de publicidad con la consecuencia que le resultaba; á saber: que los terceros adquirentes se hacen propietarios del inmueble, libre de todo cargo no hecho público, cuando la transcripción que hagan del acta de venta. En el sistema de publicidad toda inscripción es imposible después de la transcripción, mientras que considerándose siempre como propietario el vendedor antes de ella nada impide á los acreedores hipotecarios hacer la inscripción en sus bienes.

El Código Civil abolió la transcripción; sólo estaba requerida como preliminar de la purga (art. 2183). ¿Qué resultaba en cuanto al derecho de los acreedores hipote-

carios? ¿Podían inscribir aun después de la venta? Nó, porque la renta reemplazaba á la transcripción y, por consiguiente, el comprador era propietario con respecto á los terceros bajo la hipoteca de las reservas inscriptas cuando el contrato; no podían hacerse nuevas inscripciones por el vendedor, puesto había dejado de ser propietario. La cuestión fué decidida en este sentido por un aviso del Consejo de Estado. (1)

El Código de Procedimientos hace una derogación al Código Civil; permite á los acreedores hipotecarios y privilegiados que no habían inscripto sus títulos anteriormente á la enajenación del inmueble hipotecado requerir inscripción posteriormente á la venta, y aun en la quincena siguiente á la transcripción. No estando requerida la transcripción más que para la purga la regla era que los acreedores conservarían el derecho de inscribir sus hipotecas aun después de la enajenación del inmueble, en tanto que el adquirente no llenara las formalidades de la purga. Esta derogación al Código Civil fué adoptada en interés de los acreedores hipotecarios; en contra era peligrosa para los adquirentes que no purgaban. (2)

El vicio de esta legislación, que tanto favorecía á los adquirentes como á los acreedores hipotecarios, procedía de la falta de publicidad. Ya hemos dicho que los autores de la ley belga han consagrado la publicidad mayor en interés de los terceros. No han sacrificado los intereses de los acreedores hipotecarios como se ha dicho; los acreedores saben que sin inscripción su hipoteca queda ineficaz; saben que en caso de enajenación no se admite la inscripción después de la transcripción; deben, pues, apresurarse á llenar la formalidad que conservaría sus derechos. (3)

1 Merlin, Repertorio, Inscripción hipotecaria, pfo. 8 bis, núm 2 (t. XV, p. 113).

2 Aubry y Rau, t. III, ps. 325 á 328, pfo. 272.

3 Sobre la ley francesa de 23 de Marzo de 1855 véase Aubry y Rau, t. III, ps. 328 y 329, pfo. 272.

21. Lo que hemos dicho de la enajenación del inmueble hipotecado concierne á las actas entre vivos, las únicas sometidas á la publicidad. Los testamentos no deben ser transcriptos; la propiedad se transfiere á los legatarios por efecto de la ley desde el instante de la apertura de la herencia, como se transmitía, bajo el imperio del Código Napoleón, en virtud de los contratos. De aquí se sigue que el sistema del Código queda aplicable á las actas testamentarias. Si un inmueble legado está gravado con hipoteca el acreedor está admitido á hacer inscripción después de la apertura del legado, el legatario recoge el inmueble libre de toda hipoteca no inscrita; el acreedor no puede ejercer su derecho hipotecario contra él porque, á falta de inscripción, su hipoteca no existe con relación á los terceros, y el legatario á título particular es un tercero. (1)

22. El art. 82, § 3, dice: "El efecto de las inscripciones hechas antes de la apertura de las quiebras está arreglada por las leyes particulares á ella." Hay una ley especial sobre la materia, de 18 de Abril de 1851; el art. 447 está concebido así: "Los derechos de hipoteca y de privilegio válidamente adquiridos podrán ser inscriptos hasta el día de la sentencia que declare la quiebra." No pueden, pues, inscribirse después de la sentencia que declara la quiebra. ¿Cuál es la razón? En el sistema de la ley el quebrado está desposeído de la administración de sus bienes á contar desde la sentencia que declara la quiebra (art. 444); desde ese día la situación de todos los acreedores se fija como si la sentencia hubiera liquidado sus derechos; de aquí se sigue que uno de los acreedores no puede, haciendo inscribir su hipoteca, obtener una preferencia con respecto á los demás acreedores. Queda en la situación de los acreedores que descuidaron conservar sus derechos.

Hasta el día de la sentencia que declara la quiebra los

1 Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. III, p. 330, nota 16, pfo. 272.

acreedores están admitidos á inscribir sus privilegios é hipotecas; la ley agrega una condición: que deben ser *válidamente adquiridos*. Y en virtud del art. 447 son nulas y sin efecto, relativamente á la masa, las hipotecas constituidas en bienes de su deudor, después de la suspensión de pagos ó en los diez días que preceden á esa época, si la hipoteca tiene por objeto garantizar las deudas anteriormente contraídas (t. XXX, núm. 496). Esas hipotecas no pueden, pues, ser inscriptas. La ley no permite más que inscribir las hipotecas en las que no hay ninguna sospecha de fraude.

El art. 447, § 2, agrega: "Sin embargo, las inscripciones hechas en los diez días precedentes á la época de la suspensión de pagos ó posteriormente podrán ser declaradas nulas si han transcurrido más de quince días entre la fecha del acta constituyente de la hipoteca ó del privilegio y la de la inscripción." Esta anulación es facultativa y depende completamente del poder discrecional de los tribunales. El plazo de quince días que la ley fija revela su espíritu. Si transcurren quince días sin que el acreedor inscriba, es que tienen plena confianza en la solvencia del deudor; cuando después inscribe en víspera de la quiebra es porque habrá sabido, quizá por el mismo deudor, que la quiebra iba á surgir; hay que evitar que por causas que pueden ser más ó menos fraudulentas uno de los acreedores pueda procurarse una preferencia para con los otros. Es verdad que su derecho de preferencia estaba adquirido, pero no estaba conservado, y la igualdad que debe reinar entre los acreedores estaría lastimada si en vista de una quiebra inminente de su deudor hubiera tomado una inscripción que no hubiera tomado sino hubiera tenido el conocimiento del mal estado de los negocios de su deudor, conocimiento que no tienen los demás deudores. Hay en esto un tinte de buena ó mala fe que la ley abandona á la conciencia del juez. (1)

1 Compárese Pont, t. II, ps. 299 y siguientes (núms. 872 y siguientes).

23. La ley sobre quiebras, así como el art. 82, pone los privilegios en la misma línea que las hipotecas. De esto una dificultad relativa á los privilegios que se conservan por la transcripción. Los intérpretes las asimilan á las hipotecas, de modo que la transcripción hecha por los curadores al hacer al deudor representado por la masa propietario para con los terceros no conservará el privilegio del acreedor. La injusticia sería evidente. (1) La cuestión está en saber si no se puede interpretar la ley de modo á conciliar con los principios y con la equidad. Creemos que debe aplicarse á la quiebra lo que hemos dicho (núm. 19) de la muerte del deudor. Hay, sin embargo, una nueva duda. La ley quiere asegurar la igualdad entre los acreedores: ¿no es esto romperla, el dar efecto al privilegio del vendedor en virtud de una inscripción posterior á la apertura de la quiebra? Contestamos que la masa no está perjudicada, puesto que la transcripción si conserva los derechos del acreedor conserva también, y ante todo, los derechos del adquirente; si la masa quiere aprovecharla es justo que acepte igualmente el efecto que la transcripción produce en favor del acreedor. Hasta la transcripción el vendedor ha permanecido propietario para con los terceros; si deja de serlo por la transcripción es á la condición de conservar su privilegio; ¿puede separarse la transmisión de la condición que la ley le da como un efecto que es inseparable de ella?

24. La ley sobre quiebras supone que se trata de hipotecas convencionales ó judiciales. En la época en que fué promulgada el Código Civil estaba aún en vigor; por tanto, las hipotecas legales estaban dispensadas de inscripción. Según la nueva ley quedan sometidas á la publicidad y regidas por el derecho común. ¿Resulta de esto que las disposiciones de la ley de 18 de Abril de 1851 deban recibir su aplicación á las hipotecas legales? Esta es la opinión de los intérpre-

1 Martou, t. III, p. 142, núms. 1043 á 1045.

tes. (1) Hay un motivo de duda. La ley sobre quiebras tiene por objeto impedir el fraude que daba á uno de los acreedores una preferencia en perjuicio de los demás; esto supone una voluntad de mejorarse en el acreedor, y ordinariamente una colusión del deudor. Y esta suposición hace falta enteramente en las hipotecas legales; los acreedores son unos incapaces que no intervienen en las actas de especificación preliminar indispensable de la inscripción. En cuanto á los deudores la ley los obliga á tomar inscripción; hasta amenaza al tutor con destitución si no lo hace; el tutor es declarado responsable cuando no cuida de que la inscripción se tome. Luego no puede tratarse de fraude ni colusión. Desde luego ¿no debe decidirse que las hipotecas legales quedan fuera de la ley como quedaban cuando su publicación? Esta sería nuestra opinión.

25. ¿Debe aplicarse á la quiebra civil lo que la ley sobre quiebra mercantil dice de las inscripciones hipotecarias y de las hipotecas? La negativa es tan evidente que se tiene trabajo en comprender que la cuestión se presente, y sorprender que una corte la haya decidido afirmativamente y que uno de nuestros buenos autores enseñe la misma doctrina. El art. 82 decide implícitamente la cuestión diciendo que unas leyes *particulares* fijan el efecto de las inscripciones tomadas antes de la apertura de las quiebras. Se trata, pues, de una materia excepcional regida por leyes excepcionales; lo que es decisivo. La Corte de Bruselas, que sentenció lo contrario, se dejó extraviar por nuestro derecho antiguo; y Terrible se equivocó quizá porque el Código Civil pone ordinariamente la quiebra civil en la misma línea que la mercantil. Es inútil insistir. (2)

1 Martou, t. III, p. 144, núm. 1045 bis.

2 Martou, t. III, p. 144, núms. 1046 y siguientes. Pont, t. II, p. 302, números 876 y siguientes. Aubry y Rau, t. III, p. 233, notas 26 á 28, pfo. 272, y la jurisprudencia en el Repertorio de Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 1428. Compárese Terrible, en Merlin, Repertorio, en la palabra Inscripción hipotecaria, pfo. 4, núm. 6.

Tarrible no habla de la quiebra civil en general; supone que el deudor insolvente ha cedido sus bienes á sus acreedores. Es un estado de quiebra civil comprobado por el mismo deudor y que no difiere de la quiebra en general más que en el mandato que el deudor da á sus acreedores de vender sus bienes amigablemente. ¿El deudor puede todavía hipotecar sus bienes después de la cesión que hizo de ellos? Transladamos á lo dicho más atrás. ¿Pueden los acreedores inscribir las hipotecas adquiridas antes de la cesión? Sí, y sin ninguna duda, puesto que ninguna ley ni ningún principio se oponen á ello.

§ V.—¿EN VIRTUD DE CUÁLES ACTAS PUEDE REQUERIRSE LA INSCRIPCIÓN?

26. La inscripción es la manifestación de la hipoteca ó del privilegio. Supone, pues, la existencia del derecho real cuya publicidad prescribe la ley. Según nuestra Ley Hipotecaria esta existencia está subordinada á una acta auténtica en que consta el privilegio ó la hipoteca. Los privilegios del vendedor ó del cambista, del donante, del copartícipe, se conservan por la transcripción del acta translativa ó declarativa de derechos reales inmobiliarios que les dió nacimiento, y la ley no admite á transcripción más que las actas auténticas ó las actas que les están asimiladas. Sin embargo, estos privilegios pueden también conservarse por la inscripción y para esto la ley exige sólo una copia auténtica del acta que da nacimiento al privilegio (artículo 83; Código Civil, art. 2148). En rigor los privilegios podrían, pues, constar en actas privadas. (1) Es una anomalía que se explica sólo por esta consideración: que en el espíritu de la ley los privilegios que acabamos de recordar se conservan por la transcripción; trasladamos á lo dicho en el ca-

1 Compárese Aubry y Rau, t. III, ps. 323 y siguientes, nota 7, pfo. 271.

pítulo *De los Privilegios*. Para el privilegio del arquitecto la ley exige dos procesos verbales redactados por expertos; aunque nombrados de oficio por el presidente del tribunal los peritos no son funcionarios públicos y las actas que redactan no son auténticas. La ley vuelve al principio de la autenticidad exigiendo que los cesionarios de créditos privilegiados se conformen á las disposiciones del art. 5; y conforme á este artículo la cesión no puede ser opuesta á los terceros más que si resulta de una acta auténtica. Hubiera sido más lógico prescribir como regla absoluta la necesidad de una acta auténtica con la publicidad de las actas sometidas á la transcripción, y la ley no admite á la transcripción más que actas auténticas (art. 2).

27. En cuanto á las hipotecas la autenticidad está requerida como condición de su existencia cuando se trata de hipotecas convencionales. La ley se desvía de este principio en favor de las hipotecas testamentarias permitiendo al testador constituir las en un testamento cualquiera. Las hipotecas legales existen en virtud de la ley, pero, en general, deben especificarse antes de poder ser inscriptas. Esta especificación se hace, para la hipoteca de los menores é interditos, por una deliberación del consejo de familia, lo que no es una acta auténtica, aunque la deliberación esté actuada por el secretario del juzgado de paz. La hipoteca de la mujer casada está especificada por el contrato de matrimonio; es decir, por una acta auténtica ó por el presidente del tribunal, cuya orden tiene igualmente un carácter auténtico. Hay casos en que este mandamiento ni es necesario: es cuando la inscripción está requerida por un magistrado; en este caso no se necesita ninguna acta.

En definitiva, la ley exige una acta auténtica como regla, pero hace excepción á esta regla.

28. ¿La hipoteca ó el privilegio pueden ser inscriptos si