

nes en los libros, que le sean pedidos por el Director y el Interventor.

**“Cap. VI. Del Jefe de impresiones.—“Art. 9º** Son obligaciones del Jefe de impresiones y perito como maquinista:—“I. La impresion, engomadura y agujereamiento de estampillas para la Renta del timbre y de sellos para correos; así como tambien, la impresion litográfica en el papel para Despachos y en documentos para uso de las Oficinas de la Renta del timbre. Todo el servicio indicado se ejecutará, bajo su vigilancia y la del Interventor, con las prensas, piedras y demás útiles que en la actualidad existen en las Administraciones generales del papel sellado y correos, y con lo demás que sea necesario, según determinacion del Director é In-

cuya duracion es diversa de la de aquella.—“El Sr. Troplong, comentando el citado artículo 2154, expone en el número 713 la filosofía de la regla que establece, y nos refiere: “que la seccion de legislación habia propuesto hacer durar la inscripcion tanto tiempo como la accion personal contra el deudor, ó la accion hipotecaria contra el tercer poseedor. Mas esta proposicion —dice— fué rechazada: la accion personal puede durar cien años tal vez, ya por medio de actos conservatorios, ya por consecuencia de minoridad. Así que, ¿cómo podría manejarse un Conservador en medio de esa multitud de registros que sería necesario consultar todos los dias y cada vez que se le pidiera un certificado de inscripcion? Se ha pensado por lo mismo, que era necesario restringir la duracion de la inscripcion, y que valia más imponer á los interesados la necesidad de renovarla.”—“El mismo autor, en el número 714, enseña que los diez años señalados á la duracion del registro, deben contarse desde su fecha, sin incluir el dia en que se hizo la inscripcion, é incluyendo el dia en que concluyen los diez años, y al número 716, bis, dice: “La no renovacion de la inscripcion puede oponerse por los acreedores entre sí, y por los terceros adquirentes, en una palabra, por todos aquellos que, fundando su seguridad, sobre la publicidad de la hipoteca, tienen interes en sostener que han debido creer con justo motivo, que la inscripcion no renovada se ha extinguido. Por lo demás, la extincion de la inscripcion solo hace perder el rango, y de ninguna manera el fondo del derecho, á menos que haya habido purga.”—“Se ve por esto que nuestro Código civil adoptó en esta parte las teorías del Código de Napoleon; distingue como éste la caducidad de la accion hipotecaria de la caducidad del registro, y señala á la primera una duracion diferente de la segunda, sin notarse otra diferencia que la que consiste en que el Código francés señala diferentes periodos para la duracion de la accion hipotecaria, según que se ejercite contra el primitivo deudor ó sus sucesores universales, ó contra un tercer poseedor, al paso que nuestro Código señala indistintamente para todos los casos un mismo término, veinte años, diferencia que se explica bien si se tiene en cuenta que conforme al sistema adoptado por nuestro Código, la accion hipotecaria es puramente real, al paso que el Código francés, conservando las tradiciones del derecho romano, dá á esa accion el carácter de mixta, de real y personal. Por último, conforme á los principios establecidos en esta materia por el Código francés y por nuestro Código de procedimientos, la caducidad de la inscripcion afecta únicamente al rango ó prelación del crédito hipotecario, y de ninguna manera al fondo del derecho.—“Reasumiendo lo que hasta aquí llevo dicho, resulta:—“1º Que la accion hipotecaria tiene por objeto: I. El pago del capital garantido con hipoteca. II. Su prelación—art. 30;—2º Que cuando la accion hipotecaria se ejercita para hacer efectivo el pago del capital, dura veinte años contados desde el dia en que la obligacion fuere exigible. 3º Que cuando se ejercita para sostener la prelación del crédito dura el tiempo señalado en los artículos 1988 á 1992 del Código civil, es decir, el plazo convenido para la duracion de la

terventor, en virtud de las circunstancias que ocurran.—“II. Mantener registrados en un inventario, firmado por el Interventor y visado por el Director, cuantos útiles y enseres se encuentren en su departamento. Este inventario estará valorizado, formará parte de la cuenta de “Muebles y enseres,” y tendrá la constancia de estar conforme con el ejemplar de él, que deberá hallarse depositado en el archivo de la Administracion.—“III. Cuidar de avisar oportunamente de cualquiera alteracion, falta ó deterioro que ocurra en la maquinaria y demás útiles de su departamento al Director, para la determinacion de este.—“IV. Llevar un libro en que haga los asientos relativos al trabajo que se le encomiende, según el modelo que le dé el

hipoteca, y en defecto de convencion, diez años contados desde la fecha del registro—art. 32;—4º Que la hipoteca se extingue, en cuanto á la prelación del crédito por la declaracion de estar prescrito el registro: I. Por haber trascurrido el tiempo señalado por los contratantes á su duracion. II. Por haber trascurrido diez años en defecto de término convenido. III. Por haber espirado el plazo de su próroga, convenido ó legal. IV. Por haberse cancelado el registro ó por haberse declarado prescrito. 5º Que en cuanto al pago del capital se extingue por haber trascurrido veinte años desde que la obligacion se hizo exigible.—“Tales son, señores Magistrados, las conclusiones rectamente deducidas del texto expreso y literal de los artículos 30, 31, 32 y 37 del Código de procedimientos civiles armonizados con los correlativos del Código civil; y aplicando esas conclusiones en lo conducente al caso del debate, deberemos decir:—“1º Que la accion hipotecaria que tiene D. José Vazquez, según su escritura de 4 de Noviembre de 1870, tiene veinte años de duracion, contados desde el 5 de Noviembre de 1875 en que la obligacion se hizo exigible, siempre que se ejercite con objeto de hacer efectivo el pago del capital, sin haber otros acreedores hipotecarios concurrentes.—“2º Que habiendo otros acreedores hipotecarios concurrentes—que es nuestro caso—y por lo mismo, ejercitándose para hacer valer la prelación del crédito, dura, por no haber plazo convenido, diez años contados desde el 10 de Noviembre de 1870 en que se hizo el registro.—“3º Que estando dentro del término referido la demanda de tercería, la hipoteca conserva la prelación que le da la fecha de su registro conforme á los artículos 1988 á 1992 del Código civil.—“4º y último. Que conforme á las anteriores conclusiones el crédito de D. José Vazquez, para ser pagado con el producido de la venta de los terrenos hipotecados, es preferente á los créditos que representa D. José G. Partearroyo.—“Estas conclusiones no están contradichas, sino muy al contrario, corroboradas con los preceptos que contiene el art. 33 del Código de procedimientos civiles, cuya mala inteligencia y aplicacion inexacta forman en el fondo los agravios que al buen derecho de mi cliente causa la sentencia de primera Instancia, cuya revision es jurídicamente la materia del presente debate.—“He trascrito antes literalmente el artículo 33, de cuyo análisis voy á ocuparme; pero no será ocioso, para refrescar las ideas, repetir su lectura. Dice así: (léase el citado artículo).—“Declara, pues, nuestro artículo que si dentro de un año, contado desde que conforme al registro hubiere espirado el plazo legal ó convencional de la hipoteca, el acreedor demanda el cumplimiento de la obligacion, la hipoteca conserva la prelación que le corresponde según su inscripcion; de manera que conforme á este precepto, la hipoteca conserva su prelación en concurrencia con otros, no solo durante el plazo legal ó el convenido, sino un año despues de su espiracion. ¿Cuál es el plazo convenido? ¿cuál es el plazo legal? ¿desde cuándo deben comenzarse á contar? Hé aquí las cuestiones á cuyo exámen y decision se presta el artículo de que nos ocupamos, cuestiones que el fallo de primera instancia ha decidido en el sentido de tener como sinónimas estas

Interventor.—“V. Proponer al Director las personas que deban ser empleadas como impresores, cuidando de que sean aptas y honradas.—“VI. Vigilar á los impresores en todos sus trabajos, dando aviso al Director ó Interventor para la resolucion debida, de las dificultades que encuentren en el desempeño de su cargo.

“**Cap. VII. Del segundo del Jefe de impresion.**—“**Art. 10.** Son obligaciones del segundo del Jefe de impresion y perito como maquinista:—“I. Auxiliar en sus labores al Jefe de impresion y perito como maquinista, vigilando expresamente la impresion de las estampillas para que no queden defectuosas.—“II. Encargarse del manejo de la máquina

dos expresiones: “plazo de la obligacion:” “plazo de la hipoteca,” expresiones que son enteramente diversas y que por lo mismo no pueden confundirse ni asimilarse.—“La sentencia apelada ratiocina de la manera siguiente: La escritura de D. José Vazquez es de 4 de Noviembre de 1870; la obligacion debió pagarse en 4 de Noviembre de 1875, por ser á cinco años; luego no habiéndose demandado en el año siguiente corrido del 5 de Noviembre de 1875 á 4 de Noviembre de 1876, el crédito perdió la prelación ó preferencia que le dá la fecha de su registro, y aunque conserva los demás privilegios hipotecarios, debe ser postergado en su pago á los créditos de la misma clase que se constituyeron y registraron despues, todo conforme á las prevenciones que contiene el artículo 33 del Código de procedimientos civiles.—“Se vé por este ratiocinio que el señor Juez 6º de lo civil, entiende por plazo convencional de la hipoteca, el plazo convenido para el pago de la obligacion, en el caso, los cinco años trascurridos del 4 de Noviembre de 1870 al 4 de Noviembre de 1875; y si esta inteligencia fuera en efecto la que debiera darse al artículo 33, resultará su precepto en perfecta contradiccion con las disposiciones de los artículos 32 y 37 que antes he analizado para armonizarlos con el 33, pues todos ellos comprenden en esta materia de hipotecas un sistema cabal y uniforme, en que es preciso buscar la unidad del pensamiento del Legislador. Ya hemos visto de una manera evidente que conforme á los artículos 32 y 37, la hipoteca de D. José Vazquez conserva durante diez años su prelación, plazo fijado por la ley en defecto de un plazo que no fijaron los contratantes; y que en este concepto, y habiendo demandado D. José Vazquez dentro de los referidos diez años, su crédito tiene la prelación que le dá la fecha de su registro. En esta virtud no es posible decidir que el crédito perdió su prelación conforme al artículo 33, porque no es posible dar á un solo caso soluciones contradictorias con fundamento en la misma ley, cuyos preceptos deben explicarse ó interpretarse los unos por los otros, de manera que no se haga incurrir al Legislador en marcadas y groseras contradicciones.—“El artículo 33 habla del plazo convencional de la hipoteca, no del plazo convencional de la obligacion, y es evidente que el primero puede ser igual, mayor ó menor que el segundo. Pedro confiesa en una escritura pública que debe á Juan un mil pesos; se obliga á devolver esta suma dentro de un año, ó hipoteca para seguridad del pago una finca de su propiedad, sin señalar plazo á la duracion de esta garantía. El artículo 1988, en defecto de señalamiento de plazo por los contratantes, fija diez años á la duracion de la hipoteca, plazo que debe entenderse conforme á los artículos 32 y 37 del Código de procedimientos, para el caso de que habiendo otros acreedores hipotecarios haya de sostenerse la prelación del crédito.—“Pudiera, en el caso del ejemplo, haberse señalado á la duracion de la hipoteca un plazo mayor que el otorgado para el cumplimiento de la obligacion; supongamos que se señalaron cinco años; el efecto de este señalamiento importa, que si el acreedor usa de su derecho dentro de ese término en concurrencia con otros acreedores hipotecarios, la prela-

motora en caso de que la prensa ó prensas sean movidas por medio del vapor; cuidando entónces del aseo y limpieza del departamento en que aquella se encuentre y de hacer oportunamente presentes al Director ó Interventor las necesidades que ocurran para que sean remediadas. En el caso expresado tendrá á su disposicion el segundo Jefe de impresion uno de los impresores que hará las veces de fogonero.

“**Cap. VIII. Del Guarda-almacen.**—“**Art. 11.** Son obligaciones del guarda-almacen.—“I. Tener á su cargo y bajo su responsabilidad el depósito general del papel blanco, del impreso para despachos, de las estampillas para la Renta del timbre y de los sellos para el Correo, mediante

cion de su crédito se juzgará y decidirá por la fecha de su registro ó inscripción, de manera que el crédito ocupará en la graduacion el lugar que le corresponda por ella. Aun más: si pasados los cinco años el acreedor ejercita su derecho bajo las mismas condiciones, conservará su crédito la prelación que por la fecha del registro le corresponde con tal que la demanda se haya instaurado dentro del año siguiente á los cinco, conforme al precepto que contiene el artículo 33.—“He dicho, señores Magistrados, que el plazo de la obligacion no es el plazo de la hipoteca. En el sistema antiguo no habia necesidad de señalar el segundo, porque la hipoteca, obligacion accesoria y subsidiaria, como la fianza, duraba tanto como la obligacion y se extinguía con ésta; pero en el sistema moderno, la ley quiere que los contratantes señalen un plazo para la duracion de la hipoteca, y fija diez años en defecto de ese señalamiento, segun lo determina el artículo 1988 tantas veces citado, que dice así: “la hipoteca durará el tiempo señalado por los contratos; si no se ha señalado tiempo solo durará diez años.” Pero este plazo ó tiempo señalado para la duracion de la hipoteca es el plazo de la obligacion? El buen sentido repugna contestar afirmativamente esta pregunta, porque, en efecto, si el plazo de la obligacion fuera lo mismo que el plazo de la hipoteca, tendríamos que ésta espiraba justamente al tiempo de nacer la accion; antes del plazo concedido ó fijado para el cumplimiento de la obligacion, el acreedor no puede demandarla; para que ejercite su derecho es necesario que el deudor no haya cumplido, vencido que sea el plazo; pero cuando esto se verifique, la hipoteca ha desaparecido, y el acreedor se encuentra privado de la garantía, precisamente en el mismo momento en que tiene que hacerla valer. Esto sería absurdo, y como tal indigno de formar parte de un sistema hipotecario que ha tenido por principal objeto elevar el crédito territorial, dando á los acreedores hipotecarios toda clase de garantías para hacer efectivo el pago de sus créditos. Convengamos, pues, en que el plazo de la obligacion y el plazo de la hipoteca son cosas distintas; que el primero siempre se fija por los contratantes, sea á dia cierto y determinado, sea haciéndole depender de un acontecimiento futuro; y que el segundo nunca se fijaba en el sistema antiguo, siendo raro que actualmente se señale; y por último, que los efectos del plazo convencional de la hipoteca, ó del plazo legal, se relacionan única y exclusivamente con las cuestiones de prelación ó preferencia, conforme á los artículos respectivos del Código de procedimientos civiles, que en esta parte deben considerarse como aclaratorios de los del Código civil.—“Llamo la atencion de la Sala sobre el hecho importantísimo de que la escritura hipotecaria de D. José Vazquez es de 4 de Noviembre de 1870, otorgada bajo la influencia de la Legislacion antigua, antes de que se promulgara en el Distrito federal el actual Código civil. En esa escritura no pudo tenerse presente la obligacion que impone el artículo 1988; en consecuencia, no se señaló un término para la duracion de la hipoteca; pero como conforme á la antigua Legislacion la hipoteca duraba tanto como la obligacion y se extinguía con ella,

el auxilio de un escribiente.—“II. Calificar el papel blanco que bajo factura y previo recuento reciba asociado con el Jefe de impresion; teniendo á la vista la contrata que en copia certificada le expedirá el Oficial de libros, á fin de que haya seguridad de que la clase, tamaño y demás requisitos, sean los mismos que se pactaron.—“III. Llevar originales y en copia los libros necesarios y en la forma correspondiente, segun los modelos que al efecto formará el Interventor para la cuenta de entrada, salida y existencia de los efectos almacenados, bajo la responsabilidad del Guarda-almacen.—“IV. Empacar las estampillas y los sellos que por medio de libramiento, suscrito por el Director ó Interventor, deba remitir á las Administraciones genera-

resulta naturalmente, que si queremos aplicar al caso del Sr. Vazquez el precepto que contiene el art. 33 del Código de procedimientos, deberíamos discurrir de la manera siguiente: el plazo legal de la hipoteca, conforme á la célebre ley 63 de Toro,—5<sup>a</sup>, tít. 8, lib. 11, N. R.—es de 30 años contados desde el 4 de Noviembre de 1875: en consecuencia, demandando el acreedor dentro de este término, y aun dentro de un año más despues de espirado, la hipoteca, en concurrencia con otros créditos de la misma especie, conserva la prelación de su fecha, y por lo mismo, el crédito debe ser pagado con preferencia á los créditos posteriores. Este raciocinio, señores Magistrados, es irrepachable, resultando por lo mismo, contraproducente al propósito de los acreedores representados por el Sr. General Partearroyo, la aplicacion del art. 33.—La inteligencia que he dado al art. 33 se corrobora con la disposicion que contiene el art. 15 de la ley transitoria que me permito analizar brevemente.” (“Art. 15. Las hipotecas especiales cumplidas antes del 1<sup>o</sup> de Marzo de 1871; y que no hayan sido prorogadas expresamente, lo serán por 10 años; sin perjuicio de que el acreedor, pueda durante ese período, cobrar su crédito y el deudor redimir la finca hipotecada, y de que por convenio pueda prorogarse la hipoteca por mas ó menos tiempo.”) “Su sola lectura persuade de que en el sistema del Código de procedimientos son dos cosas bien distintas, el plazo de la obligacion y el plazo de la hipoteca.—“SEGUNDA PROPOSICION. “Aun cuando el art. 33 debiera entenderse en el sentido en que lo entiende el señor Juez 6<sup>o</sup>, en el fallo apelado, no podia aplicarse al caso presente, sin dar efecto retroactivo al Código de procedimientos civiles.”—“Antes de entrar en el exámen del punto de derecho que se relaciona con esta proposicion, me permitirá la Sa<sup>a</sup> recordar los precedentes que deben tenerse en cuenta.—“La escritura de 4 de Noviembre de 1870 es anterior en fecha al Código civil del Distrito, que comenzó á regir el 1<sup>o</sup> de Marzo de 1871, y al Código de procedimientos, cuya vigencia data del 15 de Setiembre de 1872: en consecuencia, el contrato que contiene dicho instrumento, los efectos que debe producir y la naturaleza y extension de los derechos y de las obligaciones que de él se derivan, no pueden juzgarse conforme á leyes que no se tuvieron presentes en aquella sazón, y cuya existencia no pudo preverse.—“Es evidente que, extraño el contrato de que se trata á los Códigos citados, se formó bajo la influencia de otras leyes: mas adelante tendré ocasion de demostrar que las aplicables al caso, en todo lo que se relacione con la hipoteca constituida en garantía del crédito, son: el Código civil del Estado de México, cuyos tres libros se promulgaron y fueron respectivamente obligatorios en 20 de Febrero, 18 de Marzo y 21 de Junio de 1870; pero por ahora basta á mi propósito suponer, que las leyes que se tuvieron presentes al celebrarse aquel contrato, fueron las vigentes en toda la República antes de la expedicion de los actuales Códigos.—“Acabo de hacer notar que, conforme á la Legislacion antigua, la hipoteca duraba tanto como la obligacion y se extinguia con ella, á menos de pacto en contrario, ó de que extinguiéndose la hipoteca como obligacion.

les de la Renta del timbre y de Correos, bajo facturas de envío, por duplicado, formadas y firmadas por el Guarda-almacen, autorizadas por el Interventor y visadas por el Director.—“V. Entregar, pravo libramiento firmado por el Director y el Interventor el papel blanco que se le pida al Jefe de impresion, quien recontándolo en el acto, pondrá su recibo al calce de dicho libramiento, que conservará el Guarda-almacen, como resguardo del descargo respectivo.—“VI. Recibir, bajo escrupuloso recuento, de conformidad con el contenido de la acta de emision y estado de envío, el papel para Despachos, estampillas para la Renta del timbre y sellos para el Correo.

accesoria, quedase, sin embargo, subsistente la obligacion en su calidad de personal. En aquella Legislacion, la hipoteca subsistia ó se extinguia con todos sus efectos, ya con relacion al deudor, ya con relacion á terceros interesados, de manera que no habia distincion alguna entre los efectos de la hipoteca con relacion al deudor, y los que producía con relacion á otros acreedores concurrentes.—“En el sistema á que me vengo refiriendo habia las hipotecas privilegiadas que en concurrencia con las simples, eran preferentes á éstas, aunque fueran posteriores en su constitucion; pero concurriendo solo acreedores hipotecarios simples, ya lo fuesen por razon de la ley, de la convencion ó de acto judicial, esto es, ya tuviesen hipoteca legal, convencional ó judicial, la graduacion entre ellos tenia que hacerse conforme á la regla antes enunciada: “*qui prior est tempore potior est jure*,” principio consagrado expresamente por la Ley 27 tít. 13 de la Part. 5<sup>a</sup> “Guisada cosa es et derecha que el que rescibe primeramente la cosa en peños que mayor derecho haya en ella quel otro que la rescibe despues.”—“El señor Escribano—palabra “hipoteca,” n<sup>o</sup> XXX—despues de establecer esta misma regla, dice que aunque parece tan sencilla, no dejan de presentarse á veces algunas dudas en su aplicacion, de las que se ocupa luego, estableciendo en la 3<sup>a</sup> de sus observaciones, que el acreedor hipotecario de cualquiera clase que fuere, anterior en tiempo, no solo ha de ser preferido al posterior por su deuda principal, sino tambien por sus pensiones, intereses y demás acciones y derechos inherentes ó accesorios á ella, citando en apoyo de esta conclusion las leyes 13 y 18, tít. 4<sup>o</sup>, lib. 20 del Dig., y la opinion comun de los autores, especialmente la del de la Curia Filipica, lib. 2 de Com. terr., cap. 12, n<sup>o</sup> 48.—“Resulta de esto, que en el contrato que se consignó en la escritura de 4 de Noviembre, D. José Vazquez adquirió, con arreglo á la Legislacion española, vigente en el Distrito federal en aquella sazón, los derechos siguientes:—“1<sup>o</sup> De poder exigir el pago de su crédito judicialmente, despues de trascurridos los cinco años concedidos al deudor para el pago del capital;—“2<sup>o</sup> El de conservar viva esta accion durante 30 años contados desde que el deudor se constituye en mora, es decir en el caso, desde el 4 de Noviembre de 1875, en que la obligacion se hizo exigible, con arreglo á lo que dispone la ley 63 de Toro;—“3<sup>o</sup> De hacer valer la hipoteca constituida durante el mismo tiempo, con la prelación correspondiente á su fecha, en concurrencia con otros acreedores, tanto para el pago del capital como de los réditos adeudados.—“Estos derechos, legítimamente adquiridos, no pueden ser desconocidos ni alterados por la aplicacion de leyes posteriores, porque semejante aplicacion daría efecto retroactivo á la ley, con ofensa de los buenos principios universalmente reconocidos y aceptados por todas las Legislaciones, por nuestra ley constitucional y por nuestras leyes comunes del órden civil.—“El Dr. Milcíades Jheodociades, en su notable monografia sobre el principio de no retroactividad de las leyes, dice, á la páj. 169, hablando de los efectos de los contratos, lo que sigue: “Anunciamos en nuestra parte general, que autores distinguidos, como Merlin, Blon-

**“Cap. IX. De los Escribientes.—“Art. 12.** Son obligaciones de los Escribientes:—“I. Asistir á las horas de Oficina con exacta puntualidad, y obedecer las órdenes de sus superiores.—“II. Poner en limpio las minutas y copiar los libros y documentos que con tal objeto se les entreguen ó designen, y dedicarse además con empeño y eficacia á otras labores que se les confien.—“III. Avisar á sus superiores en los casos que no puedan concurrir á la Oficina, por enfermedad ú otra causa justificada.—“IV. Guardar en la Oficina el órden y compostura debidos.

**“Cap. X. De los impresores y servicio.—“Art. 13.** Los impresores, cuyas obligaciones quedan ya marcadas como tales, estarán para

dean, Meyer y Mr. Dallos, secundando la teoría de Bentham, hacen distinción entre los efectos y consecuencias necesarias y las accidentales de los contratos, y pretenden que las primeras deben rejirse por la ley de la época del contrato, y las segundas, por la ley bajo cuyo imperio se producen. Los autores que admiten este sistema, estando de acuerdo en el punto de partida, se dividen cuando se trata de precisar cuáles son los efectos que entran en la primera categoría, y cuáles los que deben figurar en la segunda; pero lo que hay de más extraño es, que algunos han sucesivamente caracterizado de dos maneras diferentes efectos idénticos. Así Mr. Blondeau consideraba primero como consecuencias accidentales de un contrato, la garantía en caso de un fondo social y los riesgos de la cosa en el caso de mora; y más tarde, cuando Merlin refutó esta opinión, él también la repudió, y corrije en esta parte su trabajo. Por lo que á nosotros toca, somos de opinión que debe desconfiarse de semejante distinción, que descansa sobre un suelo movedizo y que ha podido, en muchas importantes cuestiones, inducir en error á los maestros en la ciencia. Además, con esta distinción, cuyos límites no es fácil determinar bien, no se tendría garantía alguna contra la aplicación de la ley nueva, á los contratos anteriores, ó importaría esto llevar un grave peligro á los contratos que la voluntad de las partes quiere que permanezcan inalterables en su existencia primitiva, y cuyos efectos y resultados, todos han podido prever y pesar de antemano. Admitiremos nosotros, en compañía de muchos autores, que no hay distinción alguna que hacer, y que todos los efectos de un contrato, aun los más remotos, deben someterse á la ley del día en que el contrato se hizo. Las obligaciones que se derivan de un contrato no tienen, en efecto, otra fuente que la voluntad expresa ó tácita de las partes: así, pues, éstas no han podido tener voluntad de someterse á obligaciones que ninguna ley imponía como inherentes al contrato, en el momento de su confección, que les era imposible prever, y á las que acaso no habrían consentido en someterse si las hubieran previsto.”—“El mismo autor, al hablar especialmente de los contratos hipotecarios con relación al principio de no retroactividad de las leyes, se explica en estos términos: “La hipoteca es también una seguridad real afecta á la garantía de un crédito; se constituye sobre bienes inmuebles; y es, como sabemos, *convencional, judicial ó legal*. En todos estos casos confiere un derecho, cuyo carácter es tal, que debemos clasificarlo entre los derechos adquiridos, derechos que la ley nueva no puede, sin retroactividad, ni alterar, ni disminuir, ni aun aumentar.”—§ 5º, pág. 124.—“Conforme á estas doctrinas, el contrato de 4 de Noviembre de 1870 celebrado entre la familia Vazquez y D. Félix Galindo, lo mismo que sus efectos, sin distinción entre los que son inmediatos y los que pueden calificarse de remotos, no pueden ser alterados, aumentados ni disminuidos por leyes posteriores y deben juzgarse por las leyes existentes en la época en que el contrato se verificó.—“Pudiera citar en apoyo de esta conclusión numerosas doctrinas de numerosos autores, pues abundan en esta materia; pero me limito, señores Magistra-

el desempeño de sus trabajos bajo la inmediata vigilancia del Jefe de impresión, así como del segundo de este.—“**Art. 14.** El portero vigilará la entrada y salida de personas en la Oficina, cuidando del aseo y limpieza de ésta, así como de abrirla y cerrarla á la hora que se le ordene para todo lo cual vigilará al mozo de la Oficina y pedirá diariamente al Interventor, entregándolas así al mismo á la hora indicada, las llaves de aquella.—“**Art. 15.** El mozo de la Oficina, además de desempeñar el servicio de aseo y limpieza en ella, conducirá los pliegos y paquetes que para las Oficinas de esta capital le sean entregados por sus superiores.—“**Art. 16.** Todos los impresores y demás personas empleadas en el servicio, además de

dos, á invocar los textos terminantes de nuestras leyes que jamás han desconocido aquellos principios, sino que por el contrario, los han aceptado y consagrado como fundamentales. A este respecto puede asegurarse que en todos nuestros antiguos códigos se encuentran notables monumentos que atestiguan el respeto con que el Legislador ha visto en todas épocas el principio de la no retroactividad de las leyes. Así, en el Fuero Juzgo nos encontramos las leyes 1ª y 12, tít. 1º, la 8ª tít. 4º, libro 2, y la 1ª tít. 5º, libro 3, y la 6ª, tít. 1º del libro 5º; en el Fuero Real tenemos la ley 1ª, tít. 5º, libro 4º; en las leyes del Estilo la 200; en las Partidas la 15, tít. 14, Part. 3ª, y en la Nov. Recop. la 13, tít. 17, libro 10. Así que, nuestro Código civil, al establecer en su artículo 5º que ninguna ley tendrá efecto retroactivo, y la Constitución federal, al consignar entre los derechos del hombre la garantía que contiene el artículo 14, nada nuevo han establecido, sino que simplemente han reconocido un principio que se estima como fundamental en materia de legislación y jurisprudencia.—“Entre los textos que acabo de citar, es notable por su sencillez y filosofía, el de la ley de Partida en la parte que dice: “Otro si dezimos, que si sobre pleyto ó postura ó donacion ó yerro que fuesse hecho en algund temporal que se judgavan por el fuero viejo, fuere fecha demanda en juyzio en tiempo de otro fuero nuevo que es contrario del primero; que sobre tal razon como esta debe ser probado ó librado el pleyto por el fuero viejo ó non por el nuevo. E esto es, porque el tiempo en que son comenzadas ó fechas las cosas, debe siempre ser catado. magüer se faga demanda en juyzio en otro tiempo sobrellas.”—“Con que, segun esto debe ser catado el tiempo en que se hizo el contrato de los Sres. Vazquez con el Sr. Galindo, no obstante que la demanda se ha presentado con posterioridad; y como en aquel tiempo—4 de Noviembre de 1870—las escrituras hipotecarias se juzgaban por el fuero viejo, entonces vigente, y la demanda se ha venido á establecer en tiempo de otro fuero nuevo que es contrario á aquel, el pleito debe ser probado y sentenciado conforme al fuero viejo y no conforme al fuero nuevo. El primero daba 30 años á la duración de la hipoteca, sin hacer distinción alguna, entre la demanda que tenia por único objeto conseguir el pago del capital, y la que se dirigia además á establecer la preferencia ó prelación por la concurrencia de otros acreedores hipotecarios; el segundo distingue entre ambos efectos; y dá á la hipoteca la duración de 20 años cuando solo se trata de hacerla valer para el pago del crédito, y el término convenido, ó en defecto de convención 10 años, cuando la acción hipotecaria tiene por objeto establecer la prelación; ó bien si damos al artículo 33 la inteligencia que en el fallo á revision le dá el señor Juez 6º, diremos, que el fuero viejo daba á D. José Vazquez el derecho de hacer valer su acción hipotecaria con la prelación que corresponde á su fecha durante 30 años, y que el fuero nuevo lo condena á perder esa prelación si dentro del año siguiente al cumplimiento de la obligación no la demanda en juicio; este segundo fuero, es, pues, contrario al primero, en cuyo caso la ley de Partida, y con ella el sentimiento íntimo de

desempeñar las obligaciones expresadas, ejecutarán lo que respecto de sus empleos determinen el Director ó Interventor, en vista de las necesidades que ocurran.

**“Cap. XI. Prevenciones generales.—“Art. 17.** En la Oficina de impresion de estampillas para la Renta del timbre y de sellos para el Correo, se tendrán depositadas todas las matrices en un lugar seguro, bajo dos llaves distintas, una de las cuales conservará en su poder el Director y otra el Interventor.—**“Art. 18.** El Director y el Interventor entregarán la matriz ó matrices convenientes para que en presencia de ellos sean hechos los trasportes necesarios. Concluidos éstos, harán que asimismo

la justicia, deciden que el presente pleito debe ser probado y librado, no con arreglo al Código de procedimientos civiles, sino conforme á la Legislacion vigente al tiempo de celebrarse el contrato.—“Ni se diga, señores Magistrados, que las leyes de procedimientos se aplican á los casos que ocurren, aunque tengan su origen en contratos con anterioridad celebrados, sin incurrirse en el vicio de retroactividad, porque yo contestaré que el principio es cierto, tratándose de leyes puramente procesales, *ordinatoria litis*, pero no de las que miran al fondo ó sustancia del derecho, *decisoria litis*, y yo pregunto si ante el tribunal de la buena fé y de la razon podrá sostenerse ni aun anunciarse, que las disposiciones que contiene el artículo 33 son puramente de procedimiento, cualquiera que sea la inteligencia que debe darse á ese artículo?—“Todavía más: si el artículo debe entenderse como pretende el fallo apelado, podría ponerse en términos equivalentes y más claros en la forma que sigue: “Si dentro de un año contado desde el día en que hubiere vencido el plazo de la obligacion, el acreedor demandare en juicio su cumplimiento, conservará la hipoteca la prelación que le corresponde segun su inscripcion. Pasado ese tiempo sin haberse entablado demanda, el crédito ocupará en la graduacion el lugar que siga al que hubiere sido registrado ántes del día en que espiró el plazo de la obligacion; pero conservará los demás privilegios hipotecarios.”—“En sustancia, la prelación de un crédito hipotecario caduca por no demandarse el pago dentro de un año de cumplido el plazo de la obligacion. ¿Esta decision pertenece acaso á ese conjunto de reglas que sin afectar el fondo de los derechos, tiene por objeto arreglar el procedimiento? Evidentemente que no: ella importa una modificacion altamente interesante y trascendental en cuanto al fondo del derecho adquirido, supuesto que conforme á la Legislacion vigente en la fecha del contrato, el crédito conservaba la garantía de la hipoteca, y ésta la prelación de su fecha durante treinta años sin que pudiera alegarse prescripcion ni caducidad sino pasado ese período de tiempo.—“En una accion judicial,—dice el Sr. Dalloz, V. “lois,” núm. 335—es necesario distinguir bien aquello que pertenece á la forma, á la instruccion ó procedimiento, que los Jurisconsultos llaman “*ordinatorium litis*” de aquello que toca al fondo mismo de la causa, cuya omision ó ausencia neutraliza ó nulifica la accion, y que los Jurisconsultos llaman “*decisorium litis*.” Las formalidades del primer orden se reglan por la ley existente al tiempo de intentarse la accion; las del segundo no dependen mas que de la ley bajo cuyo imperio se ha verificado el hecho ó se ha derivado la accion. Tomemos por ejemplo la prueba de testigos: la forma en que deberá procederse á su recepcion es “*ordinatoria litis*,” y en consecuencia está subordinada á la ley vigente en la época del proceso. Pero la cuestion relativa á la admisibilidad ó inadmisibilidad de esta prueba no debe resolverse sino por la ley bajo cuyo imperio tuvo nacimiento la accion.”—“Vuelvo á preguntar si en vista de estos principios que son los de la ciencia pertenece al procedimiento lo relativo á la caducidad de la prelación de la hipoteca, cuando hay concurrencia de

vuelvan á depositarse aquellas.—**“Art. 19.** El Director y el Interventor presenciaron el acto de emision; concluida esta se depositarán en union de las matrices, las planchas ó piedras litográficas en que se hallen los trasportes.—**“Art. 20.** El Director y el Interventor harán que en su presencia sean inutilizados los trasportes ya innecesarios, al fin de cada bienio.—**“Art. 21.** En los casos de ausencia ó enfermedad del Director ó Interventor, el Ejecutivo nombrará las personas que interinamente los sustituyan, en razon de que ejerciendo ambos empleados la vigilancia sobre los demás de la Oficina de impresion, no deben estos sustituir á aquellos.—**“Art. 22.** De cada tiro de estampillas para la Renta del timbre y sellos

acreedores hipotecarios, ó bien si esta materia corresponde al fondo del derecho. Estoy seguro que nadie resolverá esta cuestion por su primer extremo, y que todos opinarán, que á pesar de que el principio ó precepto de que se trata se encuentra en un Código de procedimientos civiles, pertenece como otros muchos del mismo Código, al fondo de los derechos ó acciones que derivan de los contratos. Por esta razon la Suprema Corte de Justicia, en numerosas ejecutorias de todos conocidas, ha decidido que debe ampararse por la justicia de la Union contra las decisiones judiciales que, de conformidad con lo preceptuado en el Código de procedimientos civiles, ordenan las rebajas sucesivas de un 10 por ciento en el caso de venta judicial de bienes raíces, cuando se trata de la ejecucion de contratos celebrados con anterioridad al Código. La Corte ha juzgado en esos casos, y en otros muchos de aplicacion del citado Código, que ciertos preceptos de él, no afectan simplemente al procedimiento, sino que tocan al fondo ó sustancia de los derechos adquiridos; y en fuerza de los repetidos amparos concedidos á este respecto, hoy día ninguno de los señores Jueces de lo civil despacha una cédula hipotecaria ni abre el juicio en la forma que ordena el capítulo 4º, tít. 8º del mismo Código, cuando la demanda se funda en instrumento otorgado con anterioridad á la expedicion y vigencia del Código de procedimientos.—“Queda, pues, demostrado, que aun dando al artículo 33 de que me he venido ocupando, la inteligencia que le dá en el fallo á revision el señor Juez 6º de lo civil, no es aplicable al presente caso dicho artículo, por no serlo sino á los casos futuros, únicos que están bajo el dominio del Legislador.—“TERCERA PROPOSICION. La 3ª de las proposiciones que me propuse demostrar, dice así: “En el mismo supuesto, el artículo en cuestion sería igualmente inaplicable al caso presente por tratarse de un bien inmueble, ubicado en el Estado de México, y deberse seguir y aplicar en esta materia las leyes que constituyen el Estatuto real.—“En efecto: conocida es la distincion que la Jurisprudencia y la Legislacion hacen entre las leyes que forman el Estatuto personal y las que constituyen el Estatuto real. Muchas cuestiones dividen á los autores que tratan esta tan interesante materia en sus diversos casos de aplicacion; pero se cita generalmente como una autoridad de gran peso la opinion del canceller D'Agnesseau, que dice lo siguiente: “El verdadero principio de esta materia es que es necesario distinguir si el Estatuto tiene directamente por objeto los bienes, ó su afectacion á ciertas personas y su conservacion en las familias, de manera que no es el interés de la persona cuyos derechos ó disposiciones se examina, sino el interés de otro, cuya propiedad ó derechos reales se trata de asegurar, lo que haya dado lugar á la expedicion de la ley; ó si por el contrario, la intencion toda de la ley se ha dirigido hácia la persona para decidir en general respecto de su habilidad ó capacidad general y absoluta, como cuando se trata de las cualidades de mayor ó de menor de edad, de padre ó de hijo legítimo ó ilegítimo, ó de habilidad ó inhabilidad para contratar por causas personales.”—“En el primer caso el Estatuto es real; en el segundo es

del Correo, se levantará por triplicado la acta correspondiente. Un ejemplar de esta se remitirá á la Secretaría de Hacienda, otro se entregará en union de las estampillas emitidas, ya engomadas y agujereadas, al Guarda-almacen, quien acusará recibo de ellas al calce del tercer ejemplar que servirá de justificante á la póliza respectiva. La expresada acta estará firmada por el Jefe de impresion ó su segundo, autorizada por el Interventor y visada por el Director.—“**Art. 23.** La Oficina de impresion de estampillas para la Renta del timbre y de sellos para el correo practicará, conforme á la ley, la impresion en el papel para Despachos, bajo las mismas formalidades que la de estampillas.—“**Art. 24.** Los gastos que tengan que erogarse en la

personal. Hé aquí lo que está bien explicado en las siguientes palabras D'Argentre: “cum statutum non simpliciter inhabilitat, sed ratione fundi, aut juris realis alterum respicientis extra personas contrahentes toties hanc inhabilitatem non egredi locum statuti.” Apenas podría significarse con otra fórmula más precisa á la vez que concisa el caso del presente debate. El Estatuto—artículo 33 del Código de procedimientos—no inhabilita simple y absolutamente á D. José Vazquez para hacer valer la preferencia de su crédito, sino que lo inhabilita por razon del fundo, y del derecho real perteneciente á los acreedores representados por el Sr. General Partearroyo, distintos de la persona que contrató con Vazquez: en consecuencia, esta inhabilitación no puede surtir sus efectos fuera del Distrito federal.—“Los autores del Repertorio de Jurisprudencia—dice el Sr. Félix en su Tratado de Derecho Internacional privado, tomo 1º, página 48, se expresan en los términos siguientes: “Para juzgar si un Estatuto es real ó personal, no es necesario considerar sus efectos remotos ó consecuencias ulteriores; de otra suerte, como quiera que no hay Estatuto personal que no produzca un efecto cualquiera con relacion á los bienes, ni Estatuto real que no obre de rechazo sobre las personas, sería preciso decir, que no hay Estatuto que no sea á la vez personal, y real, lo que sería absurdo y tendería á establecer una guerra abierta entre las leyes. ¿Qué es necesario hacer? Es preciso tener en cuenta el objeto principal, directo ó inmediato de la ley, y dejar á un lado sus efectos. Si el objeto principal, directo ó inmediato de la ley es arreglar el estado de la persona, el Estatuto es personal; sus efectos con relacion á los bienes no son más que consecuencias remotas de la personalidad. Por el contrario, si el objeto principal, directo ó inmediato de la ley es arreglar la calidad, la naturaleza de los bienes, la manera de disponer de ellos, el Estatuto es real; sus efectos con relacion á las personas no son otra cosa que consecuencias remotas de la realidad.”—“El mismo autor Félix, al tratar de los efectos del Estatuto real, enumerando en el orden de las materias del Código civil francés los casos principales de aplicacion del mismo Estatuto, dice que éste se aplica “á las obligaciones que resultan del arrendamiento ó del derecho de anticresis sobre los inmuebles, á los derechos de privilegio ó de hipoteca legal, convencional ó judicial sobre inmuebles, á las formas prescritas para la adquisicion y la conservacion de estos derechos reales, á la expropiacion forzada y al orden ó graduacion de los acreedores, lo mismo que á la prescripcion adquisitiva de los inmuebles y á la extintiva de las acciones inmobiliarias,” libro 1º, título 2º, página 107, núm. 60.—“Por último, el mismo autor, al núm. 93 agrega: “Por el contrario, el Estatuto real gobierna todas las disposiciones del hombre relativas á los inmuebles. Todos los actos que tienen por objeto los bienes inmuebles ó que ejercen sus efectos sobre los mismos, están sometidos á las leyes del lugar de la situacion: estas leyes dominan esos actos. Cuando el disponente nada particular ha expresado respecto de los inmuebles, la ley de la ubicacion regla todo lo que concierne á los mismos. Si él les ha impuesto reglas

Oficina de que se trata, además de los marcados en la fraccion 8ª del art. 6º de este Reglamento, serán consultados á la Secretaría de Hacienda, quien al autorizarlos determinará la Oficina que deba cubrirlos.—“**Art. 25.** La Oficina de impresion rendirá anualmente su cuenta justificada á la Contaduría mayor de Hacienda para la glosa correspondiente. Dicha cuenta estará formada y acompañada de los libros y comprobantes originales, tanto de la Administracion cuanto de la Oficina de labor y almacenes. En el archivo de cada departamento quedará copia, certificada por el Director ó Interventor, de los libros, póliza, facturas y demás documentos que remitan á la Contaduría mayor de Hacienda.—“**Art. 26.** Además de las obliga-

por su convencion ó su disposicion, esas reglas no pueden surtir sus efectos, sino en tanto que la ley de la situacion no las prohiba.”—“El Sr. Fiore en su excelente Tratado de Derecho Internacional privado, libro 2º, capítulo 4º, letra i se expresa en estos términos: “Abordando ahora la materia de los privilegios y de las hipotecas, comenzaremos por declarar, que no podemos admitir la opinion de Félix, quien dice, que los derechos de privilegio ó de hipoteca, ya sea convencional, judicial ó legal sobre inmuebles deben ser reglados por la ley de la ubicacion, “lex rei sita.” Hay en esta materia muchas distinciones que hacer derivándolas de la naturaleza de estas relaciones jurídicas, y comenzaremos por observar que no puede racionarse lo mismo respecto de los privilegios que de las hipotecas.”—“Los privilegios nacen de la ley y no pueden tener otro origen porque consisten en un favor atribuido por su naturaleza á un crédito, en cuya virtud el acreedor adquiere el derecho de ser pagado con preferencia á otros acreedores.”—“La hipoteca, por el contrario, es un derecho real sobre la cosa de otro, *ius in re aliena*, que puede derivar de una convencion, de una sentencia judicial ó de la ley, y en cuya virtud el acreedor puede obrar directamente contra la cosa afecta al pago de una deuda, independientemente de la deuda misma.”—“Admitimos que, en cuanto á los privilegios ó derechos de preferencia, en caso de concurso de varios acreedores, se debe juzgar conforme á la *lex rei sitae*, sea que se trate de cosas muebles ó de inmuebles. La razon es que ningun Legislador puede acordar favores más allá de los límites de su autoridad y que ningun extranjero puede prevalerse del mayor favor de que goza su crédito, conforme á su ley en perjuicio de derechos que terceros interesados pueden haber adquirido sobre la misma cosa, bajo la garantía de la ley de la ubicacion, *lex rei sitae*. Este principio es aplicable no solo á las hipotecas sino á los privilegios sobre los muebles, cualquiera que sea el título, como por ejemplo al privilegio del comisionista por los anticipos hechos sobre las mercancías que le han sido remitidas de otra plaza: y al del dueño de un hotel sobre los equipajes de un viajero por las ministraciones hechas y por su salario.”—“En cuanto á la hipoteca, es necesario distinguir el derecho real que adquiere el acreedor sobre la cosa de otro, de los efectos que derivan de ese derecho y de la accion hipotecaria. El derecho real, *ius in re*, afecta al fundo directamente y le sigue en poder de cualquiera, de suerte que la cosa puede ser considerada como obligada hasta la extincion de la deuda. Este derecho es siempre un accesorio de la obligacion personal cuya ejecucion garantiza, y con tal que no hiera el régimen de la propiedad territorial, debe ser regido por la ley misma que gobierna á la obligacion principal, sea que provenga de una convencion expresa de las partes, sea que derive de una disposicion de la ley ó de una sentencia judicial.”—“La accion hipotecaria, por el contrario, es una accion real en cuya virtud el acreedor puede obrar contra el tercer poseedor de la cosa hipotecada y hacerle condenar á abandonar el fundo ó á pagar la deuda, no porque el demandado esté ligado por alguna obligacion personal á aquel,

ciones y atribuciones que quedan detalladas, continuarán en vigor, respecto de la Oficina de impresion de estampillas para la Renta del timbre y de sellos del Correo, las disposiciones reglamentarias que son comunes á las Oficinas de Hacienda, en todo lo que no se opongan á este Reglamento, teniendo por base que la Oficina de impresion dependerá de la Secretaría de Hacienda, en el cumplimiento de la ley de su creacion y de este Reglamento, y de la Contaduría mayor en cuanto á la rendicion de cuentas.—México, Enero 31 de 1872.—“Romero.—“Ciudadano....” (Diario Oficial núm. 73 de 13 de Marzo de 1872).

#### 94. Circ. de 12 de Marzo de 1869. Adicion al anterior

sino como poseedor del fundo que es el directamente obligado. En virtud del principio general que las acciones reales deben rejirse por la ley de la situacion de la cosa, *lex rei sitae*, la accion hipotecaria debe ejercerse conforme á la ley territorial, y cuando estén llenadas todas las condiciones exigidas por ella para que el acreedor á quien compete el derecho de hipoteca pueda ejercerla.—“Estos principios que la ciencia moderna ha desarrollado en una teoría que se llama el Estatuto personal y el Estatuto real, no son sin embargo nuevos. La Ley de Partida que antes cité—15, tit. 14—Part. 3<sup>a</sup>—los consagra, aunque de una manera sencilla, pero clara y terminante. “E si por ventura—dico—alegase ley ó fuero de otra tierra que fuese de fuera de nuestro Señorío, mandamos que en nuestra tierra non aya fuerza de prueba; fueras ende en contiendas que fuessen entre omes de aquella tierra, sobre pleyto ó postura que obiessen fecho en ella, ó en razon de alguna cosa mueble ó raiz de aquel logar. Ca entonce magüer estos extraños contendiessen sobre aquellas cosas antel Juez de nuestro Señorío, bien pueden recibir la prueba ó la ley, ó el fuero de aquella tierra que alegaren antel, ó denese por ella averiguar ó delibrar el pleyto.”—“Hé aquí reconocido y consagrado el principio del Estatuto real:—“Ordena el sabio Rey, autor de las Partidas, que se reciba la ley ó fuero de otra tierra, cuando hubiere pleyto en razon de alguna cosa mueble ó raiz ubicada en ella, y que conforme á la ley ó fuero alegado se falle la contienda.—“Nuestro Código civil, en sus artículos 13 y 14, establece los fundamentos cardinales de ambos Estatutos, decidiendo que las leyes concernientes al estado y capacidad de las personas, son obligatorias, para los Mexicanos del Distrito federal y de la California, aun cuando residan en el extranjero; y que los bienes inmuebles sitos en el Distrito y en la California, se regirán por las Leyes Mexicanas, aunque sean poseidos por extranjeros.—“Reasumiendo las conclusiones que naturalmente derivan de las doctrinas y principios legales expuestos, resulta:—“1<sup>o</sup> Que la escritura hipotecaria de 4 de Noviembre de 1870, se otorgó á la sazón que estaba ya en vigor en el Estado de México su actual Código civil.—“2<sup>o</sup> Que esa escritura hipotecaria debe juzgarse en cuanto á la extension y efectos de los derechos que establece, conforme á las leyes del Estado de México, en virtud de los principios que rigen en materia de bienes inmuebles y derechos reales, que forman el Estatuto real.—“3<sup>o</sup> Que en consecuencia, es enteramente inaplicable al caso de este debate, el artículo 33 del Código de procedimientos civiles del Distrito federal.—“Me será preciso demostrar, que en el Código civil del Estado de México, ó en alguna otra de sus leyes, no se encuentra una disposicion igual á la que contiene el citado artículo 33? Esta prueba, como negativa, no sería posible en toda su extension; pero aquí está el Código civil del Estado de México, que los señores Magistrados podrán consultar en el tit. 19, lib. 3<sup>o</sup>, en donde se desarrolla el sistema hipotecario y podrá verse que, lejos de encontrarse en él alguna disposicion igual ó siquiera parecida á la que contiene el artículo 33 del Código de procedimientos, se registra, bajo

**Reglamento de 30 de Enero de 1872.** “Secretaría, etc.—“Sec. 3<sup>a</sup>—“Circular núm. 151.—“Con el fin de facilitar la venta de estampillas en el distrito Norte del Estado de Tamaulipas, y obtener otros buenos resultados que la práctica ha indicado como indispensables en favor del buen servicio público; el Presidente de la República ha tenido á bien disponer como adición al Reglamento vijente para las Oficinas de la Renta del timbre, de 30 de Enero de 1872, lo que sigue:—“I. Desde 1<sup>o</sup> de Julio del año corriente, se establecerá en Matamoros de Tamaulipas una Administración principal del timbre, que dependerá directamente de la Administración general del ramo.—“II. Dependerán por ahora de esa Administración prin-

el artículo 2090, la que sigue: “La hipoteca se extingue con la obligacion principal y por todos los otros medios con que se extinguen las demás obligaciones,” y bajo el núm. 2132 la siguiente: “La preferencia entre los acreedores hipotecarios, y demás adquirentes de cualesquiera otros derechos reales sobre unos mismos bienes inmuebles, se regulará por la prioridad de su inscripcion en el registro público.”—“Si, pues, por parte de los acreedores interesados en postergar el crédito de D. José Vazquez no puede citarse alguna disposicion de la Legislacion del Estado de México, que esté en armonía con la disposicion del art. 33 del Código de procedimientos civiles del Distrito Federal, claro es que este artículo es inaplicable, porque el presente pleito sobre preferencia de los derechos hipotecarios concurrentes, debe fallarse con arreglo á las leyes que rijen en el Estado de México, respecto de bienes inmuebles y de los derechos reales que los afectan, y no conforme á las leyes del Distrito Federal.”—“Art. 1969. Es nula la hipoteca constituida por el fallido en los treinta dias anteriores á la declaracion de la quiebra.—“Art. 1970. El propietario del predio hipotecado no puede contratar el pago adelantado de rentas por un tiempo que exceda al plazo del crédito hipotecario.—“Art. 1971. Si el pago no dependiere de plazo cierto, no podrá el propietario estipular renta adelantada por mas de cuatro años, sin consentimiento del respectivo acreedor, bajo pena de nulidad del contrato en la parte que exceda al tiempo dicho.—“Art. 1972. Si el crédito hipotecario causa rédito, el predio gravado no responde por los caidos de mas de cinco años; á no ser que se haya ampliado á ellos la hipoteca, asentándose en el respectivo registro; el que solo desde su fecha producirá efecto con relacion á tercero.” (Vé la nota del Art. 1943).—“Art. 1973. Si la finca hipotecada no perteneciere al deudor, no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la ampliacion de hipoteca de que trata el artículo precedente; pero podrá ejercitar igual derecho, respecto de cualesquiera otros bienes inmuebles que posea el mismo deudor y puedan ser hipotecados.—“Art. 1974. El acreedor no puede adquirir el predio hipotecado sino por convenio con el deudor, por remate en pública subasta ó por adjudicacion en los casos en que no se presente otro postor y con las condiciones y solemnidades que establezca el Código de procedimientos.—“Art. 1975. La hipoteca puede ser constituida tanto por el deudor, como por otro á su favor.—“Art. 1976. Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones á que esté sujeto su derecho de propiedad.—“Art. 1977. El propietario cuyo derecho sea condicional ó de cualquiera otra manera limitado, deberá declarar en el contrato la naturaleza de su propiedad, si la conoce. La omision de esta circunstancia induce presuncion de fraude.—“Art. 1978. El predio comun no puede ser hipoteca-