

*tud de la ley de 8 de Febrero de 1861.*

### TITULO XV.

*De los libros de registro de las suprimidas Contadurías de hipotecas, y su relacion con los abiertos en vir-*

*411 á 416.—Este título, como el anterior, contiene disposiciones transitorias, destinadas á la aplicacion de la nueva ley, á los casos nacidos con anterioridad.*

## ESTADOS ROMANOS.

### REGLAMENTO, O MOTU PROPRIO LEGISLATIVO

Y JUDICIAL DEL PAPA GREGORIO XVI. DE 10 DE  
NOVIEMBRE DE 1834.

#### CAPITULO I.

*De las hipotecas en general.*

**Art. 103.** Como el 2114 del C. fr.

**104.** Son susceptibles de hipoteca:

1º Las propiedades territoriales, es decir, las propiedades urbanas y rústicas;

2º El usufructo de estos bienes y sus accesorios en el tiempo de su duracion;

3º El dominio útil y el dominio directo en la enfiteúsis, y cada uno de ellos separadamente. (2118 del C. fr.)

**105.** Los molinos construidos de firme se repntan en la clase de propiedades territoriales susceptibles de hi-

poteca: los molinos de río—fluviavili—y los muebles quedan excluidos.

La misma regla, y la propia disposicion se aplica á otras construcciones del mismo género.

**106.** En manera alguna son susceptibles de hipoteca:

1º Los créditos y las acciones, aunque sean reales é hipotecarias, comprendiéndose en ellas los censos estipulados (consegnativi) y los reservados;

2º Los muebles de cualquiera especie que sean. (2119 C. fr.)

3º Los animales, aunque en grandes manadas y divididos en pequeños rebaños, los almacenes, tiendas, y establecimientos de comercio, de industria y de manufactura;

4º En general todos los objetos no comprendidos en el art. 104, aunque sean considerados conforme al derecho comun, con calidad de inmuebles.

**107.** Sin embargo, los muebles afectos á los edificios urbanos y los animales destinados á la explotacion de las propiedades rústicas, se comprenden en la hipoteca.

Esta hipoteca no podrá constituirse separadamente: durará tanto como los muebles y los animales conserven su destino, y no los afecta cuando han sido separados de él. (2118 del C. fr.)

**108.** Como el 2116 del C. fr. agregando: "es general si afecta todos los bienes presentes y futuros del

deudor, y especial si solo afecta uno ó varios."

**109.** La disposicion del artículo 72, relativa á los privilegios tiene tambien lugar respecto de las hipotecas.

**110.** Como el 2125 del C. fr. agregando: "Sin embargo, la accion rescisoria ó de nulidad por causa de lesion, no hace resolver ó anular la hipoteca, á ménos que el acreedor, antes de adquirirla, haya obrado de mala fé."

**111.** Como el 2126 del C. fr., suprimidas estas palabras: "ó en virtud de sentencia."

**112.** Como el 2128 del C. fr. y número último del art. 2123.

**113.** Como el 2133 del C. fr. Agregando: "Este derecho de hipoteca se extiende igualmente á cualesquiera especie de acrecentamientos que tenga el inmueble."

"No puede oponerse al acreedor hipotecario disminucion alguna á este respecto."

**114.** Como el 2134 del C. fr.

**115.** La hipoteca, inscrita ó nó, puede cederse á otras personas; pero la cesion no producirá efecto sino en tanto que el crédito se ceda.

**116.** Como el 2180 del C. fr.

#### CAP. 2º.

*De la hipoteca legal.*

**117.** La ley concede hipoteca, in-

dependientemente de las sentencias y convenciones:

1º A las hijas sobre los bienes de la sucesión, por razón de la dote que se les deba por los varones que las excluyen;

2º y 3º Como el 1º y 2º del art. 2135 del C. fr.;

4º Al tesoro público, á los ayuntamientos, á las iglesias, á los establecimientos piadosos ó públicos, sobre todos los bienes presentes y futuros de los recaudadores ú otros responsables por los créditos que resulten del ejercicio de sus funciones;

5º Al tesoro público sobre todos los bienes presentes y futuros de cualquier individuo que se haya obligado para con él, por medio de acto público.

**118.** Bajo el nombre de *Tesoro público* se comprenden aun las direcciones y administraciones fiscales.

Bajo el nombre de iglesias solo se comprenden las rentas episcopales ó abadales, los cabildos, sacristías, las parroquias, las capillas y los beneficios. Bajo el nombre de establecimientos piadosos se comprenden tambien los hospitales, los asilos para huérfanos, los montes de piedad, las alhondigas—*monti frumentari*—, los establecimientos de caridad y de beneficencia, el patrimonio de estudios, las corporaciones seculares ó regulares, y todos los establecimientos consagrados á la religion, dirigidos ó

protegidos, conforme á los sagrados cánones, por los obispos diocesanos. (2098 del C. fr.)

**119.** La hipoteca legal existe además para los créditos privilegiados que se enunciaron en el capítulo 5º de la seccion anterior, en el caso previsto por el art. 101.

### CAP. 3º.

#### *De la hipoteca judicial.*

**120.** Las sentencias definitivas ó provisionales pronunciadas en juicio contradictorio ó en reveldía, producen una hipoteca general sobre los bienes del deudor en favor del que las ha obtenido, aunque la cualidad del crédito no sea clara y cierta (2123 del C. fr.)

**121.** La hipoteca judicial resulta tambien de reconocimientos y comprobaciones hechas en juicio de firmas en un acto obligatorio de forma privada, sobre los bienes del deudor; pero el ejercicio de este derecho quedará en suspenso hasta el dia del vencimiento de la obligacion. (2123 del J. fr.)

**122.** Sucede lo mismo con las actas otorgadas ante escribano de cauciones judiciales, sobre los bienes de la caucion.

**123.** Producirán igualmente una hipoteca general:

1º Las Ordenanzas ejecutorias del

Soberano, concernientes al tesoro público y á los ayuntamientos;

2º Las decisiones arbitrales, declaradas ejecutorias en la forma prescrita por las leyes sobre procedimientos. (2123 del C. fr.)

**124.** Las deliberaciones de los *dicasteri* que deciden las contestaciones administrativas, entrañan una hipoteca general cuando se declaran ejecutorias por el Tribunal Civil.

### CAP. 4º

#### *De la hipoteca convencional.*

**125.** Las hipotecas convencionales solo pueden constituirse en escritura pública (2127 del C. fr.)

Se consideran como escrituras públicas las actas ó procesos verbales de deliberacion de los *dicasteri* administrativos de las Provincias y de la capital, si han sido firmadas y aprobadas conforme á los reglamentos particulares.

**126 y 127.** Como los 2129 y 2130 del C. fr.

**128.** La disposicion del artículo anterior no es aplicable cuando se trata de hipotecas que existen independientemente de toda convencion. No se prohíbe en este caso declarar en el contrato que todos los bienes inmuebles presentes y futuros del deudor, ó algunos de ellos, están afectos á una hipoteca legal.

**129.** Como el 2131 del C. fr.

agregando: "Salva la disposicion de la bula de Pio V que comienza: *cun onus*" relativamente á los contratos de censos."

**130.** La hipoteca convencional no es válida ni produce efecto alguno, si los contratantes no se conforman á las prescripciones de este capítulo.

### CAP. 5º

#### *Cómo se conservan las hipotecas.*

**131.** Las hipotecas se conservan mediante la inscripcion los registros destinados á este objeto, en la forma prescrita por la ley (2134 del C. fr.)

**132.** La hipoteca legal otorgada por el art. 117 núm. 1, á las mujeres, debe inscribirse por el cuidado de los que están obligados á constituir la dote.

Deben tambien hacer inscribir la hipoteca en el caso de que la dote se constituya conforme al art. 22; los notarios que han extendido el contrato de matrimonio quedan obligados solidariamente con aquellos (*los obligados á constituir la dote*) á hacer la inscripcion.

Si la inscripcion no se hace por las personas obligadas á hacerla, los que deben suministrar la dote serán condenados á pagarla doble: el notario será condenado á la indemnizacion de los daños y perjuicios (2134 del C. fr. dif.)

**133.** La hipoteca legal otorgada á las mujeres sobre los bienes de sus maridos por el art. 117 núm. 2, debe inscribirse á solicitud de éstos, solidariamente con el notario.

Si no se hace la inscripcion, los maridos pueden ser obligados en cualquier tiempo, aun durante el matrimonio al pago de la dote: ésta se invertirá en bienes inmuebles cuya propiedad se trasferirá á la mujer, con la sola reserva de los frutos en favor del marido, quien además podrá ser considerado como reo de estelionato.

El notario será condenado á la indemnizacion de daños y perjuicios, como se ha dicho en el artículo anterior. (2136 del C. fr.)

**134.** La hipoteca legal concedida á los pupilos, á los menores y á los incapacitados (art. 117 núm. 3) debe ser inscrita á solicitud de los tutores, curadores ó administradores á su ingreso en la tutela, y del escribano del tribunal, ó del notario ante quien se ha otorgado ó estipulado el acto de aceptacion: el tutor, el curador ó administrador, y el escribano ó notario son responsables solidariamente (2136 á 2139 del C. fr.)

Los tutores, curadores ó administradores, que omitan tomar la inscripcion, serán removidos de sus funciones: en el caso en que, segun la cuenta de su gestion rendida por ellos, resultaren deudores, serán condenados á pagar el doble del crédito sin per-

juicio de la pena corporal correspondiente, exceptuándose á los tutores ó administradores legítimos.

Los escribanos y los notarios serán condenados á la indemnizacion de los daños y perjuicios.

**135.** Como el 2139 del C. fr.

**136.** La inscripcion de las hipotecas legales concedidas á los establecimientos piadosos ó públicos, á las iglesias, á las corporaciones y á los patrimonios de estudios, se hará á solicitud de los administradores, bajo la pena de destitucion y de indemnizacion de daños y perjuicios.

**137.** Las inscripciones de las hipotecas de todo género en favor del Tesoro público, se harán á petición del comisario general de la Cámara apostólica.

**138 y 139.** Como el 2140 del C. fr., agregando: "se hará lo mismo por lo que respecta á los inmuebles de los tutores, curadores ú otros administradores, de los fiadores, ó de los que se obligan por cauciones judiciales, cuando los jueces ordenan que se tome inscripcion sobre ciertos inmuebles determinados (2141 del C. fr.)

**140.** Como el 2146 del C. fr.

**141.** Para hacer la inscripcion el acreedor presentará al conservador de las hipotecas, sea por sí mismo, sea por medio de un tercero, aun sin mandato, originales ó en copia auténtica, las actas que dan nacimiento á la hipoteca. (2148 del C. fr.)

Pero si se trata de una hipoteca legal, que existe independientemente de una acta escrita, bastará indicar su origen en la inscripcion.

**142.** Como el 2148 del C. fr.

**143.** Si los derechos del que solicita la inscripcion son eventuales, condicionales ó indeterminados, deberá expresar la naturaleza de la eventualidad ó de la condicion, y avaluar la cantidad por la que entiendo que debe inscribirse la hipoteca; salva la facultad del deudor para pedir su reduccion cuando hay exceso. (2163 del C. fr.)

**144.** No habrá lugar á la aplicacion de lo dispuesto en el número 5 del art. 142:

1º Si la hipoteca se extiende á todos los bienes presentes y futuros;

2º Si comprende una cantidad de bienes, con cierta generalidad, tales como los de una sucesion.

En estos casos basta enunciar que la hipoteca es general ó que comprende todos los bienes hereditarios: la inscripcion afecta á todos los bienes existentes en el distrito de la oficina (2149 del C. fr.)

**145.** Las hipotecas legales concedidas por el art. 117, núm. 3 y 4, no quedan sometidas á lo dispuesto en el núm. 3 del art. 142 (2153 del C. fr.)

**146.** Las hipotecas judiciales pueden inscribirse aun antes de la notificacion que debe hacerse al detentador

de las sentencias ú ordenanzas que la constituyen.

Las que resultan de sentencias arbitrales y de las deliberaciones de los *dicasteri* administrativos, deben ser declaradas ejecutorias por los tribunales civiles (2123 del C. fr.)

**147.** La inscripcion de las hipotecas no se suspende ni impide por las actuaciones procesales, por la oposicion del deudor, por apelacion interpuesta, ni por el recurso al Tribunal *di signatura*, no obstante cualquier efecto suspensivo.

**148.** La hipoteca no puede inscribirse en virtud de sentencias, diez años despues de su fecha, si el juez ó Tribunal competente, previa citacion del deudor, no las ha declarado ejecutorias para este efecto. (2154 del C. fr.)

**149.** Como el 2149 del C. fr. agregando: "Sin embargo, si en la época de la inscripcion, el heredero ha hecho sobre los registros de la propiedad la transcripcion, de propia autoridad, de los bienes del difunto, la hipoteca se inscribirá bajo el nombre del uno ó del otro.

**150.** Las inscripciones no pueden hacerse en perjuicio del tesoro público y de los causa habientes directamente, si no se exhibe una acta en forma auténtica del Prelado tesorero general que otorgue la facultad de inscribir la hipoteca.

Las inscripciones que se hicieren en

contravencion á lo dispuesto en este artículo son nulas de pleno derecho, sin que sea necesario pedir su nulidad.

**151.** Son nulas las inscripciones cuando no designan la persona del deudor, y no expresan el importe de la deuda y la cualidad de la hipoteca, y en este último caso cuál es el inmueble ó los inmuebles que quedan afectos á ella. (2129 del C. fr.)

**152.** La omision de las otras disposiciones enunciadas en el art. 142 no importa nulidad; pero el inscribente que las ha omitido pierde, en caso de concurso, el derecho de ser reembolsado de los gastos de la inscripcion.

En defecto de domicilio electo se tiene como tal la oficina de hipotecas.

**153.** La inscripcion no es válida sino por la suma expresada en los contratos, aunque resulte del título que la suma adeudada es mayor que la que se manifestó. (2148 del C. fr.)

**154.** Si la suma expresada es mayor que la deuda, la inscripcion no será válida más que por la cantidad realmente debida.

**155.** Como el 2150 del C. fr.

**156.** Como el 2152 del C. fr.

**157.** La escritura pública de la cesion del crédito y de la hipoteca, sea que se refiera á la suma completa ó á una parte, dá al cesionario derecho de pedir que la inscripcion se trasfiera á

su favor por el importe de la suma cedida. (2112 del C. fr.)

El conservador, por la sola peticion del cesionario, quien debe presentarle la escritura pública, está obligado á inscribir en el registro la traslacion de la hipoteca.

La escritura de cesion debe volverse al que la ha presentado con constancia de la anotacion efectuada.

**158.** La traslacion es válida, aunque el deudor no haya intervenido en la escritura de cesion. (1689 del C. fr.)

El cesionario se tiene como subrogado en lugar del cedente por el capital inscrito y el interes anual indicado en la inscripcion.

La anterioridad de ésta no es aplicable á los nuevos convenios que hicieren el cedente y el deudor, ni al aumento del interes anual que se estipulare entre ellos superior al que se hubiere establecido en el contrato primitivo: este convenio y este aumento dan lugar á inscripciones particulares que solo producen su efecto desde su fecha.

**159.** Los gastos de inscripcion son á cargo del deudor, si no hay estipulacion en contrario.

Pero los concernientes á la inscripcion de las hipotecas legales sobre los bienes de los tutores, curadores ú otros administradores, son de cuenta del patrimonio administrado.

En todo caso el anticipo debe ha-

cerse por el que requiere la inscripcion, salvo su derecho á repetir contra el que debe pagarlos. (2155 del C. fr.)

## CAP. 6º

### *De las renovaciones.*

**160.** El efecto de las inscripciones hipotecarias dura el tiempo determinado por los artículos siguientes.

**161.** Las inscripciones de las hipotecas legales acordadas á las mujeres por el art. 117 núm. 1, producen su efecto hasta que son restituidos los bienes que aportaron como dote.

Las que se acuerdan á las mujeres por el art. 117 núm. 2, existen durante la vida de éstas y tres meses despues de su fallecimiento.

Las acordadas por el núm. 3 del propio artículo á los pupilos, á los menores y á los incapacitados, producen su efecto durante la tutela ó la curatela, y seis meses despues de su terminacion. (2135 y 2154 del C. fr.)

**162.** Las inscripciones de todas las hipotecas legales, judiciales ó convencionales en favor del tesoro público ó de las personas ó corporaciones morales designadas por el art. 117 números 4 y 5, y por el art. 118, producen su efecto hasta que sean canceladas. (Ley francesa, de 22 de Enero de 1808.)

**163.** Los conservadores de hipotecas deben transcribir de oficio las

inscripciones prescritas por los artículos 161 y 162, en los registros, cada diez años y en el término de tres meses desde la espiracion de cada período.

La transcripcion consiste en la copia textual de las inscripciones, tales como existen en el registro en los diez años precedentes.

La omision de la transcripcion no hace caducar las inscripciones: los conservadores serán castigados con una multa que no puede ser menor que dos escudos por cada inscripcion no transcrita y al pago de los daños y perjuicios á las partes, siempre que omitan hacer la indicacion respectiva en los certificados que expidan. (2197 del C. fr.)

**164.** Los herederos de la mujer casada, los pupilos, los menores que han llegado á la mayor edad, y los incapacitados que han recobrado la administracion de sus bienes deben renovar la inscripcion en su propio nombre: los primeros para conservar la hipoteca general en favor de la dote y de las estipulaciones del contrato de matrimonio; los segundos para conservar igualmente la hipoteca general por los créditos que resulten de la rendicion de las cuentas.

Están obligados á hacer las renovaciones sucesivas en los mismos términos que los demas acreedores hipotecarios. (Ley franc. de 22 de Enero de 1807.)

**165.** Como el 2154 del C. fr.

**166.** Los cesionarios y los herederos de los acreedores deben hacer la renovacion en su propio nombre, indicando en ella el nombre del cedente ó del autor de la herencia. (2154 del C. fr.)

**167.** Las renovaciones podrán hacerse contra el mismo deudor anunciado en la inscripcion, aunque haya muerto durante el intervalo, siempre que sus herederos no hayan hecho saber al acreedor inscrito el cambio verificado: en este caso se efectuarán en nombre de uno y otros.

Estas disposiciones no tienen lugar respecto de las transcripciones enunciadas por el art. 163.

**168.** Quedan afectos á la inscripcion renovada los bienes transmitidos á terceros. Aunque no sean nombrados en la renovacion.

Si la acta de venta ó de renovacion se transcribe en el registro hipotecario, y si la transcripcion se notifica á los acreedores inscritos en los términos que se dirá en el capítulo siguiente, la renovacion deberá hacerse designando en ella el deudor primitivo y el tercero detentador.

**169.** Las inscripciones se renuevan tales como existen al expirar los diez años; si han sido canceladas en parte, se renovarán por la parte que aun subsiste.

En todo caso corresponde al acreedor reducir ó disminuir en la renova-

cion el importe del crédito por el que trata de conservar la hipoteca. (2154 del C. fr.)

**170.** Las inscripciones hechas por ministerio de los conservadores, cuando se verifica la transcripcion de una escritura de venta ó de enagenacion, deben ser renovadas por las partes que tienen interes en ellas. Salvo lo dispuesto en el art. 163. (Ley franc. de 22 de Enero de 1807.)

**171.** Las inscripciones de hipotecas por causa de eviccion no pueden renovarse pasados treinta años, cuando durante este tiempo, ningun acreedor del vendedor ha renovado una inscripcion sobre la propiedad ó las propiedades vendidas. (2180, 4.º del C. fr.)

**172.** Para hacer la renovacion, el acreedor debe presentar ó hacer presentar al conservador el extracto de la inscripcion que se trata de renovar, y que le fué entregado por éste conforme al art. 155, y agregará á él otros dos que contengan las mismas indicaciones exigidas por el art. 142, declarando en ellos á este respecto que él trata de confirmar y renovar la inscripcion primitiva. Si el primer extracto no existe en poder del que hizo la inscripcion, el conservador debe verificar en su registro la primera inscripcion cuya fecha será anunciada siempre en los extractos.

Uno de éstos será retenido por el conservador para inscribir su tenor en el

registro; el otro deberá volverse al acreedor con la observacion de quedar renovada la inscripcion: además, el extracto de la primera inscripcion si se ha presentado se devolverá al inscribente. (2150 C. fr.)

**173.** El acreedor puede agregar en la renovacion lo que se hubiere omitido en el primer extracto y rectificar los errores de éste: si las omisiones son esenciales como las de que habla el art. 151, y si las adiciones contienen aumento de la suma, la renovacion, en el primer caso, será considerada como una inscripcion nueva, y en el segundo como una inscripcion suplementaria y en ambos producirá efecto la inscripcion solo desde su fecha.

**174.** Se considerará tambien como inscripcion nueva que no debe surtir su efecto sino desde su fecha, la renovacion efectuada despues de diez años. (2154 C. fr.)

**175.** Las inscripciones pueden tambien renovarse en nombre de los cesionarios que no han obtenido la traslacion conforme á las reglas establecidas en el art. 157; pero en estos casos los cesionarios están obligados á exhibir su título de cesion.

**176.** Se observará, en cuanto á los gastos de renovacion, lo prescrito por el art. 159 respecto de los gastos de inscripcion. Los derechos y salarios por las transcripciones prescritas por el art. 163 no deben anticiparse

por el acreedor: los conservadores de hipotecas tienen el derecho de reclamar su pago á los respectivos deudores y de obligarlos á efectuarlo con los privilegios fiscales. (2155 C. fr.)

**177.** Son nulas y de ningun efecto las renovaciones que no se efectúen de la manera y segun las formas prescritas en este capítulo.

#### CAP. 7.º

*Del orden de las hipotecas entre sí.*

**178.** Los acreedores que tienen una hipoteca legalmente inscrita, serán colocados y pagados segun el orden de las inscripciones. (2134 C. fr.)

**179.** Como el 2147 del C. fr.

**180.** Todos los acreedores de un mismo rango serán pagados á prorrata. (2147 C. fr.)

**181.** El acreedor inscrito por un capital que produce intereses anuales tiene derecho, si la cantidad de ellos se anunció en la inscripcion, á ser colocado en cuanto á los intereses de tres años comprendiendo en éstos el año corriente en la época de la inscripcion, en el mismo rango de hipoteca que su capital. La inscripcion hecha por el capital, conserva tambien la hipoteca por los intereses de los referidos tres años. En cuanto á los otros intereses no pagados en sus plazos respectivos debe tomar inscripciones particulares que producirán su

efecto desde su fecha. (2151 C. fr.)

**182.** El acreedor tiene además derecho á ser colocado en el rango del crédito principal por los gastos de inscripción, los hechos con objeto de procurarse los documentos propios á establecer su crédito para producirlos y para obtener cuando hay lugar á ello, una sentencia de condenacion. (2155 C. fr. dif.)

#### CAP. 8º

##### *De la transcripcion.*

**183.** Las escrituras de venta ó de enajenacion de bienes susceptibles de hipoteca, incluidas las donaciones entre vivos, se hacen públicas por medio de la transcripcion. (2181 y 939 C. fr.)

**184.** La transcripcion consiste en la copia íntegra de las escrituras en el registro destinado á esto por el conservador de hipotecas en el Distrito en que están situados los bienes enajenados. (2181 C. fr.)

Si los bienes se encuentran en diversos distritos, la transcripcion se hará en la primera oficina, en las otras se hará una simple anotacion de la escritura ya transcrita, indicando en ella la fecha y la cualidad, los nombres de las partes y del notario, los bienes que existen en el Distrito, y la época y la oficina en que se efectuó la transcripcion.

**185.** Debe efectuarse la trans-

cripcion tanto de las escrituras públicas como de las escrituras privadas que tienen una fecha cierta. Si la escritura pública se ha hecho en los Estados, basta transcribir en ella el tenor de la insercion, excluyendo los documentos que estuvieren insertos.

**186.** La transcripcion puede hacerse á solicitud de uno ú otro de los contratantes, y con la simple presentacion de la escritura pública ó privada. La escritura pública se presentará al conservador en copia auténtica; puede tambien presentarla en copia privada cuando el original se ha depositado con las inserciones ante un notario público; en este caso, las inserciones no se transcriben. La escritura debe volverse al que la ha presentado, con la certificacion de quedar hecha la transcripcion. (2181 del C. fr.)

**187.** Cuando por una misma escritura se trasfiere la propiedad á diversas personas, la transcripcion hecha por uno de los contratantes surte su efecto para todas las partes.

**188.** El conservador de hipotecas en la transcripcion de la escritura de enajenacion, debe inscribir de oficio la hipoteca, tanto en favor del vendedor por la totalidad del precio ó la parte de él que se le queda á deber, y por las obligaciones y condiciones aceptadas por el adquirente, como en provecho de los que hubieren antici-

pado el dinero para pagar el precio. (2108 C. fr.)

Esta inscripción no tiene lugar si se ha presentado al conservador otra escritura de la que resulte que el precio ha sido pagado y que las obligaciones y cargas han sido satisfechas.

**189.** La enajenacion no produce efecto en cuanto á tercero, en tanto que la escritura pública ó privada no se transcriba en los registros hipotecarios: la transcripcion debe además notificarse á los acreedores inscritos. (2181 C. fr.)

La notificacion debe hacerse á cada uno de los acreedores en el domicilio electo ó considerado tal por la ley; debe contener los nombres y apellidos de las partes y del notario, la fecha y la cualidad de la escritura, la época y la oficina en que ha sido transcrita, el precio convenido en caso de venta, ó la estimacion hecha por el adquirente en caso de donacion; debe firmarse por el declarante y por el alguacil que certifica haberla presentado. El original de la notificacion deberá presentarse al conservador, quien debe hacer mencion de ella en el registro, al márgen de la acta transcrita, devolviéndala al declarante certificando en ella haber ejecutado esta disposicion. (2183 C. fr.)

**190.** La transcripcion hace ineficaces las hipotecas no inscritas antes por los acreedores del vendedor sobre la propiedad enajenada. Si no

se verifica la transcripcion, el adquirente no puede oponerse á las inscripciones que se hayan hecho sobre dicha propiedad en favor de títulos ó derechos anteriores ó posteriores á la venta, salvo su recurso contra el vendedor conforme á derecho. (2182 C. fr.)

**191.** Los gastos de transcripcion, salva estipulacion en contrario, son á cargo del adquirente; pero deben anticiparse por el que la requiere. En el caso en que sean varios los adquirentes, aquel á cuya solicitud se ha hecho la transcripcion, puede repetir de cada adquirente la parte de gastos proporcionada á cada adquisicion respectiva.

#### CAP. 9º

##### *Del efecto de las hipotecas contra los terceros detentadores.*

**192.** Las propiedades territoriales se transmiten con las hipotecas que tienen y legalmente se conservan conforme á las disposiciones contenidas en los capítulos 5º y 6º. (2166 C. fr.)

**193.** Los acreedores pueden ejercitar sus acciones hipotecarias segun las reglas del derecho comun y las formas establecidas por las leyes de procedimiento.

**194.** No ha lugar al interdicto Salviano si los muebles han sido afectados con el fundo como prenda del coreedor, salvas las acciones de otras

acreedores que tengan derechos hipotecarios sobre dichos fundos. (2182 C. fr.)

195. Como el 2170 y 2171 del C. fr.

196. Si después de la excusión de bienes el acreedor no fuere íntegramente pagado, podrá ejercitar su acción hipotecaria por el resto contra el tercero detentador.

197. El tercer detentador puede hacer valer las excepciones que tiene el vendedor contra los acreedores hipotecarios.

198. El tercero que, por consecuencia del ejercicio de la acción hipotecaria, se ve obligado á abandonar la propiedad, está obligado á una indemnización por los deterioros que hubiere ocasionado por fraude ó por culpa; en el mismo caso no puede reclamar el reembolso de sus gastos y mejoras sino hasta la concurrencia del mayor valor que resulte de las mejoras. (2172 y 2175 C. fr.)

Si la mejora es natural ó aun producida por la industrial, pero sin desembolso de parte del tercer detentador, éste no tiene derecho á reembolso alguno.

199. Los frutos del inmueble no se deben por el tercer detentador sino desde el día en que hubiere sido declarado de mala fé por sentencia. (2176 C. fr.)

200. Como el 2177 pár. 1.º del C. fr.

201. Las inscripciones hechas por el tercer detentador sobre el fundo antes de la adquisición y no canceladas posteriormente, recuperan su antiguo rango, aunque no hayan sido renovadas en el período de los diez años.

202. Como el 2177 § 2.º del C. fr.

203. La parte dispositiva de la sentencia pronunciada contra el tercer detentador, á causa de la acción hipotecaria, debe transcribirse íntegramente por el conservador de hipotecas en su registro. La transcripción produce el mismo efecto que una formal hipoteca, debe notificarse á los acreedores inscritos y al tercer detentador de la manera indicada en el art. 189. (2174 C. fr.)

#### CAP. 10º

##### *Del modo de purgar las propiedades de hipoteca.*

204. La ley acuerda al tercer detentador la facultad de ponerse al abrigo de las acciones hipotecarias, y de librar los bienes que ha adquirido por causa de venta extrajudicial ó de donación, observando las reglas siguientes.

205. Debe en primer lugar hacer transcribir la acta de adquisición en los registros del conservador, y hacer saber la transcripción á los acreedores inscritos en la forma prescrita por el art. 189. (2181 C. fr.)

206. Si el precio convenido en la venta ó apreciado por el adquirente en caso de donación es bastante á satisfacer á los acreedores inscritos, hará el depósito de él en una caja pública y lo notificará al vendedor y á los acreedores en el domicilio electo por ellos, citándolos para comparecer ante el tribunal para que se efectúe la cancelación de las inscripciones. El original de la acta de depósito, con el extracto auténtico de las hipotecas inscritas se presentará á la escribanía del tribunal. El tribunal, ordenando la cancelación, declara que el precio depositado queda sustituido á la cosa y que las inscripciones hipotecarias se transfieren sobre él. La sentencia se notificará al vendedor y á los acreedores inscritos.

207. Si el precio no es suficiente, el tercer detentador hará notificar á los acreedores la copia auténtica de una acta firmada por él en el registro de la escribanía, ó por su apoderado en la que declarará que está dispuesto á pagar la suma estipulada ó apreciada por él. (2184 C. fr.)

208. La significación de la acta de depósito, en el caso del art. 206, y la notificación de la declaración en el caso del art. 207, pueden hacerse por el tercer detentador en cualquier tiempo, y aun sin instancia por parte de los acreedores hipotecarios: deben hacerse en el término de un mes después de la demanda de un acreedor.

En todo caso la notificación y la significación hechas por el adquirente para libentar las propiedades de hipotecas, se insertarán en los periódicos y en las gacetas de la localidad ó en las de la localidad más vecina.

209. Durante un período de cuarenta días contados desde la notificación de la declaración mencionada en el art. 207, cualquiera de los acreedores inscritos puede pedir que los bienes se pongan en hasta pública ofreciendo por ellos una décima parte más del precio estipulado ó apreciado por el adquirente, y dando caución para el pago de toda la suma: La postura y la caución deben constar en una acta firmada por el acreedor ó por su apoderado en el registro de la escribanía: esta acta debe hacerse saber al vendedor, al tercero detentador y á los acreedores inscritos, con citación para comparecer ante el tribunal (2185 C. fr.)

210. Como el 2186 del C. fr.

211. Como el 2187 C. fr., agregando: En defecto de posturas superiores, el acreedor que pidió la venta en hasta pública, será declarado adjudicatario (2187 C. fr.)

212. Como el 2190 del C. fr.

213. Como el 2188 del C. fr. con la siguiente adición: está obligado además á pagar los gastos y mejoras que el tercer detentador hubiere hecho en el fundo, hasta la concurren-

cia del mayor valor que de ellos resultare. (2175 del C. fr.)

**214.** Como los 2189 y 2190 del C. fr.

**215.** En la venta judicial el precio es siempre definitivo; los bienes pasan al adquirente que lo ha depositado, libres de toda hipoteca, cuando se han observado las formas prescritas por la ley.

**216.** La escritura de caucion debe trascribirse íntegra en el registro del conservador de hipotecas, lo mismo que la parte resolutive de la sentencia que ha ordenado la venta; en fin, el proceso verbal de dicha venta, así como la acta de posesion de los bienes vendidos deben transcribirse tambien en dicho registro.

**217.** Despues de la transcripcion de una primera acta de caucion, queda prohibido al conservador transcribir una segunda; al márgen de la transcripcion primera se hará una simple anotacion de las actas subsecuentes.

**218.** Las transcripciones de la inscripcion y de la sentencia que ordena la venta, dan al fundo empeñado la naturaleza y la cualidad de prenda pretoria, el consentimiento del primer inscribente y de los posteriores sin la adhesion de todos los acreedores inscritos, es ineficaz para sustraerlo á la subasta y venta judicial (2190 C. fr.)

**219.** Por lo demas deben obser-

varse las disposiciones de las leyes sobre procedimientos: la cancelacion de las inscripciones no puede ordenarse si no resulta de escrituras en que se hayan observado todas las formalidades. Cuando estas formalidades no se hubieren llenado, los acreedores, á pesar de la venta judicial, conservarán sus acciones hipotecarias sobre los fundos vendidos.

#### CAP. 11.

##### *De la reduccion y de la cancelacion de las inscripciones.*

**220.** La reduccion de las inscripciones es una cancelacion parcial, limitada á los fundos que dan al acreedor una garantía excesiva y desproporcionada al importe del crédito hipotecario.

**221.** Se reputan como excesivas las inscripciones que afectan muchas propiedades, cuando el valor de una sola ó de cualquiera de ellas, ya enteramente libres, ya hecha la deducion correspondiente por las cargas, servidumbres y otras hipotecas, excede en más de la mitad al importe del crédito en capital y accesorios legítimos. (2162 C. fr.)

**222.** Como el 2157 C. fr.

**223.** Si el acreedor no tiene la libre facultad de contratar y de disponer de sus bienes, el consentimiento para las reducciones y para la cancelacion no será válido sino en tanto

que haya sido dado con las formalidades prescritas por la ley. Cuando hay dudas sobre la capacidad de las personas, su consentimiento no produce efecto si no es aprobado por el tribunal.

**224.** El consentimiento para la reduccion ó la cancelacion de las inscripciones que conservan las hipotecas en favor de los créditos de las iglesias, capítulos y otros establecimientos piadosos, será confirmado por medio de los rescriptos de los ordinarios, ó de la sagrada congregacion de los obispos y regulares en sus respectivos casos:

Por los rescriptos de la sagrada congregacion de estudios para las hipotecas en favor de su patrimonio y de los establecimientos que de él dependen;

Por las deliberaciones de los presidentes de provincia y sus congregaciones gubernativas, para las inscripciones que conservan las hipotecas de créditos provinciales ó comunales;

Por las deliberaciones del prelado tesorero y de su consejo fiscal para las inscripciones que conservan las hipotecas en provecho del tesoro público.

**225.** Si de una escritura auténtica, redactada, segun las formas exigidas por la ley, resulta la extincion ó la remision del crédito inscrito, el consentimiento para la cancelacion será considerado como un acto neces-

ario: no habrá necesidad de solemnidad alguna, una vez que la mujer casada, el tutor y curador del pupilo, del menor y del incapacitado pueden válidamente darlo.

**226.** El tribunal puede ordenar que las inscripciones excesivas se reduzcan cuando se trata de hipotecas generales que resultan de la ley ó de sentencias (2161 C. fr.)

**227.** Como el 2164 C. fr.

**228.** Las inscripciones de hipotecas convencionales especiales, por una suma determinada, no pueden reducirse sino en virtud de un nuevo contrato de las partes: el tribunal puede ordenar la reduccion en el único caso de que una parte del crédito hipotecario se haya extinguido.

**229.** La reduccion no puede ordenarse cuando la hipoteca general no afecta realmente más que una sola propiedad; á ménos que ésta se divida en varias porciones de las que cada una forme un inmueble separado.

**230.** El valor de los inmuebles cuya apreciacion deba hacerse con la suma de créditos para efectuar la reduccion, se determinará por medio de estimaciones legales hechas anteriormente, ó por medio de la prueba legal de los productos anuales aun considerados los de los arrendamientos anteriores, fijando el capital á razon de un cinco por ciento, ó en fin, á falta de estos medios, por la estimacion que fuere hecha por peritos. (2165 C. fr.)

**231.** Como el 2160 del C. fr.

**232.** Cuando varios acreedores tienen interés en una misma inscripción y algunos consienten válidamente la cancelación, y otros la rehusan, el tribunal decidirá si la inscripción puede cancelarse y determinará los bienes sobre que debe hacerse.

**233.** No es necesaria la sentencia del tribunal para efectuar la cancelación de las inscripciones concernientes á rentas vitalicias anuales, cuando el titular de estas rentas ha muerto: el conservador está autorizado para cancelarlas con el depósito que debe hacerse en su oficina del certificado de fallecimiento, y de una acta que pruebe que la renta está pagada.

Las hipotecas judiciales se reputan nulas cuando las sentencias de que resultan se anulan ó revocan: la sentencia revocatoria pasada en autoridad de cosa juzgada, puede servir al conservador de título suficiente para cancelar la inscripción: las providencias ejecutorias de rescriptos pronunciados por el tribunal supremo *di Segnatura* relativamente á la anulación tienen la fuerza de la cosa juzgada.

Se consideran igualmente como nulas las hipotecas convencionales si consta, conforme á una escritura auténtica otorgada entre personas capaces de contratar, que el crédito se ha extinguido.

El conservador en virtud de la pe-

tición de la parte que presenta el testimonio de la escritura en forma auténtica, tiene la facultad de proceder á la cancelación.

**234.** Con excepcion del caso á que se refiere la segunda parte del art. 223, la reducción ó la cancelación no pueden hacerse en virtud de una sentencia que no ha adquirido la fuerza de la cosa juzgada.

La ejecución de la cosa juzgada no se impide por el recurso al tribunal supremo *di Segnatura*.

**235.** El tribunal civil competente para ordenar la reducción ó la cancelación, es el indicado por las leyes de procedimientos para las acciones relativas á hipotecas. Sin embargo, si la inscripción se ha tomado en virtud de una condenación eventual ó indeterminada, sobre cuya ejecución ó liquidación el deudor y los acreedores estén en litigio ante otro tribunal, la demanda sobre reducción será juzgada por este mismo tribunal. (2159 C. fr.)

**236.** Es válido el convenio de las partes por el que se establece que en caso de diferencia la demanda sobre reducción ó cancelación se someterá á un árbitro; pero la cancelación ó reducción no podrán efectuarse si la sentencia de los árbitros no se ha declarado ejecutoriada por los tribunales competentes. (1003 y 1021 del C. pr. civ. fr.)

**237.** Para obtener la cancela-

ción ó reduccion, la parte que requiere la una ó la otra, debe depositar en la oficina del conservador copia auténtica de la escritura pública ó de la sentencia definitiva; si no se ha pronunciado en última instancia, la parte debe depositar además un certificado del escribano, en que conste que no se ha interpuesto ó proseguido la apelación, en los términos prescritos por la ley para producir la caducidad, ó que el apelante ha renunciado á ella. (2158 C. fr.)

**238.** Las inscripciones canceladas en todo ó en parte no pueden revivir ni recobrar su efecto primitivo aunque la cancelación se declare nula, ó la sentencia que la hubiere ordenado se revoque por vía de restitución *in integrum*, salvo el derecho por lo relativo á daños y perjuicios, sea contra la parte sea contra el conservador si hubiere lugar.

#### CAP. 12.

##### *De la publicidad y de la cancelación de los mayorazgos.*

**239 á 250.** Este capítulo contiene las disposiciones sobre medidas que deben tomarse en caso de institución ó de extinción de un mayorazgo.

#### CAP. 13.

##### *De las obligaciones y de la responsabilidad de los conservadores.*

**251.** Como el 2196 C. fr.

**252.** No pueden rehusar á la parte que lo pida, el estado particular de las inscripciones sobre un fundo determinado; pero deben comprender en este estado las inscripciones de hipotecas generales y aquellas que por semejanza de nomenclatura, de límites (confini) ó de denuncia (vocaboli) se puedan racionalmente considerar como gravámen de dicho fundo.

**253 á 255.** Como los 2197 á 2199 C. fr.

**256.** Si contravienen á las disposiciones contenidas en esta sección los conservadores, incurrirán en una multa que no puede ser menor de 40 escudos ni mayor de 200: en caso de reincidencia serán destituidos: todo sin perjuicio de la acción por daños y perjuicios, los que deberán pagarse con preferencia á la multa. (2202 C. fr.)

**257.** El reglamento y disciplina de las oficinas de hipotecas, la forma el número y cualidad de los registros, los derechos del tesoro y los honorarios de los conservadores se arreglarán por disposiciones especiales.

#### TITULO VIII.

**ART. 258 á 266.** *Disposiciones transitorias.*