

ducidos por el inquilino en el predio para su uso perpétuo; el del predio rústico no la tenía sino en los frutos, leyes 7, título 1, libro 20 del Digesto, y 7, título 15, libro 8 del Código. Los predios rústicos, que no producían frutos, eran equiparados en este punto á los urbanos: la ley 5, título 8, Partida 5, extendió la prenda á las cosas metidas en el predio rústico sabiéndolo el dueño.

La distincion del Derecho Romano era plausible hasta cierto punto: el dueño del predio rústico tenía su garantía en los frutos del mismo: el del predio urbano, cuyos frutos consisten en el uso diario del predio, no tenía ninguna: era, pues, preciso procurarle otra equivalente, y se le dió la mas conforme á la voluntad presunta de las partes.

La distincion de la citada ley 5 de Partida no es tan fácil de comprender y justificar, á pesar de lo que dice Gregorio López en la glosa 9 de la misma.

En nuestro artículo conforme con los Códigos modernos, no se admite ni una ni otra distincion: las razones para privilegiar este crédito especial del dueño de la finca son iguales en ambos casos, é iguales para fundar el derecho tácito de prenda por la voluntad presunta de las partes.

*Los alquileres y rentas:* y tambien el importe de los deterioros causados en el predio, y de que deba responder el arrendatario, leyes 2 y 4, título 2 libro 20 del Digesto: la razon respecto de ellos es mayor, porque el predio queda á merced del arrendatario.

*Propios del arrendatario:* ó subarrendatario, por lo dicho al principio de este número. El artículo 2157 Sardo lo extiende, fuera de dos casos, aún á los muebles de propiedad de un tercero. La letra de nuestro artículo excluye esta latitud, aunque es de temer que sea forzoso adoptarla muy pronto en la córte por las frecuentes colusiones de los inquilinos con los banistas y preñeros.

*Dentro de la finca:* ó que han sido sustraídos de ella en los términos que se expresan al fin de este mismo número.

*Para su uso y aprovechamiento.* Sin esta circunstancia cesa el privilegio ó prenda tácita. No la habré, pues, en el dinero, créditos, piedras preciosas y otros objetos que el arrendatario tenga encerrados, sin que sirvan para el uso y ornato de la finca; á pesar de que algunos intérpretes Romanos pretenden ver lo contrario en la ley 9, título 2, libro 20 del Digesto.

*Por escritura público ó tuviere data cierta.* En el artículo 1209 se dispone cuándo deba tenerse por cierta la fecha de un instrumento privado respecto de un tercero. Sin la distincion que aquí se hace se daría lugar á simulaciones, y podrian ser fácilmente burlados los otros acreedores so color del privilegio del propietario. Cuando el arrendamiento consta de un modo indudable y por una prueba instrumental, el derecho del propietario á todos los atrasos es igualmente cierto y no puede ir despojado del privilegio legal.

*A todos los atrasos.* Entiéndese de los que no estén prescritos segun el artículo 1971, número 2, porque, si lo están, podrán los otros acreedores ayudarse de la prescripcion, segun el artículo 1942, aunque no la oponga el arrendatario.

*Podrán continuar.* Supónese que el mismo arrendatario está imposibilitado de continuar, porque está fallido, ó ha hecho cesion de bienes, y que los acreedores, como subrogados en sus derechos por la cesion, quieren usar del de arrendamiento.

*Del último año:* y con mayor razon de lo que se deba por el corriente, pues en cuanto á esto no hay descuido grande ni pequeño por parte del propietario en no haberlo reclamado.

El año habrá de contarse desde que debió hacerse el pago, bien fuese por una vez al año, bien por periodos ó plazos menores, como he notado al final del artículo anterior. El artículo 1189 Holandés, sin distinguir entre arriendos de fecha cierta ó incierta, concede el privilegio por los atrasos de tres años y lo que se debe del corriente.

*Sustraidos, etc.:* Es decir, sacados de la

finca por el mismo arrendatario sin consentimiento expreso ó tácito del propietario; y, además, debe suponerse que no quedan en aquella otros muebles de valor bastante para cubrir el crédito del propietario.

El artículo 2102 Frances, copiado en otros Códigos, concede al propietario cuarenta dias para reivindicar los muebles de los predios rústicos, y 15 en los urbanos, contándose desde la sustraccion, aun cuando la ignore el propietario.

Las razones que se dan para esta diferencia de tiempo entre unos y otros muebles, no han parecido satisfactorias, ni se ha creído conveniente hacer en este caso una excepcion á la regla general, *ignoranti non currit tempus*.

Número 7. El número 4 del artículo 2102 Frances es mucho mas minucioso y circunstanciado sobre este caso, y sin embargo, ha sido ocasion de muchas dudas: el 1970 Napolitano y el 2157 Sardo copian al Frances: el 1185 Holandés, número 3, dice simplemente: "El precio de los efectos muebles no pagados:" nuestro número 7 es literal del 3183, número 7, de la Luisiana.

En Derecho Romano y Patrio no se conoció este privilegio, y si solo la resolucion de la venta, sin distincion de muebles ó inmuebles, por la no paga del precio, á ménos que el vendedor *quoquo modo fidem emptoris secutus fuerit*, párrafo 41, título 1, libro 2, Instituciones, y ley 46, título 28, Partida 3.

Aquí no se trata de la resolucion de la venta por la causa indicada; sobre ello está ya provisto en los artículos 1042, 1043, 1389, 1433 y 1434.

Sin perjuicio, pues, de aquella disposicion que es de derecho comun, se concede aquí un privilegio especial para el caso que se prefiera ó sea necesaria nueva venta del mueble no pagado.

*Bienes muebles:* todos los clasificados como tales en el artículo 381, salvo que han de reputarse bienes muebles, para el privilegio que aquí se concede, los clasificados

como inmuebles en los números 7 y 9 del artículo 380, y segun el espíritu de este número quedan resueltas negativamente las dudas que Rogron, al artículo 2102 Frances, y palabras "effets mobiliers," dice haberse suscitado acerca de esto en Francia.

*En la posesion del deudor.* Conviene favorecer y asegurar la rápida circulacion de los bienes muebles. Además, el tercero que los ha adquirido del deudor con buena fé, no debe ser inquietado, pues no existiendo registro en cuanto á ellos, mal pudo informarse de su procedencia, y de si estaban ó no pagados: vé los artículos 982, 1043, 1178 y lo expuesto en el número 1 de este.

El privilegio que aquí se concede no es tan conforme á derecho como á razon: la propiedad del mueble que, por ejemplo, adquirió el comprador, era revocable para el caso supuesto de no pagarse el precio, y *Non debet, cui plus licet, quod minus est, non licere* segun la 21 de *regulis juris*: los otros acreedores nada tenían que esperar resolviéndose la venta: optándose por el privilegio, pueden aspirar á lo que reste después de cubierto el precio.

Número 8. Es el número 7 del artículo 2102 Frances copiado en los otros Códigos: el artículo Frances habla solo de *funcionarios públicos*: el 2157 Sardo añade en el número 8: "Comunidades, corporaciones y establecimientos públicos;" y le habemos seguido porque en el número 8 del artículo 1787, y en el número 2 del 1908 habemos igualado á los establecimientos públicos con el Estado.

*Sobre el fondo de la fianza:* y sobre sus intereses caso de devengarlos, porque, como accesorios, siguen la misma suerte y afeccion que el fondo ó cantidad principal: la ley por consideraciones de utilidad pública da en este caso al fondo, que sirve de fianza, el concepto y fuerza de prenda tácita.



## SECCION IV.

*De los privilegios especiales sobre ciertos bienes inmuebles.*

## ARTICULO 1927.

*Gozan del privilegio especial sobre los bienes inmuebles que respectivamente se designan en los números siguientes los créditos, por*

1º *Gastos de mera conservacion del último año, sobre los bienes que los causaron.*

2º *Gastos de construccion y reparos mayores, no comprendidos en el número anterior, sobre los bienes que los causaron.*

*Este privilegio está sujeto á lo determinado en los artículos 1874 y 1875, y no surte efecto contra los acreedores anteriores á la data de la anotacion preventiva, sino en cuanto al aumento de valor de los edificios ú obras.*

3º *El precio de los seguros sobre los bienes asegurados.*

4º *Los derechos del registro público y la contribucion territorial del último año y el corriente, sobre los bienes que las hayan devenido.*

El artículo 2103 Frances pone cinco números ó casos diferentes de los nuestros, pues, aunque su número 4 se asemeja al 2 nuestro, varia mucho en los requisitos ó formalidades. Siguen al Frances al 1572 Napolitano, 3216 de la Luisiana, 2158 Sardo, y otros con algunas variantes.

Sobre nuestro número 3 dice el artículo 356, número 3, título 1, del Código Prusiano de *procedimientos*: "Las contribuciones á las cajas de seguro contra incendios por los dos últimos años."

Sobre el 4 nuestro dice el 1583 de Vaud: "El Estado tiene un privilegio especial por los derechos de mutacion de propiedad, vendidos en el año, y por la contribucion territorial de los dos últimos años y la del corriente sobre los inmuebles, por los que se deben estos derechos ó contribucion." La ley Bávara de 1º de Junio de 1822 sobre el orden de acreedores, artículo 12, número 5, viene á disponer lo mismo.

Por Derecho Romana tenian hipoteca tácita privilegiada los que daban dinero para

reparar un edicio, no para construirlo de nuevo, leyes 1, título 2, libro 20, 24, párrafo 1, título 5, libro 42 del Digesto, 17, título 14, y 7, título 18, libro 8 del Código; con el capítulo 3, Novela 136: los que daban dinero para reparar una nave ú otra cosa, no tenian hipoteca tácita, pero si la habian estipulado expresamente, era privilegiada, leyes 5 y 6, título 18, libro 8 del Código.

La ley 26, título, 13, Partida 5, concede indistintamente hipoteca tácita al que prestó dinero para reparar ó para hacer; y la 28 la hace privilegiada en el caso de reparacion.

Nuestro artículo se desvia del Frances, porque el vendedor y coherederos de sus números 1 y 3, si son diligentes, están favorecidos y seguros con lo dispuesto en nuestro artículo 1787, números 1 y 2; y los prestamistas de sus números 2 y 5 fueron libres en no prestar sino con la hipoteca del mismo inmueble, para lo que no eran necesarios tantos requisitos como los exigido en el artículo Frances para asegurar el privilegio.

Número 1. *De mera conservacion*: porque sin ellos se habria deteriorado el inmueble en perjuicio de los otros acreedores, y por igual razon se dispone lo mismo respecto de los muebles en el número 1 del artículo anterior.

En uno y otro artículo se da el primer lugar á esta especie de gastos, y por consiguiente segun el artículo 1929 serán preferidos á todos los otros créditos privilegiados sobre la misma cosa, aunque estos sean de fecha anterior.

La razon ya indicada de este privilegio ha hecho adoptar esta preferencia, que se halla consignada expresamente en el artículo 1194 Holandes sin distinguir de bienes muebles ó inmuebles, como tampoco distingue en el número 4 del 1185. Los otros Códigos solo conceden privilegio á los gastos hechos en la conservacion de la cosa mueble, y el artículo 2157 Sardo lo prefiere á todos los otros privilegios: pero ¿qué razon puede haber para hacer y fundar esta diferencia entre *muebles é inmuebles*? En unos y otros

puede haber gastos de mera conservacion, y estos en último resultado aprovechan únicamente á los otros acreedores.

*Del último año*: para evitar fraudes, y porque de este modo serán ténues: ademas, en tan corto periodo no puede achacarse negligencia.

Número 3. El artículo 356 Prusiano del Código de *procedimientos*, al número 3, coloca en la segunda clase de *créditos privilegiados y preferentes*: "Las contribuciones á las cajas de seguros contra incendios por los dos últimos años:" en la clase primera, al número 13, tiene anteriormente concedida la preferencia "por las indemnizaciones de seguros contra incendios."

En ningun otro Código extranjero se encuentra este privilegio, y no puede negarse que á primera vista parece exorbitante, porque, como todos los privilegios prefieren á la hipoteca, aun anterior, segun el artículo siguiente, podria este hacerla ilusoria cuando hubiera grandes atrasos en el precio del seguro.

Ademas, ningun requisito ó precaucion se exige para asegurar este privilegio exigiéndose para el del número 2; no se concede á los comprendidos en el artículo 1787, cuya condicion, al ménos la de los números 1 al 3, parece tanto ó mas atendible que la de los aseguradores.

Sobre estas consideraciones ha prevalecido la de que no puede dispensarse demasiado favor á compañías ó establecimientos de que el público y los particulares reportan completa seguridad contra el mayor y mas frecuente de los desastres en grandes poblaciones.

El privilegio nunca se ejercitará por grandes cantidades en perjuicio de hipotecarios anteriores, pues que en todas las sociedades de seguros se estipula que *dejándose de pagar un año el precio, cesa el seguro*.

Número 4. Dejó copiado arriba el artículo de Vaud, de que ha sido tomado este número con la sola diferencia de limitar á un año el término de dos señalado en aquel para la contribucion territorial: vé el número 6 del artículo 1925.

El artículo 2098 Frances dejó para leyes particulares los derechos del tesoro público y el orden de hacerlos valer.

Las leyes del 5 de Setiembre de 1807 y 21 de Noviembre de 1808 concedieron generalmente al Estado privilegio é hipoteca para el cobro de contribuciones directas: lo mismo el artículo 1975, número 3 del Código Napolitano que consagra una seccion entera á los *privilegios del tesoro público* en esta materia. El Código Sardo consagra tambien el capítulo 4 del título 22 á los privilegios é hipotecas que competen al Fisco por causas particulares. En el número 1 del artículo 2194 le concede privilegio para el cobro de todos los impuestos directos é indirectos comprendiendo tambien los municipales. En el siguiente 2195, el privilegio por la contribucion personal y moviliaria del año último y del corriente alcanza á todos los muebles: el privilegio de la contribucion territorial, por el mismo tiempo, comprende todos los inmuebles del contribuyente sitos en la demarcacion del ayuntamiento en que se debe la contribucion.

La ley Bávara de 1º de Junio de 1822, en su artículo 12, no concede al Estado sino el derecho ó título para adquirir hipoteca por los atrasos de los impuestos ordinarios y extraordinarios; pero al tratar del orden de acreedores coloca entre los de primera clase al número 5, el pago de los impuestos del año corriente y de los dos anteriores. El artículo 356 del Código Prusiano de *procedimientos* da al Fisco la preferencia sobre todos para el cobro de los impuestos de los dos últimos años.

Por Derecho Romano el Fisco tenia hipoteca privilegiada para el cobro de los tributos *reales ó personales y de cualquier tiempo* en todos los bienes del deudor. *Potior est enim causa tributorum, quibus prior loco omnia bona cessantis obligata sunt*, ley 1, título 46, libro 4, y 1, título 15, libro 8 del Código; Ulpiano llama á los tributos *Reipublicae nervos*, ley 1, párrafo 20, título 18, libro 48 del Digesto: lo mismo se halla



establecido en las leyes 25 y 33, título 13, Partida 5.

En rigor, y según los principios generales de derecho público y privado, los tributos reales como que son una carga primitiva, y coetánea de la propiedad, una parte ó deducción de la misma, y la primera consecuencia del dominio emi. ente del Estado, debían ser privilegiados sobre todo otro crédito, sin limitación de tiempo. Pero como los tributos tienen por objeto cubrir atenciones apremiantes del Estado, el cual por otra parte abunda en medios de acción y coacción, y tiene además recurso contra sus agentes responsables, convenia limitar á tiempo cierto su privilegio para no perjudicar á los otros acreedores.

### CAPITULO III.

#### DE LA CLASIFICACION DE LOS CRÉDITOS.

#### ARTICULO 1928.

Los diversos créditos contra un mismo deudor se pagarán según el orden de procedencia, y sobre los bienes que se les asignan, en los grados siguientes.

##### GRADO PRIMERO.

Los créditos comprendidos en la sección I del capítulo anterior con el precio:

1º De los bienes muebles ó inmuebles no sujetos á hipoteca ni á ningún privilegio especial.

2º Con el de los muebles sujetos á privilegio especial.

3º Con el de los inmuebles sujetos á hipoteca.

4º Con el de los inmuebles sujetos á privilegio especial.

##### GRADO SEGUNDO.

Los créditos que gozan de privilegio especial con el precio de los bienes sujetos al privilegio en conformidad á los artículos 1926 y 1927.

##### GRADO TERCERO.

Los créditos que gozan del privilegio general sobre todos los muebles, y sobre los in-

muebles no hipotecados con el precio de los mismos.

##### GRADO CUARTO.

Los créditos hipotecarios, con el precio de los bienes hipotecados, guardándose el orden de prioridad de su inscripción en el registro público, entre los que tengan una misma hipoteca.

En cuanto no pudieren ser satisfechos, se considerarán comprendidos en el grado siguiente.

##### GRADO QUINTO.

Con el precio de los bienes no comprendidos en los artículos anteriores, los créditos que constan de escritura pública, y aquellos cuya data sea cierta, según lo dispuesto en el artículo 1209.

Se comprende en este grado el crédito dotal y el de las personas sujetas á la patria-potestad, tutela ó curaduría, contra sus padres, tutores ó curadores, en la parte que no hubiere sido satisfecha, á virtud de lo dispuesto en alguno de los grados anteriores.

Y también los créditos por costas judiciales que no gocen de privilegio señalado en el número 1 del artículo 1924, y por indemnizaciones debidas á particulares por algún delito, falta ó negligencia.

##### GRADO SEXTO.

Los demás créditos que no se hallen comprendidos en ninguno de los grados anteriores ni en el siguiente.

##### GRADO SETIMO.

Las multas.

En la materia de este artículo, todos, ó casi todos los Códigos están de acuerdo sobre las reglas generales de clasificación sentadas en el mismo, casi todos varían sobre nuestro artículo 1929, porque no guardan el mismo orden de precedencia en la colocación de los créditos privilegiados: habría pesadez, y tal vez confusión en anotar todas sus diferencias. Excusado es advertir que esta clasificación comienza después de cumplido el artículo 1922.

Grado 1. Vé lo expuesto en el artículo

1924, dónde se funda la razón de esta preferencia, á pesar de hallarse equiparados en los otros Códigos los créditos de nuestras secciones 1 y 2.

El orden ó modo del pago es razonable y equitativo: se respetan en lo posible los privilegios especiales y las hipotecas; se tiene el debido miramiento á los inmuebles sobre los muebles, y al privilegio especial sobre los primeros respecto de la simple hipoteca.

Por lo demás, fácil es echar de ver que rara vez llegará el caso de la excusión gradual de bienes según los números 2, 3 y 4, y que bastará la de los del número 1.

Grado 2º Regla adoptada generalmente en los Códigos modernos, y conforme á la 80 de *regulis juris*; *Illud potissimum habeatur quod ad speciem directum est*: lo especial prefiere á lo general.

La preferencia sobre todo crédito, aun hipotecario, es y ha sido siempre una calidad común á todo privilegio; el artículo 1180 Holandés se desvia de esta jurisprudencia universal y sin distinción de privilegios, los posterga á la prenda ó hipoteca, si la ley no dispone expresamente lo contrario: nosotros disponemos lo mismo en el grado siguiente respecto de los privilegios generales de la sección 2.

Por igual, y aun mayor razón, el privilegio especial prefiere al general y en este punto no se ha conocido una sola excepción: la de nuestro grado 1º no lo es más que en el nombre: artículos 2095 Frances, 1965 Napolitano, 3153 de la Luisiana, 1571, 1577 y 1622, número 1, de Vaud, 1184 Holandés.

Grado 3º *Privilegio general*: son los de las secciones 1 y 2 del capítulo 1, aunque los de la 1 pueden alcanzar á los bienes hipotecados en el caso rarísimo del número 3 del grado 1.

Grado 4º *Qui prior est tempore, potior est jure*, fué la regla constante de Derecho Romano y Patrio entre los hipotecarios no privilegiados: y como en el día no se admiten hipotecas privilegiadas, obra la regla sin ninguna excepción en todos los Códigos.

Pero la prioridad se extiende aquí con

sujeción á lo dispuesto sobre la anotación preventiva y presentación en los capítulos 7 y 9 del título 20.

Según el artículo 1882, el tenedor del registro debe asentar la presentación de la copia auténtica, expresando el día y hora en que se presenta. No debe, por tanto, ocurrir duda sobre la prioridad, pues se contará por la hora y no por el día.

Pero en el inesperado caso de que el tenedor del registro haya omitido la expresión de la hora y aparezca solo el día, si una misma finca ha sido hipotecada á dos acreedores, concurrirán ambos en la hipoteca á prorata de sus créditos: esto es lo que en un caso muy parecido decide la ley 16, párrafo 8, título 1, libro 20 del Digesto; y se halla apoyado por la equidad y la necesidad.

Si la hipoteca fué constituida bajo condición suspensiva, y esta llegó á existir, la prioridad se contará desde la inscripción del contrato, no desde la existencia ó cumplimiento de la condición; y perjudicará á los que en el tiempo intermedio adquirieron hipoteca simple y pura en la misma cosa: lo mismo deberá decirse cuando la hipoteca se constituyó desde cierto día: tal es la decisión expresa de las leyes 11, párrafo 1, 12, párrafo 2, título 4, libro 20 del Digesto, y es conforme á la reglas sentadas en los artículos 1037, 1045 y 1046.

Comprendidos en el grado siguiente: porque la parte no pagada de su crédito constará de escritura pública; y téngase presente el artículo 1802, pues los intereses, á los que según su disposición no alcance el derecho de hipoteca, quedarán también comprendidos en el grado siguiente: este párrafo es el artículo 20 de la ley Bávara, y el 392, título 1, del Código Prusiano de procedimientos.

Grado 5º En los grados anteriores se ha tratado de los créditos privilegiados ó hipotecarios: vienen ahora los que en el lenguaje forense suelen llamarse *chirografarios*, aunque no se encuentre esta palabra en el Diccionario de la lengua.

En latín la palabra *chirographus*, con-