

Las rentas de los marineros están privilegiadas no sólo en los barcos sino también en los fletes (Código de Comercio, art. 271).

El capitán del barco tiene un privilegio en las mercancías de su cargamento para el pago de los fletes (Código de Comercio, art. 307). Este es un privilegio análogo al del conductor; el capitán sólo goza de él durante el tiempo que posee las mercancías y en los quince días de su entrega, suponiendo que no hayan pasado á terceras manos.

El navío, las jarcias y aparatos, el flete y las mercancías cargadas, quedan gravadas por el privilegio de ejecución de los compromisos que resultan del fletamento (Código de Comercio, art. 280).

153. El Código de Comercio de 1808 concede un privilegio al comisionista; este privilegio ha sido conservado por el nuevo Código, con modificaciones. Transcribimos el artículo 14 de la ley de 5 de Mayo de 1872: "Todo comisionista tiene privilegio en el valor de las mercancías que se le remiten por el solo hecho de la expedición, del depósito ó de la consignación, por todo préstamo, anticipo ó pagos hechos por él en su calidad de comisionista, ya sea antes de la expedición de las mercancías, ya sea durante el tiempo que están en su posesión." Están privilegiados, además de lo principal, los intereses, comisiones y gastos. Este es un privilegio análogo al del acreedor prendista; el comisionista sólo goza de él bajo la condición de que él ó un tercero convenido entre las partes esté puesto en posesión de las mercancías.

154. El art. 545 del nuevo Código de Comercio (ley de 18 de Abril de 1851) mantiene el privilegio de los obreros y dependientes en caso de quiebra. Dice así: "El salario adquirido por los obreros empleados directamente por el quebrado durante el mes que precede á la declaración de quiebra será admitido en el número de los créditos privilegiados

en el mismo lugar que el privilegio establecido por el artículo 2101 del Código Civil (Ley Hipotecaria, art. 19, 4.º) para los salarios de los domésticos. Los salarios debidos á los dependientes por los seis meses que preceden á la declaración de quiebra se admitirán en el mismo lugar."

### § III.—PRIVILEGIOS EN LA CAUCIÓN DE LOS FUNCIONARIOS.

155. El Código Civil, y después de él nuestra Ley Hipotecaria, conceden un privilegio en la caución de los funcionarios para los créditos que resultan de abusos ó prevaricación cometidos por ellos en el ejercicio de sus funciones. Leyes especiales (1) afectan la caución á un privilegio de segunda orden en favor del dador de fondos ó prestamista; se llama de segunda orden porque su lugar viene después del de los abusos y prevaricación. El prestamista sólo tiene este privilegio cumpliendo con las condiciones prescriptas por la ley. (2)

### § IV.—PRIVILEGIOS QUE RESULTAN DE TRABAJOS PUBLICOS.

156. El decreto de 28 Pluvioso, año II (arts. 3 y 4) concede á los obreros y abastecedores para los trabajos del Estado un privilegio en las sumas debidas á los empresarios. Este privilegio es especial y de estrecha interpretación, como todo privilegio. No puede, pues, ser reclamado cuando los trabajos se ejecutan por las provincias ó municipios, y mucho menos aún para los trabajos concedidos á compañías. (3)

157. Los subtratantes que hacen abastos destinados al servicio de guerra ó marina tienen un privilegio en las sumas debidas á los tratantes con el Estado. Este privilegio está admitido, aunque no esté consagrado en términos ex-

1 Leyes de 25 Nivoso y de 6 Ventoso, año XIII; decretos de 28 de Agosto de 1808 y de 22 de Diciembre de 1812.

2 Aubry y Rau, t. III, p. 193, pfo. 263 bis.

3 Aubry y Rau, t. III, p. 194, pfo. 263 bis.

presos por la ley; resulta implícitamente de los decretos de 12 de Diciembre y 13 de Junio de 1806. (1)

158. El estado ó los concesionarios tienen decho á una indemnización por razón del aumento de valor resultante del desagüe de las lagunas; tienen privilegio en este aumento de valor á cargo de transcribir en los registros del conservador de hipotecas el decreto que ordena el desagüe ó el acta de concesión (ley de 16 de Septiembre de 1807, art. 23).

El Código Civil concedía un privilegio á los empresarios por los trabajos de construcción; lo que no comprendía las obras de desagüe. Nuestra Ley Hipotecaria menciona expresamente estos trabajos; se podrá inducir que el privilegio de la ley de 1807 no existe ya. En realidad ambos privilegios difieren. El Código supone que el desagüe se hace por una convención intervenida entre el propietario de los pantanos y el empresario, mientras que la ley de 1807 da el privilegio al Estado ó á un concesionario que ejecuta los trabajos de desagüe á falta de los propietarios. Hay analogía entre ambos privilegios, pero difieren en cuanto á las condiciones prescriptas por la ley de 1807 y por el Código Civil. No entraremos en estos pormenores.

159. La ley de 21 de Abril de 1810 (art. 20) concede á los que han ministrado fondos para buscar una mina ó para trabajos de construcción de las máquinas necesarias á su explotación un privilegio en la mina. Este privilegio, según la ley, es el de los arquitectos y está sometido á las mismas condiciones, ya sea para su existencia, ya para su conservación (Ley Hipotecaria, art. 27, núms. 5 y 38).

160. La ley francesa de 17 de Julio de 1856 concede al Estado para el reembolso de los préstamos destinados á facilitar las operaciones de drenaje un privilegio en las cosechas y productos de los terrenos drenados y en los terrenos mismos. Este privilegio no existe ya en nuestra legislación.

1 Aubry y Rau, t. III, p. 196, pfo. 263 bis.



### CAPITULO III.

#### DE LAS HIPOTECAS.

##### SECCION I. Introducción histórica.

161. La publicidad de los privilegios é hipotecas es la base del régimen que el Código Civil ha establecido y que la ley belga ha mantenido dándole una nueva extensión. Este principio, tan elemental como fundamental, entró en nuestras costumbres con tanta fuerza que no se pensó en contestarlo cuando se trató de la revisión del título *De las Hipotecas*; al contrario, se reprochaba al Código Civil haberse salido del principio que consideramos hoy como ser de la esencia de un buen sistema hipotecario. No sucedía lo mismo cuando la discusión del Código Civil; la publicidad acababa apenas de ser organizada por la ley de Brumario, año VII; chocaba con una tradición de siglos, lastimaba preocupaciones é intereses. Fué necesario una lucha larga y seria para conquistar la publicidad incompleta y la especialidad inconsecuente que se reprochó en 1851 al Código Napoleónico como un defecto. Los que conocen la ley que propende al progreso no extrañarán la lentitud con la que se cumple; entenderán que el legislador se detenga algunas veces ante vías demasiado rápidas que se abren en

épocas revolucionarias. Pero la Historia nos prueba también que la verdad, una vez manifestada, no puede ya perecer. Puede ser detenida en su marcha, pero si algunas veces las nubes obscurecen y nublan bien pronto la luz despeja las tinieblas y vuelve á reaparecer con nuevo brillo. Lo que importa, pues, es ir en busca de la verdad y defenderla contra los hombres del pasado. Los obstáculos que encuentra nos enseñan que hay que luchar siempre, pero podemos estar seguros de que la victoria pertenecerá á la verdad.

162. Apenas si es necesario probar que la publicidad y la especialidad que se ligan íntimamente son de la esencia del régimen hipotecario. Grenier, en su informe al Tribunal, dijo muy bien que las hipotecas deben publicarse por interés de los terceros que se encuentran en el caso de prestar en fe de una garantía real ó que quieren adquirir inmuebles; si permanecieran ocultas el prestamista estaría en la imposibilidad de conocer los cargos que ya pueden gravar el inmueble que se les ofrece en garantía; esto sería, pues, una garantía derisoria, puesto que se verían prevalecidos por acreedores anteriores. En cuanto á los terceros adquirentes, si tratan ignorando las hipotecas establecidas en el inmueble que compran se exponen á ser despojados. Grenier agrega que la publicidad no basta; la hipoteca debe también ser especial en interés del prestamista tanto como en el del que pide prestado. Este último, hipotecando sus bienes sólo hasta concurrencia de la deuda que contrae, conservará su crédito para nuevo préstamo que podía necesitar hacer, ofreciendo como garantía al capitalista, ya sean bienes libres ó bienes inmuebles que sólo están gravados por una parte de su valor; en cuanto al prestamista la especialización le da una prenda que le es necesaria para guardar completamente sus intereses. (1)

163. ¿Cómo ideas de una tan evidente verdad pudieron

1 Grenier, informe, núm. 8 (Loché, t. VIII, p. 254).

encontrar oposición en el Consejo de Estado? Los jurisconsultos son hombres de tradición; esta es su fuerza; pero también es su debilidad cuando, por respeto al derecho tradicional, pretenden inmobilizarlo. Fueron los legistas franceses los que dieron al derecho romano el bello nombre de *razón escrita*; esto equivaldría á decir que las leyes romanas eran la expresión de la verdad eterna y que se haría mal en cambiarlas. Hoy profesamos una doctrina muy contraria; toda obra humana es imperfecta y la misión de la humanidad es perfeccionar sin cesar las instituciones que nos lega el pasado. El derecho romano no escapa á esta ley. En su primera manifestación la hipoteca, griega de origen, era esencialmente pública; puede decirse que lo era demasiado, puesto que los signos aparentes designaban á todo el mundo las casas ó fundos que estaban hipotecados. De pública que era en Atenas la hipoteca se convirtió en oculta en Roma; á una publicidad excesiva sucedió la clandestinidad absoluta. Además se admitió la facultad ilimitada de hipotecar los bienes venideros. Así el derecho romano era el inverso del nuestro. El legislador moderno quiere que las hipotecas sean especiales y públicas, y las leyes romanas consagraban la generalización y la clandestinidad de las hipotecas. Esto no es seguramente la razón escrita. Sorprendé esta imperfección en un derecho que se acostumbra considerar como perfecto. (1) Se explica por el carácter y misión providencial del pueblo romano, pueblo de guerreros que estaba llamado á la conquista del antiguo mundo; la industria le fué siempre desconocida, despreciaba el comercio. Por esto mismo la idea del crédito no podía nacer en Roma, y fueron las necesidades del crédito las que hicieron admitir en los pueblos modernos los principios de la publicidad y de la especialidad de las hipotecas.

1 Valette, De los Privilegios, p. 46, núm. 47, y nota 3, p. 172, núm. 120.