

algun derecho real anterior sobre el inmueble anotado.

69. El que pudiendo pedir la anotacion preventiva en un derecho dejase de hacerlo dentro del término señalado al efecto, no podrá despues inscribirlo á su favor en perjuicio de tercero que haya inscrito el mismo derecho, adquiriéndolo de persona que aparezca en el registro con facultad de trasmitirlo.

70. Cuando la anotacion preventiva de un derecho se convierta en inscripcion definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la anotacion.

71. Los bienes inmuebles ó derechos reales anotados, podrán ser enajenados ó gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona á cuyo favor se haya hecho la anotacion.

72. Las anotaciones preventivas comprenderán las circunstancias que exigen para las inscripciones los artículos 9 al 13, en cuanto resulten de los títulos ó documentos presentados para exigir las mismas anotaciones.

Los que deban su origen á providencia de embargo ó secuestro, expresarán la causa que haya dado lugar á ellos, y el importe de la obligacion que los hubiere originado.

73. Todo mandamiento judicial, disponiendo hacer una anotacion preventiva, expresará las circunstancias que deba ésta contener, segun lo prevenido en el artículo anterior, si re-

sultasen de los títulos y documentos que se hayan tenido á la vista para dictar la providencia de anotacion.

Cuando la anotacion deba comprender todos los bienes de una persona, como en los casos de incapacidad y otros análogos, el registrador anotará todos los que se hallen inscritos á su favor.

Tambien podrán anotarse en este caso los bienes no inscritos, siempre que el juez ó el tribunal lo ordene y se haga préviamente su inscripcion á favor de la persona gravada por dicha anotacion.

74. Si los títulos ó documentos á cuya virtud se pida judicial ó extrajudicialmente la anotacion preventiva no contuvieren las circunstancias que ésta necesite para su validez, se consignarán dichas circunstancias por los interesados en el escrito en que de comun acuerdo soliciten la anotacion. No habiendo avenencia, el que solicite la anotacion consignará en el escrito en que la pida dichas circunstancias, y prévia audiencia del otro interesado sobre su exactitud, el juez ó el tribunal decidirá lo que proceda.

75. Las anotaciones preventivas se harán en el mismo libro en que correspondiera hacer la inscripcion si el derecho anotado se convirtiere en derecho inscrito.

76. La anotacion preventiva será nula cuando por ella no pueda venirse en conocimiento de la finca ó dere-

cho anotado, de la persona á quien afecte la anotacion, ó de la fecha de esta.

TITULO IV.

De la extincion de la inscripcion y anotacion preventiva.

77. Las inscripciones no se extinguen en cuanto á tercero, sino por su cancelacion ó por la inscripcion de la transferencia del dominio ó derecho real inscrito á favor de otra persona.

78. La cancelacion de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total ó parcial.

79. Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelacion total.

1º Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripcion:

2º Cuando se extinga tambien por completo el derecho inscrito.

3º Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripcion.

4º Cuando se declare la nulidad de la inscripcion por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme á lo dispuesto en el art. 30.

80. Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelacion parcial.

1º Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripcion ó anotacion preventiva.

2º Cuando se reduzca el derecho inscrito á favor del dueño de la finca gravada.

81. La ampliacion de cualquier derecho inscrito será objeto de una nueva inscripcion, en la cual se hará referencia de la del derecho ampliado.

82. Las inscripciones ó anotaciones preventivas, hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por providencia ejecutoria contra la cual no se halle pendiente recurso de casacion, ó por otra escritura ó documento auténtico, en el cual exprese su consentimiento para la cancelacion, la persona á cuyo favor se hubiere hecho la inscripcion ó anotacion, ó sus causa-habientes ó representantes legítimos.

Las inscripciones ó anotaciones, hechas en virtud de mandamientos judiciales, no se cancelarán sino por providencia ejecutoria que tenga las circunstancias prevenidas en el párrafo anterior. Las inscripciones de hipotecas, constituidas con el objeto de garantizar títulos trasmisibles por endoso, se cancelarán presentándose la escritura otorgada por los que hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado en el acto de su otorgamiento los títulos endosables; solicitud firmada por dichos interesados, y por el deudor, á la cual se acompañen taladrados los referidos títulos. Si algunos de ellos se hubiesen extraviado, se presentará con la

escritura ó con la solicitud, testimonio de la declaracion judicial de no tener efecto. El registrador deberá asegurarse de la identidad de las firmas y de las personas que hubieren hecho la solicitud.

Las inscripciones de las hipotecas constituidas con el objeto de garantizar títulos al portador, no podrán cancelarse, sino presentándose testimonio de la declaracion judicial de quedar extinguidas todas las obligaciones aseguradas.

En el caso del párrafo anterior, para decretarse la declaracion judicial, deberán preceder cuatro llamamientos por edictos públicos y en los periódicos oficiales y tiempo cada uno de ellos de seis meses á los que tuvieren derecho á oponerse á la cancelacion.

83. Si constituida una inscripcion ó anotacion por providencia judicial, convinieren válidamente los interesados en cancelarla, acudirán al juez ó al tribunal competente por medio de un escrito manifestándolo así, y despues de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelacion.

Tambien dictará el juez ó el tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelacion la persona en cuyo favor se hubiere hecho. Si constituida la inscripcion ó anotacion por escritura pública, procediere su cancelacion

y no consintiere en ella aquel á quien ésta perjudique, podrá el otro interesado demandarlo en juicio ordinario.

84. Será competente para ordenar la cancelacion de una anotacion preventiva ó su conversion en inscripcion definitiva, el juez ó tribunal que la haya mandado hacer ó el que le haya sucedido legalmente en el conocimiento del negocio que diera lugar á ella.

85. La anotacion preventiva se cancelará no solo cuando se extinga el derecho anotado, sino tambien cuando en la escritura se convenga ó en la providencia se disponga respectivamente convertirla en inscripcion definitiva.

Si se hubiere hecho la anotacion sin escritura pública, y se tratase de cancelarla sin convertirla en inscripcion definitiva, podrá hacerse tambien la cancelacion, mediante documentos de la misma especie que los que se hubieren presentado para hacer la anotacion.

86. La anotacion á favor del legatario que no lo sea de especie caducará al año de su fecha.

Si el legado no fuere exigible á diez meses, se considerará subsistente la anotacion preventiva hasta dos meses despues en que pueda exigirse.

87. Si antes de extinguirse la anotacion preventiva resultare ser ineficaz para la seguridad del legado, por razon de las cargas ó condiciones es-

peciales de los bienes anotados, podrá pedir el legatario que se constituya otra sobre bienes diferentes, siempre que los haya en la herencia susceptibles de tal gravámen.

88. El legatario de rentas ó pensiones periódicas impuestas por el testador determinadamente á cargo de alguno de los herederos ó de otros legatarios, pero sin declarar personal esta obligacion, tendrá derecho dentro del plazo señalado en el art. 86 á exigir que la anotacion preventiva que oportunamente hubiere constituido de su derecho, se convierta en inscripcion hipotecaria.

89. El heredero ó legatario gravado con la pension deberá constituir la hipoteca de que trata el artículo anterior, sobre los mismos bienes anotados, si se le adjudicaren; ó sobre cualesquiera otros inmuebles de la herencia que se le adjudiquen.

La eleccion corresponderá, en todo caso, á dicho heredero ó legatario gravado, y el pensionista deberá admitir la hipoteca que aquel le ofrezca, siempre que sea bastante y la imponga sobre bienes procedentes de la herencia.

90. El pensionista que no hubiere constituido anotacion preventiva, podrá exigir tambien en cualquier tiempo la inscripcion hipotecaria de su derecho sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero, ó se hayan adjudicado al he-

redero ó legatario especialmente gravado, siempre que pudiere hacerlo, mediando anotacion preventiva eficaz, conforme á lo dispuesto en el artículo anterior.

Esta inscripcion no surtirá efecto sino desde su fecha.

91. El pensionista que hubiere obtenido anotacion preventiva, no podrá exigir que se le hipotequen otros bienes que los anotados, si estos fueren suficientes para asegurar el legado. Si no lo fueren, podrá exigir el complemento de su hipoteca sobre otros bienes de la herencia; pero con sujecion, en cuanto á estos últimos, á lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo anterior.

92. La anotacion á favor del acreedor refaccionario caducará á los sesenta dias de concluida la obra objeto de la refaccion.

93. El acreedor refaccionario podrá convertir su anotacion preventiva en inscripcion de hipoteca, si al espirar el término señalado en el artículo anterior, no estuviere aun pagado por completo de su crédito, por no haber vencido el plazo estipulado en el contrato.

Si el plazo estuviere vencido, podrá el acreedor ó prorogarlo mediante la conversion de la anotacion de inscripcion hipotecaria, ó exigir el pago desde luego, para lo cual surtirá la anotacion todos los efectos de la hipoteca.

94. Para convertir en inscripción hipotecaria la anotación de crédito refaccionario, se liquidará éste, si no fuere líquido, y se otorgará escritura pública.

95. Las cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario, ó sobre la constitución de la hipoteca, se decidirán en juicio ordinario. Mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos.

96. La anotación exigida á consecuencia de no poderse verificar la inscripción por defectos subsanables del título presentado, caducará á los sesenta días de su fecha.

Este plazo se podrá prorogar hasta 180 días por justa causa, y en virtud de providencia judicial.

97. La cancelación de las inscripciones ó anotaciones preventivas, solo extingue en cuanto á tercero, los derechos inscritos á que afecte, si el título en virtud del cual se ha verificado no es falso ó nulo, ó se ha hecho á los que puedan reclamar la falsedad ó nulidad, la notificación que prescribe el art. 34, sin haberse formalizado tal reclamación, y no contiene el asiento vicio exterior de su nulidad de los expresados en el artículo siguiente.

98. Será nula la cancelación:

1º Cuando no dé claramente á conocer la inscripción ó anotación cancelada;

2º Cuando no exprese el documento en cuya virtud se haga la cancelación, los nombres de los otorgantes, del notario y del juez ó tribunal en su caso, y la fecha del otorgamiento ó expedición;

3º Cuando no exprese el nombre de la persona á cuya instancia ó con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;

4º Cuando haciéndose la cancelación á nombre de persona distinta de aquella á cuyo favor estuviere hecha la inscripción ó anotación, no resultare de la cancelación la representación con que haya obrado dicha persona;

5º Cuando en la cancelación parcial no se dé claramente á conocer la parte del inmueble que haya desaparecido, ó la parte de la obligación que se extinga y la que subsista;

6º Cuando habiéndose verificado la cancelación de una anotación en virtud de documento privado, no dé fe el registrador de conocer á los que lo suscriban ó á los testigos en su defecto;

7º Cuando no contenga la fecha de la presentación en el registro del título en que se haya convenido ó mandado la cancelación.

99. Podrá declararse nula la cancelación con perjuicio de tercero, fuera del caso de haberse hecho la notificación del art. 34:

1º Cuando se declare falso, nulo ó ineficaz el título en cuya virtud se hubiese hecho;

2º Cuando se haya verificado por error ó fraude;

3º Cuando la haya ordenado un juez ó tribunal incompetente.

100. Los registradores calificarán, baja su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras en cuya virtud se soliciten las cancelaciones y la capacidad de los otorgantes, en los términos prevenidos respecto á las inscripciones en los artículos 18 y 19.

101. Los registradores calificarán también, bajo su responsabilidad, la competencia de los jueces ó tribunales que ordenen las cancelaciones, en los casos en que no firmare el despacho el mismo que hubiere decretado la inscripción ó anotación preventiva.

Si dudaren de la competencia del juez ó tribunal, darán cuenta al Presidente de la Audiencia respectiva, el cual decidirá lo que estime procedente.

102. Cuando el Presidente declare la competencia del juez ó tribunal, el registrador hará desde luego la cancelación.

Cuando no lo estime competente, el mismo registrador comunicará esta decisión al interesado, devolviéndole el despacho.

103. Contra la decisión de los Presidentes podrá recurrirse tanto por los jueces y tribunales como por los interesados, á la Audiencia, la cual, oyendo á las partes determinará lo que estime justo.

Contra el fallo de la Audiencia procederá el recurso de casación.

104. La cancelación de toda inscripción contendrá necesariamente las circunstancias siguientes:

1ª La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación.

2ª La fecha del documento y la de su presentación en el registro;

3ª El nombre del juez, tribunal ó autoridad que lo hubiere expedido, ó del notario ante quien se haya otorgado;

4ª Los nombres de los interesados en la inscripción;

5ª La forma en que la cancelación se haya hecho.

TITULO V.

DE LAS HIPOTECAS.

SECCION I.

De las hipotecas en general.

105. Las hipotecas sujetan directa é inmediatamente los bienes sobre que se imponen, al cumplimiento de las obligaciones para cuya seguridad se constituyen, cualquiera que sea su poseedor.

106. Solo podrán ser hipotecados:

1º Los bienes inmuebles.

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

107. Podrán hipotecarse, pero con las restricciones que á continuación se expresan:

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

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

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

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

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

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

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

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

9º Los bienes vendidos con pacto de *retro-venta* ó á carta de gracia, si el comprador ó su causa-habiente limita la hipoteca á la cantidad que deba recibir en caso de resolverse la venta, dándose conocimiento del contrato al vendedor, á fin de que si se retrajeren los bienes antes de cancelarse la hipoteca, no devuelva el precio sin conocimiento del acreedor, á

no preceder para ello precepto judicial, ó si el vendedor ó su causa habiente hipoteca lo que valgan los bienes más de lo que deba percibir el comprador si se resolviese la venta; pero en este caso, el acreedor no podrá repetir contra los bienes hipotecados, sin retraerlos previamente en nombre del deudor en el tiempo en que éste tenga derecho y anticipando la cantidad que para ello fuere necesaria.

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

108. No se podrán hipotecar:

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

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

3º Los oficios públicos:

4º Los títulos de la deuda del Estado, de las provincias ó de los pueblos, y las obligaciones y acciones de bancos, empresas ó compañías de cualquiera especie:

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

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

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

8º El uso y habitación:

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

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

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

Cuando la condición resolutoria

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

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

110. La hipoteca se extiende á las accesiones naturales, á las mejoras, á los frutos pendientes y rentas no percibidas al vencer la obligacion, y al importe de las indemnizaciones concedidas ó debidas al propietario por los aseguradores de los hipotecados.

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

1º Los objetos muebles, colocados permanentemente en un edificio, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria,

aunque su colocacion se haya verificado despues de constituida la hipoteca;

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

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

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

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

112. Cuando la finca hipotecada pasare á manos de un tercer poseedor no será extensiva la hipoteca á los muebles colocados permanentemente en los edificios, ni á las mejoras que

no consistan en obras de reparacion, seguridad ó trasformacion, siempre que unos ú otras se hayan costeado por el nuevo dueño, ni á los frutos pendientes ni rentas vencidas, que sean de la pertenencia del mismo.

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

114. La hipoteca constituida á favor de un crédito que devenga interés, no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

115. Al transcurrir tres años, contados desde que el préstamo empezó á devengar réditos no pagados, podrá el acreedor exigir que la hipoteca constituida se amplíe sobre los mismos bienes hipotecados, con objeto de asegurar los intereses correspondientes al primero de dichos años; pero solo en el caso de que habiendo vencido la obligacion de pagar alguna

parte de los mismos réditos, hubiere el deudor dejado de satisfacerla.

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

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

116. Como el 1973 de nuestro Código civil.

117. El acreedor por pensiones atrasadas de censo no podrá repetir contra la finca acensuada, con perjuicio de otro acreedor hipotecario ó censalista posterior, sino en los términos y con las restricciones establecidas en los artículos 114 y 115; pero podrá exigir hipoteca en el caso y con las limitaciones que tiene derecho á hacerlo el acreedor hipotecario, segun el artículo anterior, cualquiera que sea el poseedor de la finca acensuada.

118. Cuando un prédio dado en enfiteusis caiga en comiso con arreglo á las leyes, pasará al dueño del

dominio directo con las hipotecas ó gravámenes reales que le hubiere impuesto el enfiteuta; pero quedando siempre á salvo todos los derechos correspondientes al mismo dueño directo.

119. Como el 1953 de nuestro Código civil.

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

121. 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 demas fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder; pero sin prelación, en cuanto á dicha diferencia, sobre los que, despues de inscrita la hipoteca hayan adquirido algun derecho real en las mismas fincas.

122. Como el 1954 de nuestro Cód. civ.

123. Como los 1955 y 1956 *idem, idem, idem.*

124. Como los 1957 y 1958 *idem, idem, idem.*

125. Como el 1959 *idem, idem, idem.* La referencia que contiene es al artículo 123.

126. Como el 1965, agregando á las palabras "que no tengan derecho" para constituir la segun el registro.

127. El acreedor podrá reclamar del tercer poseedor de los bienes hipotecados el pago de la parte de crédito asegurada con los que aquel posee, si al vencimiento del plazo no le verifica el deudor despues de requerido judicialmente ó por notario.

128. 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.

129. 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 estos en poder del deudor, á fin de que pueda dirigirse contra los mismos el procedimiento ejecutivo.

130. 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 viciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligacion.

131. Como los 1966 y 1967 de nuestro Cód. civil.

132. Se considerará tambien 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, o bien la propiedad ó el dominio directo, quedando en el deudor el derecho correlativo.

Si hubiere mas 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.

133. 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 estos no podrán ser requeridos al pago, sino 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 respec-

to 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.

134. Como el 1968 de nuestro Cód. civ.

135. Las hipotecas legítimamente constituidas sobre bienes que no han de ser en adelante hipotecables con arreglo á esta ley, se regirán, mientras subsistan, por la legislacion anterior.

136. Las inscripciones y cancelaciones de las hipotecas se sujetarán á las reglas establecidas en los títulos 2º y 4º para las inscripciones y cancelaciones en general, sin perjuicio de las especiales contenidas en este título.

137. Las hipotecas son voluntarias ó legales.

SECCION II.

De las hipotecas voluntarias.

138. Como el 1981 de nuestro Cód. civ.

139. Solo podrán constituir hipoteca voluntaria los que tengan la libre disposicion de sus bienes, ó en caso de no tenerla, se hallen autorizados para ello con arreglo á las leyes.

140. Los que con arreglo al artículo anterior tienen la facultad de constituir hipotecas voluntarias, podrán hacerlo por sí ó por medio de apoderado, con poder especial, para contraer este género de obligaciones, otorgado ante notario público.

141. La hipoteca constituida por un tercero sin poder bastante, podrá ratificarse por el dueño de los bienes hipotecados; pero no surtirá efecto sino desde la fecha en que por una nueva inscripción se subsane la falta cometida.

142. La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero, desde su inscripción, si la obligación llega á contraerse ó la condición á cumplirse.

Si la obligación asegurada estuviera sujeta á condición resolutoria inscrita, surtirá la hipoteca su efecto en cuanto al tercero, hasta que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición.

143. Cuando se contraiga la obligación futura ó se cumpla la condición suspensiva, de que trata el párrafo 1º del artículo anterior, deberán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al márgen de la inscripción hipotecaria, sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar á tercero la hipoteca constituida.

144. Todo hecho ó convenio entre las partes, que pueda modificar ó destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera, el pacto ó promesa de no pedir, la novación del contrato primitivo y la transacción ó compromiso, no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total ó parcial, ó de una nota marginal, según los casos.

145. No se considerará asegurado con la hipoteca el interés del préstamo en la forma que prescribe el art. 114, sino cuando la estipulación y cuantía de dicho interés resulte de la inscripción misma.

146. Para que las hipotecas voluntarias puedan perjudicar á tercero, se requiere:

1º Que se hayan convenido ó mandado constituir en escritura pública;

2º Que la escritura se haya inscrito en el registro que se establece por esta ley.

147. El acreedor hipotecario podrá repetir contra los bienes hipotecados por el pago de los intereses vencidos, cualquiera que sea la época en que deba verificarse el reintegro del capital; mas si hubiere un tercero interesado en dichos bienes, á quien pueda perjudicar la repetición, no podrá exceder la cantidad que por ella se reclame de la correspondiente á los

réditos de los dos últimos años transcurridos y no pagados, y la parte vencida de la anualidad corriente.

La parte de intereses que el acreedor no pueda exigir por la acción real hipotecaria, podrá reclamarla del obligado por la personal, siendo considerado respecto á ella, en caso de concurso, como acreedor escriturario.

148. Las inscripciones de hipotecas voluntarias solo podrán ser canceladas en la forma prevenida en el art. 32. Si no se prestaren á la cancelación los que deban hacerla, podrá decretarse judicialmente.

149. Cuando se redima un censo gravado con hipoteca, tendrá derecho el acreedor hipotecario á que el redimente á su elección, le pague su crédito por completo con los intereses vencidos y por vencer, ó le reconozca su misma hipoteca sobre la finca que estuvo gravada con el censo.

En este último caso, se hará una nueva inscripción de la hipoteca, la cual expresará claramente aquella circunstancia, y surtirá efecto desde la fecha de la inscripción anterior.

150. Siempre que por dolo, culpa ó la voluntad del censatario llegare la finca acensuada á ser insuficiente para garantizar el pago de las pensiones, podrá exigir el censalista á dicho censatario que ó imponga sobre otros bienes la parte del capital del censo que deje de estar asegurado por la disminución del valor de la misma

finca, ó redima el censo mediante el reintegro de todo su capital.

151. Cuando una finca acensuada se deteriorare ó hiciere menos productiva por cualquier causa que no sea dolo, culpa ó la voluntad del censatario, no tendrá éste derecho á desampararla ni á exigir reducción de las pensiones, mientras alcance á cubrir las el rédito que deba devengar el capital que represente el valor de la finca, graduándose dichos réditos al mismo tanto por ciento á que estuviere constituido el censo. Si el valor de la finca se disminuyere hasta el punto de no bastar el rédito líquido de él para pagar las pensiones del censo, podrá optar el censatario entre desamparar la misma finca ó exigir que se reduzcan las pensiones en proporción al valor que ella conservare.

152. Si después de reducida la pensión de un censo, con arreglo á lo prevenido en el segundo párrafo del artículo anterior, se aumentare por cualquier motivo el valor de la finca acensuada, podrá exigir el censalista el aumento proporcional de las pensiones, pero sin que excedan en ningún caso de su importe primitivo.

153. Como el 1987 de nuestro Cód. civ., agregando: "El deudor no quedará obligado por dicho contrato á mas que lo estuviere por el suyo.

El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.

Si la hipoteca se ha constituido pa-

ra garantizar obligaciones trasferibles por endoso ó títulos al portador, el derecho hipotecario se entenderá trasferido con la obligacion ó con el título, sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor ni de hacerse constar la trasferencia en el registro"

154. Si en los casos en que deba hacerse se omite dar conocimiento al deudor de la cesion del crédito hipotecario, será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta.

155. Los derechos ó créditos asegurados con hipoteca legal no podrán cederse, sino cuando haya llegado el caso de exigir su importe, y sean legalmente capaces para enajenarlos las personas que los tengan á su favor.

156. La hipoteca subsistirá en cuanto á tercero, mientras no se cancele su inscripcion.

SECCION III.

De las hipotecas legales.

157. Son únicamente hipotecas legales las establecidas en el art. 168.

158. 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.

159. Para que las hipotecas legales se entiendan constituidas, se ne-

cesita la inscripcion del título en cuya virtud se constituyan.

160. 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.

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

162. Como el 1996 de nuestro Cód. civ. (La referencia que contiene es al art. 119.)

163. 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.

164. 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.

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

1ª El que tenga derecho á exigirla, presentará un escrito en el juzgado ó tribunal del domicilio del obligado á prestarla, pidiendo que se constituya la hipoteca, fijando la cantidad porque deba constituirse, y señalando los bienes que puedan ser gravados con ella, ó por lo menos el registro donde deban constar inscritos los que posea la misma persona obligada;

2ª 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;

3ª 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;

4ª Si se avinieren, mandará el juez ó el tribunal constituir la hipo-

teca en los términos que se hayan convenido;

5ª 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.

166. 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.

167. 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, sino cuando los reglamentos administrativos no establecieren otro procedimiento para exigirla.

168. Se establece hipoteca legal: