

cias del Tribunal Supremo (Sent. 19 Diciembre 1864).

La cesion en pago de cierta parte de una cosa hipotecada, no puede producir el efecto de librarla del gravámen á que toda ella se halla afecta, interin dicho gravámen no se redima (Sent. 21 Octubre 1864).

Cuando no se trata de perseguir hipoteca alguna, ni de discutir sobre el gravámen de las fincas, no pueden reputarse infringidas las leyes 1.^a, 2.^a y 3.^a, tít. XVI, lib. X de la Nov. Rec., aunque se admita y considere por una sentencia una escritura que no haya sido registrada oportunamente (Sent. 29 Setiembre 1865).

Las leyes 10, 28 y 34, tít. XIII, Partida 5.^a, no tienen aplicacion cuando no se trata del valor comparativo de dos ó más hipotecas constituidas sobre una misma finca y su prelación relativa (Sent. 23 Noviembre 1868).

La hipoteca general debe ser pospuesta á la especial y expresa (Sent. 16 Marzo 1869).

Si bien la ley Hipotecaria sanciona la constitucion ó inscripcion de hipotecas especiales en equivalencia de las legales, no establece ni permite semejante conversion respecto de las hipotecas generales puramente convencionales, las cuales no son susceptibles de inscripcion, segun la mencionada ley, ni lo fueran tampoco con arreglo á las anteriores recopiladas en que se establecieron los registros de hipotecas (Sentencia 30 Mayo 1871).

El art. 105 de la ley Hipotecaria sólo deter-

cuido las precauciones convenientes para evitar que sean perjudicados los intereses públicos, y excita justos clamores por su exorbitancia. Más previsora la Administración en nuestros días que en los tiempos que pasaron, se cuida de atajar el mal en su origen, más que de buscar despues de sucedido remedios extraordinarios, de utilidad problemática y de dudoso éxito. La Comision sigue el impulso de la Administración al proponer la reforma.

La hipoteca de los bienes de los contribuyentes para el pago de las contribuciones se ha limitado á un año, porque no es de presumir que dentro de él deje la Administración de hacer que se satisfaga lo que en este concepto se adeude. El que compra una finca debe suponer que está al corriente en el pago de contribuciones, porque nadie ignora las vías de apremio, que tan ejecutivas son contra los morosos. Si los agentes de recaudacion han sido omisos, esta falta no debe recaer sobre un tercero, que no puede ménos de considerarlos como diligentes. Así sabe el adquirente hasta dónde puede llegar la responsabilidad de una finca, y tendrá buen cuidado, si la adquisicion es por título oneroso, de que le acredite el enajenante que no tiene descubiertos, ó sabrá, por lo ménos, de un modo fijo los que tenga.

HIPOTECA Á FAVOR DEL ASEGURADOR.—El premio

mina en general los efectos de las hipotecas (Sent. 28 Junio 1871).

La ley Hipotecaria no reconoce ni establece hipotecas generales ni tácitas, sino especiales y expresas (Sent. 21 Enero 1874).

El art. 105 de la ley Hipotecaria no prohíbe la venta de los bienes hipotecados, ya sea por su dueño, ya por autoridad judicial, depositando íntegro el producto de los mismos, segun lo dispone el art. 997 de la ley de Enjuiciamiento civil para responder á quien sea acreedor de mejor derecho (Sent. 22 Febrero 1876).

Los artículos 105, 146 y 156 de la ley Hipotecaria no destruyen el justo principio de que existiendo dos ó más obligaciones, y perseguida la finca por una de ellas pierden, los otros acreedores el derecho á seguirla tambien en perjuicio del adquirente (Sent. 6 Noviembre 1876).

Si los bienes se vendieron sin mencionar las pensiones constituidas á favor de particulares, ni se rebajó el capital que las mismas representan de la tasa y precio en que hayan sido vendidos, esta circunstancia no releva á los compradores de la obligacion de pagar el censo, porque éste va inherente á la finca, sea quien fuere su poseedor (Sent. 10 Febrero 1877).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

La ley 44, tít. XIII, Partida 5.^a, que prohíbe al acreedor comprar la cosa que tiene en prenda á no ser con otorgamiento é plazer del due-

del seguro es deuda que debe afectar con hipoteca á la finca asegurada: no hay ley que terminantemente lo ordene, pero no puede dudarse de su justicia, tanto por los riesgos que corre el asegurador, mayores que en los demas contratos, como porque si bien no puede decirse, atendido el tecnicismo riguroso, que es una carga real que grava la propiedad, tiene mucha semejanza con ella y suele estipularse en los contratos de seguros de bienes inmuebles.

Por esto el Proyecto, siguiendo el ejemplo de otras naciones, y atendiendo más á lo que debe ser que á lo que de derecho existe, comprende entre las hipotecas legales la de los bienes asegurados por los premios del seguro de dos años, y cuando el seguro es mutuo, por los dos últimos dividendos que se hubieren hecho. Los premios devengados anteriormente no deben exigirse en perjuicio de tercero: la ley presume que estaban satisfechos. Si no lo están, es por culpa de los aseguradores, los cuales pueden perpetuar su derecho exigiendo y obteniendo una hipoteca especial por las cantidades que se adeuden, cualquiera que sea la fecha en que debieron satisfacerse, pero sin que esto perjudique al tercer adquirente, que obtuvo el dominio de la finca ú otro derecho real sobre ella ántes de que la inscripcion llegara á efectuarse.

ño della, ha sido derogada expresamente por la ley de Enjuiciamiento civil. Ni esta ley, al establecer ó señalar los trámites á que debe sujetarse todo acreedor para hacerse pago de su crédito con los bienes del deudor, ni la Hipotecaria, al fijar especialmente estos mismos trámites respecto del acreedor hipotecario, cuándo ha de hacer efectivo su derecho sobre la finca hipotecada, excluyen de una manera clara y terminante al acreedor del acto de la subasta, deduciéndose, por el contrario, de su silencio, que puede tomar parte en ella con los mismos derechos y obligaciones que los extraños, con lo cual, léjos de haber perjuicio para el deudor, existe el beneficio que lleva consigo la concurrencia de postores, para aumentar el precio, supuesto que el acreedor en ningun caso ha de ofrecer postura menor de las dos terceras partes del justo precio, y por esta misma cantidad puede solicitar, al día siguiente de la subasta sin postores, la adjudicacion de la finca (Resolución Dir. Gen. 30 Noviembre 1875).

Autorizados los condueños por la ley 55, título V, Partida 5.^a, para enajenar la parte que les corresponda en la cosa comun, aunque no se halle dividida, lo están, por consiguiente, para hipotecarla con arreglo á los artículos 106, 107 y 108 de la ley Hipotecaria (Res. Dir. Gen. 8 Enero de 1878).

COMENTARIO

Despues de la explicacion doctrinal que se hace en la *Exposicion de motivos* de la ley, y que incluimos por nota en los respectivos capítulos, ningun comentario ha de ser tan autorizado. El que nosotros pudiéramos escribir resultaria diminuto, dadas las proporciones de la obra, por lo cual hemos preferido suprimirlo, dando en su lugar cabida á las numerosas resoluciones emanadas de la Direccion general de los Registros Civil de la Propiedad y del Notariado, con lo que la alteracion resulta en beneficio de los lectores.

En cuanto al reglamento de la ley Hipotecaria, indispensable para la aplicacion de la ley, así como un extraordinario número de disposiciones adicionales, reales decretos, reales órdenes y otros preceptos tambien de gran utilidad, pueden hallarse íntegros en el correspondiente capítulo de nuestra obra: *REGLAMENTO GENERAL PARA LA EJECUCION DE LAS LEYES CIVILES ESPAÑOLAS, ó sea Compilacion metódica de reglamentos leyes adjetivas, decretos, reales órdenes, circu-*

lares, instrucciones y demas disposiciones de carácter civil y las administrativas que con ellas se relacionen, con jurisprudencia, notas, etc., etc.

Artículo 1816.—Sólo podrán ser hipotecados:

- 1.º Los bienes inmuebles.
- 2.º Los derechos reales enajenables con arreglo á las leyes, impuestos sobre los bienes inmuebles.

ORÍGENES

Art. 106, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION.

Es inscribible en concepto de inmueble el edificio construido por el concesionario de un terreno en la playa para baños, aun cuando sea de madera, siempre que esté fijo ó adherido al suelo, y no pueda trasladarse de un lugar á otro sin deshacerlo, porque el derecho adquirido por el que levanta el edificio con autorizacion del dueño del solar es un verdadero derecho real, susceptible de hipoteca, cualesquiera que sean los pactos ó convenios celebrados entre aquellas personas, conforme á la doctrina del artículo 107, núm. 1.º, de la ley Hipotecaria.

Artículo 1817.—Podrán hipotecarse, pero con las restricciones que á continuacion se expresan:

1.º El edificio construido en suelo ajeno, el cual, si se hipotecare por el que lo construyó, será sin perjuicio del derecho del propietario del terreno, y entendiéndose sujeto á tal gravámen solamente el derecho que el mismo que edificó tuviere sobre lo edificado.

2.º El derecho de percibir los frutos en el usufructo, pero quedando extinguida la hipoteca, cuando concluya el mismo usufructo por un hecho ajeno á la voluntad del usufructuario. Si concluyere por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligacion asegurada, ó hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido, á no mediar el hecho que le puso fin.

3.º La mera propiedad, en cuyo caso, si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no sólo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá también al mismo usufructo, como no se haya pactado lo contrario.

4.º Los bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos á hipotecar, siempre que quede á salvo la prelación que tuviere para cobrar su crédito aquel á cuyo favor esté constituida la primera hipoteca.

5.º Los derechos de superficie, pastos, aguas, leñas y otros semejantes de naturaleza real, siempre que quede á salvo el de los demás partícipes en la propiedad.

6.º Los ferro-carriles, canales, puentes y otras obras destinadas al servicio público, cuya explotación haya concedido el Gobierno por diez años ó más, y los edificios ó terrenos que, no estando directa y exclusivamente destinados al referido servicio, pertenezcan al dominio particular, si bien se hallen agregados á aquellas obras, pero quedando pendiente la hipoteca, en el primer caso, de la resolución del derecho del concesionario.

7.º Los bienes pertenecientes á personas que no tienen la libre disposición de ellos, en los casos y con las formalidades que prescriben las leyes para su enajenación.

8.º El derecho de hipoteca voluntaria, pero quedando pendiente, la que se constituya sobre él, de la resolución del mismo derecho.

9.º Los bienes vendidos con pacto de retroventa ó á carta de gracia, si el comprador ó su causa-habiente limita la hipoteca á la cantidad que deba recibir en caso de resolverse la venta, dándose conocimiento del contrato al vendedor, á fin de que si se retrajeren los bienes ántes de cancelarse la hipoteca, no devuelva el precio sin conocimiento del acreedor, á no preceder para ello precepto judicial, ó si el vendedor ó su causa-habiente hipoteca lo que valgan los bienes más de lo que deba percibir el comprador si se resolviese la venta; pero en este caso el acreedor no podrá repetir contra los

bienes hipotecados, sin retraerlos previamente en nombre del deudor en el tiempo en que éste tenga derecho, y anticipando la cantidad que para ello fuere necesaria.

10. Los bienes litigiosos, si la demanda origen del pleito se ha anotado preventivamente, ó si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenía conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los dos casos, la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito, sin que pueda perjudicar los derechos de los interesados en el mismo fuera del hipotecante.

ORÍGENES

Art. 107, ley Hipotecaria.

Artículo 1818.—No se podrán hipotecar:

1.º Los frutos y rentas pendientes, con separación del predio que los produzca.

2.º Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria, á no ser que se hipotecuen juntamente con dichos edificios.

3.º Los oficios públicos.

4.º Los títulos de la Deuda del Estado, de las provincias ó de los pueblos, y las obligaciones y acciones de Bancos, empresas ó compañías de cualquiera especie.

5.º El derecho real en cosas que, áun cuando se deban poseer en lo futuro, no estén aún inscritas á favor del que tenga el derecho á poseer.

6.º Las servidumbres, á menos que se hipotecuen juntamente con el predio dominante, y exceptuándose en todo caso la de aguas, la cual podrá ser hipotecada.

7.º El derecho á percibir los frutos en el usufructo concedido por las leyes ó fueros especiales á los padres ó madres sobre los bienes de sus hijos, y al cónyuge superviviente sobre los del difunto.

8.º El uso y la habitación.

9.º Las minas, mientras no se haya obtenido el título de la concesión definitiva, aunque estén situadas en terreno propio.

ORÍGENES

Art. 108, ley Hipotecaria.

Artículo 1819.—El poseedor de bienes sujetos á condiciones resolutorias pendientes podrá hipotecarlos ó enajenarlos, siempre que quede á salvo el derecho de los interesados en dichas condiciones, haciéndose en la inscripción reserva expresa del referido derecho.

Si la condición resolutoria pendiente afectare á la totalidad de la cosa hipotecada, no se podrá ésta enajenar para hacer efectivo el crédito sino cuando dicha condición deje de cumplirse y pase el inmueble al dominio absoluto del deudor; pero los frutos á que éste tenga derecho se aplicarán desde luego al pago del crédito.

Cuando la condición resolutoria afecte únicamente á una parte de la cosa hipotecada, deberá ésta enajenarse judicialmente con la misma condición resolutoria á que esté sujeto el dominio del deudor, y aplicándose al pago, además de los frutos á que éste tenga derecho, el precio de la venta.

Si ántes de que ésta se consuma adquiere el deudor el dominio absoluto de la cosa hipotecada, podrá el acreedor repetir contra ella y solicitar su enajenación para el pago. Lo dispuesto en este artículo es aplicable á los bienes poseídos en Cataluña con cláusula de sustitución pendiente, á favor de personas que no hayan consentido la hipoteca de dichos bienes.

ORÍGENES

Art. 109, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Los compradores de bienes raíces con el pacto de retroventa tienen el carácter de dueños de bienes sujetos á condición resolutoria, como lo confirma la doctrina del art. 109 de la ley Hipotecaria, al reconocerles la facultad de enajenarlos, y el art. 107 de la misma, en su número 9.º, al señalar las limitaciones con que pueden hipotecarlos; lo cual demuestra de una manera decisiva que dichos compradores ad-

quieran el dominio del inmueble con dicho pacto, ó un derecho real impuesto sobre el mismo, pues que según el art. 106 de la propia ley, sólo son susceptibles de hipoteca los bienes inmuebles, ó los derechos reales sobre ellos constituidos (Res. Dir. Gen. 14 Enero 1876).

Según el texto claro y terminante del art. 109 de la ley Hipotecaria, los bienes sujetos á condición resolutoria no pueden enajenarse para hacer efectivo el crédito que con garantía de los mismos se hubiere constituido, cuando la condición afectase á la totalidad de la cosa hipotecada, á no ser en el caso de que aquélla dejase de cumplirse y pase el inmueble al dominio absoluto del deudor. El mismo art. 109 permite la enajenación judicial de dichos bienes para el indicado objeto, cuando la condición resolutoria afecte únicamente á una parte de la finca hipotecada, en cuyo caso podrá enajenarse ésta con dicha condición, aplicándose al pago del crédito, además de los frutos á que tenga derecho el deudor, el precio de la venta.

Otorgada por un juez á favor del acreedor la escritura de adjudicación y dación en pago por falta de licitadores, sin expresar la naturaleza y extensión de la condición resolutoria que afectaba á la finca adjudicada, ha infringido de una manera clara y terminante el art. 109 de la ley Hipotecaria, no pudiendo, en su consecuencia, inscribirse la mencionada escritura, porque además de oponerse á ello la prescripción de la ley, sería inducido á error sustancial y grave perjuicio el tercero que en vista de la inscripción de enajenación judicial tratase de adquirir la finca enajenada en favor del acreedor. El mencionado defecto no puede subsanarse haciendo constar el registrador en la inscripción de la escritura la condición resolutoria, supuesto que el contenido de aquel documento está en oposición con la enunciada condición, y el registrador además carece de facultades para alterar ó modificar la naturaleza y condiciones del derecho que se inscribe, debiendo limitarse á consignar aquélla y éstas en los libros según resulten del documento presentado (Resolución Dir. Gen. 17 Noviembre 1879).

Artículo 1820.—La hipoteca se extiende á las accesiones naturales, á las mejoras, á los frutos pendientes y rentas no percibidas al vencer la obligación, y al importe de las indemnizaciones concedidas ó debidas al

propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados.

ORÍGENES

Art. 110, ley Hipotecaria.

Artículo 1821.—Conforme á lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario:

1.º Los objetos muebles, colocados permanentemente en un edificio, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria, aunque su colocación se haya verificado despues de constituida la hipoteca.

2.º Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego ó desagüe, obras de reparacion, seguridad, trasformacion, comodidad, adorno ó elevacion de los edificios, y cualesquiera otras semejantes, que no consistan en agregacion de terrenos, excepto por accesion natural, ó en nueva construccion de edificios donde ántes no los hubiere.

3.º Los frutos que al tiempo en que deba hacerse efectiva la obligacion hipotecaria estuvieren pendientes de los árboles ó plantas, ó ya cogidos, pero no levantados ni almacenados.

4.º Las rentas vencidas y no pagadas, cualquiera que sea la causa de no haberse hecho efectivas, y las que se hayan de pagar hasta que el acreedor sea satisfecho de todo su crédito.

5.º Las indemnizaciones concedidas ó debidas al propietario de los inmuebles hipotecados, bien por la aseguracion de éstos ó de los frutos, siempre que haya tenido lugar el siniestro despues de constituida la hipoteca, ó bien por la expropiacion de terrenos por causa de utilidad pública.

ORÍGENES

Art. 111, ley Hipotecaria.

Artículo 1822.—Cuando la finca hipotecada pasare á manos de un tercer poseedor,

no será extensiva la hipoteca á los muebles colocados permanentemente en los edificios, ni á las mejoras que no consistan en obras de reparacion, seguridad ó trasformacion, siempre que unos ú otras se hayan costeado por el nuevo dueño, ni á los frutos pendientes y rentas vencidas que sean de la pertenencia del mismo.

ORÍGENES

Art. 112, ley Hipotecaria.

Artículo 1823.—El dueño de las accesiones ó mejoras que no se entiendan hipotecadas segun lo dispuesto en el artículo anterior, podrá exigir su importe ó retener los objetos en que consistan, si esto pudiera hacerse sin menoscabo del valor del resto de la finca; mas en el primer caso, no podrá detener el cumplimiento de la obligacion principal bajo el pretexto de hacer efectivo su derecho, sinó que habrá de cobrar lo que le corresponda con el precio de la misma finca, cuando se enajene para pagar el crédito.

ORÍGENES

Art. 113, ley Hipotecaria.

Artículo 1824.—La hipoteca constituida á favor de un crédito que devengue interes, no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sinó los intereses de los dos últimos años trascurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

ORÍGENES

Art. 114, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

Los artículos 114, 115, 147 y 42 de la ley Hipotecaria, en el concepto de que declaran preferencia á favor del acreedor que ha obtenido la anotacion preventiva sobre los acreedores posteriores á ella, son inaplicables y no han podido ser infringidos cuando el crédito de la demanda por capital, intereses y costas, es an-

terior á la anotacion obtenida por el recurrente (Sent. 5 Abril 1878).

Artículo 1825.—Al trascurrir tres años, contados desde que el préstamo empezó á devengar réditos no pagados, podrá el acreedor exigir que la hipoteca constituida se amplíe sobre los mismos bienes hipotecados, con objeto de asegurar los intereses correspondientes al primero de dichos años; pero sólo en el caso de que habiendo vencido la obligacion de pagar alguna parte de los mismos réditos, hubiere el deudor dejado de satisfacerla.

Si el acreedor hiciere uso de su derecho despues de los tres años, podrá exigir la ampliacion de hipoteca por toda la parte de réditos que en el momento de hacerse dicha ampliacion no estuviere asegurada con la hipoteca primera; pero sin que en ningun caso deba perjudicar la que se constituya al que anteriormente, y despues de los dos años haya adquirido cualquier derecho sobre los bienes hipotecados.

Si el deudor no consintiere dicha ampliacion de hipoteca, podrá el acreedor reclamarla en juicio ordinario y anotar preventivamente la demanda que con tal objeto deduzca.

ORÍGENES

Art. 115, ley Hipotecaria.

Artículo 1826.—Si la finca hipotecada no perteneciere al deudor, no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la ampliacion de hipoteca de que trata el artículo precedente; pero podrá ejercitar igual derecho respecto á cualesquiera otros bienes inmuebles que posea el mismo deudor y pueda hipotecarlos.

ORÍGENES

Art. 116, ley Hipotecaria.

Artículo 1827.—El acreedor por pensiones atrasadas de censo no podrá repetir contra la finca acensuada, con perjuicio de otro acreedor hipotecario ó censualista pos-

terior, sinó en los términos y con las restricciones establecidas en los artículos 114 y 115; pero podrá exigir hipoteca en el caso y con las limitaciones que tiene derecho á hacerlo el acreedor hipotecario, segun el artículo anterior, cualquiera que sea el poseedor de la finca acensuada.

ORÍGENES

Art. 117, ley Hipotecaria.

Artículo 1828.—Cuando un predio dado en enfiteusis caiga en comiso con arreglo á las leyes, pasará al dueño del dominio directo con las hipotecas ó gravámenes reales que le hubiere impuesto el enfiteuta, pero quedando siémpre á salvo todos los derechos correspondientes al mismo dueño directo.

ORÍGENES

Art. 118, ley Hipotecaria.

Artículo 1829.—Cuando se hipotequen varias fincas á la vez por un solo crédito, se determinará la cantidad ó parte de gravámen de que cada una deba responder.

ORÍGENES

Art. 119, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

Conforme con la doctrina de la ley Hipotecaria, consignada en el artículo 1.º de su reglamento, son inscribibles las adquisiciones de fincas pertenecientes á la mitad reservable de los mayorazgos, hechos por inmediatos sucesores á los mismos, y todos los demas actos y contratos que sin tener nombre propio en derecho, modifican desde luégo y en lo futuro algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles ó derechos reales. La única estipulacion de naturaleza real que no puede inscribirse es la de hipoteca de las nombradas fincas al cumplimiento de las demas obligaciones, porque, aparte de hallarse en oposicion con las anteriores, y especialmente con la renuncia hecha de gravar é hipotecar, *adolece del defecto de no determinarse la cantidad de que debe responder cada una de dichas fincas, en la forma*