

el deudor no está obligado á pagar el crédito, sino á condicion de que simultáneamente se haga la restitucion de la prenda. La extincion del crédito no entraña de pleno derecho la extincion de la hipoteca. Un bien hipotecado permanece gravado hasta que el título del crédito haya sido cancelado en los Registros públicos.

470. Los privilegios de los acreedores en el momento de la apertura de un órden se determinan en el reglamen-

to relativo al órden entre los acreedores. 471. El que ha recibido una prenda, lo mismo que cualquier poseedor de la cosa de otro, no pueden, extinguido el derecho que sobre ella se les habia otorgado, retener la cosa en virtud de un crédito diverso; pero si la cosa es mueble, y en los casos previstos por el reglamento de procedimientos civiles, tienen el derecho de hacerla depositar judicialmente embargándola, ó si es inmueble pedir el secuestro.

BAVIERA.

LEY DE 1º DE JUNIO DE 1822. (1)

TITULO I.

De las hipotecas en general.

Art. 1º La hipoteca es el derecho real que un acreedor adquiere para la seguridad de su crédito sobre un inmueble por la inscripcion en los re-

gistros públicos. (2114 y 2134 C. fr.)

2. Los efectos de la hipoteca dependerán de la validez y duracion del crédito, salvo lo dispuesto despues sobre la publicidad de los registros.

(1) Este título no forma parte del código civil; fué publicado con posterioridad y forma una ley distinta coordinada, sin embargo, con las disposiciones del código de Baviera N. del Texto.

CAP. I.

De las cosas que pueden ser gravadas con hipotecas.

3. La hipoteca no puede recaer más que sobre inmuebles, derechos reales y usufructuarios legalmente asimilados á los inmuebles y que no se extingan por la muerte del que los disfrute y sobre bienes muebles accesorios de inmuebles [2118 C. fr.]. En cuanto á las hipotecas sobre bienes ó sobre derechos que se extingan por la muerte del que los disfrute, se observarán las costumbres existentes.

4. Solamente se podrá constituir hipoteca sobre bienes de tercero con su consentimiento y sobre cosas de las que su poseedor no pueda disponer libremente con el consentimiento del que deba prestarlo (2124 C. fr.).

5. No se necesitará el consentimiento del que al enagenar una cosa se reservó la propiedad para garantía de su crédito, para imponer una hipoteca, á no ser que haya inscrito su reserva en los registros públicos.

Otro tanto se observará con el que se hubiere reservado el derecho de retroventa.

Para hacer la inscripcion no será necesario el consentimiento del que tenga usufructo por tiempo limitado; pero en este caso la hipoteca no conferirá derecho ninguno sobre los frutos mientras dure el usufructo.

6. En cuanto á los bienes inmuebles, segun las costumbres existentes, se necesitará el consentimiento del propietario.

7. Siempre que se trate de hipoteca legal no se exigirá el consentimiento del propietario.

8. Las leyes sobre feudos y fideicomisos continuarán siendo aplicables á la materia de hipotecas. (Ley de 26 de Mayo de 1818.)

CAP. II.

De la constitucion de las hipotecas.

9. Para constituir una hipoteca se necesita: 1º Un título de adquisicion legal ó convencional; 2º La inscripcion del crédito en los registros. [2148 C. fr.]

10. El título solo no confiere hipoteca, sino solamente el derecho de adquirirla con la inscripcion: el acreedor no adquirirá hipoteca, ni aun cuando el deudor le ceda para seguridad de su crédito la posesion y el usufructo de la cosa.

CAP. III.

De la especialidad de las hipotecas.

11. El derecho de adquirir la hipoteca se extiende sobre toda la fortuna inmueble del deudor, á no ser que esté limitado por la ley ó por convencion. [Difiere del 2129 C. fr.].

Sin embargo, el deudor podrá pedir que la hipoteca legal no se inscriba más que sobre una parte de sus bienes cuyo valor sea de una tercera parte más que el del crédito. [2143 y 2161 C. fr.].

No tendrá lugar la inscripción sino cuando se determine la cantidad y se designen especialmente los inmuebles [2129 y 2132 C. fr.].

CAP. IV.

De los títulos de adquisición de una hipoteca.

12. Tendrán derecho de adquirir hipoteca por ministerio de la ley sin el consentimiento del deudor los acreedores siguientes:

1º El estado por las deudas atrasadas de impuestos ordinarios y extraordinarios; 2º Los municipios y establecimientos públicos sobre los inmuebles de los administradores para garantía de los créditos que resulten de su administración siempre que esos propietarios no ofrezcan una suficiente solvencia; 3º Los señores por las deudas atrasadas de censos, cánones, semillas etc. sobre los bienes de sus vasallos; 4º Los que tienen derecho á una renta sobre un inmueble por las pensiones anuales; 5º Los menores é incapacitados sobre los inmuebles de los tutores y curadores ó de sus fiadores por los créditos que puedan provenir de la administración de la tutela y curaduría salvo lo dis-

puesto en el art. 20 (2121 § 2º C. fr.); 6º La mujer sobre los inmuebles de su marido: 1º Por lo que llevó en dote; 2º Por los derechos que resulten del contrato de matrimonio; 3º Por sus demandas para indemnización por obligaciones del marido y de las que ella es responsable; 4º Por el recobro del precio de sus bienes enajenados por el marido (2135 C. fr.); 7º Los hijos sobre los inmuebles de su padre ó madre por su fortuna particular; 8º Los legatarios y acreedores de una herencia por el pago de las cantidades que les toquen en la partición y por los derechos que resulten de la evicción de las cosas que hubieren recibido (§73, 1017 y 2111 C. fr.); 9º Los arquitectos, empresarios de construcciones, obreros y proveedores de materiales sobre las casas, construcción, reconstrucción ó reparación de casas, canales etc. [2103 § 4º C. fr.]; 10º Los cerveceros por el precio de la cerveza ó aguardiente que hayan entregado; 11º Los acreedores hipotecarios sobre los inmuebles gravados por los réditos vencidos de dos años y por el reembolso de las costas judiciales erogadas en el recobro de sus créditos (2151 C. fr.); 12º Todos los acreedores sin distinción por los créditos reconocidos judicialmente como susceptibles de recibir su ejecución sobre los deudores (2123 C. fr.).

13. Puede resultar la hipoteca de

una declaración de la voluntad, de un testamento ó de un contrato y ser consentida por el deudor mismo ó por un tercero que permita se haga una inscripción sobre su propiedad por cuenta del deudor.

14. Para consentir una hipoteca son necesarios el derecho y la capacidad para disponer de la cosa (2124 C. fr.).

El art. 75 determina las disposiciones que deberán observarse con las herencias bajo beneficio de inventario.

15. El acreedor solo podrá pedir la hipoteca convencional que resulte expresamente de un instrumento revestido con las formalidades establecidas por la ley (2127 C. fr.).

El vendedor que al enajenar un inmueble se reservare la propiedad para seguridad ó pago del precio, tendrá derecho de haer inscribir su hipoteca por el importe de ese precio.

16. El deudor debidamente designado que no protestare contra la inscripción de una hipoteca no podrá atacarla con el pretesto de que la deuda no era de tal naturaleza que diese lugar al título constitutivo (art. 9).

17. El derecho del acreedor para adquirir la hipoteca no se extiende más allá de los límites fijados por la ley ó por el contrato (art. 12 al 16.) tanto para el inmueble sobre el que

recayere la inscripción como para el crédito que la motivó.

18. Siempre que la cosa gravada sufra por culpa del propietario un menoscabo tal que falte garantía para el crédito, el acreedor podrá pedir inscripción sobre otros inmuebles del deudor por el menoscabo salvos los derechos de los acreedores inscritos (2131. C. fr.).

19. Las inscripciones de los créditos se harán por cantidad determinada [2132. C. fr.]. Los créditos y derechos cuyo valor no conste fijado exactamente serán estimados en dinero por convención ó por sentencia; pero en los casos de cambio de circunstancias el deudor podrá pedir la reducción de la estimación ó á su vez el acreedor una nueva inscripción para suplemento de garantía, salvo lo dispuesto en el art. 11. (2131. C. fr.)

20. En cuanto á los derechos de menores é incapacitados que se expresan en el núm 5 del art. 12 el tutor tiene solo obligación de consentir inscripción hipotecaria sobre sus bienes por los bienes muebles del menor confiados á su administración y hasta la concurrencia de cierta suma fijada por el juez de la tutela con este objeto (Difiere del 2122 C. fr.).

Se depositarán judicialmente los efectos moviliarios del menor, con el fin de reducir la hipoteca á la más exacta garantía.

El tutor que presentare oportunamente sus cuentas anuales no estará obligado á [dar garantía ninguna ulterior.

Los jueces de la tutela continuarán vigilando puntualmente la administración de los tutores, exigiendo le exactitud en la rendición de cuentas y haciendo inscribir nuevas hipotecas sobre los bienes del tutor, si hubiere retardo ó negligencia por su parte.

Constituirán también hipoteca sobre los bienes del tutor tan pronto como aparezcan en las cuentas deficientes conocidos.

CAP. V.

De la adquisición de la hipoteca por medio de la inscripción.

21. La hipoteca como derecho real se adquiere por la inscripción en forma en los registros públicos, que están bajo la fé de la autoridad y desde el momento de la inscripción sin hacer distinción entre los títulos legales (art. 12) y los convencionales (art. 13) (2134. C. fr.). Pero en ningún caso podrá inscribirse una hipoteca sin dar previo aviso al propietario de la cosa. (Difiere del 2135 C. fr.)

CAP. VI.

De la inscripción.

22. Para producir los efectos in-

dicados en los artículos 25 y 26 deberán inscribirse: 1º La cosa ó el derecho real sobre que recae la hipoteca; 2º Las modificaciones que reporte la propiedad, como particiones, censos, fideicomisos etc: 3º Los accesorios agregados al inmueble por ley ó por declaración de la voluntad; 4º Los cambios de las partes y accesorios según los arts. del 35 al 38; 5º Los diezmos, censos etc. que reporta el inmueble; pero no será necesaria la inscripción de las servidumbres reales; 6º El nombre del propietario de la cosa, su título de posesión y los cambios acontecidos en sus calidades; 7º Los hechos y derechos que limiten la libre disposición del poseedor, por ejemplo: la sustitución fideicomisaria, el usufructo, la prohibición de vender etc; 8º El importe del crédito y la tasa del interés, así como el nombre del acreedor y los cambios que á esto se refieran (2148. C. fr.).

23. En toda inscripción se indicará el día, el mes y el año. Las hipotecas inscritas el mismo día ocuparán todas el mismo lugar, á no ser que por convenio expreso anterior alguno lo tuviera preferente (2147. C. fr.)

Siempre que las solicitudes de inscripción sean tan numerosas que la cámara hipotecaria no baste para insertarlas en un mismo día se insertarán provisionalmente, y para anotar la fecha en un protocolo *ad hoc*.

24. Los propietarios de un inmueble, los acreedores inscritos sobre él y todos los demás interesados que justifiquen sus títulos podrán pedir comunicación de los registros por la parte que les interese y hacer que se les entregue una copia legalizada. Ningun otro podrá pedir esa comunicación sin consentimiento del propietario (Difiere del 2196. C. fr.).

25. Resulta de esta publicidad de los registros que todo lo que se halla bajo la fé de las inscripciones y sin fraude producirá en derecho y en lo que se refiera á hipotecas todos los efectos conformes con esas inscripciones.

No se puede alegar ignorancia de lo contenido en los registros. El que se crea perjudicado solo tendrá un derecho personal por los daños y perjuicios contra el que sea responsable de ellos.

26. Según estas disposiciones (art. 25): 1º Un crédito podrá ser válidamente inscrito sobre un inmueble, aunque el deudor inscrito en los registros como propietario lo hubiere vendido ó enagenado: en este caso el nuevo propietario que no haga inscribir su título de posesión reconocerá la hipoteca y solo tendrá sus recursos contra el deudor; 2º Las hipotecas inscritas son válidas contra los propietarios subsecuentes, aun cuando denuncien la evicción al que constituyó la hipoteca é instauren su de-

manda ántes de la inscripción; 3º No se podrá pedir inscripción contra un nuevo propietario inscrito con esta calidad en virtud de título ejecutivo librado contra el propietario anterior; 4º Las excepciones contra la validez de una deuda asegurada por la inscripción no podrán ser opuestas contra los adquirentes subrogados de buena fé y á título oneroso del crédito hipotecario, á no ser que se hubiere consignado en el registro la protesta contra la validez de la deuda; 5º Esta disposición será aplicable aun á las excepciones de compensación y de pago; 6º El cesionario se expondrá al mismo peligro, si no inscribe su cesión en los registros.

27. Estos inconvenientes quedarán evitados haciendo la declaración de los derechos que se tengan ante la cámara hipotecaria, é insertando una anotación previa en los registros, siempre que esos derechos no estén en aptitud para ser inscritos inmediatamente.

28. Esta protesta producirá el efecto de que ningun acto perjudicará el derecho por el que se formuló. Así es que la protesta hecha por el adquirente ántes de inscribir su título de posesión, ó por el demandante por la evicción, impiden el que se inscriba una hipoteca sin hacer constar que solo producirá efecto si el actual propietario continuare siéndolo, y en caso contrario en nada perjudicará al que formuló la protesta.

Lo mismo se observará con el deudor: protestando sus excepciones podrá oponerlas á cualquier cesionario.

29. Las protestas inscritas producirán sus efectos mientras no sean canceladas. La decision final sobre el objeto que diere lugar á la protesta, se mencionará al calce de su inscripción.

30. Podrá hacerse previa inscripción en los registros de un crédito al que falte el cumplimiento de una formalidad que no sea esencial, siempre que sea de tal naturaleza que constituya una hipoteca y que ésta se pruebe con documentos suficientes.

Esta inscripción previa no producirá los efectos de una hipoteca; únicamente asegurará una fecha para la inscripción. Serán aplicables á estas inscripciones los arts. 28 y 29. Cumplidas que sean todas las formalidades se considerará inscrita la hipoteca válida y definitivamente, desde el día de la anotación preventiva.

31. Las inscripciones definitivas, preventivas ó de protestas interrumpen la prescripción á favor de aquel por cuyos derechos se hicieron; pero si por convenio ó por sentencia se anular la inscripción, se tendrá por no interrumpida la prescripción antes comenzada.

32. Ninguna prescripción corre contra el que está inscrito. En consecuencia no se comenzará á contar prescripción contra un crédito inscrito ántes

de que se anule la inscripción: y serán aplicables á los intereses las disposiciones generales sobre prescripción.

CAP. VII.

De los efectos las hipotecas.

33. La hipoteca como derecho real recae sobre toda la cosa y sobre todas sus partes, así como sobre sus aumentos y accesorios; y en consecuencia sobre los frutos no desprendidos del suelo ó pendientes por raíces (2114 y 2133. C. fr.).

34. Además de los accesorios legales puede haber convencionales, inscritos con este carácter (art. 22. n° 3). Pero no se podrá atribuir esta calidad á los bienes muebles sino cuando real y esencialmente estén adheridos al inmueble gravado (2118 C. fr.).

35. Cuando sean vendidos los muebles accesorios ningún derecho conservará el acreedor hipotecario contra los adquirentes (2119. C. fr.).

36. Siempre que inmuebles inscritos en un folio distinto en los registros y que estén gravados con hipotecas se reúnan á otro fundo, los acreedores hipotecarios de esos inmuebles no tendrán derecho alguno sobre los fondos que se les han reunido. Se continuará dedicándoles páginas distintas (Difere del art. 2201. C. fr.).

37. Un cambio de inmuebles hecho con motivo de una rectificación de límites ó de una disolución de comuni-

dad producirá la traslación de las hipotecas inscritas sobre los bienes cambiados, de un inmueble sobre otro, siempre que en ello consientan los acreedores. Se dará aviso á la cámara hipotecaria y se hará la transcripción. Si los acreedores se resisten á la traslación, el tribunal suplirá su consentimiento, si creyere que ningún perjuicio resulta de la mudanza: en este caso la inscripción se hará sin demora ninguna.

38. Se observarán también estas disposiciones siempre que redimido un censo se le reemplace con inmuebles ó rentas reales; pero si la redención se hiciera en dinero éste servirá para hacer el pago de los créditos hipotecarios, aun cuando no estén vencidos.

39. Los acreedores hipotecarios de un inmueble fraccionado no estarán obligados á aceptar la hipoteca sobre una parte; en este caso podrán, por el contrario, pedir se les pague aun ántes del vencimiento de sus créditos, y las hipotecas inscritas no serán canceladas mientras no sean satisfechos todos los acreedores (2114 y 2132 C. fr.).

40. Sin el consentimiento de los acreedores no se distraerá del fundo porción ó derecho real alguno. Si se verificare la separación conservarán sus derechos sobre las fracciones separadas (2114 y 2166 C. fr.).

41. Resulta de la ordenanza de seguros contra incendio, de 23 de Fe-

brero de 1811: 1° Que los deudores cuyos inmuebles no estén asegurados, si el acreedor hipotecario lo exigiere, deberán asegurarlos, á no ser que prefieran pagar al acreedor ántes del vencimiento de la deuda y dentro de los tres meses siguientes á la demanda, dando una fianza previa; 2° Que si en caso de quiebra se abre la liquidación, el tribunal asegurará los inmuebles á pedimento de cualquier acreedor y á expensas de la masa de los bienes del concurso; 3° Que si por culpa del deudor se consumen en parte los bienes hipotecados, el acreedor será pagado por la caja de seguros que tendrá espedidos sus recursos contra el deudor (2033 C. fr.); 4° Que los que despues de asegurar el inmueble lo hipotecan, no podrán hacer cesar el seguro ántes de pagar al acreedor hipotecario.

42. La hipoteca recae sobre el deudor primitivo y sobre cualquier poseedor de la cosa; recae también sobre los intereses del año corriente y sobre los del anterior si se inscribió el crédito como productivo de intereses. (22 núm 8, 2166 y 2151 C. fr.)

43. En cuanto á los adeudos ulteriores, réditos vencidos, y gastos judiciales, el acreedor solo tendrá derecho real por ellos sobre el inmueble hipotecado, mientras lo posea su deudor; pero no podrá promover contra los terceros poseedores ni en perjuicio

de los demás acreedores hipotecarios. Si el deudor quiebra, no será pagado tampoco en la segunda categoría. Sin embargo, según el art. 12, el acreedor tiene derecho de hacerse inscribir sobre el inmueble por los réditos vencidos y las costas; pero esta inscripción solo surtirá efecto contra los terceros poseedores y demás acreedores hipotecarios desde el día de su fecha, según el art. 21.

44. El deudor no perderá por la inscripción el derecho de constituir á favor de otro acreedor una nueva hipoteca sobre el mismo inmueble.

La estipulación de no hipotecar la cosa á otros acreedores, no producirá efecto contra los títulos legales de hipotecas; pero sí contra los convencionales, si la estipulación fué inscrita en los registros públicos.

45. El deudor podrá disponer libremente de la cosa gravada, con tal que no perjudique á la hipoteca. Es libre para enajenar la cosa; pero no para imponerla un gravámen que altere su valor, sin obtener ántes el consentimiento de los acreedores.

Si por negligencia ó menoscabo el deudor disminuye el valor de la cosa, los acreedores podrán reclamar el pago ántes del vencimiento del término, ó hacer que se revoquen judicialmente los actos de su deudor hechos en fraude de sus derechos. [1167 y 2131 C. fr.]

46. El deudor que expresa ó tá-

citamente consienta la inscripción de una hipoteca sobre su propiedad, no perderá por eso el derecho de oponer al acreedor primitivo sus excepciones contra la validez de la deuda. En cuanto á los acreedores cesionarios se aplicarán los arts. del 25 al 29.

47. Si consistiere el crédito en un préstamo de dinero, el deudor, dentro de treinta días podrá oponer la excepción de dinero no entregado [*non numerata pecunia*] Los jueces resolverán según las leyes civiles, sobre esa excepción.

48. El deudor podrá insertar una protesta contra un crédito preventivamente anotado; pero la omisión de esa formalidad no producirá los efectos designados en el art. anterior.

49. La hipoteca confiere al acreedor el derecho real de hacerse pagar sobre la cosa gravada; pero sin perjuicio de este derecho podrá proceder personalmente contra el deudor, ejercitar ambas acciones acumulativamente, ó la acción real sola.

50. Los acreedores que no se paguen con la cosa hipotecada conservarán sus acciones personales contra el deudor ó sus representantes.

51. El acreedor en virtud de su derecho real podrá pedir que se le pague sobre la cosa hipotecada ó que se le ponga en posesión de ella en los términos de la ley. Si se le pusiere en posesión, el acreedor dará cuenta de los frutos y cumplirá todas

las obligaciones del acreedor anticrético. Los frutos percibidos se aplicarán primero á réditos y costas y después el capital. (Difiere de los 2085 y 2088, C. fr.)

52. Si el acreedor pidiere solamente los intereses vencidos de los dos últimos años, producirá en juicio la letra hipotecaria, ó el extracto de los registros. Se intimará entonces al deudor que pague los réditos vencidos apercibido de ejecución dentro de ocho días. El deudor no podrá oponer más excepciones que las que resulten de los títulos. Si no opusiere ninguna, á pedimento del acreedor se procederá inmediatamente á la ejecución, que el deudor no podrá impedir en manera alguna. Para los réditos vencidos de años anteriores se observarán las reglas del procedimiento ordinario.

53. El acreedor podrá ceder en todo ó en parte su crédito hipotecario; podrá también empeñarlo, transcribiendo en los registros el título del empeño. Los judíos y los católicos ejercitarán los mismos derechos hipotecarios. El empeño ó dación en prenda producirá todos los efectos que según los artículos 25 y 26 nacen de la publicidad de las hipotecas. Sin embargo el deudor no podrá pagar al que recibió en prenda sin advertir al propietario de ella.

De los efectos de la hipoteca en cuanto á los terceros poseedores.

54. El inmueble sobre el que se inscribiere una hipoteca responderá por el pago del crédito, cualesquiera que sean las manos en que se encuentre. (2166 C. fr. véanse arts. 42 y 51).

55. El tercero detentador estará igualmente obligado por los créditos anotados preventivamente; pero su pago solo podrá ser reclamado cuando se haga la inscripción definitiva.

56. Nunca estará obligado por más del valor del inmueble y tendrá libertad para abandonarlo á los acreedores descargándose de toda obligación, á no ser que personalmente se hubiere comprometido para el pago de las deudas (2168 al 2178 C. fr.).

57. No podrá exigir al acreedor que proceda con la acción real que haga previa excusión en otros bienes del deudor (2170 C. fr. difiere); exceptuando los casos en que la hipoteca se hubiere constituido por razón de fianza, sobre todo en los casos del art. 12 núms. 2 y 5 siempre que la ley no considere al deudor y al fiador como codeudores.

58. El tercero detentador que fuere despojado en virtud de una acción hipotecaria ó que pagare un crédito hipotecario también, conservará sus recursos contra quien corresponda y quedará sustituido con pleno derecho al acreedor que lo despojó ó á quien hizo el pago. (2178 y 1251 núm. 2 C. fr.).

Para conservar ese recurso contra el propietario anterior no será necesario advertirle, ántes de hacer el pago ó de contestar la accion, si no es en el único caso de que se hubiera anotado en los registros una protesta contra el crédito reclamado.

CAP. VIII.

De los efectos de la hipoteca con relacion á los acreedores hipotecarios.

59. El orden entre los acreedores se arreglará únicamente por las fechas de la inscripcion (2166 C. fr.).

60. Los créditos inscritos en la misma fecha [art. 23] serán pagados en concurrencia [2147 C. fr.]

61. Este mismo orden se observará tanto entre los acreedores ordinarios como entre los hipotecarios aun cuando un acreedor posterior en fecha haya sido más diligente contra el deudor.

62. Un acreedor podrá ceder su derecho de preferencia sobre otro acreedor hipotecario de fecha posterior, sin perjudicar por eso su derecho hipotecario y salvos los derechos de los demás acreedores inscritos.

63. Ningun acreedor tendrá derecho de pagar á otro, si no es que el deudor consienta en ello, ó cuando el acreedor subrogado hubiere intentado una accion judicial para probar la va-

lidez de su título (Difiere del 1251. número 2. C. fr.).

En este caso pagará los réditos hasta el día del vencimiento de la obligacion, ó los consignará judicialmente si el acreedor rehusare recibir el pago.

64. Siempre que á pedimento del acreedor hipotecario y segun las leyes de procedimientos se ordene la venta de un inmueble en pública subasta, ni los acreedores posteriores ni el deudor podrán impedir la adjudicacion si el precio de adquisicion ofrecido fuere cuando ménos igual al precio de la estimacion judicial; si no se iguala el precio, cualquiera de los interesados podrá pedir segunda y aun tercera almoneda; pero entonces será definitiva la adjudicacion, cualquiera que sea su precio.

El acreedor que á consecuencia de esta adjudicacion se vea expuesto á una pérdida, podrá recibir el inmueble al precio de la postura más alta, declarando su intencion al tribunal dentro de ocho dias contados desde la almoneda y justificando sus medios de pago. Se notificará á los acreedores ó á sus mandatarios el día de la almoneda (2185. C. fr. difiere y 695. C. de proced. francés).

El acreedor de fecha más reciente tendrá derecho de tanteo sobre el inmueble, con preferencia á los acreedores anteriores y satisfaciéndoles completamente.

Siempre que el deudor pruebe que el producto neto de un año del inmueble gravado baste para el pago del capital, réditos y costas, si propusiere abandonar esos productos al acreedor que hubiere pedido el pago, el tribunal inscribirá su declaracion; pero se continuarán las diligencias desde el momento en que el producto se vea sujeto á contradiccion ú oposicion. (2212 C. fr. difiere.)

65. Los acreedores hipotecarios que no sean pagados íntegramente con el precio de la venta, por suerte principal, réditos y costas, conservarán sobre los demas bienes del deudor sus derechos por la parte no pagada.

CAP. IX.

De los efectos de las hipotecas en cuanto á los acreedores que estén fuera del orden.

66. El tribunal que ordene el remate de un inmueble á pedimento de acreedores "quirografarios," hará saber á los hipotecarios que tienen facultad de ejercitar los derechos enumerados en el art. 65.

67. Cuando se proceda á los remates que se hacen segun el derecho especial del banco perpétuo (Ewiggeld) de la ciudad de Munich, serán citados los portadores de cupones y los acreedores hipotecarios. Cualquiera acreedor inscrito ántes de la ad-

judicacion podrá oponerse á la venta depositando el valor de los abonos vencidos y de las costas, salvo su derecho contra el deudor. Despues de la adjudicacion, los acreedores inscritos no podrán ejercitar el derecho de retracto ó tanteo especificado en el art. 64. El privilegio del banco perpétuo (Ewiggeld) sobre las hipotecas se determinará en el art. 6º de la ley sobre la preferencia.

68. En los casos de concurso general de todos los acreedores, los hipotecarios disfrutarán preferencia de segunda clase; los intereses de su capital correrán durante la instancia de graduacion y serán pagados en el mismo orden que el capital (2151. C. fr.).

69. Las disposiciones del art. 64 sobre la adjudicacion serán aplicables á los acreedores *quirografarios*.

70. Los acreedores hipotecarios podrán ser pagados durante la instancia de graduacion, si fueren líquidos sus créditos y estuvieren indudablemente cubiertos con el precio del inmueble gravado. Los intereses se pagarán del producto neto del inmueble gravado.

CAP. X.

Cómo se extinguen las hipotecas.

71. La hipoteca se extingue:

1º Por terminar el tiempo que se fijó para su duracion; 2º Por no bastar la fortuna del deudor, siempre que

la inscripción se hiciere demasiado tarde; 3º Por pérdida de la cosa; 4º Por la renuncia del acreedor; 5º Por el pago de la deuda; 6º Por la venta judicial del inmueble; 7º Por declararse nulo el crédito (2180 C. fr.).

72. La hipoteca inscrita para determinado tiempo se extingue con la conclusión de este término. Las leyes civiles fijan la responsabilidad del fiador que constituyere hipoteca por tiempo limitado.

73. La cámara hipotecaria que tuviere noticia de alguna interdicción la inscribirá inmediatamente y no procederá á hacer ninguna otra inscripción preventiva ó definitiva. (501. C. fr.).

74. Siempre que se haga alguna inscripción preventiva ántes de la interdicción, quedarán garantizados los derechos hipotecarios del acreedor, aun cuando su crédito quedare fijado durante la instancia de graduación.

75. Después de aceptada una herencia con beneficio de inventario no se podrá hacer inscripción ninguna sobre los inmuebles que tuviere, con perjuicio de los demás acreedores de la sucesión. (2146 C. fr. al fin.).

76. La hipoteca se extingue por la pérdida de la cosa (1302 C. fr.); pero renace *ipso jure* con ella. Si un incendio destruyere un inmueble, los acreedores hipotecarios no podrán apoderarse del valor del seguro, sino

que sus derechos se transferirán sobre la nueva construcción.

77. Los cambios en la forma ó en la explotación de un inmueble no producirán efecto ninguno sobre la hipoteca.

78. En lo que toca á los desmembramientos de accesorios, se tendrán presentes los arts. del 35 al 38.

79. El acreedor podrá renunciar la hipoteca; pero con esa renuncia no perderá la acción personal.

No se considerará como renuncia el consentimiento del acreedor para la venta del inmueble ó para que se haga la inscripción de otra hipoteca sobre él.

80. La hipoteca se extinguirá por la parte del precio que el acreedor reciba. (2180 pár. 1º C. fr.).

81. El inmueble vendido judicialmente pasará al adquirente libre de toda hipoteca, salvo cláusula expresa en contrario. En este caso el tribunal pagará á los acreedores por su orden, asegurará sobre la cosa los créditos aun no vencidos, ó hará una transacción entre los interesados. (749 C. de proced. franc.).

82. Si no dieren resultado ninguno las investigaciones hechas para encontrar al poseedor de un crédito inserito, y hubieren pasado treinta años después del último acto relativo á ese crédito, podrá pedir el poseedor de la cosa gravada que se intime públicamente al acreedor para que se

presente dentro de seis meses, apercibido de perder todo derecho si no lo hace. Esa intimación se insertará tres veces con intervalos de dos meses, en los diarios públicos. Si ninguno se presentare en tiempo útil el tribunal declarará la extinción del crédito y hará publicar en los periódicos la declaración. Cumplidas todas estas formalidades será cancelada la hipoteca en los registros. (2180 núm. 4. 2262 C. fr.).

CAP. XI.

De los efectos de la extinción de una hipoteca.

83. La hipoteca se extingue desde que existe la causa de la extinción; pero solamente contra aquel de quien se deriva dicha causa.

En cuanto á los derechos respecto á terceros se tendrán presentes las disposiciones de los arts. 25 y 26.

84. Esta extinción se inscribirá en los registros. El deudor tendrá derecho de trasladar la hipoteca ántes de hacerse la cancelación. Pero una vez inscrita la cancelación ascenderán un lugar los acreedores posteriores. (2180 C. fr.).

CAP. XII.

De la cancelación de las inscripciones.

85. Además de las causas de ex-

tingción enumeradas en los arts. del 71 al 82 podrá cancelarse total ó parcialmente una inscripción por consentimiento del acreedor ó en virtud de sentencia. (2157 C. fr.).

TITULO II.

DE LA INSCRIPCION Y DEL PROCEDIMIENTO HIPOTECARIO.

CAP. 1º

De la cámara hipotecaria.

Arts. 86 al 92—El tribunal competente del lugar, en los casos en que no haya diferencia, llevará los registros hipotecarios. Este tribunal formará la cámara hipotecaria (diferencia del 2146 C. fr.).

93. Todos los actos que emanen de este tribunal, (salvo los excesos de poder) se hacen bajo la fé pública. Sus constancias tendrán el valor de documentos judiciales.

94. El que se creyere perjudicado por actos de este tribunal interpondrá su queja ante la corte superior, la que después de pedir informe al tribunal decidirá desde luego y soberanamente. El tribunal expedirá su informe dentro de ocho días.

95. El tribunal es responsable de la integridad de los registros.

96. La cámara hipotecaria no

procederá nunca de oficio; no tendrá que examinar la validez de las inscripciones sino con relacion á las demas constancias insertas en los registros.

97. La cámara hipotecaria estará siempre obligada á advertir á aquellos cuyos derechos puedan sufrir perjuicio cuando se trate de cambios en los registros ó de tomar medidas en interes suyo.

98. Además de lo expresado en el art. 96 la cámara hipotecaria responderá: 1º De la validez y completa confeccion de la inscripcion; 2º De la obligacion de advertir á los interesados segun los arts. 109 y siguientes y 158; 3º De la entrega de extractos segun los registros.

99. Será igualmente responsable: 1º. Por las condiciones relativas á los derechos del los cónyuges en las localidades en que sea de derecho comun la comunidad de bienes (difiere del 2197. C.fr.), y por la inscripcion de los cambios de propiedad ó hipotecas convencionales: 2º. Siempre que en los casos de enagenacion el vendedor se reserve ciertas ventajas ó una renta vitalicia, ó que por los títulos de renta presentados conste que aun no se paga todo el precio, la cámara á pedimento de parte y aun de oficio inscribirá esos gravámenes.

100. Los acreedores que omitieren alguna de las formalidades que la ley exige para la conservacion de sus

derechos y á quienes se hiciere notar la omision conforme al art. 97 no tendrán recurso ninguno contra la cámara hipotecaria.

CAP. II.

Del procedimiento en materia hipotecaria.

101. Toda demanda relativa á hipotecas se hará por escrito ó verbalmente. En este último caso se levantará *in continenti* una acta verbal y se procurará escribir lo ménos que fuere posible (2148. C. fr. difiere).

102. Las actas y los documentos adjuntos se conservarán cuidadosamente.

103. Se podrá proceder por procurador. El mandato aunque sea imperfecto ó presunto bastará para conservar los derechos de un tercero; pero será necesario poder especial para obligar al mandante. Si fuere extranjero ó desconocido el mandatario, acreditará su identidad.

104. Tendrán facultad de pedir inscripcion á nombre de los interesados: 1º Los acreedores á nombre de su deudor. (1150 C. fr.); 2º Los fiadores del deudor si el acreedor no usare de su derecho para hacer inscribir su crédito; 3º Todos los acreedores, cada uno por el todo; 4º Cualquiera individuo podrá hacer inscribir la hipoteca concedida al menor sobre los bienes de su tutor, ó de su padre ó

madre, sin perjuicio de la responsabilidad del tutor subrogado ó del tribunal de la tutela, que hubieren descuidado hacer la inscripcion. (2137 y 2139 C. fr.); 5º Los parientes y el tribunal ante quien se otorgó el contrato de matrimonio podrán provocar la inscripcion hipotecaria sobre los bienes del marido, sin que por eso haya contra ellos recurso alguno en garantía (2139 C. fr.). El mismo tribunal instruirá á la mujer de sus derechos á la inscripcion. Si fuere menor la mujer, el tutor, tutor subrogado y tribunal de tutela harán la inscripcion bajo su responsabilidad; 6º Por último, los tribunales estarán obligados á hacer la inscripcion, siempre que la ley les imponga ese deber.

105. Siempre que por el exámen de la solicitud juzgue la cámara hipotecaria que faltan algunos títulos ó documentos que la funden, lo hará saber al peticionario indicándole los medios de reparar las omisiones.

106. Toda solicitud de inscripcion supone un exámen prévio. Así, pues, siempre que la Cámara hipotecaria juzgue fundada la solicitud pero crea tambien necesarias algunas observaciones ó una verificacion prévia hará una anotacion en el registro hipotecario indicando la naturaleza y el carácter de las observaciones.

107. Podrá hacerse la inscripcion á pedimento del deudor y aun sin el

consentimiento de aquel á quien aprovechare.

108. Las protestas ó anotaciones podrán ser inscritas no estando presente la parte interesada; pero con la condicion de advertirla sin demora. La cámara hipotecaria hará saber la inscripcion al propietario despues.

109 y 110.—Las inscripciones definitivas se harán siempre á presencia del deudor ó de su legítimo representante. La citacion se hará con ocho dias de anticipacion para las hipotecas legales ó judiciales, y con treinta dias para la hipoteca convencional.

111. Pasado el término, si no se presentare el deudor debidamente citado, ó no hiciere presentes sus excusas, la inscripcion se convertirá en definitiva; esta inscripcion, sin embargo, no le hará perder sus recursos contra el que la pidió; pero en cuanto á los terceros, producirá los efectos indicados en los arts. 25, 26, 47 y 83.

112. Si se opusiere á la inscripcion y la cámara hipotecaria no obtiene arreglo entre las partes, los tribunales resolverán.

113. Aquel sobre cuyos bienes se hiciere una inscripcion preventiva podrá pedir que se haga definitiva á los treinta dias, á no ser que el que la solicitó justifique algun impedimento legal.

114. Las protestas y anotaciones

preventivas se anotarán al márgen de la inscripcion á que se refieran.

115. Se podrán pedir certificados de cualesquiera inscripciones preventivas ó definitivas. (2196 C. fr.).

116. La cámara hipotecaria entregará los extractos que se le pidieren por los acreedores ó por los tribunales.

117. Se hará mencion en el registro de la entrega de los extractos. Los extractos entregados por la cámara hipotecaria en dia de audiencia no producirán responsabilidad alguna contra ella.

118. En caso de declaracion de quiebra el tribunal que la pronuncie lo hará saber á la cámara hipotecaria para que haga la debida inscripcion en los registros.

TITULO III.

DE LOS LIBROS HIPOTECARIOS.

Cap. del I al III.

Los arts. del **119** al **128** son relativos á la forma de los libros.

Art. 129. Los libros contendrán tres indicaciones principales.

1º La cosa sobre la que se hacen las inscripciones y que reporta los gravámenes: 2º El nombre del propietario y su título de posesion, así como las excepciones y límites del de-

recho de propiedad, si los hubiere; 3º La hipoteca, las subrogaciones que de ella se hicieren y las extinciones.

Adicion 1ª La cámara hipotecaria no será responsable por la exactitud de la estimacion de una propiedad hecha é inscrita á pedimento de las partes.

156. No se inscribirá el embargo de un crédito hipotecario sino en virtud de sentencia que hubiere causado ejecutoria.

CAP. V.

De las cancelaciones.

Arts. **157** á **170**.—Este capítulo se refiere nada más á la manera con que deberá hacerse la cancelacion de la inscripcion.

CAP. VI.

De los reconocimientos y letras hipotecarias.

171. Los reconocimientos son constancias expedidas por la cámara hipotecaria, que acreditan la existencia de una inscripcion.

El título en el que consta la inscripcion de una hipoteca se llama letra hipotecaria.

Puede compararse al extracto presentado por un acreedor clasificado. (771 C. de proced. francés).

172. El reconocimiento expre-

sará la naturaleza de la inscripcion, la cosa sobre que recae y su fecha: podrá escribirse separadamente ó en el título exhibido para hacer la inscripcion. (2150 C. fr.).

173. La letra hipotecaria expresará: 1º El nombre de bautismo y de familia, el estado y el domicilio del acreedor; 2º Los mismos datos res-

pecto del deudor; 3º La descripcion pormenorizada de la cosa; 4º El título del crédito; 5º La cantidad; 6º El número del libro; 7º La indicacion de las hipotecas que la precedieren; 8º La fecha de la inscripcion.

176. La tarifa se promulgará despues.

BELGICA.

LEY SOBRE LA REVISION DEL REGIMEN HIPOTECARIO, DISCUTIDA POR LAS CÁMARAS, Y PROMULGADA EL 16 DE DICIEMBRE DE 1851.

Cap. 3º De las hipotecas.

Art. 41 y 42. Como los 2114 y 2115 del C. fr.

43. La hipoteca es legal, convencional ó testamentaria. (2116 C. fr.).

44. La hipoteca legal es la que resulta de la ley.

La convencional es la que depende de las convenciones y de la forma exterior de los actos y contratos. La testamentaria es la establecida por el