

c. Los que no teniendo inscripto ni el dominio ni la posesión de bienes inmuebles ó derechos reales, quisieren inscribir dicho dominio con las formalidades que se expresan en el art. 404 y siguientes de la ley, podrán solicitar la liberación en el mismo expediente (1).

d. Los que no hubieren inscrito ni el dominio ni la posesión de bienes inmuebles ó derechos reales y quisieren inscribir solamente la posesión, no podrán promover el expediente de liberación de dichos bienes ó derechos, sino después de haber obtenido la referida inscripción (2).

e. Los bienes adquiridos por herencia ó legado no pueden ser liberados, sino después de transcurridos cinco años desde la fecha de su inscripción en el Registro (3).

Se exceptúan de esta regla los bienes adquiridos por herederos necesarios (4).

35. JUICIO DE LIBERACIÓN.—En este juicio se distinguen tres períodos: de *instrucción*, de *resolución* y de *ejecución*.

Los Registradores de la propiedad del Partido en que radiquen los inmuebles ó derechos reales objeto de la liberación, serán los encargados de *instruir* estos expedientes. Puede instruirse uno solo para todos los bienes comprendidos en el territorio de un Registro, siempre que dicho territorio corresponda á un partido; si correspondiera á dos ó más partidos, se instruirá un expediente para cada uno de los en que radiquen bienes que se pretenda liberar (5).

ción, en las cédulas que deben entregarse á los notificados y en los edictos, se expresará la fecha ó las fechas de las inscripciones de posesión. 2.^a El término de los noventa días prefijado en el art. 368, será de 180. 3.^a La demanda de liberación se notificará necesariamente al Alcalde del pueblo en cuyo término radiquen los bienes que se pretenda liberar. (Ídem id.)

(1) Art. 378, L. Hip.—Dicho expediente deberá instruirse en el Tribunal del Partido donde radiquen los bienes, siempre que el escrito, las cédulas que han de darse á los notificados y los edictos, comprendan las circunstancias prescritas en aquellos artículos y en el 368. El Tribunal procederá también con sujeción á lo prevenido en dichos artículos y en los 369, 370, 371, 372 y 373 de la ley con las alteraciones indispensables por la diferencia de los casos. (Ídem id.)

Las inscripciones de dominio que se verifiquen en virtud de la sentencia dictada en los expedientes á que se refiere el art. 378 de la ley, contendrán la circunstancia de quedar los bienes liberados con la breve indicación de la sentencia en lo relativo á este extremo. (Art. 379, L. Hip.)

(2) Art. 380, L. Hip.—Procediéndose en dicho caso con arreglo á lo prescrito en el artículo 377 de la ley. (Ídem id.)

(3) Art. 381, L. Hip.

(4) Art. 382, L. Hip., según le reformó el 5.^o de la ley de 17 de Julio de 1877.

(5) Art. 367, L. Hip.—La *instrucción* de los expedientes de liberación se sujetará á las reglas siguientes:

Primera. El interesado presentará al Registrador que corresponda un escrito por cada uno de los expedientes que deban instruirse.

Segunda. En el escrito se describirán los bienes ó derechos reales cuya liberación se

La *resolución* de estos expedientes, es decir, la facultad de declarar la liberación, compete exclusivamente al Tribunal del Partido en que

solicite, expresándose: 1.^o Las cargas á que estén afectos y deban quedar subsistentes, no obstante la liberación. 2.^o Las hipotecas legales y derechos no inscritos. 3.^o Las acciones rescisorias y resolutorias que pudieran ejercitarse contra los bienes, si las hubiere y fueren conocidas. 4.^o Los nombres de las personas interesadas en las expresadas hipotecas, derechos y acciones y sus domicilios si se supieren. 5.^o Los nombres de la mujer é hijos del demandante, si los tuviere, determinando su edad, estado y domicilio. 6.^o Los nombres de los que en los veinte años precedentes hubieren tenido, según el Registro, aquellos bienes ó derechos. Se pedirá también que se señale el término de noventa días, ó para solicitar la constitución de una hipoteca especial en sustitución de la general, ó para ejercer los derechos y acciones que tuvieren las referidas personas ó cualesquiera otras, bajo apercibimiento de que, no haciéndolo dentro de dicho plazo, se tendrán por extinguidas las expresadas hipotecas legales, derechos ó acciones, en cuanto á tercero, que después adquiera dominio ó derecho real sobre cualquiera de los bienes que se liberen.

Tercera. El Registrador certificará, á continuación del mismo escrito, la conformidad de su contenido con el resultado de los libros, si así fuera, ó las diferencias que hubiere. Si las diferencias fueren esenciales, devolverá el escrito al interesado para que lo rectifique ó use de su derecho. Si no fueren esenciales, ó se rectificaren las de esta clase que hubieren resultado, acordará el Registrador que se practiquen las diligencias pedidas en el escrito de liberación y dará cuenta al Presidente del Tribunal del Partido que corresponda.

Cuarta. En el caso de pretenderse la liberación de una finca situada en el territorio de varios Registros, el Registrador que instruya el expediente oficiará á los de los demás territorios, á fin de que libren la certificación prevenida en la regla precedente, cada uno por la parte de finca que corresponda, para lo cual acompañará aquél copia sustancial de la demanda en lo que fuere necesario.

Quinta. Serán notificados personalmente ó por cédula, con sujeción á lo establecido en la ley de Enjuiciamiento civil: 1.^o La mujer é hijos del demandante, si los tiene; y si son de menor edad, sus curadores, ó en su defecto, el representante del Ministerio fiscal. 2.^o Las personas, si existieren, ó sus representantes legítimos, que del escrito de liberación ó del Registro resulten interesadas en cualesquiera hipotecas legales, derechos ó acciones que deban extinguirse por la liberación. 3.^o Las personas, si existieren, que en los veinte años anteriores hubieran tenido, según el Registro, el dominio de los bienes ó derechos que se pretende liberar y á las cuales no se hubiera hecho la notificación prevenida en el art. 34.

Sexta. Al notificarse á cada interesado la pretensión del demandante, se le entregará una cédula firmada por el Registrador, que exprese: 1.^o El nombre, apellido, domicilio, estado y profesión del actor. 2.^o Los bienes descritos en la demanda de liberación. 3.^o La designación de los que pretenden liberar, si no fueren todos. 4.^o La especie de hipoteca legal, derecho ó acción en que pueda estar interesado el notificado, y 5.^o El término de los noventa días para reclamar y el tribunal donde deba proponerse la reclamación.

Séptima. Las notificaciones se harán por el mismo Registrador, con sujeción á la ley de Enjuiciamiento civil, si los notificados tienen su domicilio en el mismo pueblo del Registro. Si le tienen fuera de dicho pueblo, pero dentro del territorio del Registro, el Registrador pasará comunicación al Juez municipal que corresponda, á fin de que disponga que por un Notario se practique la notificación. Si residen fuera del referido territorio, el Registrador lo manifestará al Presidente del Tribunal del Partido, á fin de que éste libre el exhorto necesario. (El art. 308 del Reglamento contiene otras reglas complementarias de este precepto.)

Octava. Cuando la finca que se trate de liberar estuviese hipotecada en favor de la Hacienda pública, se hará la notificación al Gobernador de la provincia respectiva, ó al Director general á quien corresponda el negocio que haya dado lugar á la hipoteca.

radiquen los bienes ó derechos reales á que la misma se refiera. Si se pretendiere liberar una finca situada en dos ó más Partidos, será Tribunal competente el de aquel en que esté la parte principal, debiendo considerarse ésta la que contenga la casa habitación del dueño ó en su defecto la casa labor, y si tampoco la hubiere, la parte de mayor cabida. En el caso de que la finca á que se refiera la liberación fuera un ferrocarril, canal ú otra obra de igual ó parecida naturaleza, que

Novena. La notificación á todos los demás que pudieren ser interesados se hará por edictos, que se fijarán en los sitios de costumbre de los pueblos donde se halle establecido el Registro y del que fuere cabeza de Partido, en caso de ser distintos, y donde estén situados los bienes á que se refiera la liberación, cuyos edictos se publicarán además en los periódicos oficiales de la provincia. Estos edictos expresarán: 1.º El nombre, apellido, domicilio, estado y profesión del actor. 2.º La relación de los bienes que éste pretenda liberar, indicando su situación, nombre, número, cabida y linderos del título de su última adquisición y el nombre de su anterior propietario. 3.º Los gravámenes que tuvieren dichos bienes y hayan de quedar subsistentes, no obstante declararse la liberación. 4.º Las hipotecas legales, derechos ó acciones á que estuvieren ó pudieran estar afectos los mismos bienes, según el escrito del actor, y hubieren de quedar extinguidos por la liberación si no se reclaman. 5.º El término de los noventa días para deducir las reclamaciones en el Tribunal del Partido á que corresponda el pueblo del Registro, con el apercibimiento correspondiente.

Décima. El término de los noventa días principiará á correr desde la fecha del *Boletín oficial* de la provincia en que se publique el edicto, siempre que antes se hubieren hecho todas las notificaciones prescritas en las reglas *séptima* y *octava*. Si no se hubieren hecho, comenzarán á correr los noventa días desde el de la última notificación que se verificare para todos los interesados que tuvieren que hacer alguna reclamación.

Undécima. Durante el término de noventa días, el expediente de liberación estará de manifiesto en la oficina del Registrador que lo instruya, á fin de que puedan examinarle todos los que tengan en ello algún interés.

Duodécima. Concluido el término de los noventa días, y unidas al expediente todas las diligencias que acrediten las notificaciones y fijación de edictos, y un ejemplar de los periódicos oficiales en que los últimos se hayan publicado, el Registrador lo remitirá al Presidente del Tribunal del Partido que corresponda. (Art. 368, L. Hip.)

Décimatercera. Los Registradores considerarán esenciales las diferencias que hallen entre los escritos que se les presenten para preparar los expedientes de liberación y los libros del Registro, para los efectos expresados en la *regla tercera*, cuando notaren diferencia considerable en la medida de la finca, en su número de plantas, en la cuantía del derecho real, en el período que haya poseído cada persona, ó si en el escrito se omitiere algún gravamen que conste sin cancelar en el Registro. Si el interesado se sintiere agraviado, usará de su derecho utilizando el recurso gubernativo ó acudiendo á la vía judicial.

Décimacuarta. Para llevar á efecto las notificaciones ordenadas en las *reglas quinta* y *siguientes*, se observarán las prescritas en el art. 308 del Reglamento. La notificación por medio de edictos y de los periódicos oficiales sólo procederá cuando conste la existencia de interesados desconocidos. En este caso, el Registrador remitirá al Juez municipal los edictos que hayan de fijarse ó publicarse en la misma localidad ó en cualquiera otra de las que estén comprendidas en el mismo Partido; y respecto de los que deban fijarse ó publicarse fuera de él, el Registrador hará la remisión al Presidente del Tribunal respectivo para que ordene la referida publicación. Los Jueces municipales, una vez hecha ésta, devolverán las diligencias en que así se haga constar, directamente ó en su caso por conducto del Presidente del Tribunal de Partido. (Pár. 1.º, 2.º, 3.º y 4.º, art. 316, Reg.)

atraviere varios Partidos, se considerará parte principal, para los efectos del párrafo anterior, la en que esté situada la cabecera ó arranque de la obra (1).

(1) Art. 366, L. Hip.—Hé aquí los preceptos que rigen la tramitación de este esencial período del juicio de que nos ocupamos.

Las reclamaciones que se hubieren deducido en el Tribunal competente á consecuencia de la demanda de liberación, no tendrán curso hasta que el Registrador remita el expediente, pero antes de ello podrán sustanciarse los incidentes de pobreza, los relativos á que se libren copias ó testimonios de documentos públicos, que hayan de servir de fundamento de las reclamaciones, y cualesquiera otros de reconocida urgencia, á juicio del Presidente del Tribunal del Partido. (Art. 369, L. Hip.)

Si alguno solicitare la constitución de hipoteca especial, se dará traslado al actor, procediéndose en la forma prevenida en el art. 165 de la ley, que trata de la constitución ó ampliación de hipoteca legal judicialmente. Si fueren varios los que solicitaren tales hipotecas, se sustanciarán todas las reclamaciones en un solo juicio, y hasta que se dicte sentencia firme sobre ellas no se declararán liberados ningunos bienes. Si se hubieren ejercitado algunos derechos y acciones que afecten á la totalidad de los bienes que se pretendan liberar, se sustanciarán en un solo juicio, si esto fuere compatible con la naturaleza y objeto de las reclamaciones. En el caso de que las acciones ejercitadas afecten solamente á determinados bienes, se sustanciarán separadamente. Los trámites de los juicios que deban seguirse á consecuencia de las reclamaciones á que se refieren los dos párrafos anteriores serán los procedentes, según la ley de Enjuiciamiento civil. (Artículo 370, L. Hip.)

Si no se hubiere hecho reclamación alguna contra los bienes objeto de la liberación, ó los que tuvieren derecho á pedir la constitución de la hipoteca especial lo renunciaren respecto de dichos bienes, ó se hubieren terminado los juicios promovidos contra la totalidad de los mismos bienes, ó hubiere alguno de éstos á los cuales no afectaren las reclamaciones propuestas, el Presidente del Tribunal del Partido comunicará el expediente de liberación al Fiscal, á fin de que manifieste si se han guardado en el expediente las formalidades prevenidas en la ley, determinando los bienes ó derechos que puedan ser liberados. Si el Fiscal del Partido ó el mismo Tribunal encontraren algunos defectos, se acordará que se subsanen; y verificado, se pronunciará la sentencia de liberación. (Art. 371, L. Hip.)

Ésta expresará: 1.º El nombre, situación, número, cabida, linderos y pertenencia de cada una de las fincas que se liberen. 2.º La circunstancia de haberse dictado después de sustanciarse ó no otros juicios, indicándose cuáles hayan sido. 3.º La de haberse constituido hipoteca ó hipotecas especiales en seguridad de derechos que antes estuvieron garantizados con hipotecas legales ó gravámenes no inscritos, ó la de no haberse constituido tales hipotecas por renuncia de los interesados, ó por no haberse reclamado, ó por no haberlas. 4.º Los gravámenes á que quedan afectos los bienes, no obstante la liberación. 5.º La de quedar libres dichos bienes de toda carga no inscrita é hipoteca legal, en cuanto á tercero, que después adquiriera dominio ó derecho real en los mismos bienes. La sentencia se hará notoria en los términos prevenidos en el *primer párrafo* de la *regla novena* del art. 368 de la ley. (Art. 372, L. Hip.)

En los diez días siguientes á la publicación del edicto en el *Boletín oficial* de la provincia, pueden apelar de la sentencia de liberación, para ante la Audiencia del distrito, los que hubieren sido por ella perjudicados y acrediten que por fuerza mayor, ó por otra causa, les hubiere sido materialmente imposible reclamar su derecho en el término de los noventa días expresados en la *regla décima* del citado art. 368. De la sentencia de la Audiencia podrá interponerse el recurso de casación que corresponda. Si no se apelare en los diez días, ó se terminare ejecutoriamente la apelación que se hubiere interpuesto, confirmándose la sentencia de liberación, no podrá interponerse contra ésta recurso alguno en perjuicio de tercero, ni aun por el beneficio de la restitución. (Art. 373, L. Hipotecaria.)

Para la ejecución de la sentencia dictada, el Tribunal del Partido dispondrá que se libre y entregue al interesado testimonio de ella para que pueda presentarlo en el Registro que corresponda y que se archive el expediente. Si se hubiere liberado una finca enclavada en los territorios de varios Registros, se librará un testimonio para cada uno de ellos, debiendo limitarse á los bienes que en él radiquen (1).

El Registrador á quien se presente el testimonio de la sentencia pondrá en los registros particulares de las fincas ó derechos liberados una nota que exprese la referida circunstancia, indicando brevemente el contenido de dicha sentencia en la parte relativa á cada finca. Verificado esto, conservará archivado en el Registro el testimonio (2).

Difícil es, por regla general, el tránsito de una legislación á otra en materia civil, y lo es más cuando las reformas encarnan tan profundamente en lo antiguo, como lo hace la ley, variando cardinalmente principios y disposiciones que por espacio de tantos siglos están en observancia. Esta dificultad suele ser en su mayor parte efecto del trastorno que el nuevo Derecho introduce en el modo de ser de muchas instituciones, en los hábitos envejecidos y en las costumbres civiles, que vienen á ser una segunda religión de las naciones. Un principio salvador sale al encuentro de todas las dificultades: éste es que cada hecho sea examinado y juzgado á la luz de la ley, de las costumbres y hasta de las opiniones, errores y preocupaciones del tiempo en que se verificó; principio que es la aplicación práctica de la antigua máxima que declara que la ley no tiene efecto retroactivo.

¿Y podría adoptarse esta regla de un modo absoluto é incondicional, tanto respecto á los mismos derechos creados como á la forma de su existencia? Responder afirmativamente á esta pregunta equivaldría á anular nuestro sistema hipotecario, dejando al crédito territorial en sus antiguas condiciones. ¿De qué hubiera servido, en efecto, que se prescribieran acertadas disposiciones, si la propiedad había de continuar envuelta en la confusión en que se hallaba? ¿A qué conduciría que en lo sucesivo, con cuidadoso afán, todas las hipotecas fueran expresas y especiales, si por una serie indefinida de años habían de quedar las tácitas y generales existentes? ¿Habrían de seguir perpetuamente como vivos, derechos desconocidos, cargas extinguidas, pero que por la imperfecta organización de los Archivos, ó por el descuido de los interesados, ó por su larga antigüedad aparecían como existentes?

A creerse esto y decidirse así, serían escasos los bienes que producirían los

(1) Art. 374, L. Hip.

(2) Art. 375, L. Hip.— La nota que, en cumplimiento de lo mandado en el art. 375 de la ley, deberá poner el Registrador al margen de los registros particulares de las fincas, se hará en el asiento más moderno de propiedad de la finca ó derecho liberado, en los términos formularios que previene el Reglamento. Además pondrá el Registrador la correspondiente nota marginal, cumpliendo con lo que ordena el art. 414 de la ley. (Artículo 316, Reg.)

En los expedientes de liberación no será precisa la intervención de Abogados y Procuradores. (Art. 376, L. Hip.)

nuevos Registros, tal vez hasta que pasara medio siglo y los actuales derechos se extinguieran, dando lugar á los que lenta y pausadamente han de venir á reemplazarlos. La reforma en este caso sería, sin duda, muy útil á las generaciones venideras, pero de escasa ó ninguna importancia para la actual. No es esto lo que el país apetece; no es esto lo que el Gobierno se propuso al intentar la reforma.

Pero como la ley no debe tener fuerza retroactiva, necesario es examinar si, dejando subsistente el principio, puede en su aplicación conseguirse el resultado que se desea. Respétense en hora buena los derechos; la ley no puede prescribir que uno solo sea violado. Pero no es una violación cambiar la forma de hacerlos efectivos, que es lo más grave que en ella se dispone. No deben sacrificarse, en verdad, los derechos civiles invocando el nombre del interés público; pero tampoco es lícito á los particulares dejar de hacer cuanto, salvando sus derechos, exija la sociedad para conciliarlos con el bien general. Necesario es no confundir los derechos adquiridos con las formalidades que se establecen para conservarlos. Las leyes nuevas no deben destruir los derechos creados por otras anteriores, porque se dan para lo futuro; mas el legislador, cuando se ve obligado á introducir reformas reclamadas por las necesidades sociales, no puede renunciar una facultad que es inherente esencialmente á su misión, la de poner en armonía el ejercicio de todos los derechos con las disposiciones de interés general que le obligan á cambiar la legislación antigua. Sujetar á ciertas formalidades la declaración y conservación de derechos preesistentes, no es anularlos: es más bien hacer posible que sean eficaces; de otro modo habría á un mismo tiempo vigentes dos legislaciones distintas que, marchando paralelamente, producirían un antagonismo funesto y serían origen fecundo de litigios. Por esto la ley ha adoptado la que ha creído que podía armonizar los derechos adquiridos con el nuevo sistema que establece.

La regla general que al efecto prescribe respecto á las hipotecas, si bien con algunas excepciones, es que las generales y tácitas anteriores á la ley hayan de convertirse en especiales y expresas, dando derecho á los que tengan aquellas constituidas á su favor, para exigir de las personas obligadas una inscripción de hipoteca especial suficiente á responder del importe de la obligación asegurada. Ningún perjuicio pueden sufrir en esto los acreedores hipotecarios; muy al contrario, la ley les permite mejorar notoriamente su condición, logrando por la especialidad de la hipoteca y por la inscripción en el Registro que siempre haya una finca sujeta al pago de la deuda, y que no se pueda desvanecer el derecho real que ahora tiene por la voluntad sólo del obligado, el cual por el antiguo sistema, usando de su derecho y enajenando sus bienes, ó tal vez hipotecándolos expresamente, puede constituirse en insolvencia y obligar al acreedor á tener que dirigirse contra terceros poseedores, con las desventajas que antes quedan expuestas.

Tampoco se empeora la condición del deudor, porque la ley supone que el que se obliga con hipoteca teniendo fincas, no lo hace con ánimo de eludir el cumplimiento de la obligación, que es responder con todos y con cada uno de los bienes inmuebles que posee á la satisfacción del crédito: al contrario, limitándose la hipoteca á bienes determinados, adquiere mayor seguridad de no perder

la confianza de los acreedores, los cuales, naturalmente, le molestarán menos, porque, cualquiera que sea la decadencia de fortuna del deudor, siempre les quedará expedita la acción real para ser pagados de todo su crédito.

Esta transformación de las antiguas hipotecas legales en expresas debe tener un término perentorio; de otro modo se dilatarían indefinidamente los mejores efectos de la ley; ésta ha señalado el de un año, que le ha parecido más que suficiente para que todos los derechos antiguos queden protegidos (1): el que

(1) Hé aquí cómo se expresa, modificando el plazo, para llegar al planteamiento definitivo de la ley Hipotecaria, la exposición de motivos, preliminar de la reforma de la misma verificada en 1869, que es la última palabra del legislador en este punto:

«Lo más interesante para el crédito territorial es poner término al período de transición del antiguo al nuevo sistema: cuando dicho período, que sólo debía ser de un año, dura ya más de seis, nadie podría quejarse con fundamento de que se cerrara inmediatamente. Sin embargo, tomando en consideración que por no haberse determinado el tiempo de la segunda prórroga, pueden haberse descuidado algunos en llevar sus derechos al Registro, confiados acaso en que dicha prórroga no concluiría tan pronto, ó en que se concedería otra por el Poder legislativo, se ha estimado conveniente fijar un último y preciso término, si bien muy corto. Se señala para ello el de sesenta días para inscribir y anotar los derechos anteriores á la ley de 1861, con los beneficios y efecto retroactivo establecidos en la misma; y el de noventa días para constituir y registrar las hipotecas especiales, en substitución de las legales que también existían antes de aquella ley, y que ya no tienen eficacia bajo dicha forma. Justifican la diferencia de tiempo para uno ú otro objeto las mayores dificultades que siempre ofrece la constitución de tales hipotecas, y además el que parece justo que los interesados en ellas tengan algún tiempo para adquirir mayor seguridad respecto á la suficiencia de los bienes hipotecados, lo cual no sucede mientras pueden registrarse derechos con efecto retroactivo: así resultará que á los noventa días de la publicación de la ley estará definitiva y completamente planteado el sistema hipotecario. Mas si no se hubiere reformado la ley de 1861, no hubiera quedado establecido el crédito territorial de la manera que era necesario, á fin de que diera los resultados apetecidos. Para ello es indispensable que el prestamista sobre hipoteca tenga completa seguridad de que su derecho hipotecario no ha de ser perjudicado por otro derecho que no le haya sido posible conocer, ó porque se declare que el hipotecante no es el dueño de los bienes, no obstante de que como tal aparezca en el Registro público. Con la referida ley no podía obtener tal seguridad, y antes bien quedaba expuesto á graves peligros.

»El deseo de que no se altere la paz de las familias fué la razón que se tuvo para exceptuar de los principios de la publicidad y especialidad á las hipotecas legales expresadas en el art. 354 de la ley de 1861, que son las que existían antes de ellas, sirviendo de garantía á los intereses de las mujeres casadas ó de los hijos de familia. La conversión de dichas hipotecas en especiales sólo se verifica si los maridos ó los padres quieren, porque, no siendo así, subsisten en la propia forma y con los mismos efectos que les corresponden, según la anterior legislación. Además de esto, á los maridos ó padres se da la facultad de poder liberar sus bienes, á fin de que puedan también disfrutar de las ventajas del crédito territorial. Todo esto se conserva en la misma ley, y es oportuno explicar el motivo. Han opinado algunos que ya que la conversión de las expresadas hipotecas tiene lugar siempre que los maridos ó padres quieren ó pretenden liberar sus bienes, sería más conveniente para el crédito territorial sujetar dichas hipotecas á la misma condición que las del art. 353, haciendo, por consiguiente, necesaria aquella conversión. Esta opinión ha sido admitida en el decreto expedido por el Ministerio de Hacienda en 5 de Febrero anterior, porque aquellos derechos hipotecarios están comprendidos en la prescripción que contiene dicho decreto de que todos los derechos no inscritos deben inscribirse en el término de seis meses, para conservar la preferencia respecto de las hipotecas que se constituyan á favor de los Bancos de crédito territorial.

deje pasar el término sin ejercitar su derecho, no debe extrañar que éste caduque: la ley cumple con acoger y amparar á los que no renuncian explícita ó implícitamente á la protección que les dispensa.

En este caso se hallan las antiguas hipotecas legales, constituidas á favor de la Hacienda pública sobre los bienes de sus deudores, administradores, contadores, tesoreros y los demás agentes y personas que les sean responsables; la que tienen las mujeres sobre los bienes de un tercero que haya ofrecido dotarlas; la del marido sobre los bienes de la mujer que ha prometido aportar dote, ó sobre los bienes de un tercero que por ella hubiere hecho igual promesa; la de los menores ó incapacitados sobre los bienes de sus guardadores ó de los herederos de éstos; la de los hijos sobre los bienes de su madre ó sobre los bienes de su padrastro por la gestión de la tutela ó curaduría; la de los menores sobre los bienes de su propiedad vendidos y cuyo precio no haya sido pagado por completo; la de los legatarios, si el legado no estuviere cumplidamente satisfecho; la de los acreedores refaccionarios sobre las fincas refaccionadas por las cantidades ó efectos anticipados y no satisfechos para edificación y reparación; y por último, la de los vendedores sobre las fincas vendidas por precio cuyo pago no se haya aplazado.

Para que este derecho pueda ejercitarse, la ley ha designado las personas que tienen obligación de promover la inscripción de las hipotecas dentro del

»Si la conversión de las referidas hipotecas es un mal, porque puede alterar la paz de las familias, debe evitarse en cuanto sea posible, conciliándose esto con el establecimiento del crédito territorial. Ciertamente es que, sosteniéndose la excepción del art. 354 de la ley, ocurrirá aquel mal cuando así lo exija el interés de los maridos ó de los padres; pero también lo es que se evitará en muchos casos, porque aquéllos no tengan necesidad de vender ó gravar sus bienes. Mas si desapareciere la excepción sería preciso convertir todas aquellas hipotecas, porque no de otra manera podrían las mujeres casadas ó los hijos de familia poner á salvo sus intereses si los maridos ó los padres contraían deudas hipotecarias á favor de algún Banco de crédito territorial. Además de esto, es preciso tener presente que la supresión del art. 354 sería más sostenible si, por desaparecer la excepción en él contenida, no corrieran los prestamistas otros peligros, que sólo pueden evitar por la liberación; pero sucediendo esto, como sucede, sería injustificable aquella supresión.

»Al formarse la ley de 1861 se tuvo en consideración que, en España, muchos propietarios carecen de titulación escrita; y creyendo conveniente, sin embargo, que llevaran su derecho al Registro público, se establecieron las inscripciones de posesión, las cuales no perjudican los derechos de los terceros, aunque no hayan sido inscritos; de manera que estos derechos quedan á salvo hasta que la prescripción convalida el del que inscribió la posesión, aunque los bienes pasen á terceros, en virtud de títulos universales ó singulares que sean registrados. Viene, pues, á resultar que tales bienes no tienen entretanto las condiciones necesarias para el crédito territorial.

»El único medio para conseguir que las tengan es hacer extensiva la liberación de aquellos derechos no perjudicados por las inscripciones ya expresadas, porque entonces, pretendida la liberación, y no siendo reclamados, quedarán extinguidos. Esto no sucede según la ley de 1861, á no ser que los referidos derechos deban su origen á hipotecas legales ó gravámenes ocultos ó constituidos á favor de personas desconocidas; pero en la nueva ley se establece que por la liberación desaparezcan todos sin distinción alguna. Y esta reforma es de gran interés porque, según el resultado de datos oficiales, puede calcularse que el número de fincas inscritas de posesión excede ya de dos millones. (Exp. de mot. de la L. Hip. reform.)

plazo señalado. La naturaleza misma de las obligaciones ha indicado quiénes deben ser autorizados al efecto en cada caso; ya lo son los centros administrativos ó los delegados de la administración en la forma que prescriben los reglamentos; ya el marido, ya la mujer, ya los hijos, si son mayores de edad; ya, si son menores, todos los que en lo futuro han de tener derecho para pedir que se aseguren los bienes de su peculio; ya los ascendientes, ya los parientes transversales, ya los guardadores, ya los Jueces municipales, ya los de primera instancia, y sobre todo los mismos interesados cuando tienen capacidad para hacer por sí las reclamaciones correspondientes. Estas disposiciones tienen muchos puntos de contacto con otras de la ley anteriormente expuestas; con ellas quedarán suficientemente protegidos todos los derechos legítimos, creados al amparo del antiguo sistema hipotecario.

Cuando la obligación que se ha de asegurar es determinada y líquida, ninguna dificultad presenta la constitución de la hipoteca especial en lugar de la general y tácita; pero como no siempre reúne estas condiciones, necesario es establecer el modo de determinar y reducir á una cifra precisa el importe de la obligación. Lo más sencillo es el acuerdo de los interesados; y si éste no pudiera obtenerse, la decisión de la autoridad judicial, que observará las formas prescritas en otros casos de grande analogía con el presente.

Hecha la inscripción, surtirá efecto desde la fecha en que con arreglo á la legislación anterior debía producirlo el derecho asegurado, lo que habrá de expresarse en la inscripción, porque, de lo contrario, dándose fuerza retroactiva á la ley, podría resultar perjudicado el antiguo acreedor hipotecario.

Pero si bien la conversión de la hipoteca tácita en expresa es necesaria por regla general para que no se extinga el derecho hipotecario constituido con arreglo á las antiguas disposiciones, hay algunos casos en que intereses más altos aconsejan que no se dé derecho para exigir la inscripción en la nueva forma. En las hipotecas legales antiguas á favor de las mujeres casadas, sobre los bienes del marido, á favor de los hijos sobre los bienes de los padres, razones de un orden superior, y especialmente la armonía de la familia, que fácilmente se alteraría cambiando los derechos y obligaciones de los que la componen respecto á los bienes que entraron en ella con anterioridad á la publicación de la ley, aconsejan una excepción de la necesidad de convertir en expresas y especiales las hipotecas generales y tácitas que por beneficio de la ley vienen constituidas, y que respecto á ellas quede en observancia en todo su vigor el Derecho antiguo. Mas esto se entiende mientras que por voluntad conforme de los interesados, ó del obligado al menos, no se sustituyan tales hipotecas con otras especiales, ó dejen de tener efecto en cuanto á tercero en virtud de providencia judicial que se dé en juicio de liberación, que es el modo de que todo propietario pueda entrar dentro de las condiciones de la ley, aun en el caso de que no sea ó no pueda ser compelido á ello.

Los que, según la legislación antigua, tienen gravados sus bienes con una hipoteca general, lejos de menguar el derecho de aquellos á cuyo favor está constituida, solicitando y obteniendo que se convierta esta hipoteca en especial, aseguran más la obligación garantida. Natural es que los antiguos hipotecarios accedan á lo que se les propone cuando la garantía especial sea suficiente; pero

si sobre esto se suscitaren diferencias por no avenirse, ya sobre el importe de la obligación que haya de asegurarse, ya sobre la suficiencia de los bienes ofrecidos en hipoteca, ó por cualquiera otra causa, á la autoridad judicial puede dejarse solamente la resolución; á este efecto se señalan para la tramitación las mismas solemnidades que para los incidentes se hallan establecidas en la ley de Enjuiciamiento civil.

Tampoco ha perjudicado la reforma á los que tenían una acción resolutoria ó rescisoria, procedente de derechos, que publicada la ley sin la inscripción no han de surtir efecto contra tercero. Se les concedió para que pudieran hacerlo el término de un año si no había prescrito su derecho; pero si el derecho no era exigible por depender el cumplimiento de una condición, entonces podía aquel en cuyo favor estaba constituido pedir y obtener que se lo asegurase con una hipoteca el obligado, y en su caso el poseedor de los bienes que llevaban consigo la obligación. Sólo el que dejaba pasar estos términos sin hacer uso de su acción ó sin obtener la garantía dentro del término prefijado, podía después hacerlo en perjuicio de tercero: medida justa que consulta los derechos existentes, cuando no quiere renunciar á ellos aquel á cuyo favor se hallan constituidos.

Semejante á esta decisión es la que se adopta respecto á las hipotecas legales existentes á favor de los legatarios y refaccionarios. El sistema de la ley es el mismo: la diferencia está solamente en lo que exige la índole especial de cada caso.

Hechas estas indicaciones, necesario es concretar la doctrina referente al juicio de liberación.

La ley Hipotecaria, en lo que se refiere á los derechos existentes antes de su publicación, no debe atender sólo al interés de los que tienen constituido un derecho real en propiedad ajena, sino al de los dueños que, lejos de perjudicar los derechos reales adquiridos y gravados sobre su propiedad, los mejoran, mostrándose dispuestos á entrar en la reforma. Esta necesidad se satisface por medio de la liberación, que es un procedimiento admitido y probado ya en otros países. Por él es lícito á todos los que tienen sus bienes gravados con hipotecas legales existentes al publicarse la ley, cuando no hayan hecho uso del derecho de exigir una hipoteca especial aquellos á cuyo favor venía constituida la antigua, ó con algún gravamen procedente de acciones rescisorias ó resolutorias, poner en claro el verdadero estado de su propiedad, y obtener que se reduzca el gravamen á las fincas que basten á asegurar los derechos constituidos sobre ellas. Al efecto se establece un orden de procedimientos meditado y minucioso, en que al interesado se impone el deber de manifestar con toda precisión cuanto puede conducir á formar idea de los inmuebles que posee, de las hipotecas ó gravámenes ocultos á que pueden estar afectos y de las personas á quienes corresponden, y se les exige la presentación de los títulos que acrediten la pertenencia de los bienes: se oye á los que tendrían derecho, en su caso, á pedir la sustitución de la antigua hipoteca con la nueva; se emplaza á los interesados desconocidos ó ausentes, por edictos fijados en los parajes públicos y en los periódicos oficiales; se admiten las pretensiones que tienen por objeto la constitución de la hipoteca especial en seguridad de derechos exis-