

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-

cion 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.

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 una 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.

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,

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

## ORIGENES

## Art. 1.º, ley Hipotecaria.

combinacion de este sistema con el de las hipotecas ocultas y generales, no ya circunscrito, como lo han hecho otras naciones, en favor de las mujeres casadas, de los menores, de los incapacitados y de la firmeza de los actos judiciales, sino con una extension que aun dentro de su base no está siempre justificada.

Mas la Comision, que por regla general propende en todos sus actos á lo histórico, á lo tradicional, y que no cree que deben las leyes cambiar las bases del Derecho antiguo sino cuando la conveniencia de hacerlo así se halla plenamente justificada y que reconoce de buen grado que el legislador debe progresar conservando cuando no es notoria y urgente la necesidad de echar á tierra la obra de las generaciones que pasaron para levantar otra más adecuada á las exigencias de la época, se ve hoy obligada á presentarse como innovadora, á pedir que nuestro sistema hipotecario se asiente sobre nuevas bases, y que para ello se modifiquen todas las leyes que se refieren á las hipotecas. Profundo debe ser el convencimiento de la Comision cuando, á pesar de su religioso respeto al derecho nacional, propone que esencial y radicalmente sea reformado.

La primera cuestion que ha tenido la Comision que resolver es si el proyecto de ley deberá limitarse á la reforma del sistema hipotecario que viene en observancia, ó ser extensivo á asentar la propiedad territorial y todas sus desmembraciones y modificaciones en bases más seguras que las en que hoy descansa. Basta á la Comision leer la Exposicion de motivos que preceden al real decreto de 8 de Agosto, para comprender que la intencion del Gobierno se extendia tambien á este punto. Ni podía ser de otra manera: la condicion más esencial de todo sistema hipotecario, cualesquiera que sean las bases en que descansa, es la firmeza, es la seguridad de la propiedad: si ésta no se registra, si las mutaciones que ocurren en el dominio de los bienes inmuebles no se transcriben ó no se inscriben, desaparecen todas las garantías que puede tener el acreedor hipotecario. La obra del legislador que no estableciera este principio no sería subsistente, porque caería abrumada con el peso de su descrédito.

Así se ha comprendido entre nosotros en todos tiempos el sistema hipotecario, desde que D. Carlos y Doña Juana, accediendo á las peticiones del Reino en las Cortes de Toledo, y adelantándose á lo que más de ciento treinta años despues ideó para Francia la inteligencia privilegiada de Colbert, allegaron en 1539 por primera vez materiales para la obra que ahora se trata de levantar sobre bases más sólidas. Entónces, con sabia prevision, plantearon el doble problema que se ha agitado en todas las naciones que modernamente han querido reformar la legislacion hipotecaria: el de adquirir sin temor de perder lo adquirido, y el de prestar sobre la propiedad raiz con la seguridad de que no sería ineficaz la hipoteca. Nos es fecha relacion, decian los Reyes, que se excusarian muchos pleitos sabiendo los que compran los censos y tributos que tienen las heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores. Que á inscripcion, pues, ó transcripcion de la propiedad inmueble debe comprenderse en el proyecto, está fuera de duda: no sería reformar nuestra legislacion hipotecaria en sentido progresivo, sino empeorarla, ó por mejor decir, anularla por completo, si se pres-

## JURISPRUDENCIA

## Las leyes 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª, tit. XVI, lib. X,

cindiese de que la primera base de la ley fuera el registro de la propiedad.

Resuelto este primer punto, la Comision tenía que decidir ante todo cuál era el sistema hipotecario que debía adoptarse. Esto naturalmente le empujó en el exámen del mérito relativo de los sistemas que hoy dividen á los pueblos y á los hombres de la ciencia. El antiguo sistema de las hipotecas ocultas desde luego debió ser desechado por la Comision. Con él es incompatible el crédito territorial, porque equipara la condicion de la propiedad gravada con créditos superiores á su valor, á la propiedad libre de todo gravámen, y en último resultado desnaturaliza la hipoteca, haciendo que, en lugar de buscarse como garantía el crédito real del deudor, se prefiera más bien su crédito personal. Todas las naciones modernas y la nuestra lo han anatematizado, por esto puede decirse que su causa está irremisiblemente juzgada por la historia, por las leyes y por la ciencia. Partiendo este sistema del principio de las hipotecas privilegiadas y de las hipotecas generales, es injusto aun respecto á las comunes y especiales. La preferencia que se da al acreedor hipotecario más antiguo sobre el más moderno es una consecuencia lógica y natural del sistema de publicidad: en él el segundo acreedor conoce el derecho adquirido ántes por otro: sabe que éste ha de ser antepuesto; contrata con pleno conocimiento de la extension de sus derechos y de los demas que pueden concurrir á participar en su día del valor de la propiedad hipotecada. Pero cuando las hipotecas son ocultas, esta preferencia es injustificable: todos han prestado á ciegas; las hipotecas anteriores les son desconocidas; cada uno se reputa bastante asegurado, y frecuentemente todos ménos uno son engañados, y á veces lo son todos, porque á ellos se antepone otro que tiene hipoteca legal privilegiada. Aun sin tan poderosas consideraciones, la Comision hubiera rechazado este sistema como fuente de estelionatos y causa de usuras inmoderadas, pues que el peligro que incessantemente corren los acreedores, suelen compensarlo con intereses exorbitantes.

No presenta tantos inconvenientes el sistema que, admitiendo la publicidad de las hipotecas como una de sus bases, al lado de ella conserva hipotecas ocultas, que sin necesidad de contrato especial, y sólo en beneficio de la ley, protegen los intereses de personas desvalidas, ó aseguran créditos á que el derecho presta especial amparo y garantía. Pero este sistema que, como queda dicho, es el adoptado por nuestras leyes, tampoco es aceptable, á juicio de la Comision. Amalgama de dos sistemas que se excluyen, pretende en vano conciliar la prudencia y circunspeccion de los acreedores con los azares que no pueden prever. Con él nunca está seguro el acreedor: en los momentos mismos en que contrata, despues de asegurarse por el Registro de la propiedad de que sus garantías son buenas, despues de adquirir por el Registro de hipotecas la conviccion de que ningun otro tiene inscrito un crédito que pueda antepoñerse al suyo, se encuentra burlado, porque una hipoteca legal, desconocida tal vez hasta para el deudor mismo, viene á frustrar sus cuidadosas investigaciones, á convertir un contrato calculado con toda prevision y prudencia en un juego de azar, y á privarle de su derecho.

Nov. Réc., que tratan del establecimiento de las antiguas Contadurias de Hipotecas para que constasen los gravámenes de las fincas, han

caducado en virtud de la nueva ley Hipotecaria (Sent. 9 Abril 1866.)

La real orden de 11 de Febrero de 1847, re-

El sistema mixto, pues, si bien preferible al de hipotecas ocultas, no da la seguridad absoluta que necesitan los acreedores para que el crédito territorial sea fecundo; sistema de transaccion, no satisface á las necesidades para que se ha creado. No es esto discurrir sobre teorías; la experiencia lo ha puesto bien de realce en la larga serie de años que ha dominado en España: léjos de consultar de un modo conveniente al crédito territorial, ha dado lugar á que, por medio de artificios jurídicos buscaran los acreedores la seguridad que la ley no les ofrecía. Si en España no se ha publicado, como ha sucedido en el vecino Imperio, un libro sobre el peligro de prestar con hipoteca, puede asegurarse que hay muchos contratos que siendo en rigor, por la voluntad de los contrayentes, préstamos con hipoteca, se han otorgado como ventas con pacto de retro, originándose pérdidas considerables para el supuesto vendedor, y dándose lugar al escándalo de que, bajo el nombre de un contrato lícito, tenga fuerza el reprobado pacto de comiso en un préstamo con garantía. Y es que dentro de la ley no hay medios para que el acreedor se libere del riesgo de que se convierta en ineficaz la hipoteca, porque el más detenido y profundo estudio de la legislacion en materia tan difícil, y el exámen más circunscrito de la historia de las fincas, el conocimiento de las personas que las han obtenido, de los cargos públicos que han desempeñado, de las empresas en que han tenido intervencion, de las responsabilidades que en el órden de la familia puedan haber contraído, no alcanzan á poner al acreedor á cubierto de los peligros de créditos olvidados de todos, ó desconocidos, y cuya existencia no puede sospechar ni la prevision más exquisita. Por esto la mayor parte de las naciones que, á imitacion de Francia, adoptaron este sistema mixto, lo han abandonado, y quizá no esté lejana la época en que quede tan desautorizado como el de la hipoteca oculta que tenían los romanos.

No hay, pues, más que un sistema aceptable: el que tiene por base la publicidad y la especialidad de las hipotecas.

Mas como es necesario fijar bien las palabras que pueden ser de distinto modo interpretadas, debe decir la Comision cómo entiende la publicidad. Consiste ésta en que desaparezcan las hipotecas ocultas; en que no pueda perjudicar al contrayente de buena fe ninguna carga que gravite sobre la propiedad si no se halla inscrita en el Registro; en que quien tenga derechos que haya descuidado inscribir, no perjudique, por una falta que á él solo es imputable, al que, sin haberla cometido ni podido conocer, adquiriera la finca gravada ó la reciba como hipoteca en garantía de lo que se le debe; en que el Registro de la propiedad, en que el Registro de las hipotecas, se franqueen á todo el que quiera adquirir un inmueble, prestar sobre él, comprobar derechos que puedan corresponderle, y, para decirlo de una vez, al que tenga un interés legítimo en conocer el estado de la propiedad y sus gravámenes. No son de temer en este sistema pesquisas imperitinentes que puedan alentar las malas pasiones y convertir en daño de personas determinadas los secretos de su crédito.

Para conocer la importancia y necesidad del sistema adoptado por la Comision, debe tenerse en

cuenta que el fin de la legislacion hipotecaria es asentar el crédito territorial en la base de la seguridad de la hipoteca y del pago de lo ofrecido. El que presta con hipoteca, más bien que á la persona, puede decirse que presta á la cosa: el valor de la finca hipotecada es la causa por que entra en la obligacion: el deudor es sólo el representante de la propiedad; al prestamista nada le interesan el crédito, el estado de fortuna, las cualidades morales de la persona á quien da su dinero, porque para nada las tiene en cuenta; lo que le importa es que la finca baste á reintegrarle en su día de lo que dió. Su crédito no es un crédito personal, es un crédito real; no depende de la persona del deudor, no está sujeto á sus vicisitudes; lo que importa al acreedor es que la hipoteca no desaparezca; adherido, por el contrario, su crédito á la finca, no se altera por la pérdida del crédito personal de su dueño. El crédito territorial así queda suficientemente garantido; cada uno sabe hasta dónde alcanza la preferencia que puede tener sobre los demas acreedores: está en el mismo caso que si hubiese señalado una parte del precio de la finca para el día que se hiciera el pago, y esto sin temor á privilegios de hipotecas desconocidas por él, puesto que nunca puede perjudicarle lo que no constare en el Registro. Con la adopcion de este sistema, los capitales tendrán un empleo sólido y fácil, el propietario gozará de un crédito proporcional á su verdadera riqueza, se activará la circulacion, bajará el interes del dinero, y nacerán nuevas fuentes de riqueza y prosperidad.

Mas este sistema que parece tan sencillo, y cuya adopcion se presenta á primera vista tan fácil como poco complicada, ha sido objeto de fuertísimas impugnaciones. La Comision, que las manifestará con franqueza, cree poder desvanecerlas.

Las hipotecas legales: hé aqui la primera, la capital dificultad que se opone á su sistema. *En nombre de la familia, dicen sus contradictores, os pedimos proteccion para la mujer y para los hijos: en nombre de la orfandad y de la desgracia, os pedimos piedad para el huérfano y para el incapacitado: en nombre de la justicia, os conjuramos á que á una cuestion de forma, á una solemnidad externa, no sacrificéis derechos que han sido respetados en todos los siglos; y en nombre de la santidad de las leyes, no deis á una omision más fuerza que al precepto soberano del legislador, cuando extiende su mano protectora á la mujer, al huérfano y al desvalido.* Necesario es que sea arraigada la conviccion de la Comision para sobreponerse á estas objeciones.

Desde luego se advierte que los que invocan la subsistencia de las hipotecas legales se limitan sólo á las que pueden considerarse como más justificadas. Pero fuera de ellas, hay otras muchas en nuestras leyes á que nunca alcanzaria la piedad generosa de los impugnadores del sistema absoluto de publicidad.

La proteccion de las mujeres casadas, de los hijos, de los menores y de los incapacitados puede existir en igual y aun en mayor escala que en la actualidad, sin la hipoteca legal, tácita y general que le dan nuestras leyes. El ejemplo de Inglaterra bastaría á demostrarlo. Mas la Comision no aboga por la supresion de la hipoteca legal; se limita á proponer que desaparezcan las que no deben existir; y respecto á las demas, y entre ellas las que se

firiéndose únicamente á las Contadurías de Hipotecas no enajenadas, fijando las porciones que de sus productos habían de percibir

referen á la sociedad doméstica y á la proteccion de los desvalidos, cambia su forma, convirtiéndose en hipotecas legales expresas las hipotecas legales tácitas, y dando á los intereses que deben proteger una garantía infinitamente superior á la escrita hoy en nuestras leyes. La Comision, lejos de poner en pugna los derechos seculares de la mujer y del menor con los no menos respetables de los que con buena fe han adquirido el dominio ú otros derechos reales, los armoniza; no sacrifica á la felicidad de los préstamos hipotecarios un interes más grande, más moral, el interes de la familia y del Estado; al contrario, fortaleciendo estos intereses, que mira con veneracion, hace compatible con ellos el crédito territorial. Prefiere darles una proteccion verdadera á otra ménos real, aunque mayor en la apariencia: respetando derechos que están consignados en nuestra historia, en nuestras costumbres y en nuestros hábitos, no lleva su exageracion hasta el extremo de que absorban otros igualmente legítimos pero no quiere tampoco ver reducidos al marido y al tutor á la condicion tristísima de no poder enajenar sus bienes ni levantar préstamos sobre ellos, ó de hacerlo con condiciones onerosísimas, por la poca seguridad que prestan las hipotecas: procura evitar la ruina de los acreedores de buena fe, restringir el estelionato, multiplicar los recursos del propietario con la extension del crédito, y no convertir la proteccion justa que debe dispensarse al constituido bajo potestad ó tutela ó curaduría, en una injusticia escandalosa.

A estas consideraciones, que son generales, se agregan otras no ménos importantes con relacion á nuestra patria.

España es una nacion principalmente agricultora; y si en ella no ha prosperado la más antigua y la primera de las artes tanto como es de desear, débese á la falta de capitales. Estos buscan con preferencia otras empresas, ya por el aliciente de las mayores ganancias que producen, ya por la poca seguridad que inspira el estado actual de la propiedad rústica. En esta situacion, con el aumento rápido y progresivo de la riqueza pública, de la industria y del comercio, debe el legislador procurar por medios indirectos que los capitales no vayan todos á buscar las empresas mercantiles é industriales, sino que tambien vengán en auxilio de la propiedad territorial y de la agricultura. Conveniente es que los capitales se distribuyan entre los diferentes ramos que, con beneficio general de los particulares y del Estado, puedan darles cómoda colocacion: es menester, por lo tanto, contrapesar la propension de los capitalistas á emplear sus fondos en las empresas de la primera clase porque les reportan más crecidos intereses y es más breve y fácil el reembolso, con la seguridad de la garantía en las segundas, poniendo la publicidad como una de las bases del sistema hipotecario.

Consecuencia lógica del sistema de publicidad de las hipotecas es que desaparezcan de nuestro derecho las generales: si prevalece el principio de la Comision, quedarán desde luego reformadas todas las leyes que las prescriben ó autorizan, y nada significará la cláusula de hipoteca general que en adelante se ponga en los contratos entre particulares, como de hecho no lo ha significado desde la creacion de las Contadurías de hipotecas. La hipoteca

el Tesoro público y sus servidores, no alteró el estado de las obligaciones y derechos entre los propietarios y servidores de las

general, aunque se limite á los bienes presentes, y no se extienda, como es muy comun, á los que en adelante puedan adquirirse, da por resultado la falta de publicidad en la hipoteca, porque en tanto puede decirse que ésta es pública, en cuanto esté inscrita en el Registro con individual expresion de la finca á que afecta y de la cantidad á que se extiende la garantía. La especialidad, pues, de la hipoteca es el complemento de su publicidad.

Aun sin esta consideracion, que en el sistema adoptado es decisiva, no hubiera dejado la Comision de suprimir las hipotecas generales, porque su misma extension las hace ilusorias. Por lo mismo que comprenden todos los bienes presentes y futuros del deudor, éste tiene que quedar en libertad de enajenarlos, y si lo hace con todos, desaparece la garantía, sin que haya derecho á reclamar contra el comprador, viniendo así á hacer nulo en realidad el derecho *en la cosa*, porque hipoteca que no sigue á la finca, cualquiera que sea su poseedor, no merece llamarse hipoteca.

Largos debates ha suscitado en la Comision la cuestion de las hipotecas judiciales. Nuestro antiguo Derecho escrito las admitia con más extension que la práctica vigente al publicarse la ley de Enjuiciamiento civil. La via de asentamiento, ese apremio contra los contumaces, que era una verdadera hipoteca judicial, había caído en desuso, porque, aun despues de pasar los términos prescritos para oír al rebelde que no acudía á los llamamientos judiciales, quedaba abierta la puerta al juicio de propiedad por un tiempo ilimitado. A la via de asentamiento había sustituido el procedimiento en rebeldía, ficcion legal en que se supone presente al que no lo está, en que se da vida á los estrados, considerándolos como imagen y representacion jurídica del contumaz, procedimiento que, si no tenía fórmula expresa en la ley, la encontró en el foro por la necesidad de hacer respetable la justicia.

La Comision que redactó la ley de Enjuiciamiento civil no se decidió exclusivamente por ninguno de los dos sistemas, creyendo que en ambos había principios aceptables. Partiendo de la prosecucion del pleito en estrados, autorizó al juez para que desde el momento en que se declara la rebeldía, pudiera, á instancia de parte, decretar, ademas de la retencion de los bienes muebles, el embargo de los inmuebles en cuanto fuera necesario para asegurar el éxito del juicio; es decir, que constituyó una hipoteca judicial sobre la propiedad raíz, hipoteca que lleva consigo la prohibicion absoluta de vender, gravar ú obligar las propiedades sobre que recae. La misma ley establece otras hipotecas judiciales, siempre especiales y públicas, al tratar de la ejecucion de las sentencias, del embargo preventivo, del juicio ejecutivo, del procedimiento de apremio; hipotecas que hoy son siempre necesarias, y que antes sólo se exigían á petición de los interesados, y aun en esto no era uniforme la práctica. Hay más: separándose la misma ley del Derecho antiguo, que, fundado en motivos históricos, establecía que la fianza dada por los tutores y curadores fuera personal, regla que, á pesar de ser una especie de anacronismo, atendidas las condiciones de la sociedad actual, había permanecido firme en la ley en medio del movimiento general de los tiempos modernos, ya que no lo estuviera siempre en la práctica, orde-

enajenadas (Sentencia 26 Setiembre 1868).

Únicamente son aplicables las disposiciones de la ley Hipotecaria y del Reglamento dictado

no que la garantía con que se asegurasen los bienes de los menores y de los incapacitados fuera hipotecaria, y que el juez mismo la exigiera; es decir, que creó una hipoteca judicial, especial, diferente en su intension y efectos de la general tácita que por ministerio de la ley pesa aún sobre todos los bienes del tutor ó curador, hasta que, concluido su cargo y dadas cuentas y entregados los bienes y los alcances, quedan libres de las obligaciones que su cargo les impuso. Puede decirse en virtud de esto, que nuestro derecho novísimo ha propendido mucho á la constitucion de hipotecas judiciales, porque ha ordenado á los jueces que de oficio las exijan en muchos casos, y les ha dado una extension ántes desconocida. No puede decirse en verdad que la ley de Enjuiciamiento civil haya adoptado explícitamente el principio de que todas las hipotecas judiciales deban ser especiales y expresas: no podía adoptarlo, porque no era el lugar oportuno para hacerlo; pero al ménos, por lo que á ella toca, aplicó los principios de publicidad y especialidad que la Comision proclama en este proyecto de ley como únicos para lo sucesivo. Tal es el giro que en los últimos tiempos han tomado las hipotecas judiciales, tanta su importancia, tanta la seguridad que prestan para que sean respetados los actos que garantizan. No corresponde á la Comision más que continuar la obra comenzada, la cual acabará de adquirir toda su perfeccion y complemento, formados que sean la ley de Enjuiciamiento criminal y el Código civil, y reformadas las leyes mercantiles, quedando así armonizado todo nuestro derecho.

Mas á poco que se consideren los distintos casos en que puede haber lugar á la hipoteca judicial, se observa que, si bien en algunos, como sucede en el de la tutela y curaduría, tiene un carácter en cierto modo permanente, siendo la aplicacion de una ley civil, casi siempre se constituye para que sea respetada la administracion de justicia, para evitar que se eludan las sentencias, haciendo el demandado con actos propios imposible la ejecucion del fallo. Entónces su objeto sólo dura mientras dura el juicio y se ejecuta la sentencia; puede así decirse, que más que á las leyes que deben comprenderse en el Código civil, se refiere á las de procedimientos; que las leyes que la establecen ó autorizan no crean un derecho verdadero, sino que garantizan un derecho constituido al parecer, aunque controvertido, y que su carácter es tan transitorio como el peligro que se trata de evitar. Por esto la Comision, dando á la nomenclatura una importancia que no debe parecer excesiva cuando se trata de materias tan técnicas, ha creído que á la denominacion antigua de *hipoteca judicial* debía sustituir la de *anotacion preventiva*, para indicar aquellas prohibiciones de enajenar cuyo objeto es que en su día la sentencia tenga ejecucion cumplida. Por razones fáciles de comprender sin necesidad de exponerlas, ha hecho extensiva esta denominacion á las inscripciones de los derechos reales, que aún no han llegado á su perfeccion, ni están consumados, ó que son eventuales ó transitorios, ó que por falta de alguna circunstancia legal requieran subsanacion ántes de ser inscritos definitivamente en los Registros. Este cambio de nomenclatura no es nuevo; el sistema germánico la adopta con el nombre de *prenotacion*. El haber sido siempre y ser hoy entre nosotros

para su ejecucion cuando se trata de dirigir reclamaciones contra terceros interesados (Sentencia 18 Noviembre 1868).

especial la hipoteca judicial, liberta á la Comision de la necesidad de entrar en la cuestion á que en otros países ha dado lugar la que se extiende sobre todos los bienes presentes y aún sobre los futuros. Al propósito de la Comision basta decir que, recayendo siempre la hipoteca judicial sobre un hecho real determinado por la inscripcion, cabe perfectamente dentro del sistema adoptado, porque ni perjudica al crédito territorial, ni disminuye el principio de la publicidad, base cardinal de que nunca se prescinde en el proyecto.

Si respecto á este punto tenía la Comision ya recientemente trazado su camino, y puede aún decirse que conforme á los principios del derecho secular, lo mismo sucede en lo concerniente á los efectos de la hipoteca judicial. No debió buscarse el ejemplo de los pueblos en que, prevaleciendo el principio de que las sentencias constituyen de derecho una hipoteca sobre todos los bienes del condenado en ellas, cambian el crédito personal en un crédito real. Este principio, ni ha estado nunca escrito en nuestras leyes, ni ha sido introducido por la práctica.

Constituidas en nuestro estado actual las hipotecas judiciales, que en adelante, segun el proyecto, llevarán el nombre de anotaciones preventivas, solamente para asegurar las consecuencias de un juicio, no declaran ningun derecho, ni ménos convierten *en real* el que no tenía ántes semejante carácter: no puede decirse de ellas que son el premio de la carrera, como en otra nacion se ha dicho, asimilando el empeño de los acreedores para anticiparse á obtener la anotacion al afán con que se disputa la llegada al término en las carreras de caballos; no son un favor inmerecido que se da al acreedor más exigente: no modifican el carácter de las obligaciones, cambiando las simples en hipotecarias, ni hacen al juez agente de los litigantes, compeliéndolo á que supla la negligencia del acreedor y le otorgue garantías que tal vez el deudor mismo al tiempo de obligarse no habría constituido. La hipoteca judicial, que sólo tiene por objeto asegurar las consecuencias del juicio, nunca ha tenido este carácter en España: no ha creado desde luego una accion hipotecaria á favor de aquel que había obtenido la retencion, el embargo ó la providencia de que no pudiera enajenarse la cosa mientras estaba pendiente el litigio: el derecho del acreedor por la hipoteca judicial no se ha modificado, no ha cambiado de carácter: sólo ha adquirido mayor seguridad bajo el punto de vista de quitar al deudor los medios de destruir la cosa, de enajenarla y de constituirse él mismo en insolvencia. Por esto, en un concurso de acreedores ó en una quiebra, los que han obtenido á su favor hipotecas judiciales de la clase de las á que aquí nos referimos, no han tenido nunca, no tienen ahora por esta consideracion un título de preferencia sobre los demás acreedores de su especie, ni son calificados entre los hipotecarios.

Adoptando el proyecto estos mismos principios, da nueva vida á nuestro derecho antiguo, proclamando otra vez que el acreedor que obtiene á su favor una anotacion preventiva, cuyo objeto sea garantizar las consecuencias de un fallo, sólo gozará de preferencia sobre los que tengan sobre el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad á la anotacion. Ni podía ser de otra manera sin violar los principios de justicia. El que contrata y no exi-