

tados ó federales que descubran faltas en el cobro y recaudacion del 25 por ciento adicional tendrán derecho al 2 por ciento que señala el párrafo 3º art. 1º del decreto de 24 de Mayo de 1876, para los empleados del Estado y Municipalidades, despues de recobrase lo defraudado; 2º que además de privarse á los empleados faltistas del expresado 2 por ciento, se les aplicarán las penas á que hubiere lugar; 3º que el referido 2 por ciento se distribuya entre los empleados partícipes en el descubrimiento; 4º que se publiquen la consulta de Vd. y esta determinacion, lo cual se manda ya hacer en el *Diario Oficial*.—Dígolo á Vd. para los fines oportunos.—“Libertad y Constitucion. México 3 de Febrero de 1879.—“Romero.—“Al Administrador

su importe en pagar deudas ó cargas de la misma herencia ó concurso, se inscribirán dichos bienes á favor del adjudicatario, haciéndose mencion literal de aquella obligacion.—“**Art. 55.** Los herederos y legatarios no podrán inscribir á su favor bienes inmuebles ó derechos reales que no hubieren inscrito sus causantes. Los que se hallen en este caso se inscribirán á nombre del difunto, antes de serlo á favor de la persona á quien se hayan adjudicado.—“**Art. 56.** Inscrito en el registro cualquier titulo traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ninguno otro de fecha anterior, por el cual se transmita ó grave la propiedad del mismo inmueble.—“**Art. 57.** La prohibicion contenida en el artículo que precede, se entiende sin perjuicio de la facultad, que segun la misma ley tengan los dueños de inmuebles ó derechos reales; para registrar los títulos que oportunamente no hubieren presentado pero en las inscripciones de esta especie se hará mencion de dicha circunstancia, antes de expresarse la conformidad de ellas con los documentos de su referencia.—“**Art. 58.** La calificacion que hagan los Registradores de la legalidad de los títulos ó de la representacion segun lo prevenido en el artículo 3348 del Código civil, se entenderá limitada para el efecto de negar ó admitir la inscripcion y no impedirá ni preocupará el juicio que pueda seguirse en los Tribunales sobre la nulidad del mismo título ó sobre la falta de representacion, á menos que llegue á dictarse sentencia que cause ejecutoria.—“**Art. 59.** Si de la ejecutoria que en dicho juicio recayere, resultare que fueron mal calificados el título ó la representacion, el Registrador hará la inscripcion ó cancelará la que hubiere hecho conforme á la ejecutoria, tomando el nuevo asiento la fecha del de presentacion del título que hubiere dado lugar al incidente.—“**Art. 60.** El Registrador considerará como falta de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos ó escrituras, cuya inscripcion se solicite, conforme á lo prevenido en el artículo 3348 del Código civil, todas las que afecten su validez, segun las leyes que determinen la forma de los instrumentos públicos, siempre que resulten del texto de los mismos documentos ó escrituras.—“**Art. 61.** Para los efectos del artículo que precede, se entenderán comprendidos en el citado artículo 3348 del Código civil, los documentos ó escrituras que no expresen ó expresen sin la claridad suficiente, cualquiera de las circunstancias, que segun la misma ley debe contener la inscripcion, bajo pena de nulidad.—“**Art. 62.** La disposicion del artículo anterior, no surte más efecto que el de suspender el registro y de ninguna manera contradice lo prescrito en el repetido artículo 3348 del Código civil, y en el 59 de este Reglamento.—“**Art. 63.** Los Jueces y Tribunales ante quienes se alegare la nulidad de una inscripcion, darán conocimiento al Registrador respectivo.—“**Art. 64.** El Registrador el mismo dia en que reciba el oficio del Juez, pondrá una nota marginal á la inscripcion reclamada en esta forma:—“*Reclamada la nulidad por D. N. . . . En el Juzgado de . . . Escribanía de . . . (Fecha y media firma).*”—“**Art. 65.** Si se desechase la reclamacion de nulidad, tambien pondrá el Juez en co-

general del timbre.—“Presente.” (Diario citado, núm. 55 de 5 del mismo Marzo).

93. Resol. de 25 de Febrero de 1879. Los recibos, certificados de depósito y demás documentos que expidan los Montes de piedad y las Cajas de ahorros, están exentos del timbre. “Secretería, etc.—“Mesa 3ª.—“Núm. 3230.—“Impuesto el Presidente de la República del Oficio de Vd. núm. 537, fecha 7 del actual, sobre si necesitan timbres los documentos de varios establecimientos de beneficencia, se ha servido acordar se conteste á Vd. que: ninguna duda de ley existe por resolver en el caso que propone la junta directiva de la Caja

nocimiento del Registrador, la ejecutoria que así lo declare, á fin de que cancele la nota marginal que queda referida por otra inmediata diciendo:—“*Desechada la reclamacion de nulidad indicada en la nota que precede, por ejecutoria (de tal fecha). (Media firma y fecha)*”—“**Art. 66.** Declarada la nulidad de una inscripcion, mandará el Juez cancelarla y extender otra nueva en la forma que proceda, segun la ley.—“**Art. 67.** Esta nueva inscripcion no surtirá efecto sino desde su fecha.—“**Título IV. De la rectificacion de los actos del registro.**—“**Art. 68.** Cualquiera de los interesados en una inscripcion del registro, que advirtiere en ella error material ó de concepto, podrá, de acuerdo con los demás, pedir su rectificacion al Registrador, y si éste no conviniere en ella, ó la contradijere alguno de los interesados, podrá acudir al Juez con igual peticion.—“**Art. 69.** El Juez declarará y el Registrador reconocerá, en su caso, el error de concepto solamente cuando su duda alguna lo hubiere, y en este caso se verificará la rectificacion, haciendo un nuevo asiento con presenca del título primitivo.—“**Art. 70.** Cuando el error resultare de la expresion vaga, ó inexacta del concepto, en el título, y de haberlo entendido el Registrador de un modo diferente de los interesados, no declarará el Juez dicho error, ni lo rectificará el Registrador; mas quedará á salvo á las partes su derecho, bien para que se declare judicialmente la inteligencia del contrato, bien para celebrar otro nuevo en que se exprese con mayor claridad el concepto dudoso.—“**Art. 71.** Verificada la rectificacion de una inscripcion ó cancelacion en el registro, se rectificarán tambien los demás asientos relativos á ella que se hallen en los demás libros, si estuvieren igualmente equivocados.—“**Título V. De la publicidad del registro.**—“**Art. 72.** La manifestacion del registro que dispone el artículo 2040 del Código civil, se hará á peticion verbal del interesado en consultarlo, siempre que indique claramente las fincas ó los derechos, cuyo estado pretenda averiguar.—“**Art. 73.** Los libros del registro no se pondrán de manifiesto á los que lo soliciten, sino durante el tiempo que el Registrador no los necesite para el servicio de la Oficina.—“**Art. 74.** Los particulares que consulten el registro, podrán sacar de él las notas que juzguen convenientes para su uso, pero sin copiar los asientos ni exigir de la Oficina auxilio de ninguna especie, mas que la manifestacion de los libros.—“**Art. 75.** Las certificaciones de asientos de todas clases, relativas á bienes determinados, comprenderán todas las inscripciones de propiedad verificadas en el período respectivo, y todas las inscripciones y notas marginales de derechos reales impuestos sobre los mismos bienes en dicho período que no estén canceladas.—“**Art. 76.** Las certificaciones de asientos de clase determinada comprenderán todos los de la misma que no estuvieren cancelados, con expresion de no existir otros de igual clase.—“**Art. 77.** Las certificaciones de inscripciones hipotecarias á cargo de personas señaladas, comprenderán todas las constituidas y no canceladas, sobre todos los bienes cuya propiedad estuviere inscrita á favor de las mismas personas.—“**Art. 78.** En

de ahorros y Monte de Piedad de Toluca, supuesto que además de la exención que contiene la fracción 100, artículo 4º de la Ley de 28 de Marzo de 1876, conforme á la cual los libros de establecimientos de beneficencia deberán ser autorizados sin extipendio; la fracción 25 del mismo artículo exceptúa del timbre los boletos y demás documentos que expidan el Monte de Piedad de la capital de la República y sus sucursales, así como los Montes de Piedad establecidos por los gobiernos de los Estados y por las municipalidades, con fondos destinados á objetos de beneficencia pública. Que en consecuencia, los recibos, certificados de depósito y demás documentos que expidan dichos Montes de Piedad, así como las Cajas de ahorros, estarán

las certificaciones de que tratan los tres artículos anteriores y en las de no existir asientos de especie determinada, solo se hará mención de las canceladas, cuando el Juez ó los interesados lo exigieren.—“**Art. 79.** Cuando las solicitudes de los interesados ó los mandamientos de los Jueces no expresaren con bastante claridad y precisión la especie de certificación que se exija de los bienes, personas ó períodos á que ésta ha de referirse, devolverá el Registrador las solicitudes con el decreto marginal siguiente:—“*Dénse más antecedentes,*” y los mandamientos con un oficio, pidiendo dichos antecedentes al Juez.—“**Art. 80.** En igual forma procederá el Registrador siempre que tuviere duda sobre los bienes ó asientos á que deba referirse la certificación, aunque los mandamientos ó solicitudes estén redactados con la claridad debida, si por cualquier circunstancia imprevista fuere de temer error ó confusión.—“**Art. 81.** Cuando en la solicitud ó mandamiento no se expresare si la certificación ha de ser literal ó en relación, se dará literal.—“**Art. 82.** Los mandamientos judiciales y las solicitudes que tengan por objeto la expedición de certificaciones, luego que éstas se extiendan, á continuación se devolverán á los Jueces ó á los interesados en su caso.—“**Art. 83.** Siempre que deba comprenderse en las certificaciones un asiento de presentación, por hallarse pendiente de inscripción el título á que se refiera, se copiará literalmente, cualquiera que sea la forma en que se extienda el resto de la misma certificación.—“**Art. 84.** Cuando alguno de los asientos que deba comprender la certificación estuviere certificado por otro, se inscribirán ambos á la letra.—“**Art. 85.** Las solicitudes y las certificaciones se inscribirán en el papel del sello correspondiente, según las leyes que rijan sobre la materia.—“**Art. 86.** Aunque los asientos de que deba certificarse se refieran á diferentes personas, se comprenderán todas en una misma certificación, á menos que el interesado pretenda que se le den de ellos certificaciones separadas.—“Palacio Nacional en México, á 28 de Febrero de 1871.—“*Benito Juárez.*—“Al Ciudadano José Díaz Covarrubias, Oficial mayor del Ministerio de Justicia é Instrucción pública, encargado del Despacho.—“Y lo comunico á Vd. para su inteligencia y cumplimiento.—“Independencia y libertad. México, 28 de Febrero de 1871.—“*Díaz Covarrubias.*”

Registro de la escritura de hipoteca. La importancia de este punto, me obliga á no tratarlo aislado, sino con los demás previos al mismo, insertando las Disposiciones vigentes en el Distrito Federal y en el Territorio de la Baja California, con noticia de la Legislación anterior á la promulgación del Código civil, porque para la decisión de diversos negocios de fecha atrasada, es indispensable el conocimiento de las Leyes que entonces regían.—El predicho **Cód. civ. aprobado por el Congreso de la Unión en 8 de Diciembre de 1870 y promulgado en 13 del mismo mes,** contiene al caso las declaraciones y preceptos siguientes:—“**Título octavo del Libro III. De la hipoteca.**—“**Cap. I. De la hipoteca en general.**—“**Art. 1940.** La hipoteca es un de-

exentos del timbre.—“Lo que comunico á Vd. para su inteligencia.—“*Libertad en la Constitución. México, Febrero 25 de 1879.*—“*Romero.*—“Al Administrador general del timbre.—“Presente.” (Diario citado, núm. 65 de 17 de Marzo de 1879).

NOTA. Pareciéndome que no falta ya que insertar Disposición alguna de las que se han expedido desde 1876 hasta hoy (Marzo 18 de 1879), con relación á la Ley del timbre, cierro por ahora, la recopilación de las mismas con el siguiente Reglamento, que creo que está en el mismo caso que el preinserto de 30 de Enero de 1872. Si mas tarde descubriere alguna otra Disposición que no haya coleccionado, y aun no ha concluido el presente

recho real, que se constituye sobre bienes inmuebles ó derechos reales, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.” (También se reconoció la hipoteca como **derecho real** por la Legislación antigua; *Proemio del tít. 13 de la Part. 5ª*, pero no se exigió por las Leyes Españolas vijentes en México, que los bienes fueran precisamente **raíces**, pues podían obligarse así estos, como los muebles, derechos y acciones de cualesquiera naturaleza que fueran, con sus frutos, rentas y utilidades; salvas sin embargo las cosas santas, sagradas y religiosas, así como aquellas otras cuya enagenación estaba prohibida, pues estas no podían hipotecarse, según la *Ley 8, tít. 19, Lib. 3 F. R.* y la *Ley 3, tít. 13, Part. 5ª*.—En la actualidad solo pueden hipotecarse derechos reales constituidos en bienes inmuebles, ve adelante los artículos 1942 y 1951).—“**Art. 1941.** Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravámen impuesto, aunque pasen á manos de un tercer poseedor.—“**Art. 1942.** La hipoteca solo puede recaer sobre inmuebles ciertos y determinados ó sobre los derechos reales que en ellos estén constituidos.” (Quedan, pues, sin valor la *Ley 7, tít. 19, Lib. 3, F. R.* y la *Ley 5, tít. 13, Part. 5ª*, que autorizando la hipoteca general de bienes, declararon: que en ella se comprendían, no solo los existentes cuando se constituía la obligación, sino también los que se adquiriesen después; mientras en la hipoteca especial (única existente hoy), quedará afectada solamente la cosa señalada; exceptuando de la obligación en la predicha hipoteca general, la cama propia y de la mujer del hipotecante, la ropa, las cosas de cocina que necesitara para el servicio de comer, las armas ó el caballo que montaba y todas las demás cosas que necesitara diariamente para su servicio y el de su familia).—“**Art. 1943.** Siempre que fueren hipotecadas fincas sujetas á gravámenes reales, no comprenderá la hipoteca sino el valor de las mismas fincas, deduciendo el del gravámen real, ó la prestación correspondiente á cinco años, si la obligación fuere de rentas ó pensiones anuales.” (En la “Exposición de los cuatro libros del Código civil, que hizo la Comisión al presentar su proyecto al Supremo Gobierno,” se lee lo siguiente: “El art. 1943 establece un principio de inmensa utilidad, que hace palpable el 1972. Uno de los grandes males que sufre el acreedor hipotecario, consiste, en que no conociendo mas que el importe de los capitales que con anterioridad gravan la finca, descansa en la engañosa confianza de que el valor de ésta basta para cubrir su crédito; y cuando despues de largos años de concurso llega á dictarse la sentencia de graduación, encuentra que los réditos de los capitales anteriores al suyo, excluyen éste, absorbiendo el precio de la cosa hipotecada. Conforme á los artículos referidos, no tendrán ya prelación mas que los réditos de los últimos cinco años; de esta manera el acreedor posterior puede fácilmente calcular la garantía que le ofrece la finca, pues sumando el capital anterior y su crédito durante cinco años, verá qué cantidad puede caber en el resto del precio, y si no con exactitud aritmética, á lo menos con fundada probabilidad, puede conocer las ventajas ó desventajas del contrato”).—“**Art. 1944.** La hipoteca de predios

omo, cuidará de insertarla.—“Secretaría de Estado y del Despacho de Hacienda y crédito público.—“Sec. 2ª.—“El Presidente de la República se ha servido expedirme el siguiente

“Reglamento” (de 31 de Enero de 1872) **“para el régimen de la Oficina de impresion de estampillas para la Renta del timbre y de sellos del Correo.**

“Cap. I. De las matrices para las Estampillas de la Renta del timbre y de sellos del Correo.—“Art. 1º La estampilla para documentos y libros tendrá cuatro y medio centímetros de largo por tres de ancho. En la parte superior del centro contendrá el busto

comprende:—“1º La area ó superficie nuda, que sirve de base á los edificios.—“2º Los edificios ó cualesquiera otras construcciones ejecutadas sobre la area; y se extiende á las mejoras y acciones naturales y á los objetos muebles, que el propietario agregue á perpetuidad á la finca hipotecada.” (Tambien conforme á la Ley 15, tit. 13, Part. 3ª, siendo la cosa hipotecada heredad ó huerta á la orilla de un rio, si por avenidas adquiriera algun aumento de tierra, éste pertenecia á la hipoteca de la misma heredad ó huerta).—“Art. 1945. La hipoteca de una construccion levantada en terreno ageno, no comprende la area.” [Porque ésta no es del que hipoteca].

—“Art. 1946. Si los muebles de que se habla en el art. 1944, frac. 2ª, fueren enagenados antes de la constitucion de la hipoteca, no tendrá accion el acreedor hipotecario ni contra el dueño de la cosa, ni contra tercer poseedor.—“Art. 1947. Puede hipotecarse la nuda propiedad, en cuyo caso si el usufructo se consolida con ella en la persona del propietario, no solo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá tambien al mismo usufructo.—

“Art. 1948. Pueden tambien ser hipotecados los bienes que ya lo estén anteriormente, aunque sea con el pacto de no volverlos á hipotecar; salvos en todo caso los derechos de prelación que establece este Código.” (En la predicha “Exposicion del proyecto de este Código” dice la Comision:—“Una de las cuestiones más debatidas ha sido la de si la cosa hipotecada puede hipotecarse de nuevo.

La estricta justicia dicta una resolucion negativa, porque siendo la hipoteca una especie de enagenacion, tiene cierto aspecto de fraude el segundo contrato. La Comision, sin embargo, ha establecido lo contrario en el artículo 1948, porque *debiendo ser expresa toda hipoteca, y no teniendo prelación sino desde la fecha del registro*, desaparece el peligro, supuesto que en nada se perjudica el primer acreedor con la hipoteca nueva, cuyo privilegio no puede comenzar, sino desde el día en que fuere legalmente registrada”).—“Art.

1949. Los bienes pertenecientes á personas que no tienen la libre disposicion de ellos, no pueden ser hipotecados sino con las formalidades que para su respectivo caso establece este Código.—“Art. 1950. La hipoteca constituida sobre derechos

reales, solo durará mientras estos subsistan; pero si los derechos en que aquella se hubiere constituido, se han extinguido por culpa del que los disfrutaba, estará éste obligado á constituir una nueva hipoteca á satisfaccion del acreedor; y en caso contrario á pagarle todos los daños y perjuicios.—

“Art. 1951. No se podrán hipotecar:—“1º Los frutos y rentas pendientes, con separacion del predio que los produzca:—“2º Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria; á no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios:—“3º Las servidumbres; á no ser que se hipotequen juntamente con el predio dominante, y exceptuándose en todo caso la de aguas; la cual podrá ser hipotecada:—“4º El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por este Código á los ascen-

del primer héroe de la Independencia, Miguel Hidalgo y Costilla, con la leyenda “Independencia y Libertad.” Arriba del busto contendrá la leyenda “Estados- Unidos Mexicanos,” y abajo unas ramas de laurel y encino, sosteniendo aquel. La parte inferior del centro tendrá un claro para estampar en él el sello especial de la Oficina expendedor, quedando en el centro de la estampilla y bien legible “1872 y 1873,” ó los años que correspondan al bienio respectivo. El todo llevará una orla en cuya parte superior contendrá la leyenda “Renta del Timbre,” y en la inferior se asentará con letras el precio de la estampilla; á los lados deben ponerse las leyendas “para documentos y libros;” en los vértices de los ángulos se asentará con número el precio

dientes sobre los bienes de sus descendientes:—“5º El uso y la habitacion:—“6º Los bienes vendidos con pacto de retroventa, mientras la venta no quede irrevocablemente consumada ó resuelta:—“7º Las minas, mientras no se haya obtenido el título de la concesion definitiva; aunque estén situadas en terreno propio:—“8º Los bienes litigiosos.—“Art. 1952. Cuando el **enfiteuta haya constituido hipoteca sobre el predio sin consentimiento del dueño,** se observará lo dispuesto en el artículo 3271.” (El citado Art. 3271 dice: “El enfiteuta puede hipotecar el predio, ó imponerle cualesquiera otras cargas ó servidumbres, sin consentimiento del dueño; pero en caso de devolucion, pasará el predio libre al dueño, si no ha consentido en esos gravámenes.”)—“Art. 1953. Cuando **se hipotequen varias fincas juntamente** por un solo crédito, se determinará la cantidad ó parte de gravámen de que cada una deba responder.—“Art. 1954. La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligacion garantida; y **sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve,** aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos artículos siguientes.” (La Ley 15, tit. 13, Part. 5ª, estimó que la hipoteca de tal manera afecta á la finca, que subsistirá, aun cuando ésta mude de estado, como si fuese casa y se derribase, ó si fuese tierra calva, y se pusieren en ella viñas. Vé la nota del artículo siguiente).—“Art. 1955. **Si una finca hipotecada se dividiere en dos ó más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario,** sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor.” (En la “Exposicion” con que se elevó el proyecto de este Código al Ejecutivo, dice la Comision lo siguiente: “Toca la Comision á un punto de suma gravedad: la division de la hipoteca. No puede ni por un momento dudarse de la conveniencia que resulta bajo todos aspectos de la division de la propiedad, especialmente en un país tan extenso como la República. Pero esa division, más que obra de las Leyes, debe ser el resultado necesario del aumento de la poblacion, que tiene que pedir á la tierra mayor número de frutos, y exige naturalmente más extension de terreno que cultivar.—“Sensible es á la comision disenter en este punto de la Ley vigente; pero debe obrar conforme con su conciencia; y ésta le presenta la division forzosa de la hipoteca como un elemento contrario al sistema que ha desarrollado en este título, y como un principio no muy conforme con la Constitucion. En efecto: puede decirse que hay cierta pugna entre el artículo que garantiza la propiedad y la division forzosa de la hipoteca; porque si bien no se ataca el capital impuesto sobre la finca, sí se modifica y se debilita la garantía. Algunas veces las fracciones en que se divide una finca, serán bastantes para responder de la parte de hipoteca á que quedan afectas; pero otras sucederá lo contrario, y cuando menos se corre el grave peligro de que aunque aritméticamente sea bastante el valor de una fraccion, la garantía puede hacerse hasta ilusoria,

correspondiente. Lo demás de la parte impresa, contendrá un fondo de difícil imitación, con los colores y las contraseñas convenientes.—“**Art. 2º** La estampilla para contribucion federal tendrá seis centímetros de largo por cuatro y medio de ancho. En la parte superior del centro contendrá el busto del héroe de la Independencia, José María Morelos, siendo en lo demás igual á la estampilla para documentos y libros, con la diferencia de las leyendas “Para contribucion Federal,” que se colocarán en los lados de la orla.—“**Art. 3º** Las contraseñas, fondos y colores se cambiarán en cada bienio, previo aviso oportuno y autorizacion de la Secretaría de Hacienda.—“**Art. 4º** Los colores para la estampilla de documentos y libros serán

atendidas la calidad y otras circunstancias de la nueva finca: produciéndose de todos modos el mismo resultado, que consiste en la modificación sustancial de la garantía.—“Ahora bien: el objeto principal de la Comision ha sido robustecer esa garantía, á fin de que la hipoteca sea un elemento de verdadera seguridad para los capitales. Por consiguiente, aun permitiendo que la division forzosa no tuviera los inconvenientes que antes se han indicado, siempre tendría el muy grave de disminuir la importancia de la hipoteca; pues la práctica de todos los dias nos enseña, que la imposición de capitales se dificulta extraordinariamente y que todas las que se hacen, llevan como precisa condicion la de no dividir la hipoteca. Los artículos 1954 á 1959 contienen los principios que la Comision adoptó, y que á su juicio facilitan la division de la propiedad, sin perjudicar el sistema hipotecario.”—La Ley á que se alude en la antecedente insercion, y que ha quedado derogada por el Código Civil, es el **Decreto de 6 de Febrero de 1861**, que dice así:—“**EL C. BENITO JUAREZ, PRESIDENTE.**... he tenido á bien decretar lo siguiente:—“**ART. 1º** Se faculta á los propietarios de fincas rústicas y urbanas para subdividir las en las fracciones que les convengan, distribuyéndose proporcionalmente el valor de la hipoteca que tengan aquellas, entre las partes en que se haga la division.—“**ART. 2º** Cada fraccion tendrá, por lo ménos, un valor igual al del importe de la hipoteca que en él quede constituida, más una mitad de ese mismo importe.—“**ART. 3º** De cada una de las fracciones en que se dividan las fincas rústicas, se levantará un plano y se hará un valúo, remitiéndose un ejemplar de ambas cosas al Ministerio de Fomento, sin cuyo requisito no se podrá hacer en el registro la anotacion de que se habla en el artículo siguiente.—“**ART. 4º** Se anotará en el registro de las oficinas de hipotecas, la variacion que hubiere respecto de cada finca, y la nueva obligacion hipotecaria será la única que se podrá hacer valer judicialmente.—“**ART. 5º** Luego que esté terminada la division en fracciones y hecha la anotacion correspondiente, quedan facultados los dueños para proceder á la venta de cada lote, el cual llevará siempre consigo la obligacion hipotecaria á que resulte afecto, hasta que sea redimido.—“**ART. 6º** No podrá el acreedor á cuyo favor esté constituida la hipoteca, oponerse á que se haga la redencion, siempre que lo pretenda el deudor.—“**ART. 7º** No se podrá en lo sucesivo constituir hipotecas indivisibles que subsistan por entero en todos, en cada uno y en cada parte de los bienes gravados.—“**ART. 8º** Los certificados que extiende el oficio de hipotecas, comprenderán los artículos de esta Ley y una relacion breve y clara del contrato.—“**ART. 9º** Estos documentos pueden enagenarse y se harán valer por el poseedor en juicio ejecutivo.—“**ART. 10.** Para facilitar el fraccionamiento de la propiedad y el curso mercantil de los derechos hipotecarios, se extingue el derecho de traslacion de dominio en fincas rústicas y urbanas.—“Por tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento. Dado en el Palacio del Gobierno Nacional de México, á 6 de Febrero de 1861.—“Benito Jua-

para el bienio actual:—“Morado para la 1ª de \$10 00.—“Rojo para la 2ª de \$5 00.—“Verde cromo para la 3ª de \$1 00.—“Azul ultramar para la 4ª de \$0 50.—“Amarillo cromo para la 5ª de \$0 25.—“Azul de Prusia para la 6ª de \$0 10.—“Verde veronés para la 7ª de \$0 05.—“Amarillo claro para la 8ª de \$0 03.—“Bermellon para la 9ª de \$0 01.—“**Art. 5º** Los de las estampillas para contribucion federal serán para el bienio actual:—“Rojo para la 1ª de \$5 00.—“Verde cromo para la 2ª de \$1 00.—“Amarillo cromo para la 3ª de \$0 25.—“Verde veronés para la 4ª de \$0 05.—“Bermellon para la 5ª de \$0 01.—“**Art. 6º** Los sellos para correos tendrán los valores siguientes:—“Primero, Cincuenta centavos.—“Segundo, Veinticinco centavos.—“Ter-

rez.—“Al C. Ignacio Ramirez, Ministro de Justicia é Instrucción Pública.” (Tomo 1º de mi nuevo “Código de la Reforma,” páginas 481 y 482).—“**Art. 1956.** No verificándose la distribucion en los términos establecidos en el artículo que precede, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma garantida, contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera, ó contra todas juntas á la vez.” (Vé la nota del art. 1955).—“**Art. 1957.** Dividida entre varias fincas la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito, y pagada la parte de éste con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel á quien interese, la cancelacion parcial de la hipoteca en cuanto á la misma finca.” (Vé la nota del art. 1955).—“**Art. 1958.** Si la parte de crédito pagada se pudiere aplicar á la liberacion de una ó de otra de las fincas gravadas, por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elejirá la que haya de quedar libre.” (Vé la nota del art. 1955).—“**Art. 1959.** Cuando sea una la finca hipotecada, ó cuando, siendo varias, no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el artículo 1955, no se podrá exigir la liberacion de ninguna parte de los bienes hipotecados, sea cual fuere la del crédito que el deudor haya satisfecho.” (Vé la nota del art. 1955).—“**Art. 1960.** Si la finca estuviere asegurada, y se destruyere por incendio ú otro caso fortuito, no solo subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, sino que el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retencion del seguro; y si no lo fuere, podrá pedir que dicho valor se imponga á su satisfaccion, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo.—“**Art. 1961.** Lo dispuesto en el artículo que precede, se observará con el precio que se obtuviere en caso de ocupacion por causa de utilidad pública.—“**Art. 1962.** Si el inmueble hipotecado se hiciera por culpa del deudor insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá el acreedor exigir anticipadamente el pago ó que se mejore la hipoteca.” (La Ley 20, tit. 13, Part. 5ª solo previno: que si la cosa hipotecada se perdiera por culpa ó negligencia del poseedor de ella, debería éste indemnizar el perjuicio; pero no, cuando ocurriese por algun caso fortuito).—“**Art. 1963.** Cuando la disminucion del valor se verifique sin culpa del deudor, no estará obligado á anticipar el pago, si mejorare la hipoteca.—“**Art. 1964. Solo puede hipotecar el que puede enagenar, y solo pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enagenados.**” [Vé la nota del art. sig.]—“**Art. 1965.** La hipoteca constituida por el que no tenga derecho de hipotecar, no convalecerá, aunque el constituyente adquiera despues el derecho de que carecía.” (La Ley 7, tit. 13, Part. 5ª, declaró otra cosa, pues si bien dijo: que solo los que eran dueños podian hipotecar, agregó, que si alguno que esperase hacer el dominio de alguna cosa, la hipotecaba, y la adquiria despues, valdria la obligacion; mas que si alguno hipotecaba cosa agena, y aquel á cuyo favor hipotecó, sabia que la cosa no

cero, Diez centavos.—“Cuarto, Cinco centavos.—“Quinto, Un centavo.

“**Cap. II. Oficina de impresion de estampillas para la Renta del timbre y sellos del Correo.**—“**Art. 7º** Conforme á lo prevenido en el art. 45 de la Ley de 31 de Diciembre de 1871, las labores de dicha Oficina se desempeñarán por los empleados cuya planta es la siguiente:—“*Administracion.*—“*Director.*—“*Interventor.*—“*Oficial de libros.*—“*Escribiente.*—“*Oficina de labor.*—“*Jefe de impresion y perito como maquinista.*—“*Segundo Jefe de impresion y perito como maquinista.*—“*Cuatro impresores.*—“*Almacenes.*—“*Guarda-almacén.*—“*Escribiente.*—“*Servicio.*—“*Portero.*—“*Mozo.*

era del hipotecante, era nula la obligacion, aun cuando éste adquiriera despues el dominio.—Conforme á la Ley 9 de los propios título y Partida, debia valer la hipoteca que alguno hiciera en la cosa de otro, si éste consentia en ello, ó lo tenia por firme, ó si estando delante al tiempo del otorgamiento, callase, sin contradecir.—Por fin, la Ley 8 de los repetidos título y Partida declaró: que los Procuradores y Mayordomos no pueden hipotecar los bienes de sus principales, sin consentimiento ó mandato [bastante] de los mismos, como tampoco los Tutores ó Curadores sin licencia del Juez, los bienes que pertenezcan á sus tutelados. Vé el art. 1983, del Código Civil que estoy anotando, sobre necesidad de *poder especial* para constituir hipoteca: el art. 409 del mismo sobre necesidad de *licencia judicial* para gravar los bienes del hijo; y los artículos 613 á 617 y 623, sobre la misma licencia para enajenar ó gravar los bienes de la tutela].—“**Art. 1966.** Si para el pago de alguno de los plazos del capital ó de los intereses, fuere necesario vender la finca hipotecada, y aun quedaren por vencer otros plazos de la obligacion, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente á la parte del crédito que no estuviere satisfecha; la cual, con los intereses, se deducirá del precio.—“**Art. 1967.** Si el comprador no quiere la finca con esta carga, se depositará su importe con los intereses que le correspondan, para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes.—“**Art. 1968.** La accion hipotecaria prescribirá á los veinte años CONTADOS DESDE QUE PUEDA EJERCITARSE CON ARREGLO AL TÍTULO INSCRITO.” [Hé aquí una novedad respecto de lo que estaba determinado por la Ley 63 de Toro, que es la Ley 5, título 8, Libro II, Novísima Recopilacion, la que sin tener presentes la Ley 27, tít. 29, Part. 3ª y la Ley 59, tít. 13, Part. 5ª, señaló indistinta y generalmente á la accion hipotecaria la duracion de TREINTA AÑOS, sin hacer la diferencia que aquellas hicieron entre el caso de que la cosa hipotecada permaneciera en poder del dador ó de sus herederos y el caso de que hubiera pasado á poder de un extraño, que le poseyera de buena ó de mala fé.—(No es la única declaracion que deberá tenerse presente la del preinserto artículo 1968, pues el Código de procedimientos civiles de 15 de Agosto de 1872, extralimitándose, ha hecho las declaraciones siguientes:—“**Art. 30.** La accion hipotecaria tiene por objeto:—“1º El pago del capital garantido con la hipoteca:—“2º Su prelación.—“**Art. 31.** Cuando la accion hipotecaria se ejercite para ser efectivo el pago del capital, durará veinte años, contados desde el dia en que fuere exigible la obligacion.—“**Art. 32.** Cuando la accion se ejercite para sostener la prelación del crédito, durará el tiempo señalado en los artículos 1968 á 1992 del Código civil.—“**Art. 33.** Si dentro de un año contado desde la fecha en que conforme al registro hubiere espirado el plazo legal ó convencional de la hipoteca, el acreedor demandare en juicio el cumplimiento de la obligacion, conservará la prelación que le corresponda segun su inscripcion. Pasado ese tiempo, sin haberse

“**Cap. III. Del Director.**—“**Art. 8º** Son atribuciones del Director de la Oficina de impresion de estampillas:—“I. Proponer á la Secretaría de Hacienda las personas para que sean nombradas para ocupar los empleos en la Oficina de su cargo.—“II. Promover ante el Ejecutivo federal las reformas ó mejoras que crea deban hacerse en el servicio.—“III. Vigilar la puntualidad del servicio de todos los empleados en la expresada Oficina.—“IV. No permitir que entren en posesion del empleo de interventor y guarda-almacén, las personas nombradas sin que aseguren su manejo conforme á las leyes.—“V. Dictar todas las disposiciones que conduzcan al puntual servicio de la Oficina.—“VI. Cuidar de la remision de los libros destinados

entablado demanda, el crédito ocupará en la graduacion el lugar que siga al que hubiere sido registrado ántes del dia en que espiró el plazo legal ó convencional de la hipoteca; pero conservará los demás privilegios hipotecarios.—“**Art. 34.** Lo prevenido en el artículo anterior comprende la primera próroga de la hipoteca: en la segunda y ulteriores el crédito ocupará el lugar que le corresponda conforme al último registro; pero al finalizar cada una de ellas, se observará tambien lo dispuesto en el artículo referido.—“**Art. 35.** Si la obligacion fuere de tiempo indefinido, los términos señalados en los artículos 31 y 32, se contarán desde la fecha del registro.—“**Art. 36.** No se considerarán de tiempo indefinido las obligaciones que deben garantizar con hipoteca los ascendientes, los tutores, los maridos y los Administradores de rentas conforme á los artículos 1999 y 2000 del Código civil. En estos casos los plazos se contarán relativamente desde la emancipacion, la mayor edad, la disolucion de la sociedad conyugal y el término de las funciones del empleado.—“**Art. 37.** En consecuencia de lo determinado en los siete artículos que preceden, la hipoteca se extinguirá en cuanto á la prelación del crédito, conforme á lo prevenido en la fraccion 4ª del artículo 2051 del Código civil; en cuanto al pago del capital, conforme al artículo 1968, y en cuanto á aquella y á este, conforme á las demás fracciones del expresado artículo 2051.”—Las incompletas declaraciones que acabo de insertar, extrañas sin duda en su mayor parte al procedimiento, del que únicamente debió ocuparse el poco meditado Código de 15 de Agosto de 1872, han dado lugar á cuestiones tales como la de preferencia del crédito de 15 mil pesos del C. José Vazquez, respecto de los créditos del C. General José Gil de Partearroyo y otros acreedores del C. Félix Galindo, garantizados con la Hacienda de Gonzalez, sita en la jurisdiccion de Chalco. El Juez 6º del Ramo civil, C. Lic. Mariano Botello, declaró que el predicho crédito hipotecario de Vazquez habia perdido la preferencia indicada, **por no haberse demandado dentro del año siguiente á su vencimiento**, conforme á lo prevenido por el art. 33 del Cód. de proced. civ.; y no habiéndose conformado Vazquez con esta declaratoria, apeló de la sentencia, tocando conocer del recurso á la Sala 3ª del Tribunal Superior, (de la que formé parte), ante la cual el C. Lic. José María Lozano, Patrono del apelante, pronunció un notable informe, del que inserto en seguida lo conducente; porque el estudio del predicho Letrado, ha de contribuir indudablemente á la mejor inteligencia del art. 1968 del Cód. civ. y de los arts. 30 á 37 del Cód. de proced. civ., antes insertos.—“**PRIMERA PROPOSICION.** El art. 33 del Código de procedimientos civiles ha sido mala y erróneamente interpretado por el señor Juez 6º de lo civil.—“El artículo en cuestion dice á la letra: “Si dentro de un año contado desde la fecha en que conforme al registro hubiere espirado el plazo legal ó convencional de la hipoteca, el acreedor demandare en juicio el cumplimiento de la obligacion, conservará la hipoteca la prelación que le corresponda segun su inscripcion. Pasado ese tiempo sin haberse entablado demanda, el crédito ocupará en la graduacion el

á la contabilidad en la Oficina de impresion de estampillas para la Renta del timbre, y de sellos para el correo, á la Seccion directiva del ramo en la Secretaría de Hacienda, para que en ella sean autorizados.—“VII. Celebrar los contratos de compra de papel destinado á la impresion, con la aprobacion de la Secretaría de Hacienda y con las formalidades prescritas por las leyes.—“VIII. Cuidar de que en los dias quince y último de cada mes se formen la nómina para pago de sueldos de los empleados, y la cuenta justificada de los gastos de empaque y menores en la Oficina de su cargo, remitiendo ambos documentos al Administrador general de la Renta del timbre para que éste satisfaga el importe, previo recibo correspondiente.—

Lugar que siga al que hubiere sido registrado ántes del dia en que espiró el plazo legal ó convencional de la hipoteca; pero conservará los demás privilegios hipotecarios.”—“Para la recta inteligencia de este artículo hay que relacionarlo con los dos que le preceden y con los cuatro que le siguen, porque entre las sanas reglas de interpretacion ocupa un lugar preferente la que nos enseña que no puede tomarse aisladamente una disposicion de la ley, sino que hay que relacionarla con las demás á fin de buscar el espíritu de unidad y de armonía que debe reinar en el conjunto de sus preceptos. En el caso es evidente que los artículos 30 á 37, contienen todo un sistema en la materia á que se refieren sus preceptos, cuyo pensamiento general y dominante resume el último.—“El art. 31 nos dice que “cuando la accion hipotecaria se ejercite para hacer efectivo el pago del capital, durará veinte años contados desde el dia en que fuere exigible la obligacion.”—“Ninguna dificultad nos presenta este artículo, que es una simple reproduccion del que lleva el núm. 1,968 en el Código civil. Este nos dice que “la accion hipotecaria prescribirá á los veinte años contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito;” y como quiera que esa accion puede intentarse con arreglo al art. 30: 1º, para el pago del capital garantido con hipoteca; y 2º, para su prelación, el art. 31 decide que cuando se ejercite con el primer objeto, durará veinte años contados desde el dia en que la obligacion fuere exigible.—“Supone el artículo que estoy examinando, que la cosa hipotecada no reporta más gravámen que el constituido á favor del acreedor que ejercita la accion; de manera que no hay que decidir cuestion alguna de prelación ó preferencia entre dos ó más acreedores hipotecarios: en ese caso la accion dura veinte años y prescribe ó cae en caducidad pasado este período de tiempo, que debe contarse desde el dia en que la accion pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito segun el artículo respectivo del Código civil, ó desde el dia en que fuere exigible la obligacion, segun la expresion de que se sirve el Código de procedimientos, y que en el fondo corresponde idénticamente á la idea enunciada por el primero.—“En efecto: decir que los veinte años de la duracion de la accion hipotecaria deben contarse desde el dia en que la accion pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito, ó bien desde el dia en que fuere exigible la obligacion, es enunciar una misma idea. Pedro reconoce en una escritura pública que debe á Juan un mil pesos; ofrece que se los pagará en el término ó plazo de un año, contado desde la fecha de la escritura—1º de Enero de 1878—y garantiza esta obligacion con la hipoteca especial y expresa de una finca de su propiedad. Esto supuesto, y suponiendo tambien que la escritura hipotecaria esté otorgada con total arreglo á las prescripciones legales y que esté debidamente registrada; se pregunta: ¿durante cuánto tiempo estará el acreedor Juan, en aptitud legal de ejercitar la accion hipotecaria que le dá el título de su crédito para hacer efectivo el pago de su capital de un mil pesos? El art. 1,968 del Código civil responde, que Juan podrá ejercitar su accion durante veinte años, contados desde el dia en que pudo ejercitarla con ar-

“IX. Determinar la rendicion y remision oportunas á la Secretaría de Hacienda, de todos los datos ó informes que ésta le pidiere.—“X. Determinar que le sean presentados, para autorizarlos con su firma, todos los documentos que deben contener este requisito, conforme á la ley.—“XI. Nombrar y remover á su arbitrio las personas que deben servir con el carácter de impresores.

“Cap. IV. Del Interventor.—“Art. 9º Son atribuciones del Interventor:—“I. Tener á su cargo y bajo su inmediata responsabilidad, toda la parte del servicio de la Oficina.—“II. Formar las cuentas y expedir las pólizas comprobadas, los libramientos, etc., etc. Para este objeto están á

reglo al título inscrito, esto es, desde el 1º de Enero de 1879, dia en que por haber cumplido en 31 de Diciembre de 1878 el plazo de la obligacion, conforme á la escritura en que se constituyó el crédito, pudo Juan demandar el pago de la cantidad prestada, ejercitando la accion que le da el título de su crédito; y el art. 31 del Código de procedimientos responde tambien, que la accion de Juan dura 20 años contados desde el dia en que fuere exigible la obligacion, esto es, desde el dia 1º de Enero de 1879, en que por haber vencido el plazo acordado para el pago, Juan pudo demandarlo en juicio.—“En el caso del ejemplo, caso de aplicacion del art. 1,968 del Código civil y de su correlativo 31 del Código de procedimientos, se ha supuesto, que la accion hipotecaria tiene por objeto el primero de los designados en el art. 30 del segundo de los Códigos citados, esto es, el pago del capital, garantizado con la hipoteca; en otros términos, se supone que no hay otro ú otros acreedores hipotecarios mas que Juan; pero puede suceder que despues de constituida la hipoteca de éste, Pedro haya constituido otra ú otras sobre el mismo inmueble: en ese caso la accion de Juan no se limita pura y simplemente á procurar el pago de su crédito, sino que concurriendo con otros acreedores, igualmente hipotecarios, tiene por objeto establecer la preferencia ó prelación de su crédito, á efecto de que sea pagado primero que el de los acreedores posteriores.—“En el sistema hipotecario antiguo, la cuestion de preferencia entre varios acreedores hipotecarios de la misma especie no presenta la mas pequeña dificultad: “Qui prior est tempore, potior est jure.” Tal es la regla inflexiblemente aplicada para decidir las cuestiones de preferencia en el caso de la cuestion, es decir, entre acreedores hipotecarios comunes. Las fechas de los respectivos títulos, establecen el órden del pago: el crédito más antiguo se paga primero, el más moderno se paga, ó mejor dicho se gradúa en último lugar. Si el precio de la finca hipotecada basta para cubrir todos los créditos, todos se pagan; pero si por ser insuficiente hay que dejar alguno ó algunos fuera del cuadro, esta desgracia cabe á los que ocupan los últimos lugares.—“En el sistema moderno, esto es, en el establecido por nuestro actual Código civil, la aplicacion del principio antes enunciado, “qui prior est tempore potior est jure,” no siempre procede y la cuestion de preferencia se aprecia y decide en los términos que previene el artículo 32 del Código de procedimientos civiles, que dice así: “cuando la accion se ejercite para sostener la prelación del crédito, durará el tiempo señalado en los artículos 1988 á 1992 del Código civil;” y los artículos citados ordenan: 1º, que la hipoteca durará el tiempo señalado por los contratantes; 2º, que si no se ha señalado tiempo, solo durará diez años; 3º, que solo puede prorogarse antes de que espire el plazo legal ó el convenido; 4º, que la próroga otorgada con plazo fijo durará el tiempo que éste señale; 5º, que la otorgada sin plazo durará solo diez años; 6º, que durante la primera la hipoteca conserva la prelación que le corresponde desde su origen; 7º, que prorogada dos ó más veces, sea con plazo fijo, sea por tiempo indeterminado, solo tendrá la preferencia que le corresponda por la fecha

sus inmediatas órdenes el Oficial de libros, el Guarda-almacen y los Escribientes.—“III. Intervenir en todas las operaciones de entradas y salidas de papel blanco, de estampillas y de sellos del correo, haciendo constar su firma en los documentos relativos.—“IV. Cuidar de que el día último de cada mes se practique un corte de segunda operacion, tanto por lo relativo al movimiento de papel blanco, cuanto por el de estampillas para la Renta del timbre y de sellos del correo; remitiendo además, por separado, cuenta de todos los gastos erogados en el mes. De ambos documentos, formados y firmados por el Oficial de libros, autorizados por el Interventor y visados por el Director, se remitirá un ejemplar á la Secretaría de Hacienda.

del último registro. Tal es el conjunto de las reglas prescritas por los artículos del Código civil á que nos remite el que estoy examinando del Código de procedimientos, el cual, con los que le preceden y siguen, ha venido á fijar la inteligencia de los artículos 1968 y 1988 del primero, que sin las declaraciones del segundo parecerían netamente contradictorias.—“En efecto, señores Magistrados, nuevo entre nosotros el sistema hipotecario establecido por el Código civil, parecia difícil armonizar los preceptos de los artículos 1968 y 1988: el primero establece que la accion hipotecaria dura veinte años; el segundo declara que la hipoteca, en defecto de plazo señalado por los contratantes, solo dura diez años; si pues cumplido este período de tiempo, la hipoteca desaparece ¿cómo se concibe que dure aún la accion hipotecaria los veinte años que señala el artículo 1968? y si aún subsiste la accion por no haber trascurrido este segundo plazo, ¿cómo concebir que ya no existe la hipoteca? Sin embargo, hay que reconocer que los autores del Código civil no incurrieron voluntariamente ni por error ó descuido en una contradiccion tan grosera, y que su única falta consistió en la omision de la explicacion conveniente de los efectos de la accion hipotecaria, cuando se dirige á obtener pura y simplemente el pago del crédito, y los que tiene cuando habiendo concurrencia entre varios acreedores hipotecarios hay que fijar la prelación ó preferencia de los créditos concurrentes; explicacion que iniciada en los artículos 1991 y 1992, que hablan de la preferencia ó prelación, vino á hacer el Código de procedimientos civiles en los artículos del 30 al 37 que dice textualmente:—“En consecuencia de lo determinado en los siete artículos que preceden, la hipoteca se extinguirá en cuanto á la prelación del crédito conforme á lo prevenido en la fraccion 4ª del artículo 2051 del Código civil; en cuanto al pago del capital conforme al artículo 1968, y en cuanto á aquella y á éste conforme á las demás fracciones del artículo 2051.”—Segun este artículo que resume y condensa la doctrina enseñada en los siete anteriores, la hipoteca se extingue en cuanto á la prelación ó preferencia del crédito, por la declaracion de estar prescrito el registro, segun lo dispuesto en los artículos 1988 á 1992, y 2043 á 2046, es decir, 1ª, cuando ha espirado el tiempo señalado por los contratantes para la duracion de la hipoteca; 2ª, cuando en defecto de tiempo señalado han trascurrido diez años, plazo legal de la duracion de la hipoteca; 3ª, cuando habiéndose prorogado la hipoteca antes del cumplimiento del plazo legal ó del plazo convenido, espira el tiempo señalado por los contratantes para la prórroga; 4ª, cuando en el mismo caso, no habiéndose convenido plazo ó término para la prórroga, han trascurrido diez años, término que fija la ley á la duracion de la misma; 5ª, cuando la hipoteca se ha prorogado dos ó más veces, con tiempo fijo ó por plazo indeterminado, en cuyo caso se fija la prelación del crédito por la fecha del último registro; 6ª, cuando el registro ha sido cancelado ó se ha declarado prescrito, sea por consentimiento del acreedor ó por decision judicial.—“Se vé por estas disposiciones de nuestro Código, que se establece una distincion bien perceptible, entre la hipoteca ó su re-

“Cap. V. Del Oficial de libros.—“Art. 10. Son obligaciones del Oficial de libros:—“I. Llevar los libros que á juicio del Director sean necesarios para la contabilidad.—“II. Dejar diariamente arreglados los libros, habiendo pasado á ellos todas las operaciones que hubieren ocurrido y que formuladas en pólizas numeradas correlativamente recibirá del Interventor.—“III. Examinar escrupulosamente todas las pólizas que se le entreguen para que en caso de algun defecto ó falta de requisitos ó de comprobantes lo haga saber al Interventor, quien determinará lo conveniente.—“IV. Hacer mensual y anualmente los cortes de efectos de segunda operacion y cuenta de gastos, ministrando además los datos relativos á operacio-

registro ó inscripcion, y la accion hipotecaria; que ésta dura veinte años, y la hipoteca ó registro solo dura diez años en el caso de no haberse fijado otro término por los contratantes; que el primer término tiene lugar cuando simplemente se trata de hacer efectivo el pago del crédito hipotecario, sin que haya otros acreedores de la misma especie, y que el segundo tiene su aplicacion cuando se trata de fijar la prelación respectiva de los créditos hipotecarios concurrentes; que aquel se cuenta, segun lo expresan los artículos 1968 del Código civil y 31 del de procedimientos desde que la obligacion se hace exigible, y éste desde la fecha del registro segun lo determina el artículo 33; que el efecto de haber trascurrido el primero, es la extincion de la accion, la que por lo mismo ya no podrá ejercitarse ni contra el primitivamente obligado ni contra el tercer poseedor, y que el efecto de haber trascurrido el segundo se limita á hacer perder al crédito la prelación que le correspondia por la fecha del registro, sin que por esto pierda la calidad y privilegios de hipotecario.—“Esta teoría, que distingue entre la accion hipotecaria y la hipoteca ó su registro, no es una invencion de nuestro Código: la establecen casi todos los códigos extranjeros modernos, entre ellos el francés en sus artículos 2180 y 2154. El primero establece que los privilegios y las hipotecas se extinguen... 4ª, por la prescripcion; y el segundo dice: “La inscripcion conserva la hipoteca y el privilegio durante diez años contados desde el día de su fecha; su efecto cesa si la inscripcion no se renueva antes de la espiracion de dicho término.”—“Conforme á estas disposiciones del Código de Napoleon, cuando la accion hipotecaria se dirige contra el obligado personalmente, no se considera prescrita, sino estando prescrita la obligacion, de manera que dicha accion se prescribe en el mismo espacio de tiempo que la accion personal; y no solamente está limitada la primera, en su duracion, á la duracion de la segunda, sino que está unida á ésta de una manera tan íntima, que los actos conservatorios de la accion personal, conservan tambien la accion hipotecaria. “Conservar el crédito,—dice el Sr. Troplong, comentando el artículo 2180 al número 377—contra el dador es conservar al mismo tiempo la hipoteca que le sirve de garantía y que forma uno de sus accesorios.”—“Si la accion hipotecaria se ejercita contra el tercer poseedor de la cosa hipotecada, el tiempo para la prescripcion es el mismo que el que el tercer poseedor necesita para prescribir la propiedad, es decir, diez ó veinte años estando presente ó ausente y teniendo justo título y buena fé; y treinta en cualquiera otro caso, es decir, aun cuando no haya buena fé ni justo título conforme á la regla que establece el artículo 2262.—“Tales son en resumen las disposiciones del Código francés relativamente á la prescripcion de la accion hipotecaria; pero con relacion á la prescripcion ó caducidad de la hipoteca, es decir, del registro, el artículo 2154 fija la regla, estableciendo que la inscripcion conserva la hipoteca por diez años contados desde el día de su fecha, y que su efecto cesa, si la inscripcion no se renueva antes de espirar ese plazo. Hé aquí bien establecida la diferencia entre la accion hipotecaria y el registro.