

que prescribe el art. 99 del Reglamento de la ley Hipotecaria (Res. Dir. Gen. 20 Diciembre 1877).

Siendo tan diversas las obligaciones de que responden las fincas hipotecadas, la distribución de la cantidad ó parte del gravámen de que debe responder cada una, prevenida en el artículo 119 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, debe hacerse con separación respecto del importe ó cuantía de cada una de aquellas dos obligaciones, para que puedan llenarse los fines que se propuso el legislador.

Si bien la omisión de dicha formalidad no produce la nulidad de la obligación contraída ni la del instrumento, impide su inscripción mientras no se subsane en la forma que previene el art. 100 del Reglamento Hipotecario (Resolución Dir. Gen. 18 Abril 1879).

Artículo 1830.—Fijada en la inscripción la parte de crédito de que deba responder cada uno de los bienes hipotecados, no se podrá repetir contra ellos con perjuicio de tercero, sinó por la cantidad á que respectivamente estén afectos y la que á la misma corresponda por razón de intereses, con arreglo á lo prescrito en los anteriores artículos.

ORÍGENES

Art. 120, ley Hipotecaria.

Artículo 1831.—Lo dispuesto en el artículo anterior se entenderá sin perjuicio de que, si la hipoteca no alcanzare á cubrir la totalidad del crédito, pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder, pero sin prelación, en cuanto á dicha diferencia, sobre los que, después de inscrita la hipoteca, hayan adquirido algún derecho real en las mismas fincas.

ORÍGENES

Art. 121, ley Hipotecaria.

Artículo 1832.—La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre

cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos.

ORÍGENES

Art. 122, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

La indivisibilidad natural de la hipoteca puede destruirse por el consentimiento tácito, siempre que aparezca comprobado por actos suficientes (Sent. 20 Marzo 1852).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN

Segun la doctrina de los artículos 105, 111, párrafo 2.º, y 123 de la ley Hipotecaria, expresamente consignada en la Exposición de motivos que precede á la de 1861, la hipoteca es un verdadero derecho real adherido al cumplimiento de las obligaciones á que sirve de garantía, que sigue siempre á la cosa hipotecada, cualquiera que sean las manos á que pase, y á pesar de los cambios que ocurran en la propiedad que grave, por lo cual, cuando una finca se divide para formar otra distinta, subsiste también la hipoteca sobre la nueva finca, á no pactarse lo contrario entre el deudor y el acreedor. En armonía con esta doctrina fundamental, y para llevarla á cumplimiento, dispone el artículo 24 del Reglamento que cuando se divida una finca señalada en el Registro con su número correspondiente, debe inscribirse con número diferente la parte que se separe, haciendo referencia en la nueva inscripción de los gravámenes que las mismas fincas reunidas tuviesen con anterioridad (Res. Dir. Gen. 27 Febrero 1875).

Artículo 1833.—Si una finca hipotecada se dividiere en dos ó más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario sinó cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor. No verificándose esta distribución, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma garantida contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera, ó contra todas á la vez.

ORÍGENES

Art. 123, ley Hipotecaria.

Artículo 1834.—Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas, y pagada la parte del mismo crédito con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel á quien interese la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto á la misma finca. Si la parte de crédito pagada se pudiere aplicar á la liberación de una ó de otra de las fincas gravadas, por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá la que haya de quedar libre.

ORÍGENES

Art. 124, ley Hipotecaria.

Artículo 1835.—Cuando sea una la finca hipotecada, ó cuando, siendo varias, no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el artículo 123, no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho.

ORÍGENES

Art. 125, ley Hipotecaria.

Artículo 1836.—La hipoteca constituida por el que no tenga derecho para constituir la segun el Registro, no convalecerá, aunque el constituyente adquiriera después dicho derecho.

ORÍGENES

Art. 126, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

Es inaplicable el art. 126 de la ley Hipotecaria, que establece que la hipoteca constituida por el que no tenga derecho para constituir la no se convalida aunque lo adquiriera después, si el demandado no constituyó la hipoteca en virtud del derecho que adquiriera posteriormente,

sinó con el que tuvo primitivamente y con el cual podía constituirla (Sent. 10 Abril 1876).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN

Segun la doctrina sancionada en los artículos 126 y 139 de la ley Hipotecaria, sólo pueden constituir hipoteca los que segun el Registro tengan derecho para establecer esta clase de gravámenes sobre la propiedad inmueble; de tal suerte, que la constituida por el que carezca de ese derecho no convalecerá, aunque el constituyente lo adquiriera con posterioridad (Resolución Dir. Gen. 18 Noviembre 1876).

Constando en los libros de la antigua Contaduría la sentencia dictada en interdicto de adquirir á favor de una persona, y el carácter de heredero de la finca en cuya posesión legal y pública se halla cerca de veinte años, tiene derecho, segun el Registro, para constituir hipoteca sobre ella (Res. Dir. Gen. 25 Febrero 1878).

Artículo 1837.—El acreedor podrá reclamar del tercer poseedor de los bienes hipotecados el pago de la parte de crédito asegurada con los que aquél posee, si al vencimiento del plazo no lo verifica el deudor después de requerido judicialmente ó por notario.

ORÍGENES

Art. 127, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

El art. 127 de la ley Hipotecaria tiene por objeto asegurar el derecho que asiste al acreedor para reclamar y hacer efectivo el pago de su crédito del tercer poseedor de la finca hipotecada (Sent. 16 Noviembre 1874).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN

Ni la Dirección general ni los registradores tienen atribuciones para enmendar ó corregir los errores cometidos por los interesados al hacer efectivos sus derechos ante los Tribunales: como tampoco, tratándose de un mandamiento judicial, pueden apreciar los datos llevados al expediente fuera de tiempo (Resolución Dir. Gen. 10 Noviembre 1876).

Artículo 1838.—Requerido el tercer poseedor de uno de los dos modos expresados

en el anterior artículo, deberá verificar el pago del crédito con los intereses correspondientes, regulados conforme á lo dispuesto en el art. 114, ó desamparar los bienes hipotecados.

ORÍGENES

Art. 128, ley Hipotecaria.

Artículo 1839.—Si el tercer poseedor no paga ni desampara los bienes, será responsable con los suyos propios, además de los hipotecados, de los intereses devengados desde el requerimiento, y de las costas judiciales á que por su morosidad diere lugar. En el caso de que el tercer poseedor desampare los bienes hipotecados, se considerarán éstos en poder del deudor, á fin de que pueda dirigirse contra los mismos el procedimiento ejecutivo.

ORÍGENES

Art. 129, ley Hipotecaria.

Artículo 1840.—Lo dispuesto en los tres anteriores artículos será igualmente aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito ó de los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligacion.

ORÍGENES

Art. 130, ley Hipotecaria.

Artículo 1841.—Si para el pago de alguno de los plazos del capital ó de los intereses fuere necesario enajenar la finca hipotecada y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligacion, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador, con la hipoteca correspondiente á la parte del crédito que no estuviere satisfecha, la cual, con los intereses, se deducirá del precio. Si el comprador no quisiera la finca con esta carga, se depositará su importe con los intereses que le correspondan, para que sea

pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes.

ORÍGENES

Art. 131, ley Hipotecaria.

Artículo 1842.—Se considerará también como tercer poseedor, para los efectos de los artículos 127 y 128, el que hubiere adquirido solamente el usufructo ó el dominio útil de la finca hipotecada, ó bien la propiedad ó el dominio directo, quedando en el deudor el derecho correlativo.

Si hubiere más de un tercer poseedor por hallarse en una persona la propiedad ó el dominio directo, y en otra el usufructo ó el dominio útil, se entenderá con ambas el requerimiento.

ORÍGENES

Art. 132, ley Hipotecaria.

Artículo 1843.—Al vencimiento del plazo para el pago de la deuda, el acreedor podrá pedir que se despache mandamiento de ejecucion contra todos los bienes hipotecados, estén ó no en poder de uno ó varios terceros poseedores; pero éstos no podrán ser requeridos al pago sinó despues de haberlo sido el deudor y no haberlo realizado. Cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes, debiendo el tercer poseedor otorgar la escritura de venta, ú otorgarse de oficio en su rebeldía. Será Juez ó Tribunal competente para conocer del procedimiento el que lo fuere respecto del deudor. No se suspenderá en ningun caso el procedimiento ejecutivo por las reclamaciones de un tercero, si no estuvieren fundadas en un título anteriormente inscrito, ni por la muerte del deudor, ó del tercer poseedor, ni por la declaracion de quiebra, ni por el concurso de acreedores de cualquiera de ellos.

ORÍGENES

Art. 133, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

El art. 133 de la ley Hipotecaria, dirigido á garantir la eficacia de los títulos inscritos, en oposicion á los que no lo estén, aclara, ó si se quiere modifica la regla tercera del art. 157 de la ley de Enjuiciamiento civil (Sent. 12 Febrero 1872).

Si bien los artículos 157 y 177 de la ley de Enjuiciamiento civil determinan, el primero que procede la acumulacion cuando haya juicio de testamentaria y se deduzca una accion de las declaradas acumulables contra el caudal de la misma testamentaria, y el segundo que los efectos de la acumulacion son que los autos acumulados se sigan en un solo juicio y terminen por una sola sentencia, estas disposiciones están modificadas esencialmente por la ley Hipotecaria, puesto que en su art. 133 se declara que para conocer de los juicios ejecutivos contra los bienes hipotecarios es competente el juez que lo fuere del deudor, y que en ningun caso se suspenderá el procedimiento, ni por la muerte del deudor, ni por la declaracion de quiebra, ni por el concurso de acreedores (Sents. 28 Junio 1872 y 16 Junio 1877).

El precepto establecido en la regla 20 del artículo 309 de la ley orgánica del poder judicial, hay que ponerlo en armonia con el 133 de la ley Hipotecaria, sin que sea bastante á impedirlo el que se hubiera solicitado en la demanda que la ejecucion se dirija, no sólo contra los bienes hipotecados, sinó contra los demas que pertenecieren al ejecutado. (Sents. 9 Enero 1873 y 7 Marzo 1878).

Artículo 1844.—La accion hipotecaria prescribirá á los veinte años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.

ORÍGENES

Art. 134, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

La accion hipotecaria expresa, anterior á la causa y al embargo de la cosa hipotecada que no tenia la cualidad de litigiosa, es preferente á la accion que nace del delito por su naturaleza personal. La sentencia que contradice este principio infringe la doctrina consignada en las leyes 13, 33 y 38, tit. XIII, Partida 5.ª, y 20, título XIV de la Partida 7.ª (Sent. 4 Mayo 1866).

Para la prescripcion de la accion real hipotecaria es necesario el trascurso de treinta años que exige la ley 63 de Toro (Sent. 21 Diciembre 1869).

La accion real hipotecaria es la procedente para reclamar del poseedor de la finca censida, no sólo el capital del censo, sinó tambien las pensiones corrientes y atrasadas (Sent. 24 Abril 1874).

Artículo 1845.—Las hipotecas legítimamente constituídas sobre bienes que no han de ser en adelante hipotecables con arreglo á esta ley, se registrarán, mientras subsistan, por la legislacion anterior.

ORÍGENES

Art. 135, ley Hipotecaria.

Artículo 1846.—Las inscripciones y cancelaciones de las hipotecas se sujetarán á las reglas establecidas en los capítulos 2.º y 4.º del Título XXII (títulos 2.º y 4.º de la ley), para las inscripciones y cancelaciones en general, sin perjuicio de las especiales contenidas en este Título.

ORÍGENES

Art. 136, ley Hipotecaria.

Artículo 1847.—Las hipotecas son voluntarias ó legales.

ORÍGENES

Art. 137, ley Hipotecaria.