

de los menores, de los incapacitados, de las mujeres casadas y de los hijos de familia, adoptando al mismo tiempo las medidas conducentes á que la hipoteca que había de ser especial y pública fuera inscrita y tomando precauciones para que no quedara eludido el precepto de la ley. Si ha atinado á dar solución satisfactoria á problema tan difícil, de seguro que habrá mejorado mucho la condición de estos hipotecarios legales. La experiencia acredita que si bien la hipoteca general y tácita les aprovecha cuando sobreviene una desgracia repentina é imprevista que quebranta la fortuna del marido, del padre ó del guardador, apenas les es de utilidad alguna cuando la disminución de los bienes es lenta y sucesiva, porque entonces paulatinamente se enajenan las fincas, y si se dirigen contra los que las han adquirido, se ven envueltos en multiplicados y difíciles pleitos en que la fuerza de la opinión pronunciada contra las hipotecas no inscritas los hace á veces sucumbir, quedando, por consiguiente, perjudicados en sus derechos é intereses. Impedir, pues, que esto suceda, sujetar las hipotecas en su favor constituidas á inscripción, es un beneficio conocido que se hace á las mujeres casadas, á los hijos de familia, á los menores y á los incapacitados.

Al sistema de la ley se oponen argumentos cuya gravedad no puede desconocerse. Cuando se trata de dar ensanche al crédito territorial, han dicho, debe huirse de cuanto le perjudique, y la publicidad dada á las hipotecas de que aquí se trata es funesta para él. Apóyanse para decir esto, en que el patrimonio de aquellos á cuyo favor se hallen constituidas las hipotecas legales viene á figurar en la riqueza general del país por una suma proporcional á lo que dichas personas representan en la cifra general de la población, de lo que infieren que si esta riqueza está inscrita, se aumentará en una grande proporción el pasivo en que figura recargada la propiedad inmueble, y por una especie de ilusión óptica aparecerá más gravada de lo que realmente lo esté. Esto, añaden, por más que sea un beneficio exorbitante para los hipotecarios, es fatal para el crédito, á que debe consultarse ante todo en una ley de hipotecas.

No tienen fuerza estos argumentos: la inscripción, la sustitución de la hipoteca especial á la general, de la expresa á la tácita, de la definida ó determinada á la indeterminada y eventual, no hace más que poner de manifiesto la verdad: la falta de inscripción no quita el mal ni el gravamen; lo que hace es solamente ocultarlo, y esta ocultación es muy dañosa al crédito territorial, porque no da la medida de la seguridad que merece el de cada uno. Es necesario ser lógicos: si se admite la hipoteca legal para asegurar derechos de personas que necesitan la protección especial del legislador, sólo se adelanta con ocultarla hacer peor la condición del que con sobrado desahogo puede cubrir las obligaciones á que están afectas sus propiedades, en beneficio del que no tiene lo necesario para satisfacerlas, ó que si lo tiene carece de sobrantes que sirvan de garantía á nuevos créditos. Esta ocultación de las obligaciones á que estaba afecta la propiedad, sacrificaba el crédito real al crédito aparente, introducía la desconfianza en la propiedad y hacía presumir que todas las fincas estaban sujetas á iguales cargas y obligaciones.

Adoptado por la ley el sistema que queda expuesto, la frase *hipoteca legal* no tiene ya la acepción antigua, sino que significa *el derecho ó la obligación de*

pedir y obtener una hipoteca especial sobre bienes raíces ó derechos reales que sean hipotecables y de que puede disponer el hipotecante. (Exp. de mot.)

28. ESPECIES.—Son únicamente *hipotecas legales* las establecidas en el art. 168 de la ley (1).

Se establece hipoteca legal:

Primero. En favor de las mujeres casadas, sobre los bienes de sus maridos:

Por las dotes que les hayan sido entregadas solemnemente bajo fe de Notario.

Por las arras ó donaciones que los mismos maridos las hayan ofrecido dentro de los límites de la ley.

Por los parafernales que, con la solemnidad anteriormente dicha, hayan entregado á sus maridos.

Por cualesquiera otros bienes que las mujeres hayan aportado al matrimonio y entregado á sus maridos con la misma solemnidad.

Segundo. En favor de los hijos, sobre los bienes de sus padres, por los que éstos deban reservarles, según las leyes, y por los de su peculio.

Tercero. En favor de los hijos del primer matrimonio, sobre los bienes de su padrastro, por los que la madre haya administrado ó administre ó por los que debe reservarles.

Cuarto. En favor de los menores ó incapacitados sobre los bienes de sus tutores ó curadores, por los que éstos hayan recibido de ellos y por la responsabilidad en que incurrieren.

Quinto. En favor del Estado, de las provincias y de los pueblos, sobre los bienes de los que contraten con ellos, ó administren sus intereses, por las responsabilidades que contrajeran con arreglo á derecho; sobre los bienes de los contribuyentes por el importe de una anualidad vencida y no pagada de los impuestos que graviten sobre ellos (2).

Sexto. En favor de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años, y, si fuere el seguro mutuo, por los dos últimos dividendos que se hubieren hecho (3).

29. CONTENIDO.—Las personas á cuyo favor establece la ley Hipotecaria hipoteca legal, podrán exigir que se constituya la especial sobre cualesquiera bienes inmuebles ó derechos reales de que pueda

(1) Art. 157, L. Hip.

(2) Las Direcciones generales, los Gobernadores de las provincias y los Alcaldes deberán exigir la constitución de hipotecas especiales sobre los bienes de los que manejen fondos públicos ó contraten con el Estado, las provincias ó los pueblos, en todos los casos y en la forma que prescriban los Reglamentos administrativos. (Art. 217, L. Hip.)

(3) Art. 168, L. Hip.

disponer el obligado á prestarla, siempre que, con arreglo á la ley, sean hipotecables. También podrán exigir dicha hipoteca en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, como el matrimonio, la tutela, la patria potestad ó la administración, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligación que se debiera haber asegurado (1).

La hipoteca legal, una vez constituida é inscrita, surte los mismos efectos que la voluntaria, sin más excepciones que las expresamente determinadas en la ley Hipotecaria, cualquiera que sea la persona que deba ejercitar los derechos que la misma hipoteca confiera (2).

En cualquier tiempo en que llegaren á ser insuficientes las hipotecas legales inscritas, podrán reclamar su ampliación ó deberán pedir la los que con arreglo á la ley Hipotecaria tengan respectivamente el derecho ó la obligación de exigir las y de calificar su suficiencia (3).

Si para la constitución de alguna hipoteca legal se ofrecieren diferentes bienes y no convinieren los interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno, decidirá el Juez ó Tribunal, previo dictamen de peritos. Del mismo modo decidirá el Juez ó Tribunal las cuestiones que se susciten entre los interesados sobre la calificación de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitución de cualquiera hipoteca legal (4).

Aunque por regla general la hipoteca legal surta los mismos efectos que la voluntaria, la ley establece, sin embargo, entre ellas algunas diferencias que son resultado de su diversa naturaleza. Desde luego debe tenerse en cuenta que como aquí la hipoteca es necesaria, como dimana de la ley y no de la voluntad de los contrayentes, no puede menos de establecerse una regla para el caso en que no haya conformidad entre los interesados acerca de la suficiencia de los bienes ofrecidos para hipotecar ó de la parte de la responsabilidad que ha de pesar sobre cada uno de ellos, en el caso de que sean varios los que especialmente hayan de hipotecarse. La ley deja á la decisión de la autoridad judicial estas diferencias, pero exigiendo como requisito previo que oiga antes á peritos que den prendas de acierto al fallo que ha de pronunciarse. La misma razón que hay para constituir las hipotecas legales justifica su ampliación siendo insuficientes. (*Exp. de mot.*)

Los derechos ó créditos asegurados con hipoteca legal no podrán cederse sino cuando haya llegado el caso de exigir su importe y sean legalmente capaces para enajenarlos las personas que los tengan á su favor (5).

(1) Art. 160, L. Hip.

(2) Art. 161, L. Hip.

(3) Art. 163, L. Hip.

(4) Art. 162, L. Hip.

(5) Art. 155, L. Hip.

Constituidas las hipotecas legales frecuentemente en favor de personas que necesitan una protección directa y especial por parte del legislador, si fueran transmisibles por aquellos para cuya garantía se han establecido, quedaría la ley burlada y desatendidos los intereses y derechos, que no la voluntad de los otorgantes, sino la ley misma, quiso proteger. Por esto en la ley se dice que sólo podrán cederse los derechos y créditos asegurados con hipoteca legal cuando haya llegado el caso de exigir su importe, y teniendo capacidad para enajenarlos las personas á cuyo favor están constituidos. Entonces ya ha cesado el peligro; la viuda que cede el crédito hipotecario que tiene contra los herederos de su marido; el mayor que enajena un crédito de la misma clase contra el que fué su curador, están ya fuera de las condiciones de la protección especial que las leyes antes les dispensaron; la hipoteca que enajenan ya no tiene por objeto asegurar sus bienes sino realizar el pago del menoscabo que hayan experimentado. (*Exp. de mot.*)

30. ELEMENTOS PERSONALES.—Además de la aplicación, á esta clase de hipotecas, de las reglas sentadas, al tratar de este punto en la doctrina ya expuesta, las especiales relativas á las personas que tienen derecho ó á las que en nombre de éstas tienen obligación de exigir la constitución de hipoteca legal, corresponde á los distintos tratados, en que se estudia cada especie de hipoteca legal, y no aquí, en donde se trata de la hipoteca bajo su aspecto genérico de derecho real (1).

31. ELEMENTOS REALES.—Imperan los principios de la hipoteca en general.

32. ELEMENTOS FORMALES.—*a. De su constitución.* Para que las hipotecas legales se entiendan constituidas, se necesita la inscripción del título en cuya virtud se constituyan (2).

Para constituir ó ampliar, judicialmente y á instancia de parte, cualquiera hipoteca legal, se procederá con sujeción á las reglas siguientes:

1.^a El que tenga derecho á exigirla, presentará un escrito en el Juzgado ó Tribunal del domicilio del obligado á prestarla, pidiendo que se constituya la hipoteca, fijando la cantidad porque deba constituirse, y señalando los bienes que puedan ser gravados con ella, ó por lo menos, el Registro donde deban constar inscritos los que posea la misma persona obligada.

2.^a Á este escrito acompañará precisamente el título ó documento que produzca el derecho de hipoteca legal, y si fuere posible, una cer-

(1) Una de las reglas especiales más notables, en cuanto á la capacidad de las personas para constituir hipotecas legales, es la consignada en la resolución de la Dirección general de los Registros de 3 de Mayo de 1878, declarando que es inscribible la hipoteca constituida por un marido menor de edad, en garantía de la dote de su mujer, sin intervención de curador, ni autorización judicial.

(2) Art. 159, L. Hip.

tificación del Registrador, en que consten todos los bienes hipotecables que posea el demandado.

3.^a El Juez ó Tribunal, en su vista, mandará comparecer á su presencia á todos los interesados en la constitución de la hipoteca, á fin de que se avengan, si fuera posible, en cuanto al modo de verificarla.

4.^a Si se avinieren, mandará el Juez ó Tribunal constituir la hipoteca en los términos que se hayan convenido.

5.^a Si no se avinieren, ya sea en cuanto á la obligación de hipotecar, ó ya en cuanto á la cantidad que deba asegurarse ó la suficiencia de la hipoteca ofrecida, se dará traslado del escrito de demanda al demandado y seguirá el juicio los trámites establecidos para los incidentes en la ley de Enjuiciamiento civil (1).

En los casos en que el Juez ó el Tribunal deba proceder de oficio para exigir la constitución de una hipoteca legal, dispondrá que el Registrador correspondiente le remita la certificación prevenida en la regla segunda de las anteriores; en su vista, mandará comparecer al obligado á constituir la hipoteca, y con su audiencia y la del Ministerio fiscal seguirá después el juicio por los trámites que quedan indicados (2).

Toda esta doctrina, que se acaba de exponer, se entenderá sin perjuicio de las reglas especiales establecidas en la ley Hipotecaria (3) para la constitución de hipotecas por bienes reservables y en la ley de Enjuiciamiento civil sobre fianzas de los tutores y curadores, y no será aplicable á la hipoteca legal á favor del Estado, de las provincias ó de los pueblos sino cuando los reglamentos administrativos no establecieren otro procedimiento para exigirla (4).

(1) Art. 165, L. Hip.

(2) Art. 166, L. Hip.

(3) En su art. 194.

(4) Art. 167, L. Hip.—Todo Notario ante quien se otorgue instrumento público, del cual resulte derecho de hipoteca legal á favor de alguna persona, advertirá á quienes corresponda, si concurrieren al acto, de la obligación de prestarla y del derecho de exigirla, expresando haberlo hecho así en el mismo instrumento. (Art. 116, Reg.)

Si la persona á cuyo favor resultare el derecho de hipoteca legal fuere mujer casada, hijo menor de edad ó pupilo, el Notario dará además conocimiento al Registrador del instrumento otorgado, por medio de oficio, en el cual hará una sucinta reseña de la obligación contraída y de los nombres, calidad y circunstancias de los otorgantes. El Registrador acusará recibo al Notario. (Art. 117, Reg.)

Si transcurrieren los treinta días siguientes al otorgamiento de las escrituras, á que se refieren los dos artículos anteriores, sin constituirse la hipoteca correspondiente, y ésta fuere de las que con arreglo á la ley pueden ó deben pedirse por personas que no hayan intervenido en el acto ó contrato que las cause, el Registrador pondrá el hecho en conocimiento de dichas personas ó del Ministerio fiscal, en el caso de que éste deba ejercitar aquel derecho con arreglo á la ley. El Ministerio fiscal acusará el recibo. (Art. 118, Reg.)

Los Registradores darán cuenta al Presidente de la Audiencia cada seis meses de los actos ó contratos de que se les haya dado conocimiento con arreglo al art. 117 del Regla-

b. *De extinción.* Las hipotecas legales inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido y se cancelarán en los mismos términos que las voluntarias (1).

33. TRÁNSITO DEL ANTIGUO AL NUEVO SISTEMA HIPOTECARIO, EN CUANTO Á LAS HIPOTECAS LEGALES PREEXISTENTES.—Hé aquí las reglas que para verificarlo estableció la ley Hipotecaria reformada en 1869 y vigente desde 1.^o de Enero de 1871.

Los que á su publicación tengan á su favor alguna hipoteca legal de las no exceptuadas (2) podrán exigir, en el termino de noventa días, que la persona obligada por dicha hipoteca constituya é inscriba en su lugar una especial, suficiente para responder del importe de la obligación asegurada por la primera. El término fijado en el párrafo anterior empezará á correr desde el día en que comience é regir la ley (3).

Si el importe de la obligación que se deba asegurar no fuere determinado ó líquido, se fijará de común acuerdo entre los interesados ó sus representantes legítimos, para el efecto de señalar la cuantía de la hipoteca especial. En este caso no quedará obligado el que constituya la hipoteca á más que á lo que pueda exigirse por resultado de la obligación principal, ni el que tenga á su favor dicha hipoteca perderá su derecho para exigir por la acción personal la parte del crédito que no alcancen á cubrir los bienes hipotecados (4).

Si no hubiere avenencia entre los interesados sobre la determinación del importe de la obligación que haya de asegurarse, ó la suficiencia de los bienes ofrecidos en hipoteca, se decidirán uno y otro punto por el Juez ó Tribunal en la forma prescrita (5). Transcurridos los noventa días (6) no podrán exigir la constitución de hipotecas especiales en sustitución de las legales, sino los que tengan derecho á ello con arreglo á dicha ley y en la forma que la misma prescribe (7). Tampoco

mento, y no hayan producido la inscripción de hipoteca correspondiente, así como de las gestiones que hayan practicado, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anteriormente transcrito. (Art. 119, Reg.)

(1) Art. 164, L. Hip.

(2) En el art. 354 de la ley.

(3) Que fué, según se ha dicho, el 1.^o de Enero de 1871. (Art. 347, L. Hip.) La ley de 1861 concedió un año de plazo para verificar la conversión; pero habiendo transcurrido este término sin que gran número de los que tenían derecho á exigirla la solicitasen, el Real decreto de 29 de Diciembre de 1863 le prorrogó por dos años, y el de 19 de Diciembre de 1865 hasta que acerca de este punto se adoptase una disposición legislativa. Ésta tuvo lugar con la promulgación de la ley de 1869, cuyo art. 347, transcrito en el texto, contiene la doctrina vigente.

(4) Art. 348, L. Hip.

(5) En el art. 165 de la ley, que dicta las reglas ya expuestas para constituir ó ampliar judicialmente y á instancia de parte, cualquiera hipoteca legal. (Art. 349, L. Hip.)

(6) Señalados en el art. 347 de la ley.

(7) Sin perjuicio de lo establecido en el art. 354 de la ley que consigna los casos de

surtirá efecto contra tercero, transcurridos los noventa días, ninguna hipoteca legal no inscrita (1).

Las hipotecas especiales que se constituyan dentro del expresado término de noventa días en sustitución de las legales (2), surtirán su efecto desde la fecha en que, con arreglo á la legislación anterior al 1.º de Enero de 1863, deberían producirlo la hipoteca legal ó el derecho asegurado, para lo cual deberá fijarse dicha fecha en la inscripción misma. Las que se constituyan pasado dicho término, cualquiera que sean su origen y especie, no surtirán efecto en cuanto á tercero sino desde la fecha de su inscripción (3).

Las hipotecas legales existentes, cuya inscripción como hipotecas especiales podrá exigirse (4) según queda expresado, serán las que á la publicación de la ley Hipotecaria existieren con el carácter de tácitas en favor:

1.º De la Hacienda pública, sobre los bienes de los que manejen fondos de la misma ó contraten con ella; y sobre los bienes de los contribuyentes que deban más de una anualidad de los impuestos que gravan los mismos inmuebles.

2.º De las mujeres, sobre los bienes de un tercero que haya ofrecido dotarlas.

3.º Del marido, sobre los bienes de la mujer que haya ofrecido aportar dote, ó sobre los de un tercero que hubiere hecho igual ofrecimiento por ella.

4.º De los menores ó incapacitados, sobre los bienes de sus tutores ó curadores, ó de los herederos de éstos, si sus causantes hubieren fallecido sin tener aprobadas las cuentas.

5.º De los hijos, sobre los bienes de su madre y los de su padrastro, si aquélla hubiere sido su tutora ó curadora y no tuviere aprobadas sus cuentas.

6.º También de los menores, sobre los bienes de su propiedad vendida y cuyo precio no haya sido pagado por completo.

7.º Del legatario, sobre los bienes del testador, si el legado no estuviere pagado por completo.

excepción de hipotecas antiguas ocultas y generales, cuya conversión en expresas y especiales no puede exigirse por las personas que las tienen á su favor. (Art. 350, L. Hip.)

(1) Con exclusión de las comprendidas en los casos de excepción á que se refiere la nota anterior. Art. 351, L. Hip.—Este artículo no concuerda, en cuanto al tiempo, con el fijado en el 389 que señala el plazo de ciento ochenta días; lo cual parece debido á que la primitiva redacción del 389 fué variada y extendido el término á ciento ochenta días, sin que se hiciera igual novedad en su concordante el 351.

(2) Bien de las comprendidas en los arts. 353 y 354 de la ley Hip., bien en seguridad de los derechos á que se refiere el 358 de la misma.

(3) Art. 352, L. Hip.

(4) Por disposición del art. 347 de la ley.

8.º De los acreedores refaccionarios, sobre las fincas refaccionadas, por las cantidades ó efectos anticipados y no satisfechos, para la edificación ó reparación.

9.º De los vendedores, sobre la cosa vendida por el precio de la misma, cuyo pago no ha sido aplazado (1).

No podrán exigir la constitución é inscripción de hipoteca especial (2), los que á la publicación de la ley Hipotecaria se hallaban disfrutando algunas de las hipotecas generales que establecía la legislación anterior á 1.º de Enero de 1863, en favor:

1.º De las mujeres casadas, sobre los bienes de sus maridos, por la dote y parafernales que les hayan sido entregados.

2.º También de las mujeres casadas sobre los bienes de sus maridos, por las dotes y arras que éstos las hayan ofrecido.

3.º De los hijos, sobre los bienes de sus padres, por los que tengan la cualidad de reservables.

4.º De los hijos, sobre los bienes de sus padres, por los de su peculio que éstos usufructúen ó administren.

5.º Las hipotecas análogas que establecieren los fueros y leyes especiales (3).

Las hipotecas expresadas anteriormente que existieren á la publicación de la ley Hipotecaria, subsistirán con arreglo á la legislación anterior al 1.º de Enero de 1863, mientras duren las obligaciones que garanticen, excepto en los siguientes casos:

1.º Cuando por voluntad de las partes ó la del obligado se sustituyan con hipotecas especiales.

2.º Cuando siendo mayor de edad la mujer casada ó los hijos presen su consentimiento para que la hipoteca legal se extinga, reduzca, subrogue ó posponga (4).

3.º Cuando las hipotecas legales dejen de tener efecto en cuanto á tercero en virtud de providencia dictada en el juicio de liberación (5).

Los que á la publicación de la ley tuvieren gravados sus bienes con alguna hipoteca tácita de las enumeradas anteriormente (6), podrán

(1) Art. 353, L. Hip.

(2) Según lo dispuesto en el art. 347 de la ley y salvo lo préscrito en los arts. 365 y siguientes que á continuación en su lugar insertamos.

(3) Art. 354, L. Hip.

(4) Pero en lo relativo á la mujer casada se aplicará en estos casos lo dispuesto en el artículo 188, ó sea que la quede á salvo el derecho de exigir que su marido le hipoteque otros bienes ó los primeros que adquiera.

(5) Establecido en los arts. 365 y siguientes, cuyas reglas se expresan en este mismo párrafo. (Art. 355, L. Hip., como lo deja redactado el 4.º de la de 17 de Julio de 1877.)

(6) Las comprendidas en los arts. 353 y 354 de la ley. Si bien los arts. 352, 354, 355 y 356 de la ley Hipotecaria autorizan al marido para constituir hipoteca especial en sustitución de las generales tácitas, que existían en la legislación anterior á 1.º de Enero

exigir en cualquier tiempo de la persona á cuyo favor tengan dicha obligación, que acepte en su lugar una hipoteca especial y expresa suficiente. Si dicha persona se negare á aceptar la hipoteca ofrecida, ó si aceptando la oferta, no hubiere conformidad entre los interesados sobre el importe de la obligación que haya de asegurarse, ó sobre la suficiencia de los bienes ofrecidos en garantía, decidirá el Juez ó el Tribunal en la forma prevenida para los casos de constitución ó ampliación judicialmente de una hipoteca (1). Estas hipotecas surtirán su efecto en los términos expresados anteriormente (2).

La doctrina expuesta no altera ni modifica la preferencia concedida por las leyes en los bienes que no sean inmuebles ni derechos reales impuestos sobre los mismos, á las personas á cuyo favor se hayan constituido hipotecas legales (3).

34. DERECHO DE LIBERACIÓN (4).—Por tal se entiende el que corresponde á todos los que tienen sus bienes gravados con una hipoteca legal, de las existentes al publicarse la ley ó con cualquier gravamen producido por acciones rescisorias ó resolutorias, para puntualizar el estado de su propiedad y reducir la carga á los bienes inmuebles suficientes á garantizar los derechos por ellas constituidos.

Pueden solicitar la liberación:

1.º Los que hubieren inscrito á su favor el dominio de bienes inmuebles ó derechos reales (5).

de 1863 á favor de las mujeres por la dote y bienes parafernales que hubieren *entregado al marido*, es necesario, según la doctrina de las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de Junio de 1871, 27 de Marzo, 14 de Abril y 17 de Junio de 1874, acreditar esta última circunstancia, para que la mujer adquiera la hipoteca tácita sobre los bienes del marido antes de la citada fecha, y por consiguiente, para que se consideren permitidos los convenios otorgados por los cónyuges, convirtiendo ó sustituyendo una hipoteca *general tácita* en otra *especial ó expresa*. Ni la confesión del marido de haber recibido los bienes heredados por su mujer, después de *treinta y cinco* años de matrimonio, ni su intervención en las operaciones de la testamentaria de que procedían dichos bienes, es prueba para deducir que éstos se le dieron *señaladamente para que los poseyese y administrase*, y de su enajenación con conocimiento de ambos cónyuges, entrando su importe en poder del marido; casos en que, según la doctrina del Tribunal Supremo, adquiere la mujer hipoteca legal, y mientras esto no suceda, el convenio es nulo y no puede tener lugar su inscripción por defecto insubsanable, conforme disponen los arts. 65 de la ley Hipotecaria, y 57 del Reglamento. (Res. Dir. Gen., 17 de Enero de 1876.)

(1) Según las reglas del art. 165 de la ley.

(2) Al trasladar los preceptos del art. 352, que establece el criterio legal en este punto. (Art. 356, L. Hip.)

(3) Art. 357, L. Hip.—El art. 363 de dicha ley designa las personas que tuvieron derecho á promover la inscripción de las hipotecas legales expresadas en el art. 353, dentro del plazo señalado en el 357; y el 364, los requisitos especiales para verificar la inscripción en dichos casos.

(4) Por conservar la fidelidad del precepto legal se reproduce aquí totalmente la doctrina del derecho de liberación, á pesar de no tratarse en este Capítulo más que del derecho de hipoteca.

(5) Art. 365, L. Hip.

2.º Los que sólo hubieren inscrito la posesión de los mismos (1).

3.º Los que no teniendo inscrito ni el dominio, ni la posesión de bienes inmuebles y derechos reales, quisieren inscribir dicho dominio con las formalidades de los artículos 404 y siguientes de la ley Hipotecaria (2).

4.º Los que no hubieren inscrito el dominio ni la posesión de bienes inmuebles y derechos reales y quisieren inscribir la posesión (3).

5.º Los que quisieren liberar bienes adquiridos por herencia ó legado (4).

a. Los que hubieren inscrito á su favor el dominio de bienes inmuebles ó derechos reales, podrán liberarlos, en cuanto á tercero: 1.º, de cualesquiera hipotecas legales ó derechos no inscritos á que estuvieren ó pudieren estar afectos; 2.º, de las cargas no inscritas ni aseguradas con hipoteca inscrita, procedentes de los derechos de los que á la publicación de la ley tuvieron á su favor alguna acción resolutoria ó rescisoria, consecuencia de derechos que desde aquella publicación no habían de surtir efecto en cuanto á tercero sin su inscripción; 3.º, de los derechos que, si bien hubieren sido registrados en los libros que llevaban los antiguos Contadores de hipotecas, no hubiere podido determinar el Registrador á cuyo cargo estén dichos libros los bienes á que afectan, por ser defectuosas las inscripciones, y 4.º, de todas las acciones rescisorias ó resolutorias que pudieran ejercitarse, con inclusión de las que tuvieron los que anteriormente hubieren registrado sus títulos relativos á las mismas fincas ó derechos, por no haberseles hecho la notificación prescrita en el art. 34 de la ley (5).

b. Los que sólo hubieren inscrito la posesión de bienes inmuebles ó derechos reales, podrán liberarlos con sujeción á lo prescrito para el caso anterior, ó sea de los que hubieren inscrito á su favor el dominio de inmuebles ó derechos reales, con algunas diferencias de detalle (6).

(1) Art. 377, L. Hip.

(2) Que se expresan en el Capítulo siguiente sobre el *Registro de la Propiedad*. (Artículo 378, L. Hip.)

(3) Art. 380, L. Hip.

(4) Art. 381 L. Hip.

(5) Explicado en el Capítulo siguiente, al tratar de los *efectos de la inscripción*. (Artículo 365, L. Hip.) Si el que pretenda la liberación tuviere inscrito el dominio de los bienes inmuebles ó derechos reales en los libros del Registro anteriores al 1.º de Enero de 1863, no podrá darse curso á la demanda de liberación si no se trasladan previamente las inscripciones á los nuevos libros del Registro. (Ídem *id.*)

El ser desconocidos para el Registrador los causahabientes de la persona á cuyo favor aparece hecho el asiento de un gravamen, no es una razón legal para prescindir de los requisitos necesarios en toda cancelación, porque, en el caso de no existir ningún representante legítimo del último adquirente, corresponderían al Estado los derechos inscritos con arreglo á la ley de 9 de Mayo de 1835. (Res. Dir. Gen., 16 de Abril de 1878.)

(6) Art. 377, L. Hip.—Estas diferencias son: 1.ª En el escrito en que se pida la libera-