

CAPÍTULO III

DE LAS HIPOTECAS LEGALES

Artículo 1864.—Son únicamente hipotecas legales las establecidas en el art. 1875 (168 de la ley).

ORIGENES

Art. 157, ley Hipotecaria.

Artículo 1865.—Las personas á cuyo favor establece esta ley hipoteca legal, no tendrán otro derecho que el de exigir la constitucion de una hipoteca especial suficiente para la garantía de su derecho.

ORIGENES

Art. 158, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

Los artículos 158 y 159 de la ley Hipotecaria, referentes á las hipotecas legales que ella establece, no son aplicables á las que tuvieron su origen ántes de regir aquella ley (Sent. 28 Junio 1871).

Artículo 1866.—Para que las hipotecas legales se entiendan constituidas, se necesita la inscripcion del título en cuya virtud se constituyan.

ORIGENES

Art. 159, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

Para que se entiendan constituidas, se necesita la inscripcion del título en cuya virtud se constituyan, segun se previene en el art. 159 de la ley Hipotecaria (Sent. 11 Febrero 1874).

Artículo 1867.—Las personas á cuyo favor establece esta ley hipoteca legal, podrán exigir que se constituya la especial sobre cualesquiera bienes inmuebles ó derechos reales de que pueda disponer el obligado á prestarla, siempre que, con arreglo á esta ley, sean hipotecables.

Tambien podrán exigir dicha hipoteca en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, como el matrimonio, la tutela, la patria potestad ó la administracion, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligacion que se debiera haber asegurado.

ORIGENES

Art. 160, ley Hipotecaria.

Artículo 1868.—La hipoteca legal, una vez constituida é inscrita, surte los mismos efectos que la voluntaria, sin más excepciones que las expresamente determinadas en esta ley, cualquiera que sea la persona que deba ejercitar los derechos que la misma hipoteca confiera.

ORIGENES

Art. 161, ley Hipotecaria.

Artículo 1869.—Si para la constitucion de alguna hipoteca legal 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 art. 1829 (119 de la ley), decidirá el Juez ó el Tribunal, previo dictámen de peritos.

Del mismo modo decidirá el Juez ó el Tribunal las cuestiones que se susciten entre los interesados, sobre la calificacion de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitucion de cualquiera hipoteca legal.

ORIGENES

Art. 162, ley Hipotecaria.

Artículo 1870.—En cualquier tiempo en que llegaren á ser insuficientes las hipotecas legales inscritas, podrán reclamar su ampliacion ó deberán pedirla los que con arreglo á esta ley tengan respectivamente el derecho ó la obligacion de exigir las y de calificar su suficiencia.

ORIGENES

Art. 163, ley Hipotecaria.

Artículo 1871.—Las hipotecas legales inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido, y se cancelarán en los mismos términos que las voluntarias.

ORIGENES

Art. 164, ley Hipotecaria.

Segun lo dispuesto en el art. 164 de la ley Hipotecaria, las hipotecas legales subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad hubiesen sido constituidas, y se concederán en los mismos términos que las voluntarias, las cuales, inscritas en el Registro por medio de escritura pública, aunque proceda su cancelacion, si no la consintiera aquel á quien ésta perjudique, no se cancelarán sinó por providencia ejecutoria contra la cual no se halle pendiente recurso de casacion, segun expresamente se establece en el art. 82 de la precitada ley (Sentencia 20 Marzo 1873).

Artículo 1872.—Para constituir ó ampliar judicialmente, y á instancia de parte, cualquiera hipoteca legal, se procederá con sujecion á las reglas siguientes:

1.ª El que tenga derecho á exigir la, pre-

sentará un escrito en el Juzgado ó Tribunal del domicilio del obligado á prestarla, pidiendo que se constituya la hipoteca, fijando la cantidad por que deba constituirse, y señalando los bienes que puedan ser gravados con ella, ó por lo ménos el Registro donde deban constar inscritos los que posea la misma persona obligada.

2.ª A este escrito acompañará precisamente el título ó documento que produzca el derecho de hipoteca legal, y si fuere posible, una certificacion del Registrador en que consten todos los bienes hipotecables que posea el demandado.

3.ª El Juez ó Tribunal, en su vista, mandará comparecer á su presencia á todos los interesados en la constitucion de la hipoteca, á fin de que se avengan, si fuere posible, en cuanto al modo de verificarla.

4.ª Si se avinieren, mandará el Juez ó el Tribunal constituir la hipoteca en los términos que se hayan convenido.

5.ª Si no se avinieren, ya sea en cuanto á la obligacion de hipotecar, ó ya en cuanto á la cantidad que deba asegurarse, ó la suficiencia de la hipoteca ofrecida, se dará traslado del escrito de demanda al demandado, y seguirá el juicio los trámites establecidos para los incidentes en los artículos 342 al 350 de la ley de Enjuiciamiento civil.

ORIGENES

Art. 165, ley Hipotecaria.

Artículo 1873.—En los casos en que el Juez ó el Tribunal deba proceder de oficio para exigir la constitucion de una hipoteca legal, dispondrá que el Registrador correspondiente le remita la certificacion prevenida en la regla segunda del artículo anterior; en su vista, mandará comparecer al obligado á constituir la hipoteca, y con su audiencia y la del Ministerio fiscal, seguirá despues el juicio por los trámites que quedan prescritos.

ORIGENES

Art. 166, ley Hipotecaria.

Artículo 1874.—Lo dispuesto en los dos anteriores artículos se entenderá sin perjuicio de las reglas establecidas en el art. 194 sobre hipotecas por bienes reservables, y en la ley de Enjuiciamiento civil sobre fianzas de los tutores y curadores, y no será aplicable á la hipoteca legal á favor del Estado, de las provincias ó de los pueblos, sinó cuando los reglamentos administrativos no establecieren otro procedimiento para exigirla.

ORÍGENES

Art. 167, ley Hipotecaria.

Artículo 1875.—Se establece hipoteca legal:

1.º En favor de las mujeres casadas, sobre los bienes de sus maridos:

Por las dotes que les hayan sido entregadas solemnemente bajo fe de notario.

Por las arras ó donaciones que los mismos maridos les hayan ofrecido dentro de los límites de la ley.

Por los parafernales que con la solemnidad anteriormente dicha hayan entregado á sus maridos.

Por cualesquiera otros bienes que las mujeres hayan aportado al matrimonio y entregado á sus maridos con la misma solemnidad.

2.º En favor de los hijos, sobre los bienes de sus padres, por los que éstos deban reservarles segun las leyes, y por los de su peculio.

3.º En favor de los hijos del primer matrimonio, sobre los bienes de su padrastro, por los que la madre haya administrado ó administre, ó por los que deba reservarles.

4.º En favor de los menores ó incapacitados, sobre los bienes de sus tutores ó curadores, por los que éstos hayan recibido de ellos, y por la responsabilidad en que incurrieren.

5.º En favor del Estado, de las provincias y de los pueblos; sobre los bienes de los que contraten con ellos ó administren sus intereses, por las responsabilidades que contrajeren con arreglo á derecho; sobre los

bienes de los contribuyentes, por el importe de una anualidad vencida y no pagada de los impuestos que graviten sobre ellos.

6.º En favor de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años, y si fuere el seguro mutuo, por los dos últimos dividendos que se hubieren hecho.

ORÍGENES

Art. 168, ley Hipotecaria.

Segun las leyes 25 y 33, tit. XIII, Partida 5.ª, el Estado tiene hipoteca legal privilegiada en los bienes de sus deudores para la cobranza de sus créditos, sin que se haya hecho innovacion alguna en la legislacion mercantil acerca de estos derechos (Sent. 6 Noviembre 1867).

Segun las terminantes prescripciones de la ley Hipotecaria vigente, sólo pueden ejercitar el derecho á que se constituya hipoteca aquellos interesados á cuyo favor se establecen hipotecas legales en alguno de los casos taxativamente señalados en el art. 168, ó aquellos que á la publicacion de dicha ley tuvieran á su favor alguna de las hipotecas legales que establecía la legislacion anterior. (Sent. 21 Enero 1874).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

La hipoteca constituida por un marido menor de edad, con el objeto de garantizar la dote de su mujer, es inscribible, porque el artículo primero de la real orden de 28 de Agosto de 1876 se refiere á los hijos no emancipados, y el que se casa lo está en virtud del matrimonio. No es aplicable á la escritura de hipoteca lo consignado en las leyes de Partida y Recopiladas, porque estando prohibidos por la actual legislacion, segun ha declarado el Tribunal Supremo en sentencias de 23 de Octubre de 1857 y 11 de Enero de 1859, los contratos entre marido y mujer fuera de los casos exceptuados, el otorgamiento en estos últimos tiene que regirse por leyes especiales. La ley Hipotecaria atribuye suficiente capacidad al esposo menor de edad para otorgar por sí solo el contrato de hipoteca á favor de su esposa, como consecuencia forzosa é ineludible del matrimonio contraído, en el mero hecho de no exigir ningun otro requisito para su otorgamiento, co-

mo exige el de la autorizacion judicial para que los cónyuges menores de edad puedan enajenar ó gravar en favor de un extraño los bienes dotales ó los hipotecados á la seguridad de los mismos; porque el sentido de la ley Hipotecaria, de acuerdo esta parte con los principios consignados en el proyecto de Código civil y con la práctica que viene observándose, rechaza la autorizacion judicial para que los cónyuges menores de edad puedan otorgar los contratos de aportacion dotal y constitucion de hipoteca, cuyo sentido confirma el mismo texto de la ley al estimar suficiente la intervencion de los padres ó del curador de la mujer menor de edad para los actos importantes de reclamar la hipoteca legal y calificar la suficiencia de la ofrecida por el marido, así como al reservar la intervencion judicial al caso en que no hubiese avenencia ó conformidad entre los esposos sobre la obligacion de constituir dicha hipoteca y sobre la calidad y cuantía de los bienes ofrecidos. No siendo necesaria ni exigiendo la ley Hipotecaria la autorizacion judicial para todo los actos relacionados con la aportacion dotal por parte de la mujer menor de edad, tampoco puede exigirse para que el marido complete estos mismos actos legales, sobre todo si se tiene presente que este último viene obligado á constituir el de hipoteca, y que ningun perjuicio puede sufrir aun en el caso de que constituyese en hipoteca bienes que excediesen en gran cantidad del valor de los dotales asegurados, porque segun la doctrina de dicha ley, sólo quedarian gravados en cuanto al verdadero importe del crédito dotal, pudiendo disponer de lo que sobrase despues de cubierta dicha responsabilidad (Res. Dir. Gen. 3 Mayo 1878).

Si bien el art. 171 de la ley Hipotecaria autoriza al marido para constituir en cualquier tiempo hipoteca á favor de la mujer por la dote que confesó haber recibido ántes de la celebracion ó en el primer año del matrimonio, es necesario que se haga constar judicialmente la existencia de los bienes dotales ó la de otros semejantes ó equivalentes en el momento de reclamarse por la mujer la constitucion de dicha hipoteca (Res. Dir. Gen. 14 Mayo 1876).

Artículo 1876.—Las hipotecas á que se refiere el artículo anterior se regirán por las disposiciones de los artículos 217, 218, 219, 220, 221, 255, 256, 257, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1372,

TOMO II

1373, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 y 1434.

ORÍGENES

Arts. 172 y siguientes, hasta el 216 inclusive, de la ley Hipotecaria.

Artículo 1877.—Las Direcciones generales, los Gobernadores de las provincias y los Alcaldes, deberán exigir la constitucion de hipotecas especiales sobre los bienes de los que manejen fondos públicos ó contraten con el Estado, las provincias ó los pueblos, en todos los casos y en la forma que prescriban los reglamentos administrativos.

ORÍGENES

Art. 217, ley Hipotecaria.

Artículo 1878.—El Estado, las provincias ó los pueblos tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor para el cobro de una anualidad de los impuestos que gravan á los inmuebles.

Para tener igual preferencia por mayor suma que la correspondiente á dicha anualidad, podrá exigir el Estado una hipoteca especial, en la forma que determinen los reglamentos administrativos.

ORÍGENES

Art. 218, ley Hipotecaria.

Artículo 1879.—El asegurador de bienes inmuebles tendrá derecho á exigir una hipoteca especial sobre los bienes asegurados, cuyo dueño no haya satisfecho los premios del seguro de dos ó más años, ó de dos ó más de los últimos dividendos, si el seguro fuere mutuo.

ORÍGENES

Art. 219, ley Hipotecaria.

Artículo 1880.—Mientras no se devenguen los premios de los dos años, ó los dos

últimos dividendos en su caso, tendrá el crédito del asegurador preferencia sobre los demás créditos.

ORÍGENES

Art. 220, ley Hipotecaria.

Artículo 1881.—Devengados y no satisfe-

chos los dos dividendos ó las dos anualidades de que tratan los dos artículos anteriores, deberá constituirse la hipoteca por toda la cantidad que se debiere, y la inscripción no surtirá efecto sinó desde su fecha.

ORÍGENES

Art. 221, ley Hipotecaria.

TÍTULO XXII

DEL REGISTRO PÚBLICO

CAPÍTULO PRIMERO

DE LOS TÍTULOS SUJETOS Á INSCRIPCIÓN (1)

Artículo 1882.—Subsistirán los Registros de la propiedad inmueble en todos los pueblos en que se hallan establecidos. No podrán suprimirse ni crearse Registros sinó por una ley. Para alterarse la circunscrip-

ción territorial que en la actualidad corresponde á cada Registro, deberá existir motivo de necesidad ó conveniencia pública, que se hará constar en expediente, y será oído el Consejo de Estado.

(1) EXPOSICION DE MOTIVOS.—¿Cuáles deben de ser las bases de la nueva ley? El Gobierno no las prescribió á la Comision, si bien en Real orden de 10 de Agosto del mismo año (1855) manifestó el deseo de que la nueva ley partiera del principio de publicidad, que no se reconocieran para lo sucesivo hipotecas generales, que se establecieran formalidades exteriores para la traslacion de la propiedad y de los demás derechos en la cosa, que se meditase con detencion la conveniencia ó inconveniencia de suprimir las hipotecas legales, y que en el primer caso se excogitaran los medios de conciliar la supresion con los intereses que ántes protegía el privilegio, y especialmente los de las mujeres casadas, menores é incapacitados. Mas reconociendo el Gobierno la grave trascendencia de estas cuestiones, confió á la Comision la difícil tarea de examinarlas, en la seguridad de que estudiaría los trabajos anteriores, los compararía con las leyes de las demás naciones, y prepararía un proyecto digno de ser ley, y que fuera base y punto de partida para plantear reformas vivamente ansiadas por el país, algunas iniciadas ó reclamadas enérgicamente por sus representantes.

La plena confianza que el Gobierno ha depositado en la Comision, y la libertad en que la dejó para seguir sus propias inspiraciones, la han comprometido más y más á procurar el acierto; estudios concienzudos y detenidos, discusiones frecuentes y prolongadas, y multiplicadas revisiones, han sido por mucho tiempo la tarea continua de la Comision, que si no ha llegado á llenar su encargo tan cumplidamente como deseara, puede asegurar al ménos que ha puesto en contribucion cuanto alcanzaba para conseguirlo. Pero á pesar de haber encontrado,

no sólo aceptables, sinó preferibles los principios indicados por el Gobierno, no por eso tiene la presuncion de haber acertado. En materias tan difíciles, tan complicadas, en que vienen á jugar todas las instituciones sociales, nadie, por grandes que sean sus esfuerzos, puede confiar en su trabajo; bastante gloria es la de emprenderlo y llevar toda la piedra á la grande obra de la regeneracion del derecho.

Y esta desconfianza que naturalmente tiene la Comision en todos sus trabajos, debe ser mayor al tratar del sistema hipotecario. No sucede respecto á él lo que en la mayor parte de las instituciones del Derecho civil, en que la ciencia y la experiencia de una larga serie de siglos han llegado á formar reglas admitidas universalmente, y que vienen á formar el Derecho comun de los pueblos civilizados.

La legislacion hipotecaria, como sistema, es hoy objeto de grandes controversias: la última palabra de la ciencia respecto de las bases sobre que debe descansar, no ha sido pronunciada todavia. Las naciones de Europa están divididas en el modo de resolver las grandes cuestiones á que da lugar tan interesante parte de la legislacion civil: disputanse el terreno dos sistemas puestos frente á frente: el que introdujo el Código civil francés, imitado por otros muchos pueblos, y el que, nacido en Prusia, ha llegado á obtener en sus reglas capitales tantos partidarios y dominado en tantos países.

Si en esta materia tuvieran que seguirse las tradiciones españolas, la cuestion acerca de las bases fundamentales de la ley estaria resuelta. Nuestra actual legislacion hipotecaria adopta un sistema mixto: lejos de seguir el que puede llamarse *germánico*, cuyas bases son la publicidad absoluta y la especialidad rigurosa de las hipotecas, admite una