

diverso sonido, significaban una misma cosa, como decía el juriconsulto Marciano; nuestra legislación de las partidas, que con pocas alteraciones es todavía la vigente, con-

teca constituida para la seguridad de una obligación futura, ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción, si la obligación llega á realizarse ó la condición á cumplirse.—Cuando sea exigible la obligación futura ó se cumpla la condición suspensiva de que trata el artículo anterior, deberán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria; sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar á tercero la hipoteca constituida.—Si la obligación asegurada estuviere sujeta á condición resolutoria inserita, no surtirá la hipoteca su efecto en cuanto á tercero, sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición.—El crédito hipotecario puede enagenarse ó cederse á un tercero, en todo ó en parte, siempre que se haga en escritura pública de que se dé conocimiento al deudor, y que se inscriba en el registro.—La hipoteca durará el tiempo señalado por los contratantes: si no se ha señalado tiempo, solo durará diez años.—La hipoteca solo puede ser prorogada, antes de que espire el plazo legal ó el convenido.—La próruga otorgada con plazo fijo, durará el tiempo que este señale; la otorgada sin plazo, durará solo diez años.—Durante la primera próruga la hipoteca conservará la prelación que le correspondía desde su origen.—La hipoteca prorogada segunda ó mas veces, sea con plazo fijo, sea por tiempo indeterminado, solo tendrá la preferencia que le correspondía por la fecha del último registro.

La comisión dice: que de los artículos que componen este capítulo, solo necesitan alguna explicación el 1990 y los dos siguientes, que establecen el tiempo que debe durar la próruga otorgada con plazo fijo y la otorgada sin él; porque pudiendo muy bien los que constituyen una hipoteca hacerlo por el tiempo que quieran, y como no siempre se fija término, ó se deja pasar el señalado; creyó preciso fijar en los citados artículos un plazo con el objeto de que no permanezcan estacandolos capitales por tiempo indefinido. A este fin creyó que el término de diez años era el que sería prudente fijar, mucho mas si se considera que este puede prorogarse por otros diez; mas pasados estos la hipoteca no tendrá ya la antigua prelación, aunque se prorogue.

CAPITULO III.

DE LA HIPOTECA NECESARIA.

Ese capítulo que trata de la hipoteca necesaria prescribe en sus artículos 1993 á 2015 lo siguiente:

Llábase necesaria la hipoteca especial y ex-

funde también la prenda y la hipoteca bajo el nombre comun de Peños; y de esta confusión en las palabras resulta la confusión en las ideas, y por consiguiente la oscuridad

presa que por disposición de la ley están obligadas á constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran.—Llábase también necesaria la hipoteca especial y expresa, cuya constitución tienen derecho de exigir por disposición de la ley ciertas personas para garantizar sus créditos ó la administración de sus bienes.—La constitución de la hipoteca necesaria podrá exigirse en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, como el matrimonio, la tutela, la patria potestad ó la administración, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligación que se debiera haber asegurado.—Si para la constitución de alguna hipoteca necesaria se ofrecieren diferentes bienes, y no convinieren los interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno, conforme á lo dispuesto en el artículo 1953, decidirá el juez, previo dictamen de peritos.—Del mismo modo decidirá el juez las cuestiones que se susciten entre los interesados, sobre la clasificación de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitución de cualquiera hipoteca necesaria.—Las hipotecas necesarias inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido.—Están obligados á constituir hipoteca, aunque no se les exija:—1º Los ascendientes por los bienes comprendidos en la fracción 5ª del artículo siguiente:—2º Los tutores conforme á la fracción 6ª del citado artículo.—3º El marido por los bienes comprendidos en las fracciones 7ª y 8ª del artículo referido, y conforme á los artículos 2001 y 2003.—Tienen derecho de pedir la hipoteca necesaria para la seguridad de sus créditos:—1º El coheredero ó partícipe, sobre los inmuebles repartidos, en cuanto importen sus respectivos saneos ó el exceso de los bienes que hayan recibido.—2º El vendedor ó el que permuta, sobre el inmueble vendido ó permutado, por el precio ó por la diferencia de los valores:—3º El donante sobre los inmuebles donados, por las cargas pecuniarias impuestas al donatario:—4º El que presta dinero para comprar alguna finca, sobre la misma finca, con tal que conste en escritura pública que el préstamo se hizo con ese objeto:—5º Los descendientes de cuyos bienes fueren meros administradores los padres ó ascendientes, sobre los bienes de estos, para garantizar la conservación y devolución de aquellos.—6º Los menores y demás incapacitados sobre los bienes de sus tutores, por los que estos administran:—7º La mujer casada sobre los bienes de su marido, por la dote y bienes parafernales, siempre que la entrega de una y otros conste por escritura pública:—8º La mujer casada por las donaciones antenupticiales que le

de las acciones civiles, como se pondrá de manifiesto por algunos ejemplos al tiempo de comentar otros capítulos de este título. En adelante, si el *proyecto* llega á ser

ley, ya no tendrá lugar esta confusión; solamente los bienes inmuebles pueden ser objeto de la hipoteca; únicamente se reputan inmuebles los que se hallan comprendidos en que convengan los cónyuges: y si si no se convinieren, por la que fije el juez.—La constitución de hipoteca por los bienes de hijos de familia, de los menores y de los demás incapacitados, se regirá por las disposiciones de los capítulos 2º, tit. 8º 13 tit. 9º y 1º y 3º tit. 13 del Libro 1º.—El asegurador de bienes inmuebles tendrá derecho de exigir una hipoteca especial sobre los bienes asegurados, cuyo dueño no haya satisfecho los premios del seguro de dos ó mas años; ó de dos mas de los últimos dividendos, si el seguro fuere mútuo.—La hipoteca á que se refiere el artículo anterior, podrá constituirse por toda la cantidad que se deba; y la inscripción no surtirá efecto sino desde su fecha.—Los que conforme al artículo 2000 tienen el derecho de exigir la constitución de hipoteca necesaria, tienen también el de calificar la insuficiencia de la que se ofrezca, y el de pedir su ampliación cuando los bienes hipotecados se hagan por cualquier motivo insuficientes para garantizar el crédito.—Si el responsable de la hipoteca designada en los números 5º, 6º, 7º, 8º, 9º y 10º del artículo 2000, no tuviere inmuebles, no gozará el acreedor mas que del privilegio mencionado en el artículo 2090, fracción 5ª, salvo lo dispuesto en el artículo 13, título 9º Libro 1º, y en los artículos 2306, 2307 y 2308.

La comisión dice: que se ha dado el nombre de hipoteca necesaria á la que antes se llamaba legal ó tácita, porque su constitución no depende de la voluntad del deudor; y que como se ve en los primeros artículos, cuidó de establecer en ellos sólidas bases á un acto de tanta importancia.

Respecto del artículo 2000 dice: que para asegurar los intereses que garantizaba la hipoteca tácita, tuvo cuidado de conceder en este artículo el derecho de hipoteca expresa á las personas que disfrutaban de aquella, para que de esta manera si alguna vez quedaren expuestas, fuera culpa de ellas mismas y no de la ley, la cual, como se ve, les ha otorgado toda la protección que basta y que era combinable con la justicia. Dice mas, que no contenta con haber establecido este verdadero privilegio, todavía fué mas allá, disponiendo en el artículo 1999: que los ascendientes, los tutores y los maridos estén obligados á constituir la hipoteca, aunque no se les exija; que la razón para esto es tan clara como fundada; porque las demás personas comprendidas en el artículo 2000, son dueñas de sus acciones y pueden por lo mismo renunciar al beneficio que la ley les concede, al paso que los descendientes, los menores y las mujeres, además de la incapacidad legal, tienen la que resulta del respeto que deben y del afecto que

dos con toda expresion en el artículo 350. Y en esta parte nuestra ley concuerda con casi todas las que sobre hipotecas rigen actualmente en el mundo; si bien es verdad

profesan á sus administradores: que estas dos circunstancias hacen casi imposible el ejercicio de la facultad que les concede el artículo 2000, y exigen por lo mismo un nuevo y mas eficaz elemento de proteccion; y siendo obligatoria la constitucion de la hipoteca en estos casos, ya no hay peligro de que un sentimiento de delicadeza ó de generosidad mal entendidas, deje sin garantía los intereses de esas personas que la ley quiere muy justamente vijilar con mas empeño. Se ve, por lo mismo, que el proyecto no perjudica á los que disfrutaban la hipoteca tácita, y sí produce el gran bien de evitar perjuicios á los demas acreedores y de robustecer y afirmar el sistema hipotecario.

En cuanto á los demas artículos comprendidos en este capítulo dice: que ellos son consecuencias del principio adoptado, siendo solo notables los 2005 y 2006 en los cuales se previene: que cuando los que la ley autoriza para pedir la hipoteca en garantía de la dote, no ejerciten su derecho, entónces deberá el Ministerio público pedir la hipoteca, pues que es imprescriptible la accion de la mujer para pedir la constitucion de la hipoteca; qué con estas prevenciones; ¿que mas proteccion puedé dispensar la ley en estos?

CAPITULO IV.

DEL REGISTRO DE LAS HIPOTECAS.

Este capítulo que se ocupa del registro de las hipotecas, dispone en sus artículos 2016 á 2042 lo siguiente:

La hipoteca no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere debidamente registrada.—Los jueces antes quienes se presenten testamentos que contengan nombramientos de tutor, y los que disciplen este cargo respecto de menores incapacitados, cuidarán bajo su responsabilidad, de que se registren dentro de seis dias las hipotecas que para la seguridad de la administracion constituyan los tutores ó sus fadores.—Los notarios ante quienes se otorguen escrituras dotales ó de donaciones antenuptiales, ó de bienes parafernales, que estuvieren asegurados con hipotecas constituidas por los maridos, harán que dentro del mismo término se verifique el registro de esas hipotecas; bajo la pena de indemnizacion de daños y perjuicios: en caso de insolvencia, perderán el oficio.—En el mismo término de seis dias registrarán los tutores las hipotecas constituidas á favor de los menores y demas incapacitados. De la omision del registro no habrá lugar á la restitution in integrum que perjudique á otro acreedor que haya registrado en el intermedio; y los tutores serán responsables de

que todavía en algunos Estados, como Lanneburg y Hamburgo, se permite hipotecar los bienes muebles.

todos los daños y perjuicios que de ella se sigan.—El término señalado en los tres artículos anteriores, se contará desde el dia en que se haya constituido la hipoteca, no incluyéndose en él los dias que fueren feriados ni los necesarios para la ida y vuelta del correo.—Los notarios ante quienes se otorguen escrituras en que se constituya hipoteca, deberán comenzarlas con insercion de un certificado del encargado del registro, en el que consten los gravámenes anteriores ó la libertad de la finca.—Los notarios que omitan este requisito, incurrirán en la pena de pagar los daños y perjuicios que causaren; y en caso de insolvencia, en la suspension de oficio por dos años.—Siempre que se advierta que por negligencia de los jueces ó notarios, ó por cualquiera otra causa, no se ha hecho el registro en el término legal, podrá hacerse; pero la hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha del registro. Los que resulten responsables, quedan obligados al pago de daños y á la indemnizacion de perjuicios.—El registro se hará en los libros de los oficios de hipotecas, á cuyos términos pertenezcan por razon de su ubicacion los predios hipotecados.—El acreedor que pretenda registrar su hipoteca, presentará en el oficio respectivo el título original.—En el registro constarán:—1º Los nombres, domicilios y profesiones del acreedor y deudor. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven y las compañías por su razon social:—2º La fecha y naturaleza del crédito, la autoridad ó notario que lo suscriba, y la hora en que se presente al registro.—3º La especie de derecho que se constituya, transmita, modifique ó extinga por el título; así como el contrato, particion ó juicio de que proceda:—4º El monto del crédito:—5º Si causa réditos, se expresarán la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr:—6º La época desde la cual podrá exigirse el pago del capital:—7º La naturaleza del derecho real ó de los predios hipotecados; con la ubicacion de estos, sus nombres, números, linderos y demas circunstancias que los caractericen:—8º El pago de las contribuciones á que estuviere sujeta la finca hipotecada.—Los bienes inmuebles ó derechos reales que se entreguen como dote estimada, se inscribirán á nombre del marido en el registro de la propiedad, en la misma forma que cualquiera otra adquisicion de dominio; pero expresándose en la inscripcion la cuantía de la dote de que dichos bienes hagan parte, la cantidad en que hayan sido estimados, y la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituida.—Al tiempo de inscribir la propiedad de tales bienes á favor del marido, se inscribirá la hipoteca dotal que sobre ellos se constituya, en el registro correspondiente.—Cando la mujer tuviere inscrito, como de su propiedad, los bienes inmue-

La clasificacion adoptada en este capítulo limita las hipotecas á la voluntaria y la legal, discerniéndolas por razon de su título. La voluntaria comprende la consignada

bles que hayan de constituir dote inestimada, ó los parafernales que entregue á su marido, se hará constar en el registro la calidad respectiva de unos y otros bienes, poniendo una nota que lo exprese así, al margen de la misma inscripcion de propiedad.—Si dichos bienes no estuvieren inscritos á favor de la mujer, se inscribirán en la forma ordinaria expresando en la inscripcion su calidad de dotales ó parafernales.—Siempre que el registrador inscriba bienes de dote estimada á favor del marido en el registro de la propiedad, hará de oficio la inscripcion hipotecaria correspondiente en el registro de las hipotecas.—Si el título presentado para la primera de dichas inscripciones, no fuere suficiente para hacer la segunda, se suspenderán una y otra, tomando de ambas la anotacion preventiva que corresponda.—Es nulo el registro hecho en contravencion á lo dispuesto en los artículos 2021 y 2024 á 2026.—Cualesquiera otras omisiones pueden ser subsanadas á costa del acreedor.—Todas las anotaciones del registro se escribirán y numerarán las unas á continuacion de las otras, sin enmendaturas ni entrerenglonaduras, ni mas espacio que el necesario para que se distingan; y se firmarán siempre por el encargado del registro.—Si fuere indispensable hacer algunas enmiendas ó entrerenglonadura, se salvará al fin y se autorizará tambien con la firma del encargado.—El registro conservará sus efectos mientras no fuere cancelado ó se declare prescrito.—El registro de las hipotecas contraidas en pais extranjero, solo producirá efecto en el Estado, hallándose el título respectivo debidamente legalizado.—El que falsamente haga registrar ó cancelar cualquiera hipoteca, será responsable de los daños y perjuicios, y sufrirá además las penas que la ley impone á los falsarios.—Los encargados de los oficios de hipotecas tienen obligacion de dejar ver los registros á cualquiera persona que lo pretenda, y de expedir las certificaciones que se les pidan de la libertad ó gravámenes de las fincas.—Los encargados del registro son responsables, además de las penas en que puedan incurrir, de los daños y perjuicios á que dieren lugar:—1º Si rehusan ó retardan la recepcion de los documentos que les sean presentados para su registro.—2º Si no hacen los registros en la forma legal:—3º Si rehusan expedir con prontitud los certificados que se les pidan:—4º Si cometen omision al extender las certificaciones mencionadas; salvo si el error proviene de insuficiencia ó inexactitud de las declaraciones, que no les sean imputables.—En los casos de los números 1º y 3º del artículo que precede, los interesados harán constar inmediatamente por informacion judi-

en un contrato ó en un testamento, y parece que se ha empleado con mas propiedad aquel nombre que el de hipoteca convencional que usan el Código Frances y otros municipal de dos testigos el hecho de haberse rehusado el encargado del registro, á fin de que pueda servirles de prueba en el juicio correspondiente.

La comision dice que: este capítulo aunque reglamentario en su mayor parte, contiene algunos preceptos que completan el sistema de la comision, y que por lo mismo deben ser explicados.

El artículo 2016 dice: que este artículo dispone: que la hipoteca no producirá efecto sino desde la fecha del registro; porque con esta disposicion quedan removidas todas las dificultades con que hoy se lucha; y que no le pareció conveniente fijar término al registro; porque creyó mas sencillo y mas positivo el precepto del artículo; supuesto que el acreedor que no registre su hipoteca luego que esté constituida, debe culparse á sí mismo: si un deudor de mala fé constituye otra despues de la primera y la registra ántes, supuesto que el nuevo código debe ser conocido, leído y comprendido por todos y en consecuencia, nadie puede quejarse de su propio abandono y negligencia.

Respecto de los artículos 2017, 2018 y 2019 dice: que habiendo ciertos casos en que la ley debe ser mas previsora porque se trata de personas desvalidas ó débiles, le pareció conveniente imponer en estos artículos á los jueces, á los notarios y á los tutores la obligacion de hacer registrar dentro del término de seis dias las hipotecas en que se interesen menores ó mujeres casadas, bajo las penas y con la responsabilidad correspondiente.

Acerca de los demas artículos dice: que solo citará el 2038, en que se exige para el registro de una hipoteca constituida en pais extranjero, la condicion de que el título en que se funde, esté debidamente legalizado; y el 2040 en que se dispone: que el registro se debe mostrar al que lo pida: que muy clara es la razon del primero; y que respecto del segundo, es indisputable la utilidad que resulta con su disposicion; supuesto que nada mas útil para el arreglo perfecto de todos los contratos, que tener pleno conocimiento de los gravámenes que reportan las fincas, pues así al celebrarse un contrato, nadie podrá alegar ignorancia.

CAPITULO V.

DE LA CANCELACION DE LAS HIPOTECAS.

Este capítulo que trata de la cancelacion de las hipotecas previene en sus artículos 2043 á 2050 lo siguiente:

Los registros hipotecarios pueden ser cancelados por consentimiento del acreedor ó por decision judicial.—La cancelacion consiste en la

chos que le siguen, puesto que esta locucion no comprende la hipoteca *testamentaria*; y, sin embargo, se extiende de hecho á la hipoteca constituida en testamento. La

declaracion hecha por el encargado del oficio de hipotecas, al margen del registro respectivo, de quedar extinguida la hipoteca con todos sus efectos.—Esta declaracion puede hacerse en virtud del consentimiento expreso ó debidamente comprobado del acreedor, ó por sentencia ejecutoria.—Los padres, como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores é incapacitados, y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, solo pueden consentir en la cancelacion del registro relativo á cualquiera hipoteca de sus representados, en el caso de pago real ó por sentencia judicial.—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 ó registro.—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 aquél.—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.—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.

La comision dice que: este capítulo que trata de la cancelacion de hipotecas, contiene disposiciones de conocida conveniencia y que por lo mismo sus artículos no requieren explicacion especial.

CAPITULO VI.

DE LA EXTINCION DE LA HIPOTECA.

Este capítulo que trata de la extincion de la hipoteca prescribe en sus artículos 2051 á 2053 lo siguiente:

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 artículo 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 per-

Seccion discutió repetidamente la cuestion de la hipoteca *judicial* que admitida en el Código Frances, y en cuantos le han seguido, parecia derivada de la ley Romana, y aun apoyada en nuestro Derecho Patrio. Pero detenidamente examinado el punto histórico, se vé que, así las leyes Romanas como las de Partidas, cuando determinaban la naturaleza de la *prenda pretoria* y de la *judicial*, se diferenciaban sustancialmente de la ley francesa. La *prenda pretoria* supone la posesion dada al acreedor durante el juicio por contumacia del obligado; y esa posesion aprovecha á todos los demas acreedores; la *prenda judicial*, viene á ser en rigor la expropiacion del ejecutado y la adjudicacion al ejecutante; pero ni la una ni la otra impiden que el obligado enagene ó empeñe los bienes hasta que ha sido realmente desposeido; por manera, que ni la *prenda llamada pretoria*, ni la llamada *judicial*, cuadran con las nociones de la hipoteca, y quedan reducidas á un acto de procedimiento judicial.

En el sistema Frances tiene todos los caracteres de hipoteca la que en él se llama *judicial*, porque desde que los tribunales pronuncian una condena, tiene el acreedor título hipotecario; en este sentido puede decirse que es indígena de Francia la hipoteca *judicial*; donde con efecto nació en el siglo XVI; pero como no está fundada en la razon, y como en último resultado no es otra cosa que el premio de la carrera concedido al acreedor mas exigente, como la han

juicio de lo dispuesto en el artículo 1961.—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.—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.

Sobre este capítulo dice la comision lo mismo que sobre el anterior: que sus disposiciones son de conocida conveniencia y que por lo tanto no requiere explicacion.—N. de los EE.

calificado los mas eminentes jurisconsultos de Francia, ha sido tambien rechazada en su pais natal en las célebres discusiones de la asamblea legislativa de Diciembre de 1850. Pero aunque la Seccion ha descartado la hipoteca *judicial*, no ha echado en olvido que conviene poner al acreedor á cubierto de los fraudes que su deudor podria cometer para eludir la cosa juzgada y con este objeto se han acordado las precauciones indicadas en los artículos 1829, 1861, 1867 y 1873; y de este modo se conseguirá que sin perder los acreedores vijilantes los derechos que les concede la legislacion actual, y sin perjudicar á los otros acreedores, tengan las terceras personas que traten con el deudor los medios de conocer la situacion de sus bienes inmuebles.

En esto, como en todo, se ha procurado la publicidad mas completa, cuyo sistema se ha preferido despues de haberlo comparado con los demas que se conocen. Entre el de la *publicidad* que, como he dicho, rige en casi toda la Alemania donde nació, y por parte de la Italia donde progresivamente se va aclimatando, y el de la *clandestinidad*, que casi ha desaparecido irrevocablemente de todas partes, ocupa todavía un buen lugar el sistema mixto que, prescribiendo la *publicidad* para la hipoteca *voluntaria*, impropriamente llamada *convencional*, deja oculta la hipoteca legal. Este sistema acojido en el Código Frances, por cuya inmensa y bien merecida autoridad se extendió á otros diez y ocho Estados, ha sido ya juzgado en su propio pais. El ministro de la Justicia presentó á la Asamblea legislativa en la sesion de 4 de Abril de 1850 el proyecto de la reforma hipotecaria, manifestando que estaba reclamada por la unanimidad de los jurisconsultos, por la experiencia de medio siglo, y por la necesidad reconocida de asentar el crédito territorial sobre bases sólidas, puesto que la industria encontraba capitales á interes mas bajo que la propiedad del suelo, sin embargo de ofrecer esta una estabilidad incontestablemente mayor, lo que debia atribuirse á la justa

desconfianza de los prestamistas, atemorizados con el espectáculo de los innumerables procesos á que habia dado ocasion el sistema del Código. Mr. Vatimesnil, que redactó el dictámen de la Comision nombrada por la Asamblea, y cuya moderacion es tan conocida como su alta reputacion en la ciencia y en la magistratura, recargó todavía el cuadro trazado por el ministro, añadiendo que la reforma era reclamada por todas, y que si las transacciones en política suelen ser buenas, en el derecho civil no producen sino medios insuficientes. En este mismo sentido se explicaron sucesivamente los jurisconsultos y economistas mas célebres, y solamente citaré de estos últimos á Mr. Wolaviski, que yendo todavía mas allá que la Comision, pretendia suprimir del todo la hipoteca legal, calificándola de perniciosa ó de inútil, aun con la inscripcion obligatoria. Y la opinion de la Comision era ya antigua en Francia; en tiempo de la monarquia habia consultado el ministerio de la Justicia á los tribunales, y sus observaciones que son la expresion de las necesidades reveladas por la práctica, fueron favorables á la reforma; el ministerio de Comercio habia encargado á un inspector de la administracion visitar diferentes paises y recojer datos, de los cuales resultó que el sistema aleman ha aumentado el valor de las propiedades, ha creado el crédito territorial, ha reducido el interes del dinero y auxiliado el desarrollo de la industria y de la agricultura. Entre otros datos curiosos hay uno muy notable; la Baviera se rige por dos legislaciones, la parte alemana por la que es propia, y la parte del Rhin por el Código Frances, importado allí con la denominacion de *Imperio*; y resulta que el Banco obra poderosamente en la Baviera alemana, y no puede hacer operaciones en la Baviera Rhenana; con cuyo hecho recibe la teoría una demostracion incontestable. Viendo condenado unánimemente el sistema de la hipoteca *oculta*, anatematizado el sistema mixto allí donde nació, la Seccion pasó en revista los demas métodos mas