

2047. La cancelacion legal del registro por efecto de sentencia ejecutoriada que lo ordene, tiene lugar:

1º Cuando extinguida la deuda en todo ó en parte, rehusa el acreedor injustamente dar su consentimiento para la cancelacion total ó parcial:

2º En el caso de nulidad del registro.

2048. La accion para cancelar ó rectificar el registro, se intentará en el juzgado de primera instancia á cuya jurisdiccion corresponde el oficio en que se asentó aquel.

2049. Si un título hubiere sido registrado en diversos oficios se intentará la accion en el juzgado en cuya jurisdiccion esté situada la mayor parte de los bienes gravados; regulándose aquella por la mayor cuantía de la contribucion directa.

2050. La organizacion de los oficios de hipotecas, los derechos y obligaciones de los registradores, la forma de las inscripciones y los demas puntos concernientes al desarrollo del sistema hipotecario, se determinarán en un reglamento especial.

CAPITULO VI.

De la extincion de la hipoteca.

Art. 2051. Las hipotecas se extinguen:

1º Por la rescision, por la nulidad y por la extincion de las obligaciones á que sirven de garantía:

2º Por la destruccion del predio hipotecado, salvo lo dispuesto en el art. 1960:

3º Por la remision expresa del acreedor:

4º Por la declaracion de estar prescrito el registro, segun lo dispuesto en los artículos 1988 á 1992; 2037 y 2043 á 2045.

5º Por la resolucion ó extincion del derecho del deudor sobre el predio hipotecado:

6º Por la expropiacion del predio hipotecado por causa de utilidad pública; sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 1961.

2052. La hipoteca revivirá si el pago quedare sin efecto, ya sea porque la cosa se pierda por culpa del deudor y estando todavía en su poder; ya sea porque el acreedor la pierda en virtud de eviccion.

2053. En los dos casos del artículo anterior, si el registro hubiere sido ya cancelado, revivirá solamente desde la fecha de la nueva inscripcion; quedando siempre salvo al acreedor el derecho para ser indemnizado por el deudor de los daños y perjuicios que se le hayan seguido.

LECCION DECIMA SESTA.

DE LA PREFERENCIA

DE LOS ACREEDORES ENTRE SI.

De los que reclaman á título de dominio.

1 El que reclama la cosa á título de dominio, debe ser preferido á todos los acreedores, por mas privilegiados que estos sean. Asi el señor de las cosas que un deudor tiene en su poder, en depósito, préstamo, comodato, arrendamiento ó en otra cualquiera manera en que nó se trasfiere el dominio, debe ser preferido á cualquier otro acreedor. [1] [v. N. 8ª Lec. 5ª] Tiene

1 LEY 9 Tit. 3 P. 5.—Como el condessijo que rescibio el finado en su vida, deue ser tornado ante que las otras deudas, fueras ende en cosas señaladas.

Dineros contados, o otra manera de oro, o de plata, o alguna de las otras cosas, que se suelen, e pueden contar, o pesar, o medir, recibiendo alguno en guarda de otro; si se muriese aquel que la rescibio en guarda, ante que la tornasse, tal preuillejo han las cosas que son dadas en condessijo, que primeramente deuen entregar, e pagar las cosas que fuessen encomendadas, que ninguno de los otros deudos que deuisse el finado. Fueras ende, si ante que aquellas cosas ouiesse recebido en guarda, ouiesse fecho algund deudo, por que ouiesse obligado señaladamente todos sus bienes, o parte dellos: ca estonce, ante pagaria el deudo que ouiesse, que aquello que assi ouiesse

tambien dicha prelacion de domino el vendedor de una cosa, cuando no se le ha pagado el precio ni la vendió al fiado [v. N.

recibido en guarda. Esso mismo sería, si algund debdo fuesse fecho por razon de la sepultura del finado; o si aquel que tiene la cosa en guarda, fuesse debdor de otro, por marauedis que le ouiesse prestado, para fazer alguna cosa, o naue, o otra cosa semejante, que estaua en manera de se perder, si la non refiziesse; o si el finado deue alguna cosa a su muger, que le ouiesse dado por dote; o si ouiesse ante fecho algund pleyto con el Rey, por que fuessen sus bienes obligados, o por malfetrias que ouiesse ante fecho, por que ouiesse algo de pechar: ca estonce, tales debdas como estas se deuen ante pagar; que el condessijo que fuesse assí dado. Mas las otras cosas que fuessen dadas en condessijo, non por cuento, nin por peso, nin por medida, si fueren falladas entre los bienes del finado, o si le fuere averiguado, que le fueron dadas en guarda, ellas deuen ser entregadas en todas guisas a sus dueños, o a sus herederos, ante que se paguen las otras debdas, de qual manera quier que sean.

LEY 11 Tit 14 P. 5.—A quien deue ser fecha la paga primeramente en los bienes del debdor, quando las debdas que demandan, son de vna natura, e sin peños.

Sacan debdas algunas vegadas los omes vnos de otros, non obligando sus bienes, nin parte dellos, mas conociendo la deba tan solamente por carta, o ante testigos, o en juyzio. El tal debdo como este es llamado en latin, debitum personale; que quier tanto dezir, como debda que es obligada la persona del que la faze, e non sus bienes en todo, ni en parte. E porende dezimos, que si alguno ouiesse a dar a muchos, debdos que fuessen desta natura, que qualquier dellos que demandasse su debdo por juyzio, e por quien fuesse dada sentencia primeramente contra el debdor, aquel deue ante ser pagado, que ninguno de los otros, maguer el su debdo fuesse el postrimero. E los otros, a quien deuia algo este debdor sobredicho, non han demanda ninguna contra aquel que vence su debda: Mas si todos los otros, o parte dellos, demandassen su debdo otrosí por juyzio, e fuesse dada sentencia contra el debdor, en un tiempo por todos, o por alguna partida dellos; entonce, si de los bienes del debdor non pudiessen ser pagadas las debdas, deuenlos compartir entre aquellos por quien fue dada la sentencia, dando a cada vno dellos mas, o menos, segund la quantía que deue auer. Pero si entre los bienes de tal debdor como este fuesse fallada alguna cosa agena, quel ouiesse dado alguno en guarda, en saluo dezimos quel finque a su señor, e que los debdores non gelo pueden embargar.

20 Lec. 13 Curso 1º aun cuando el comprador haya entrado en la posesion de la alhaja. La misma prelacion tiene el vendedor que recibió el precio de la cosa vendida, no habiendo mediado la tradicion [v. la Lec. 13 Cur. 1º núm. 33]

2 Respecto del depósito hay que advertir, si la cosa dada es de las que en derecho se llaman fungibles ó no; pues en aquellas no tiene lugar la prelacion de dominio, por trasferirse este al depositario, lo cual no sucede en las no fungibles [v. N. 2º Lec. 4º]

De las diversas clases de acreedores.

3 Los intérpretes distinguen cinco clases de acreedores: 1º los singularmente privilegiados: 2º los hipotecarios privilegiados: 3º los hipotecarios no privilegiados: 4º los no hipotecarios privilegiados, que solo tienen privilegio meramente personal: 5º los no hipotecarios sencillos que no tienen privilegio alguno.

De los acreedores de la primera clase.

4 Pertenecen á esta los llamados con el general nombre de

LEY 12 Tit 14 P. 5.—Como deue ser fecha la paga de las cosas que son dadas en guarda.

Mejoria muy grande han los debdos de las cosas que son dadas en encomienda: ca maguer deua otras debdas aquel que rescibe la cosa en guarda si gela demandaren, ante la deue pagar que otro debdo que deua. El esto sería, como si acaesciesse, que este que ouiesse dado la cosa en encomienda, la demandasse en juyzio a aquel a quien la auia dado en guarda, e en aquella sazón misma le demandase otros debdos, por que non fuessen obligados los bienes del debdor, e que non fuessen de tal natura como esta. Ca entonce el Judgador ante deue apremiar a tal debdor como este, que pague lo que le fue dado en encomienda, que otro debdo ninguno que ouiesse a dar; maguer los otros debdos fuessen mas antiguos.

funerarios: y son el párroco por los gastos de entierro, ó quien los hizo proporcionados al haber y circunstancias del difunto; el escribano que autorizó el testamento, el que hizo los gastos de la enfermedad, el juez y otras personas que intervinieron en los inventarios y demás diligencias previas á la liquidacion del haber, y pago de deudas [v. N. 24 Lec. 18 Curso 1.º [y N. 28 de esta Lec.]

5 En la preferencia de los gastos de entierro se interesa la religion y la causa pública, que exige que los cadáveres no permanezcan insepultos: en la de los gastos de enfermedad, la humanidad misma, y tal vez el bien de los acreedores, y en la de los testamentarios etc. la necesidad que hay de estas previas diligencias para la liquidacion y pago.

6 Pertenece á esta clase el acreedor que acude al juez, si le hay, ó usa de propia autoridad, cuando lo otro no es posible y asegura al deudor alzado y sus bienes, pues con los asegurados cubrirá su propio crédito, y meterá el sobrante en la masa comun [2] mas esto solo se procede cuando sin él se hubieran perdido los bienes.

De los acreedores de la segunda clase.

7 En esta se colocan comunmente al fisco, á la mujer por su

2 LEY 10 Tit. 15 P. 5.—Del deudor que se fuye de la tierra, porque non se atreue a pagar lo que deue.

Fuyendose algun ome de la tierra, porque non pudiesse pagar las debdas que deuia; si alguno de aquellos a quien deuia algo, sabiendo que se yua assi, fuesse en pos el con entencion de recabdarle, e de tomarle lo que lleuaua; si se fallassen como en yermo, o en logar que non ouiesse Merino, o Juez, estonce bien lo podria el por si mismo recabdar a el, con todo quanto leuasse consigo. Mas si lo fallase en logar do ouiesse Juez; o Merino, estonce non lo deue recabdar el por si, mas deuelo dezir al Juez del logar, que gelo recabde; e el deuelo fazer. E todo aquello que le fallaren: puedelo retener para si por razon de la debda que le deuia, fasta en aquella quantia que montaua lo que le auia a dar. E non es tenuto de recodir con ello a los otros deudores. Mas si fallasse mas de quanto montasse su debdo, estonce, lo demas deuelo dar a los otros, cuyo deudor era.

dote, al refaccionario, al huerfano con cuyo dinero se compró la cosa, al que prestó para comprar alguna con hipoteca de esta, y al señor de la heredad cuyos frutos le están hipotecados por la ley, para seguridad de la renta.

8 *Fisco*. Su privilegio comprende la alcabala y demás derechos que le pertenecen y tiene fuerza contra cualquiera á quien pase la cosa en vida ó en muerte, por título universal ó singular, por hipoteca tácita fundada en el mismo derecho público, é interpretativamente fundada al comprar alguna cosa ó celebrar negocio que los cause. Pero no tiene esta preferencia sobre los acreedores de hipoteca espresa anterior, especial ó general.

9 Tiene la misma prelación en los bienes de sus administradores y recaudadores, fiadores, y cualesquiera otra persona que con él contraiga, adquiridos antes ó despues de celebrado con él este contrato; esceptuándose entre los adquiridos con anterioridad, los ligados espresamente con hipoteca anterior, especial ó general, y los de la mujer [v. N. 2.ª Lec. 30 Curso 1.º] y todavia los adquiridos posteriormente, si sobre ellos hubiere hipoteca á favor de menor, pupilo, dote ú otro semejante, por administracion ú obligacion anterior á la del fisco: porque aunque se adquiriera despues, el privilegio de éste solo puede recaer en lo que no perjudique á derecho anteriormente adquirido; mucho mas agregándose la calidad de minoría, ó dotal en el acreedor.

10 En los créditos adquiridos por otros títulos, como hipotecario, es preferido el refaccionario posterior espresa ó no espresamente hipotecario, [3] al anterior de hipoteca tácita y á

3 LEY 29 Tit. 13 P. 5.—Como el alquiler de las cosas que son de almalzen. o que lieuan de vn logar a otro, deue ser ante pagado, que las otras debdas.

Mercaderias algunas rescibiendo algun ome a peños, assi como olio, o vino, o ciuera, o otra cosa semejante; si aquellas mercaderias estouiessen alguna casa, o almalzen, porque ouiesse a pagar loguero por ellas; o fuesse a leuar de un logar a otro en algun nauio, o en bestias, o otra manera; e otro alguno emprestasse dineros despues, para pagar aquel loguero, o lo que costasse el acarrear de las cosas; dezimos, que este que presto los dineros a postremas por alguna de estas cosas sobredichas, este deue ser pagado primeramente, que el primero. E las cosas que diximos en esta ley, e en las otras dos que diximos ante della, que deuen pagar el debdo que es fecho a postremas, ante que el primero; entiendesse; que ha logar contra todas las per-

los quirografarios anteriores. Si no tiene hipoteca espresa, es pospuesto á los de hipoteca tácita anterior: si la tuviere, será preferido á ellos: si estos tambien la tienen, sin privilegio ninguno ya por que sea especial, ya por otra razon, preferirá el fisco si es primero en tiempo; y si lo fuere el acreedor privado, se le antepondrá solo en los bienes adquiridos por el deudor antes de que contrajese con el fisco; á no ser que á la anterioridad agregue el privilegio de menor edad, tutela, dote etc., pues siendo igual por su privilegio, vencerá por su prioridad.

11 El fisco vence igualmente á los personales simplemente privilegiados ó hipotecarios tácitos aun cuando la hipoteca sea anterior; debiendo decirse lo mismo de la dote y demas acreedores en igualdad de circunstancias. Los frutos de bienes obligados anteriormente, pero nacidos despues del contrato fiscal, si no estuvieren en poder de otro á quien con ellos el deudor hubiere enagenado los bienes, segun la suerte de los posteriormente adquiridos. La hipoteca tácita que tiene en todos los bienes de aquel con quien contrae, hace que, comprada por él alguna cosa, aunque no se le entregue, sea preferido á otro comprador posterior á quien esta se haya entregado.

12 *Dote.* Aquella cuya entrega hecha al marido consta por fe del escribano, testigos idóneos y veraces, ó de cualquiera otra manera, en juicio contradictorio ó fuera de él, esceptuando la confesion del marido, es preferida á todos los acreedores anteriores de hipoteca tácita, y á [todos los posteriores de general espresa [v. N. 1.º Lec. 34 Cur. 1.º] ó de especial espresa, que no tenga ninguna calidad particular de prelación. Se habla aqui de la dote estimada, de la real y no de la putativa; y se tiene por real, no solo la que ha sido recibida del marido con tal denominacion, sino tambien los bienes de la mujer rica aunque no se les haya dado este nombre, si no es que el marido tuviera por sí con que alimentarla, caso en que se habrá de explicar que se reciben como tales.

13 Pero la mujer, á pesar de su privilegio, es pospuesta á los acreedores anteriores que en los bienes de su marido tienen hipoteca espresa, especial ó general [v. N. 1.º Lec. 34 Cur. 1.º]: á los refaccionarios posteriores, con hipoteca especial de la cosa refaccionada, y en cuanto á ella; mas no á los que de esta clase

sonas. Fuera de ende, en debdo que fuesse de dote, o de arras de muger, o en debdo antiguo, que ouiesse a dar a la Camara del Rey. Ca en estas dos cosas, en ante se pagaria el primer debdo destas personas, que el segundo.

no tienen hipoteca espresa. Esta doctrina muy conforme con la razon y la justicia, no lo es á las leyes 28 y 29 Tit. 13. P. 5. que dán la preferencia á la dote y fisco sobre los refaccionarios posteriores. [v. N. 29 Lec. ant. y N. 3.º de esta] Cesa la prelación del prestamista sobre la dote, si faltó el pacto de que habla una ley de partida. [4].

14 *Refaccionario.* Entendemos bajo este nombre el que sin interés y espresamente prestó para construir ó reparar alguna nave ó edificio, pagar el alquiler de aquella en que la cosa se ha conservado, ó los gastos de su conduccion, ó los salarios de los oficiales ó sirvientes, ó los alimentos de éstos ó el ganado. En esta clase se sigue regla inversa, á saber, que el posterior en tiempo es preferido en derecho. En el mismo número aunque con posterioridad, á todos deberá contarse el que prestó todo ó parte del precio con que la cosa se compró con pacto de su especial hipoteca [v. N. 28 Lec. ant.] En todos es preciso requisito que la cantidad prestada se haya invertido efectivamente.

4 LEY 34 Tit 13 P. 5. — Por que razones, el que toma la cosa a postremas a peños ha mayor derecho en ella que el primero.

A dos omes podria ser empeñada vna cosa, al vno primeramente e al otro despues. E si acaesciesse; que despues desso el señor de la cosa la empeñasse avn a otro tercero; en tal manera podria ser fecha la obligacion, que este tercero auria el derecho en la cosa empeñada, que auria el primero. E esto seria, si en la obligacion fuessen guardadas estas tres cosas. La primera es, que este tercero rescibiesse la cosa a peños, con entencion que los dineros que diesse sobre ella, fuessen dados a aquel a quien fue obligado primeramente. La segunda, que fiziesse tal pleyto con aquel que gela empeño, que el derecho que el otro auia sobre la cosa empeñada, que lo ouiesse el. La tercera, que los dineros le fuessen dados assi en todas guisas al primero. Mas si el segundo a quien fuesse otosi empeñada la cosa, pagasse los dineros al tercero, maguer non fiziesse otro pleyto ninguno con el, entonce el derecho que auia el tercero en la cosa, tornaria al segundo. Otrosi dezimos, que si otro estraño, a quien non fuesse obligado el peño sobredicho nin ouiesse derecho ninguno en el, lo quitasse del primero a quien fuera empeñado sobre tal pleyto que le otorgasse el otro el derecho que auia sobre el peño: entonce tambien le fincaria obligada la cosa, como si gela ouiesse empeñado primeramente el señor della.

De los acreedores de la tercera clase.

15 Entre muchos acreedores de especial hipoteca convencional será preferido aquel que habiendo prestado efectivamente el dinero, recibió la cosa empeñada. El que primero había ofrecido prestar y lo hizo después, es pospuesto al segundo que se posesionó antes de la cosa. [5] La prenda judicial fundada en decreto anterior, es inferior á la convencional posterior entregada antes. [v. N. 23 Lec. ant.]

16 En los instrumentos simples, sea para simple deuda personal, sea para gravámen de hipoteca, la fecha no arguye prelación, porque de deudor á acreedor se puede poner la fecha que convenga. Lo mismo se debe decir de muchos escritos en papel sellado del mismo bienio, ó en el que no conste haber sido expedido en tiempos distintos. Pero en los documentos auténticos, ó públicos, la fecha es un signo indudable, su puesta, la validez de la propiedad del tiempo. [6] Ningun acreedor de

5 LEY 27 Tit 13 P. 5.—Como aquel que rescibe la cosa en peños primeramente, ha mayor derecho en ella, que el que la rescibe después; fueras ende en cosas señaladas.

Guisada cosa es, e derecha, que aquel que rescibe primeramente la cosa a peños, que mayor derecho aya en ella, que el otro que la rescibe después. Pero cosas y ha, en que non sería assi. Ca si vn ome pidiesse dineros prestados a otro, sobre alguna cosa quel diesse a peños, e fiziesse carta sobre si, o se obligasse de otra manera, a pagarlos, en ante que ouiesse rescibido aquellos dineros, e después obligasse aquella cosa misma a otro, rescibiendo luego los dineros de aquel a quien a postremas la obliga; maguer aquel a quien primeramente fuesse obligada la cosa, pagasse después aquello que auia prometido a emprestar sobre ella, fincaría obligada la cosa a aquel que fue después empeñada. E esto es, porque pago primero los dineros; e aun porque aquel que auia obligado el peño al primero, en su mano era, de rescibir los dineros, o de arrepentirse, si non quisiesse guardar el pleyto.

6 LEY 31 Tit. 13 P. 5.—Como aquel que muestra carta de Escribano publico, en que empeña alguna cosa, ha mayor derecho en ella, que otro que mostrasse otra escritura, o prueva de testigos.

Escriuiendo algun ome carta de su mano misma, en que dixesse, que co-

hipoteca especial espresa, no registrada tiene prelación [v. la Instrucción, N. 23 Lec. ant.]

De los acreedores de la cuarta clase.

17 Se cuenta en esta al deponente y todo dueño de cantidad fungible que no hubiere concedido espresamente hacer uso de ella al deudor, pues es justo que después de los hipotecarios, sea este preferido en los bienes libres á todos los que tienen cualquiera otra clase de acción personal. [v. la Ley 9 N. 1.º]

De los acreedores de la quinta clase.

18 En esta clase hay tres especies de acreedores que deben ser preferidos entre sí según el orden siguiente: 1.º los acreedores que justifiquen su crédito por escritura pública; 2.º los que lo justifiquen por documento privado, escrito en papel del sello que corresponde á su calidad y cantidad; 3.º los que lo justifiquen con documento extendido en papel comun. Esto último no tiene lugar por el art. 53 de la ley del papel sellado de 14 de febrero de 856 [v. ésta en el apéndice último.]

La pregunta es, si aquel que rescibe primeramente la cosa a peños, que mayor derecho aya en ella, que el otro que la rescibe después. Pero cosas y ha, en que non sería assi. Ca si vn ome pidiesse dineros prestados a otro, sobre alguna cosa quel diesse a peños, e fiziesse carta sobre si, o se obligasse de otra manera, a pagarlos, en ante que ouiesse rescibido aquellos dineros, e después obligasse aquella cosa misma a otro, rescibiendo luego los dineros de aquel a quien a postremas la obliga; maguer aquel a quien primeramente fuesse obligada la cosa, pagasse después aquello que auia prometido a emprestar sobre ella, fincaría obligada la cosa a aquel que fue después empeñada. E esto es, porque pago primero los dineros; e aun porque aquel que auia obligado el peño al primero, en su mano era, de rescibir los dineros, o de arrepentirse, si non quisiesse guardar el pleyto.

noscia que auia rescibido marauedis prestados de otro alguno, e que obligaua alguna cosa por ellos; o faziendo tal pleyto como este ante dos testigos; aquel a quien fuesse obligada la cosa en alguna destas dos maneras, bien la podria demandar a aquel que gela ouiesse empeñada, o a otro qualquier a quien la fallasse. Fueras ende, si este que la tenia, dixesse que le era obligada por carta, que fuesse fecha de mano de Escriuano publico. Ca entonce este postrimero, si tal carta mostrasse, auia mayor derecho en la cosa empeñada, que el otro primero, que ouiesse carta escrita de mano de su debdor, o prueva de dos testigos, assi como sobredicho es. Pero si tal carta de la debda del empeñamiento fuesse fecha por mano del debdor, e firmada con tres testigos, que escriuiessen sus nomes en ella con sus manos mismas; entonce mayor derecho auia en la cosa empeñada el primero, que el segundo que mostrasse la carta publica.