

§ 5.º

1. Excepciones que el demandado puede oponer en este juicio.
2. Término de prueba para el negocio en lo principal, y para las tachas.
3. Publicacion de pruebas y sentencia.

no se observasen los trámites judiciales.

2. Oposicion á la venta que puede hacer el deudor, ó los hipotecarios posteriores. Excepciones que son admisibles.

3. Tiempo, dentro del cual se ha de presentar la oposicion, y términos de sustanciarla.

4. De la apelacion de las sentencias que se den en la oposicion.

§ 6.º

1. De la apelacion de la sentencia de primera instancia, y cuándo puede ejecutarse ésta.
2. De los trámites de segunda instancia. Manera de ejecutar la sentencia de segunda instancia en los casos en que es revocatoria de la primera.

§ 8.º

1. Manera de verificarse el remate cuando se convino la adjudicacion al deudor sin renunciar la subasta. Si no se pactó adjudicacion, pero se fijó precio, éste sirve de base para el remate.

2. Cuál es la postura legal.
3. Remate de los bienes hipotecados.

§ 7.º

1. Manera de verificarse la venta de los bienes hipotecados, cuando convinieron los contratantes que en ella

§ 1.º

1. La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles ó derechos reales, para garantir el cumplimiento de una obligacion y su preferencia en el pago (art. 1940 C. Cl.).

La palabra *hipoteca* tiene tres diversas acepciones, por referirse: 1.º, al derecho real que el acreedor tiene sobre la cosa, con que se ha garantido una obligacion otorgada en escritura pública debidamente registrada: 2.º, al contrato, por el cual se sujetan ó deben sujetarse los bienes raíces á la seguridad y cumplimiento de una deuda ú obligacion: y 3.º, á la misma finca ligada con el gravámen que se le impuso para asegurar el cumplimiento de la obligacion. En los casos de la primera acepcion, el acreedor puede tener necesidad de ocurrir á la justicia para hacer efectivo el pago del capital garantido con la hipoteca, ó para que se declare su prelación, en competencia con otras hipotecas que graviten sobre la misma finca (art. 30 C. de Ps.). En los casos de la segunda acepcion, puede tener necesidad de obligar al deudor á que constituya, amplíe ó divida la hipoteca. En la tercera acepcion, se comprenden los casos en que se trata de registrar ó cancelar una

TIITULO IV.

El juicio hipotecario.

SUMARIO.

1. Qué cosa es hipoteca: Diversas acepciones que tiene la palabra hipoteca, de las que resultan diferentes acciones relativas al juicio hipotecario.
 2. Son materia de juicio sumario: las acciones relativas á la hipoteca, aun cuando sean incidentales de un juicio ordinario. Cuáles son los trámites que deben observarse en estas cuestiones.
 3. Las hipotecas tácitas y las generales, constituidas antes del 1.º de Marzo de 1871, han de convertirse hasta el 15 de Setiembre de 1873 en expresas y especiales. No exigiendo dicha conversion el acreedor, se extinguirá la accion hipotecaria. Valor y preferencia de las hipotecas convertidas en el plazo fijado: Manera de computar el término para la prescripcion de estas hipotecas convertidas.
 4. Próruga legal de las hipotecas especiales ampliadas antes del 1.º de Marzo de 1871.
 5. De la proroga convencional de las hipotecas. Prelacion que corresponde á las hipotecas prorogadas en la primera vez y en las ulteriores.
- § 2.º
1. Término en que se prescribe la accion hipotecaria para pedir el pago ó para sostener la prelación:
 2. Desde cuándo deben contarse los plazos para las obligaciones que deben garantir con hipotecas los as-

3. Cuándo se extingue la hipoteca conforme al Código Civil.
4. La hipoteca despues de vencido el plazo legal ó convencional, conserva su fuerza y prelación por un año mas. Si dentro de él no se entabla la demanda, ocupará en la graduacion el lugar que siga al que hubiere sido registrado antes del día en que espiró el plazo legal ó convencional.

§ 3.º

1. La accion hipotecaria, tiene dos objetos, y por lo mismo son dos diversas acciones, una principal y la otra incidental.
2. Contra quién debe dirigirse cada una de éstas.

§ 4.º

1. Presentado el escrito de demanda con el título hipotecario, se cita al demandado, se libra la cédula hipotecaria y se previene nombren las partes peritos valuadores.
2. Depósito de los bienes hipotecados. Obligaciones del depositario.
3. Avalúo de los bienes hipotecados.
4. Durante el término de los pregones, se admiten todas las propuestas de compra que se hagan, bajo los requisitos que se indican. Todas estas diligencias se practican sin perjuicio de las excepciones que el demandado puede oponer para contestar la demanda.

hipoteca, ó de que se identifique y marque con claridad y distincion la finca hipotecada, porque las señales y extension contenidas en el registro hayan cambiado por derrumbes ó nuevas fabricaciones en las mismas fincas ó sus linderos.

2. El ejercicio de la accion que el acreedor tiene en razon de la hipoteca en la segunda y tercera acepcion, se ventilará en la vía sumaria, aun cuando la cuestion hipotecaria sea incidental en juicio ordinario; debiendo seguirse éste en pieza separada [arts. 951 y 952 C. de Ps.).

3. Las hipotecas tácitas y las generales constituidas antes del 1º de Marzo de 1871, conservarán su fuerza y privilegios con arreglo á la legislacion anterior, hasta el 15 de Setiembre de 1873. Durante este plazo, tiene el acreedor derecho para exigir la conversion de la hipoteca tácita ó general en especial y expresa; y si el deudor se rehusa, teniendo bienes, se dará por vencido el plazo de la obligacion, y se podrá exigir el pago ó la redencion. Trascurrido el año que vence el 15 de Setiembre de 1873, sin que se haya hecho la conversion, se extinguirá la accion hipotecaria, quedando solo la que corresponda á la naturaleza de la obligacion, por lo que desde esa fecha nace una excepcion perpetua contra la hipoteca general, ó tácita no convertida en especial ó expresa; y puede pedirse la cancelacion de la general que gravitaba sobre los bienes (arts. 11, 12 y 14 de la ley transitoria C. de Ps.).

4. Si durante el plazo fijado en el art. 11, que es el año que vence en 15 de Setiembre, las hipotecas anteriores se reducen á especiales las generales, y á expresas las tácitas, tendrán el valor y la preferencia que pudieran corresponderles conforme á la legislacion antigua (art. 13 de la ley transitoria C. de Ps.). Para la prescripcion de estas hipotecas convertidas segun las disposiciones mencionadas, se computará el tiempo necesario, contando el período anterior al Código Civil conforme á la legislacion antigua, y el posterior al 1º de Marzo de 1871, conforme al expresado Código (art. 16 de la ley transitoria C. de Ps.).

4. Las hipotecas especiales cumplidas antes del 1º de Marzo de 1871 y que no hayan sido prorogadas expresamente, lo serán

por diez años, sin perjuicio de que el acreedor pueda durante ese período cobrar su crédito y el acreedor redimir la finca hipotecada, así como prorogarse la hipoteca por mas ó menos tiempo [art. 15 de la ley transitoria C. de Ps.]. Esta próroga que la ley otorga por la salvedad que contiene respecto de la voluntad de los interesados, ya para cobrar el crédito el acreedor, ya para redimir la finca el deudor, y prorogar por convenio en mas ó menos tiempo, viene á reducirse verdaderamente á prolongar la fuerza y privilegios de la hipoteca cumplida por diez años, como base y término para la prescripcion de la accion hipotecaria en cuanto á su prelacion, en caso de que el acreedor ó el deudor no hicieren uso del derecho que á cada uno corresponde.

5. La hipoteca solo puede ser prorogada antes de que espire el plazo legal ó el convenido (art. 1989 C. Cl.), y la próroga durará el tiempo señalado. La otorgada sin plazo durará solo diez años [art. 1990 C. Cl.]. Durante la primera próroga, la hipoteca conservará la prelacion que le correspondia desde su origen; la prorogada segunda ó mas veces, sea con plazo fijo, sea por tiempo indeterminado, solo tendrá la preferencia que le corresponda por la fecha del último registro (arts. 1991 y 1992 C. Cl.).

§ 2º

1. Como la accion hipotecaria tiene por objeto el pago del capital garantido ó su prelacion (art. 30 C. de Ps.), el ejercicio de cada una de estas acciones, tiene marcado un término dentro del cual puede verificarse, y se pierden con solo el lapso del tiempo, que es de *veinte años*, para hacer efectivo el pago del capital, á contar desde el dia que fuere exigible la obligacion; y la prelacion dura el tiempo acordado por los contratantes para la subsistencia de la hipoteca, si es de plazo indefinido, dura solo *diez años* á contar desde su registro (arts. 31, 32 y 35 C. de Ps. y 1988 C. Cl.). En la próroga primera, conserva su antigua prelacion: en la segunda y ulteriores, el crédito ocupará el lugar que le corres-

ponda conforme al último registro, pero al finalizar cada una de ellas, se observará lo dispuesto anteriormente (art. 34 C. de Ps.).

La obligación no se hace exigible antes de que se venza, por negarse el deudor á prorogar la hipoteca, salvo convenio en contrario ó cuando el deudor se constituye en quiebra, ó ha disminuido por medio de actos propios las seguridades otorgadas á su acreedor, ó el inmueble hipotecado se hiciese por culpa del deudor insuficiente para la seguridad de la deuda; pero si la disminucion del valor se verifica sin culpa del deudor, no estará obligado á anticipar el pago, si mejorase la hipoteca [art. 38 C. de Ps.].

2. No se consideran de plazo indefinido las obligaciones que deben garantir con hipoteca los ascendientes, los tutores, los maridos y los administradores de rentas conforme á los artículos 1999 y 2000 del Código Civil. En estos casos los plazos se contarán relativamente desde la emancipacion, la mayor edad, la disolucion de la sociedad conyugal y el término de las funciones del empleado (art. 36 C. de Ps.).

3. La hipoteca se extinguirá: 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 en caso de serlo absolutamente y no haber algun derecho en el terreno ó seguro, pues entonces no solo subsiste la hipoteca en los restos de la finca, sino que el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retencion del seguro, y si no lo fuere, podrá pedir que dicho valor se imponga á su satisfaccion, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo: 3º, por la remision expresa del acreedor: 4º, por la declaracion de estar prescrito el registro en virtud de haber trascurrido los diez años del tiempo indefinido ó el convenido sin que se hubiere prorogado ó demandado dentro del año que siguió á su vencimiento legal ó convencional: esto en cuanto á la prelación, y en su totalidad por ésta y el pago si han trascurrido los veinte años sin que se cobre: 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 pú-

blica, teniendo entonces derecho el acreedor de pedir la retencion ó imposicion de la indemnizacion que el gobierno debe dar al propietario de la finca gravada, en los mismos términos que el seguro (art. 37 C. de Ps. y 2051 y sus relativos C. Cl.).

4. No obstante que el acreedor debe ejercer su accion hipotecaria, luego que se vence el plazo, fuera de los casos en que lo puede hacer anticipadamente, la hipoteca conserva la prelación que le corresponda segun su inscripcion, por el plazo de un año contado desde la fecha en que conforme al registro hubiere espirado el plazo legal ó convencional, y si dentro de él no entabla su demanda en juicio por el cumplimiento de la obligación, el crédito ocupará en la graduacion el lugar que siga al que hubiere sido registrado antes del dia en que espiró el plazo legal ó convencional de la hipoteca, aunque conservará los demas privilegios hipotecarios (art. 33 C. de Ps.).

§ 3º

1. La accion hipotecaria tiene por objeto: 1º, el pago del capital garantido con la hipoteca; 2º, su prelación (art. 30 C. de Ps.); por lo mismo son dos acciones diversas: la primera es principal porque trata del cumplimiento del contrato, y la segunda es incidental porque se dirige á hacer efectiva la garantía de la primera obligación (arts. 28 y 29 C. de Ps.). Por la misma razon del objeto de estas acciones, la del pago del capital es personal y debe dirigirse contra el obligado, y la de la prelación es real y ejercitable contra cualquier poseedor en el caso de no cumplir el deudor su contrato, pues si paga, extingue la hipoteca que solo le sirve de garantía, aun cuando la finca la posea un tercero y no el mismo deudor obligado.

2. Del análisis de estas diversas acciones que se reúnen en el contrato garantido con hipoteca, resulta que cumplida una escritura de esta especie, el acreedor tiene que dirigir su accion de cobro, contra el deudor, y su accion real contra la finca, cualquiera

que sea el poseedor. Mas como por lo regular la venta de los bienes gravados se verifica en términos que el comprador se obliga á satisfacer el valor de las hipotecas, si de este contrato se da aviso al acreedor y está conforme, hay una verdadera sustitucion de deudor, y entonces puede dirigir la accion personal del cobro contra el poseedor, que es el deudor y la accion real contra su finca responsable.

Sin embargo, de que la accion real es ejercitable como incidental de la personal, que es la principal, y á la falta del cumplimiento del pago de la deuda, que es uno de los modos de extinguir la obligacion á que sirve de garantía la hipoteca; y no obstante que la accion principal se ha de dirigir contra el deudor, al ponerla en ejercicio, no se espera el resultado de la excepcion que pueda oponerse, para que comienze á tener efecto la accion incidental de la hipoteca cualquiera que sea el poseedor de la finca gravada, se haya ó no constituido en principal deudor; pues desde la presentacion del escrito en que el acreedor solicita el pago del capital garantido, se toman las medidas conducentes á la seguridad de la finca y su realizacion, aunque esperando el resultado de la oposicion para que llegue á efectuarse el remate ó adjudicacion que debe decidir la sentencia respectiva: de lo que resulta que el procedimiento contra la finca hipotecada, tiene un carácter de interinidad meramente precautoria y preventiva que se destruyé, ó toma toda su fuerza y vigor en lo que la sentencia decida en vista de la oposicion y sus pruebas: distinguiéndose el juicio hipotecario del ejecutivo en que no se libra en éste, auto de embargo para que el deudor señale bienes, en que se trae ejecucion caso de no hacerse la paga real; sino que desde luego se determina en favor del acreedor una posesion interina por el solo hecho de aparecer viva, y no cancelada la hipoteca; de cuyo dato legal se presume la existencia de la obligacion, y por consiguiente de la garantía, lo que sirve de fundamento para determinar los preliminares de la realizacion al mismo tiempo que el juicio de oposicion, como un privilegio debido á la fé que se debe á una escritura pública debidamente registrada, mien-

tras no se pruebe su falcedad ó extincion, y á la mayor vrebidad que la ley ha querido establecer en los procedimientos de esta clase de juicios para evitar, las demoras y obstáculos que muchas veces se interponen por los deudores de mala fé, cuando con ellos se interrumpe la realizacion en perjuicio del acreedor.

Todos los casos de la segunda y tercera acepcion de la palabra hipoteca, se sustanciarán en los términos establecidos para los juicios sumarios en general ¹ (art. 953 C. de Ps.). Los de la primera, que es la accion para cobrar el capital y hacer efectiva la garantía, se sujetarán á las prescripciones especiales del Código de Procedimientos y se expresan en los párrafos siguientes.

§ 4.º

1. Presentado el escrito de demanda, acompañado del instrumento respectivo, el juez proveerá un auto previniendo se notifique al deudor demandado, que dentro de tres dias ocurra á contestar la demanda y oponer las excepciones que tuviere, mandando al mismo tiempo expedir la cédula hipotecaria, y que cada parte nombre un perito valuador dentro de tercero dia y un tercero de comun acuerdo para el caso de discordia, en el concepto, que de no hacer estos nombramientos, los hará el juez, (arts. 955 956 y 970 C. de Ps.). Esta cédula es la constancia que se fija en un lugar visible de la finca, y que se publica en el *Diario Oficial*, para hacer saber que la finca queda sujeta al juicio hipotecario, para que no se practique en la mencionada finca ningun embargo, toma de posesion, diligencia precautoria, ó cualquiera otra que entorpezca el curso del juicio, y posesion interina, que por el mismo auto se confiere al acreedor, salvo siempre mejor derecho de tercero. En esta cédula se hace al principio una relacion suscinta de la escritura, conteniendo los nombres del demandado, del dueño de la finca y del acreedor que promovió el juicio, [arts. 956, 957, 958 y 959 C. de Ps.].

1. Véase la página 279 y siguientes.

Si la finca no se halla en el lugar del juicio, se librará exhorto al juez de la ubicacion, para que mande fijar la cédula y la haga publicar en el periódico de la poblacion. Si no hubiere periódico, se fijará una copia legalmente autorizada en la puerta del juzgado y otra en las casas consistoriales (art. 990 C. de Ps.).

Expedida la cédula hipotecaria, no podrá verificarse en la finca hipotecada ninguno de los actos en aquella expresados, sino en virtud de sentencia ejecutoriada, anterior en fecha á la demanda que ha motivado la expedicion de la cédula, ó de providencia dictada á petición de acreedor de mejor derecho [art. 969 C. de Ps.).

2. Desde el dia en que se fije la cédula hipotecaria, el deudor contrae la obligacion de depositario judicial de la finca hipotecada, de sus frutos y de todos los objetos que con arreglo á la escritura, y conforme al Código Civil, deben considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca (art. 961 C. de Ps.). El deudor que no quiera aceptar la responsabilidad de depositario, entregará desde luego la tenencia material de la finca al actor ó al depositario que éste nombre [art. 962 C. de Ps.).

Tanto el deudor como el depositario, presentarán cada mes una cuenta de los esquilmos y demas frutos de la finca y de los gastos erogados en la administracion (art. 963 C. de Ps.). El juez aprobará ó reprobará la cuenta mensual, previa audiencia del ejecutante, si el deudor es depositario: ó de éste, si el depositario fué nombrado por el acreedor, ó cuando él mismo administre la finca [art. 964 C. de Ps.). El depositario que no rinda la cuenta mensual, ó cuya cuenta no fuere aprobada, será separado de la administracion. Si lo fuere el deudor, el ejecutante nombrará nuevo depositario: si lo fuere el acreedor ó la persona por él nombrada, la nueva eleccion será hecha por el juez (art. 965 C. de Ps.).

El incidente relativo al depósito y á las cuentas, se seguirá por separado y sumariamente, á fin de no embarazar el curso del juicio (art. 966 C. de Ps.).

No puede ser nombrado depositario el que no tenga bienes raíces en el lugar donde se siga el juicio [art. 967 C. de Ps.).

El depositario y el actor son responsables solidariamente por la administracion de los bienes [art. 968 C. de Ps.).

3. Dentro de los tres dias que el deudor tiene para contestar la demanda, cada parte ha de nombrar un perito valuador, y en estos casos se observará lo prevenido en el cap. VIII tít. VI del Código de Procedimientos,¹ con la modificacion siguiente. Si el demandado es quien se rehusa á hacer el nombramiento, puede el actor exigir que se pida certificado á la oficina de contribuciones, del valor sobre el cual se pagan las de la finca, y con este valor será considerada en el remate (arts. 970, 971 y 973 C. de Ps.). En el avalúo se tendrán en consideracion el estado actual de la finca, su ubicacion, su renta ó frutos, y las demas circunstancias que fueren necesarias para conocer el verdadero precio [art. 972 C. de Ps.). Fijado el valor de la finca por los peritos ó por el certificado de contribuciones, se sacará la finca á remate pregonándose tres veces de diez en diez dias; pero no se rematará sino hasta despues de que se pronuncie la sentencia (arts. 974 y 986 C. de Ps.).

4. Durante el término de los pregones, se admitirán todas las propuestas de compra que se hagan, expresando por escrito el mismo postor ó su representante con poder jurídico: 1.º, su nombre, edad, capacidad legal, estado, profesion y domicilio: 2.º, las mismas circunstancias respecto del fiador: 3.º, la cantidad que ofrezca por la finca: 4.º, la que se dé al contado y los términos en que el resto haya de pagarse: 5.º, el interes que deba causar la suma que se quede reconociendo: 6.º, la sumision expresa al juez que conozca del negocio, para que haga cumplir el contrato (art. 988 C. de Ps.). El papel de abono debe ser firmado ante notario (art. 989 C. de Ps.). El que firma el papel de abono, se constituye garante de los posturas, pujas y mejoras que haga su fiado; y aun cuando no lo exprese, se entiende que renuncia los beneficios de orden excusion y division en su caso (art. 990 C. de Ps.). Todas estas diligencias se practicarán sin perjuicio de las excep-

¹ Véase el título VII del capítulo I página 74.