

Según el antiguo Derecho, cuando se hipotecaban varias fincas á la vez por un solo crédito, todas quedaban sujetas por el importe total de lo debido y sobre todas se extendía por igual el derecho hipotecario del acreedor. Resultaba de aquí que el deudor veía frecuentemente minorado su crédito territorial mucho más de lo que en realidad había desmerecido su riqueza, rebajadas las obligaciones y cargas á que se hallasen afectos sus bienes; viniendo así también á proteger indirectamente las inmoderadas exigencias de los prestamistas, que no contentos con garantías firmes, multiplicaban, sin utilidad suya y con perjuicio del crédito territorial, las dificultades del préstamo con hipoteca. Para evitar estos inconvenientes se ha consignado el principio de *determinación* cuando la hipoteca afecta á varias fincas. De este modo la carga real no se extiende á todo el valor de la finca, sino solamente á una cifra que puede ser muy inferior á su valor verdadero, quedando el dueño en libertad y en posibilidad de levantar sobre la misma finca otro crédito hipotecario que no perjudicará al antiguo en lo que alcance al valor de la cantidad hipotecada.

Por esto, enajenada la finca á un tercero ó constituida sobre ella una hipoteca nueva, el tercer adquirente ó hipotecario no deberá ser inquietado por la obligación personal del deudor. Al acreedor le quedará siempre expedita la acción real para reclamar contra los demás bienes hipotecados, cualquiera que sea su poseedor, hasta donde alcancen sus respectivas hipotecas, y respecto á la suma á que no alcancen, como su acción es puramente personal, no podrá ni perjudicar á las enajenaciones, ni pretender que queden sin efecto cualesquiera otras cargas reales que se hayan impuesto sobre la finca. (*Exp. de mot.*)

**13. CONTENIDO DE LA HIPOTECA.**—Este epígrafe comprende las doctrinas siguientes acerca de la hipoteca *en general*: 1.º Extensión de la hipoteca. 2.º Deterioro de la finca hipotecada. 3.º Extensión del derecho asegurado con hipoteca.

1.º *Extensión de la hipoteca.* La hipoteca se extiende á las accesiones naturales, á las mejoras, á los frutos pendientes y rentas no percibidas al vencer la obligación, y al importe de las indemnizaciones concedidas ó debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados (1). Se entenderán hipotecados juntamente con la

deba responder. (Art. 99, Reg.) Las partes podrán acordar esta distribución en el mismo título que se deba inscribir ó en otro instrumento público ó solicitud dirigida al Registrador, firmada ó ratificada ante él por los interesados. La inscripción en estos casos se hará en la forma que prescribe el art. 18 del Reglamento. (Art. 100, Reg.) Lo dispuesto en los dos artículos antes transcritos no será aplicable á la anotación preventiva, excepto cuando se convierta en inscripción definitiva de hipoteca y grave diferentes bienes. La anotación preventiva de diferentes bienes se asentará en el Registro especial de cada finca, expresándose siempre la cuantía del crédito ó obligación de que la finca responda. (Art. 101, Reg.)

(1) Art. 110, L. Hip.—Adiciona el art. 1877 del Cód. civ.: «ó en virtud de expropiación por causa de utilidad pública, con las declaraciones, ampliaciones y limitaciones establecidas por la ley, así en el caso de permanecer la finca en poder del que la hipotecó, como en el de pasar á manos de un tercero.»—Concuerda con los arts 353 á 374, insertos y explicados en los n.ºs 55 á 62 y 73 á 79, Cap. V, Tom III.

finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario: *Primero.* Los objetos muebles, colocados permanentemente en un edificio, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria, aunque su colocación se haya verificado después de constituida la hipoteca. *Segundo.* Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego ó desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno ó elevación de los edificios y cualesquiera otras semejantes que no consistan en agregación de terrenos, excepto por accesión natural, ó en nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere. *Tercero.* Los frutos que, al tiempo en que deba hacerse efectiva la obligación hipotecaria, estuvieren pendientes de los árboles ó plantas, ó ya cogidos, pero no levantados ni almacenados. *Cuarto.* Las rentas vencidas y no pagadas, cualquiera que sea la causa de no haberse hecho efectivas, y las que se hayan de pagar hasta que el acreedor sea satisfecho de todo su crédito. *Quinto.* Las indemnizaciones concedidas ó debidas al propietario de los inmuebles hipotecados, bien por la aseguración de éstos, ó de los frutos, siempre que haya tenido lugar el siniestro después de constituida la hipoteca, ó bien por la expropiación de terrenos por causa de utilidad pública (1).

Cuando la finca hipotecada pasare á manos de un tercer poseedor, no será extensiva la hipoteca á los muebles colocados permanentemente en los edificios, ni á las mejoras que no consistan en obras de reparación, seguridad ó transformación, siempre que unos ú otras se hayan costado por el nuevo dueño, ni á los frutos pendientes y rentas vencidas, que sean de la pertenencia del mismo (2).

En este caso, el dueño de las accesiones ó mejoras que no se entiendan hipotecadas podrá exigir su importe ó retener los objetos en que consistían, si esto pudiera hacerse sin menoscabo del valor del resto de la finca; mas, si optare por lo primero, no podrá detener el cumplimiento de la obligación principal bajo el pretexto de hacer efectivo su derecho, sino que habrá de cobrar lo que le corresponda, con el precio de la misma finca, cuando se enajene para pagar el crédito (3).

(1) Art. 111, L. H.—Considerándose hipotecadas, según este artículo, las indemnizaciones concedidas ó debidas al propietario de los bienes hipotecados por la aseguración de éstos ó de los frutos, ó por la expropiación de terrenos ó de los edificios, arbolados ú otros objetos colocados sobre ellos si dichas indemnizaciones se hicieren antes del vencimiento de la deuda hipotecaria, se depositará su importe en la forma que convengan los interesados, y si no se convinieren, en el establecimiento público que designare el tribunal hasta que la obligación se cancele. (Art. 95, Reg.)

(2) Art. 112, L. Hip.

(3) Art. 113, L. Hip.—El dueño de las accesiones y mejoras que no se entiendan hipo-

Las leyes de Partida, siguiendo á las romanas, establecieron que el derecho de hipoteca no se limitara á la cosa hipotecada, sino que fuera extensivo á las accesiones naturales, á las mejoras y á los frutos y rentas no percibidos al vencimiento de la obligación. Sirviolas de fundamento que todas estas agregaciones eran parte de la finca, y pertenecían á la clase de bienes inmuebles, bien por su naturaleza, bien por su adherencia á los que lo eran. Así lo establece la ley, y esta extensión de la hipoteca encuentra también apoyo en la presunción de que tal fué la voluntad del dueño de la cosa al constituir sobre ella un derecho real. No sucede así en el caso de que la finca hipotecada pase á manos de un tercer poseedor; la voluntad no puede presumirse en él de la misma manera; por esto la ley Hipotecaria, siguiendo en parte lo establecido por el Derecho antiguo, y en parte ampliando el texto legal hasta donde alcanza su espíritu, consultando la equidad y procurando acercar esta parte del Derecho á los principios que dominan en él por regla general, establece que los frutos pendientes y rentas vencidas no se entiendan en este caso sujetos á la hipoteca, y que lo mismo suceda respecto á los muebles colocados permanentemente en los edificios, y á las mejoras que no consistan en obras de reparación, seguridad y transformación, siempre que unos ú otros se hayan costado por el mismo dueño. Pero en la aplicación de esta regla necesario es evitar que se demuelan, con perjuicio de la finca, las obras en ella practicadas: por esto sólo se permite la retención de los objetos en que consista la mejora, en el caso de que pueda verificarse sin menoscabo de la propiedad á que están adheridos, teniendo opción el poseedor, ó bien á esta retención, ó bien á exigir el importe del valor de los objetos. Cuando las mejoras no puedan separarse sin menoscabo de la finca, sólo habrá lugar á este último remedio; mas en ningún caso podrá detenerse el cumplimiento de la obligación hipotecaria, porque sería un perjuicio injusto al acreedor; al nuevo adquirente sólo le quedará el derecho de cobrar lo que le corresponda con el precio de la finca cuando se enajene para pagar el crédito.

La ley extiende la hipoteca á otras accesiones que, si bien hasta su publicación no habían sido comprendidas en el texto literal de las leyes antiguas, no puede desconocerse que lo estaban en su espíritu. A esta clase pertenecen las indemnizaciones concedidas ó debidas al propietario; de ellas puede decirse que reemplazan á la cosa hipotecada. Así la indemnización que se da al dueño del terreno, que ha sido expropiado por causa de utilidad pública, sirve de garantía al crédito que antes estaba asegurado con hipoteca sobre la finca de este modo enajenada. Es claro que sólo en los pocos casos en que por convenio entre la Administración y el antiguo propietario se permuta por vía de indemnización una finca con otra, habrá lugar á la constitución de una nueva hipoteca en sustitución de la antigua, pues que la hipoteca sólo puede tener lugar sobre cosas inmuebles; pero en los demás casos otro derecho real, el de prenda, podrá de-

tecedas, según el art. 112 de la Ley, y que opte por cobrar su importe, según el art. 113, en caso de enajenarse la finca, será pagado de todo lo que le corresponda con el precio de la misma, aunque la cantidad restante no alcance para cubrir el crédito hipotecario. Mas si las accesiones ó mejoras pudieren separarse sin menoscabo de la finca, y el dueño hubiere optado, sin embargo, por no llevárselas, se enajenarán con separación de predios y su precio tan sólo quedará á disposición del referido dueño. (Art. 96, Reg.)

cirse que debe sustituir al hipotecario que quedó extinguido. Lo más frecuente será que al hacerse la expropiación perciba el acreedor lo que se le debe, quedando de este modo más completamente consultados los derechos de todos. En un caso semejante se halla la indemnización concedida ó debida al propietario por los aseguradores de bienes hipotecados ó de sus frutos cuando el siniestro haya tenido lugar después de constituida la hipoteca. Nada significa que en nuestras antiguas leyes no se prescribiera lo que dispone la ley Hipotecaria; el contrato de seguros no tenía en otros tiempos la importancia, facilidad y extensión que tiene en nuestros días. (*Exp. de mot.*)

2.º *Deterioro de la finca hipotecada.* Cuando la finca hipotecada se deteriorare disminuyendo el valor por dolo, culpa ó voluntad del dueño, podrá el acreedor hipotecario solicitar del Juez ó Tribunal del partido en que esté la misma finca que le admita justificación sobre estos hechos, y si de la que diere resultare su exactitud y fundado temor de que sea insuficiente la hipoteca, se dictará providencia mandando al propietario hacer ó no hacer lo que proceda para evitar ó remediar el daño. Si después insistiere el propietario en abusar de su derecho, dictará el Juez ó el Tribunal nueva providencia, poniendo el inmueble en administración judicial (1).

3.º *Extensión del derecho asegurado con hipoteca.* La hipoteca constituida á favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente (2).

Al transcurrir tres años, contados desde que el préstamo empezó á devengar réditos no pagados, podrá el acreedor exigir que la hipoteca constituida se amplíe sobre los mismos bienes hipotecados, con objeto de asegurar los intereses correspondientes al primero de dichos años; pero sólo en el caso de que, habiendo vencido la obligación de pagar alguna parte de los mismos réditos, hubiere el deudor dejado de satisfacerla. Si el acreedor hiciera uso de su derecho después de los tres años, podrá exigir la ampliación de hipoteca por toda la parte de réditos que en el momento de hacerse dicha ampliación no estuviere ase-

(1) Este es un vacío de la Ley, suplido por el art. 97 del Reg.

(2) Art. 114, L. Hip.—El hecho mismo de no fijar los interesados la cantidad total de que ha de responder la finca hipotecada por razón de intereses, y la advertencia del Notario autorizante, consignada en la misma escritura, de que dicha finca no responderá con perjuicio de tercero de otros intereses que de los correspondientes á las dos últimas anualidades y la parte vencida de la en que se reclamen, prueban evidentemente que ésta ha de ser, y no otra, la cantidad total de que ha de responder dicha finca, con perjuicio de tercero, por razón de los expresados intereses, conforme á lo dispuesto en el artículo 114 de la ley Hipotecaria. (Res. Dir. Gen. Reg. de 10 de Diciembre de 1898, *Gaceta* del 29.)

gurada con la hipoteca primera; pero sin que en ningún caso deba perjudicar la que se constituya al que anteriormente y después de los dos años haya adquirido cualquier derecho sobre los bienes hipotecados. Si el deudor no consintiere dicha ampliación de hipoteca, podrá el acreedor reclamarla en juicio ordinario y anotar preventivamente la demanda que con tal objeto deduzca (1).

Si la finca hipotecada no perteneciere al deudor, no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la ampliación de hipoteca antes referida; pero podrá ejercitar igual derecho respecto á cualesquiera otros bienes inmuebles que posea el mismo deudor y pueda hipotecarlos (2).

¿Debe ser extensiva la hipoteca á garantir los intereses del capital asegurado por ella? Nada dice de esto nuestro Derecho antiguo, ni era de presumir que lo dijera, cuando tan severamente reprobaba la usura, entendiéndose que lo era todo aquello que el deudor tenía que dar al acreedor en cuanto excediera de la misma suma prestada, y considerando sólo lícito el interés cuando lo admitían en el fuero de la conciencia los moralistas más rígidos. Pero desde que el Derecho escrito empezó á mitigar el rigor antiguo; desde que, prevaleciendo otros principios económico-políticos, quedó para siempre destruído el error de que el dinero no era productivo; desde que el legislador se convenció de que las graves penas para extinguir el interés del dinero se convertían contra las personas para cuya protección se habían dictado, pues que tenían que pagar un interés más alto por los capitales que recibían (medio de compensar en cierto modo los peligros que corría el prestamista), no podían dejar de considerarse afectas las fincas hipotecadas al pago de los intereses, como lo estaban al del capital. Pero no debe servir esto de motivo para que el tercer adquirente de la propiedad gravada, que no conoce el descubierto en que puede hallarse el deudor, y que naturalmente presume que está corriente en el pago de intereses, en el hecho de no haberse reclamado contra la hipoteca, quede perjudicado por omisión é incuria del acreedor, ó tal vez por mala fe de éste, combinada con la del deudor. De aquí proviene que, á imitación de muchos Códigos, se establezca la cuantía de intereses que deban considerarse asegurados con la hipoteca, introduciendo la presunción *juris et de jure* de que el acreedor renuncia á ella en la parte relativa á los demás intereses, en el hecho de no reclamarlos ó de no haber exigido una ampliación de inscripción sobre los mismos bienes hipotecados, con objeto de asegurar lo devengado antes. Dos medios podían adoptarse al efecto: el más general, que la limita á determinado número de anualidades, y el que fija un *máximum* como el 10 ó el 20 por 100 proporcional al capital garantido. A favor del primer medio está la mejor combinación del interés con el tiempo; á favor del segundo, en sentir de los que lo prefieren, la mayor igualdad y la mayor firmeza de la regla. La ley he creído preferible el primero, porque sobre ser igual-

(1) Art. 115, L. Hip.

(2) Art. 116, L. Hip.

mente fija la regla y no expuesta á alteraciones, á pesar de su aparente desigualdad, es en rigor más igual, porque la igualdad aquí no debe considerarse en abstracto, sino con relación al interés estipulado. Por estas consideraciones establece la ley que la hipoteca sólo asegurará, con perjuicio de tercero, los intereses de los dos últimos años que estén en descubierto y la parte vencida de la anualidad corriente. Mas esto sólo es para el caso en que haya un tercero que pueda resultar perjudicado: cuando no sucede esto, conserva toda su fuerza la regla de que es extensiva la hipoteca á la seguridad de todos los intereses. (*Exp. de mot.*)

**14. ELEMENTOS PERSONALES.**—La capacidad de las personas para constituir el derecho de hipoteca tiene una regla fundamental, cual es que *«la hipoteca constituida por el que no tenga derecho para constituir la según el Registro, no convalecerá aunque el constituyente adquiriera después dicho derecho»* (1).

Puede ocurrir que el que no aparezca en el Registro con derecho para hipotecar, constituya una hipoteca y que después adquiera el derecho de que antes carecía. ¿Convalecerá en este caso la hipoteca? La ley ha resuelto esta cuestión en sentido negativo: ni podía hacerlo de otro modo á no ser inconsecuente. La convalidación lleva tras sí la eficacia de lo que inválidamente se ha ejecutado: por el mero hecho, pues, de concederla, implícitamente quedarían perjudicados los que tuvieron un derecho real adquirido con posterioridad á la constitución de la hipoteca, pero antes de su revalidación sobre la misma finca, y así el dolo ó la incuria de unos vendría á convertirse en daño de otros que hubieran obrado de buena fe y con diligencia. Existe otra razón poderosa; es necesario alejar de la propiedad inmueble y del Registro, en cuanto sea posible, todo lo que directa ó indirectamente propenda á disminuir el crédito territorial, y nada lo cercena tanto como la facilidad de enajenar é hipotecar, concedida á los que no tienen el título de dueños tan solemne y públicamente reconocido, como se propone el legislador por medio de los registros que á la propiedad inmueble se refieren. (*Exp. de mot.*)

Todo esto aparte de la regla general de Derecho, ya antes consignada con motivo de la constitución de otros derechos reales, de que la capacidad de las personas está en relación directa con la naturaleza del título. Asimismo las reglas especiales de capacidad en las personas que tienen derecho á hipotecar sus bienes y de las que están obligadas á hacerlo, se fijan en los artículos siguientes, al hablar de cada una de las distintas clases de hipotecas.

(1) Art. 126, L. Hip.—Obedece al sistema de la ley en cuanto á la organización general del Registro de la Propiedad, y es un corolario del art. 20 de la misma y de sus concordantes del Reglamento, que estudiamos al hablar del Registro.

Constando en los libros de la antigua Contaduría la sentencia dictada en interdicto de adquirir á favor de una persona, y el carácter de heredero de la finca en cuya posesión legal y pública se halla cerca de veinte años, tiene derecho, según el Registro, para constituir hipoteca sobre ella. (Res. Dir. Gen. Reg. 25 Febrero 1878.)

**15. ELEMENTOS REALES.**—Relativo este epígrafe á la aptitud en las cosas para ser objeto del derecho de hipoteca, comprende la doctrina legal: 1.º De las cosas que pueden ser hipotecadas. 2.º De las que pueden serlo, pero con ciertas restricciones. 3.º De las que no pueden serlo. Y 4.º De la hipoteca sobre cosas sujetas á condiciones resolutorias pendientes.

a. *Cosas que pueden ser hipotecadas.*—Sólo podrán ser hipotecados: *Primero.* Los bienes inmuebles.

*Segundo.* Los derechos reales enajenables, con arreglo á las leyes, impuestos sobre los bienes inmuebles (1).

b. *Cosas que pueden hipotecarse con ciertas restricciones.*—Podrán hipotecarse, pero con las restricciones que á continuación se expresan.

*Primero.* El edificio construido en suelo ajeno, el cual, si se hipotecare por el que lo construyó, será sin perjuicio del derecho del propietario del terreno, y entendiéndose sujeto á tal gravamen solamente el derecho que el mismo que edificó tuviere sobre lo edificado (2).

El principio de que el edificio, como accesorio, cede al suelo, que es lo principal, se aplica de diferente modo, atendida la buena ó mala fe del edificante, ó los convenios que pueda haber entre el que es dueño de la superficie y el que es del alzado. La ley no podía dejar de consignar el principio de que la hipoteca del edificio construido en suelo ajeno no modifica en nada el Derecho común, ni hace de peor condición al dueño del solar, sino que se entiende limitado siempre por la voluntad del hipotecante y del acreedor hipotecario al derecho que aquél tiene, como lo exigen la moral, la buena fe y el respeto que debe tenerse en todos los contratos á los derechos que existen al celebrarlos. Pasar de aquí sería autorizar al edificante á que con un hecho suyo pudiera perjudicar gravemente al dueño del terreno, que es el que tiene la presunción de serlo también del edificio. (*Exp. de mot.*)

*Segundo.* El derecho de percibir los frutos en el usufructo, pero quedando extinguida la hipoteca cuando concluya el mismo usufructo por un hecho ajeno á la voluntad del usufructuario. Si concluyere por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, ó hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido á no mediar el hecho que le puso fin (3).

[(1) Art. 106, L. Hip. Concuerda con los arts. 399, 403 y 405, insertos y explicados en los núms. 13, 14, 16 y 17, Cap. VI, Tom. II.

(2) Núm. 1.º, art. 107, L. Hip.

(3) Núm. 2.º, art. 107, L. Hip. Esta doctrina y el razonamiento de la Exposición de motivos que la explica en concordancia con el Derecho de Castilla anterior al Código civil, resulta algo influida por el art. 480 del mismo, según el cual ya notamos en otro lugar—núms. 39 y 63, 5.º grupo, Cap. XVII—que el propio derecho de usufructo es susceptible de enajenación por el usufructuario.

En los mismos principios del Derecho común se funda lo que dispone la ley, respecto á la extensión de la hipoteca constituida por el usufructuario. Regla general es que el usufructuario no pueda enajenar, ni la cosa de que no es dueño, ni el mismo derecho de usufructo que como personalísimo no es comunicable, ni transmisible, dependiendo, por lo tanto, la duración de la servidumbre de la vida del usufructuario ó de otra limitación que se haya prefijado; pero puede enajenar los frutos que le han de corresponder mientras exista la servidumbre. Consecuencia de esto es que la hipoteca quede extinguida concluido el usufructo por un hecho ajeno á la voluntad del usufructuario. Mas no debe parar perjuicio al acreedor hipotecario la conclusión de la hipoteca por actos que, ó no se desprenden de la naturaleza misma de esta servidumbre personal, ó de un pacto ajeno á su constitución, porque de otro modo quedaría al arbitrio del usufructuario la suerte del derecho del acreedor. (*Exp. de mot.*)

*Tercero.* La mera propiedad, en cuyo caso si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no sólo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá también al mismo usufructo, como no se haya pactado lo contrario (1)

No se deriva tan inmediatamente del Derecho escrito la extensión que la ley establece de la hipoteca constituida sobre la mera propiedad al usufructo, si éste se consolida con ella en la persona del propietario, á no haberse pactado otra cosa. Fúndase esta prescripción en la presunción de la voluntad de los otorgantes, que, á estar animados de otras intenciones, tendrán cuidado de expresar en la constitución de la hipoteca que siempre ha de entenderse limitada á la mera propiedad. (*Exp. de mot.*)

*Cuarto.* Los bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos á hipotecar, siempre que quede á salvo la prelación que tuviere para cobrar su crédito aquel á cuyo favor está constituida la primera hipoteca (2).

El pacto prohibitorio de ulteriores hipotecas es absolutamente inútil para el primer acreedor, porque además de no dar mayor firmeza á la seguridad de lo que se estipula, en nada perjudica al crédito que ha inscrito, pues que ninguno de los hipotecarios posteriores puede anteponerse á él para la realización de lo que se le debe. Sólo es una condición onerosa que no debe tener fuerza civil obligatoria por carecer de objeto, por disminuir, sin justicia y sin obligación posible, el crédito territorial, y por parecer más que como garantía una exigencia exorbitante, arrancada á la situación angustiosa en que, en momentos dados, puede hallarse el propietario. (*Exp. de mot.*)

*Quinto.* Los derechos de superficie, pastos, aguas, leñas y otros semejantes de naturaleza real, siempre que quede á salvo el de los demás partícipes en la propiedad (3).

(1) Núm. 3.º, art. 107, L. Hip. Concuerda con el art. 522 Cód. civ., inserto y explicado en los núms. 40 y 64, Cap. XVII de este Tomo.

(2) Núm. 4.º, art. 107, L. Hip.

(3) Núm. 5.º, art. 107, L. Hip.

Esta doctrina está conforme con los principios generales del Derecho, y aun sin sanción expresa, sin duda prevalecería en la práctica. (*Exp. de mot.*)

*Sexto.* Los ferrocarriles, canales, puentes y otras obras destinadas al servicio público cuya explotación haya concedido el Gobierno por diez años ó más, y los edificios ó terrenos que, no estando directa y exclusivamente destinados al referido servicio, pertenezcan al dominio particular, si bien se hallen agregados á aquellas obras, pero quedando pendiente la hipoteca, en el primer caso, de la resolución del derecho del concesionario (1).

En efecto: nadie puede traspasar á otro más derechos que los que él mismo tiene. (*Exp. de mot.*)

*Séptimo.* Los bienes pertenecientes á personas que no tienen la libre disposición de ellos, en los casos y con las formalidades que prescriben las leyes para su enajenación (2).

Aunque no cabe, al parecer, duda de que la prohibición de hipotecar, impuesta á los que no tienen la libre disposición de sus bienes, está limitada á los casos en que no se observen las formalidades que la ley establece para que se verifique su enajenación, el legislador ha creído que debía repetirlo, tanto para evitar que naciera la interpretación equivocada de que no deba en este punto seguir la hipoteca las reglas de la enajenación, como para no dar por su silencio lugar á que se suscitara dudas peligrosas y funestamente perjudiciales á los que no tienen la libre disposición de sus bienes, acerca de si será lícito constituir hipotecas sobre las fincas que tal vez sin este recurso tendrían que ser necesariamente enajenadas. (*Exp. de mot.*)

*Octavo.* El derecho de hipoteca voluntaria (3), pero quedando pendiente la que se constituya sobre él, de la resolución del mismo derecho (4).

La regla de que nadie puede conceder á otro más derechos en la cosa que los que él mismo tiene, hace que no esté en las facultades del acreedor primitivo dar al subhipotecario un derecho más extenso que el suyo en la cosa hipotecada; así, si el deudor antiguo satisface la deuda, la hipoteca y la subhipoteca desaparecen simultáneamente. De otro modo acontecería que un acto ajeno al dueño de la cosa viniera á hacer más grave su situación, y que la hipoteca constituida sobre otra hipoteca, esto es, sobre una cosa incorporal, sobre un derecho, se convirtiera en una hipoteca constituida directa é inmediatamente sobre una cosa corporal, sobre una propiedad inmueble. Por esto las subhipotecas penden de la resolución de la hipoteca sobre que se hayan constituido. No sucede lo mismo si el que paga es el segundo deudor, ó lo que es igual, el sub-

(1) Núm. 6.º, art. 107, L. Hip.

(2) Núm. 7.º, art. 107, L. Hip.

(3) Respecto de la subhipoteca de las legales rigen otros principios.

(4) Núm. 8.º, art. 107, L. Hip.

hipotecario, porque entonces, quedando extinguida la última hipoteca, subsiste la primera, que tenía existencia por sí misma. (*Exp. de mot.*)

*Noveno.* Los bienes vendidos con pacto de retro-venta ó á carta de gracia, si el comprador ó su causa habiente limita la hipoteca á la cantidad que deba recibir en caso de resolverse la venta, dándose conocimiento del contrato al vendedor, á fin de que si se retrajeran los bienes antes de cancelarse la hipoteca, no devuelva el precio sin conocimiento del acreedor, á no preceder para ello precepto judicial, ó si el vendedor ó su causa habiente hipoteca lo que valgan los bienes más de lo que deba percibir el comprador si se resolviere la venta; pero en este caso, el acreedor no podrá repetir contra los bienes hipotecados sin traerlos previamente en nombre del deudor en el tiempo en que éste tenga derecho y anticipando la cantidad que para ello fuere necesaria (1).

*Décimo.* Los bienes litigiosos, si la demanda origen del pleito se ha anotado preventivamente, ó si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenía conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los dos casos la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito, sin que pueda perjudicar los derechos de los interesados en el mismo fuera del hipotecante (2).

*c. Cosas que no pueden ser hipotecadas.*—No se podrán hipotecar:

*Primero.* Los frutos y rentas pendientes con separación del predio que los produzca (3).

Los árboles en pie, los frutos mientras no están separados del suelo que los produce, son por su naturaleza bienes inmuebles y siguen la condición de la tierra en que se hallan. Como adheridos á la finca y como parte de ella pueden, sin duda, ser hipotecados, pero no independientemente del suelo en que arraigan, porque, separados de él, son ya bienes muebles, y como tales incapaces de hipoteca (4). (*Exp. de mot.*)

*Segundo.* Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para el servicio de

(1) Núm. 9.º, art. 107, L. Hip.—La de 8 de Febrero de 1861 prohibía hipotecar los bienes vendidos con pacto de retro-venta mientras la venta no quedare irrevocablemente consumada ó resuelta, fundándose en que hasta entonces, aunque el comprador tenía el dominio de lo vendido, este dominio era revocable. Concuerda con el 1.520 Cód. civ., inserto y explicado en los núms. 119 y 142, Cap. XX, Tom. IV.

(2) Núm. 10, art. 107, L. Hip.—Las cosas litigiosas no se podían hipotecar, según la primitiva ley de 8 de Febrero de 1861, porque, dice la *Exposición de motivos*, «mientras está en tela de juicio el dominio de una finca, no puede considerarse á ninguno de los contendientes con derecho ni para enajenarla, ni para hipotecarla».

(3) Núm. 1.º, art. 108, L. Hip.

(4) En cuanto no son susceptibles de inscripción en el Registro público de la propiedad inmueble. Damos aquí por reproducidas las reflexiones hechas al fijar el concepto del derecho hipotecario.