

HOLANDA.

CODIGO DE 1838.

TITULO XX.

DE LAS HIPOTECAS.

SECCION 1ª

Disposiciones generales.

ARTS. 1208 y 1209. Como el 2114 del C. fr.

1210. Como el 2118 del C. fr. agregando:

3º Los derechos de superficie y de enfiteusis;

4º Las rentas territoriales debidas en dinero ó en especie;

5º El derecho de percibir el diezmo;

6º El derecho de Beklemming (*derecho que se parece al de superficie y particular de la Provincia de Groningue.*)

1211. La hipoteca se extiende á todas las mejoras futuras del inmueble gravado, así como á todo lo que se le une por accesion ó construccion (2133 del C. fr.).

1212. La parte indivisa de un inmueble comun puede gravarse con hipotecas. Despues de la particion, la hipoteca no afestará mas que la parte que cupo en suerte al deudor que la consintió, salvo el caso de excepcion del art. 1377 (Parte 1ª del 883 del C. fr.).

1213. Como el 2119 del C. fr.

1214 á 1216. Como los 2124 á 2126 del C. fr.

1217. La hipoteca no puede constituirse mas que por escritura pública, excepto el caso en que la ley indica expresamente otro modo de constituirla. (2127 del C. fr.). El poder para constituir una hipoteca debe

otorgarse en escritura pública. El tutor, el curador, el marido, ó cualquiera otra persona obligada por la ley ó por contrato á dar una hipoteca, pueden ser obligados á darla por una sentencia que debe contener la designacion especial de los bienes sobre que debe tomarse la inscripcion. La mujer casada que ha estipulado una hipoteca en su contrato de matrimonio puede, sin el concurso de su marido, ó sin autorizacion del juez, tomar la inscripcion hipotecaria y formalizar una demanda á éste propósito.

1218. Como el 2128 del C. fr.

1219. La escritura constitutiva de hipoteca debe contener la designacion especial del inmueble hipotecado, de su naturaleza y de su situacion, segun la division del Catastro. (2129 del C. fr.)

En cuanto á los derechos y rentas territoriales, de que no puede designarse las partes gravadas, bastará enunciar en la escritura la circunscripcion y la indicacion del Distrito y de la municipalidad en que estas partes estan situadas.

1220. Solo pueden hipotecarse los bienes presentes. La hipoteca de bienes futuros es nula (2129 § último del C. fr.) Sin embargo, en el caso en que la mujer haya estipulado en su contrato de matrimonio, la constitucion de una hipoteca, ó si, en general un deudor se ha obligado á dar una á su acreedor, el marido ó el deudor pueden ser estrechados á cumplir su obligacion, y aun á indicar los bienes que hayan adquirido despues de su compromiso.

1221. Como el 2132 del C. fr.

1222. El acreedor no puede en caso alguno exigir un suplemento de hipoteca, salva estipulacion ó disposicion legislativa en contrario.

1223. Toda cláusula que autoriza al acreedor á apropiarse la cosa hipotecada es nula. Sin embargo, es libre el primer acreedor hipotecario de estipular expresamente en la constitucion de la hipoteca, que, en defecto del pago íntegro del capital ó de los intereses vencidos, quedará irrevocablemente autorizado á hacer vender públicamente semejante hipoteca para hacerse pagar con el producido el capital, los intereses y los gastos. Esta condicion se transcribirá en los registros públicos, y la venta pública tendrá lugar de la manera prescrita en el art. 125, sin que sea necesaria la presencia del juez del Canton.

SECCION 2ª

De la inscripcion de la hipoteca y de su forma.

1224. La hipoteca se inscribirá en los registros públicos destinados á éste objeto. Si no se hace la inscripcion, la hipoteca no producirá efecto alguno, aun respecto de los acreedores quirografarios.

1225. La inscripcion de la hipoteca no produce sus efectos, si se hace cuando el deudor ha perdido su derecho de propiedad sobre los bienes hipotecados.

1226. El lugar de los acreedores hipotecarios se fija por la fecha de su inscripcion, salvas las excepciones de los dos arts. siguientes (art. 2134). Lo demas como el art. 2147 del C. fr.

1227. La hipoteca constituida por la escritura de adquisicion sobre el inmueble enajenado, en garantía del precio de venta se inscribirá en los ocho dias útiles siguientes á la transcripcion del título traslativo de propiedad en los registros públicos; será preferente á las hipotecas constituidas por el adquirente sobre el inmueble durante este intervalo.

1228. La misma disposicion es aplicable á la hipoteca constituida en una escritura de particion, sea para seguridad del exceso de valor—*soulte*—que uno de los condominos queda debiendo al otro en virtud de la misma escritura, sea para garantía del lote.

1229. Como el 2151 del C. fr.

1230. Toda condicion expresa restrictiva de los derechos del deudor sobre el inmueble, contenida en la escritura constitutiva de la hipoteca, sea que tenga por objeto prohibirle la facultad de dar en arrendamiento el inmueble sin consentimiento del acree-

dor, sea que concierna al modo ó la época de ese arrendamiento, ó que se relacione al precio del mismo pagado anticipadamente, es no solamente obligatoria entre las partes, sino que puede oponerse tambien al tercer adquirente, con tal que el acreedor haya hecho inscribir esta convencion en los registros públicos.

Todo sin perjuicio de las disposiciones del art. 1377.

1231. Como el 2148 del C. fr. que se ha modificado así: "Para hacer la inscripcion, el acreedor presentará, sea por sí mismo, sea por un tercero, al conservador de hipotecas dos extractos firmados, uno de los que puede estar escrito en el testimonio del título. Estos extractos contendrán:
1º Como los números 1 y 2 del C. fr. Agregando: La inscripcion de una persona muerta podrá hacerse bajo el nombre del difunto;

2º La fecha y naturaleza del título, la indicacion del oficial público que redactó la escritura, ó del juez que designó los bienes que debian gravarse conforme á las disposiciones del penúltimo párrafo del art. 1217;

3º Como los números 3 y 4 del C. fr.;

4º La indicacion de la naturaleza y situacion de los bienes sujetos á la hipoteca, segun la division del catastro, y salva la excepcion establecida por el 2º párrafo del art. 1219 relativa á los diezmos y rentas territoriales;

5º Las convenciones habidas entre el acreedor y el deudor en virtud del párrafo 2º de cada uno de los artículos 1223 y 1254.

1232. El conservador retendrá uno de los extractos para verificar con él la inscripcion en la fecha de la presentacion; el otro lo devolverá inmediatamente al interesado, certificando á su calce la fecha de la presentacion; deberá ademas, si se le pide, agregar dentro de veinticuatro horas en el mismo extracto, el número bajo el que se haya hecho constar la inscripcion en su registro. Los dos certificados serán firmados por él. (2150 del C. fr.)

1233. Los acreedores y legatarios que requieran el registro de que se hace mencion en el art. 1154. (Párrafo 1º del 2111 del C. fr.) presentarán al conservador:

1º Una copia auténtica de la demanda sobre division de los bienes;

2º La acta de fallecimiento del difunto, ú otra prueba evidente de que la demanda sobre separacion de patrimonios ha sido formulada dentro de los seis meses siguientes á la apertura de la sucesion;

3º Dos extractos que contengan, segun las prescripciones del art. 1231 núm. 4, la enunciacion de los bienes. Son aplicables á estos extractos las disposiciones del art. 1232.

1234. Como el 2152 del C. fr.

1235. La inscripcion no puede

anularse por la omision de las formalidades antes prescritas, sino en el caso de que no dé á conocer suficientemente el acreedor, el deudor, la deuda ó la cosa hipotecada.

1236. La inscripcion conserva la hipoteca sin necesidad de renovarse. (2154 del C. fr. diff.)

1237. Los gastos de inscripcion son á cargo del deudor, si no hay estipulacion en contrario. (2155 del C. fr.)

1238. Como el 2156 del C. fr.

SECCION III.

De la cancelacion de las inscripciones.

1239 á 1241. Como los 2157 á 2159 del C. fr.

SECCION IV.

Del efecto de las hipotecas contra los terceros poseedores.

1242. Como el 2166 del C. fr.

1243. El acreedor tiene derecho, despues de la condenacion del deudor, de hacer embargar y vender el inmueble hipotecado, contra el tercer detentador. Se observarán á este efecto las formalidades relativas á la expropiacion forzosa y al orden de los acreedores, prescritos por el Código de procedimientos civiles. (2169 del C. fr.)

1244. Como el 2170 del C. fr.

1245. Cuando una ó muchas par-

tes de un inmueble hipotecado han pasado á poder de terceros poseedores, el acreedor conserva la facultad de ejercitar la integridad de sus derechos, sobre el inmueble y sobre cada una de sus partes, como si permaneciese indiviso en la posesion del deudor (2114 del C. fr.)

1246. El tercer poseedor que hubiese pagado la deuda queda subrogado, de pleno derecho, en los derechos del acreedor: puede, hecha la deduccion correspondiente del valor de los bienes hipotecados, extenderlos por el excedente de los derechos hipotecarios, sobre los otros inmuebles obligados á la deuda, ó sobre parte de ellos.

1247. En los casos previstos por los dos artículos anteriores, la inscripcion hipotecaria será cancelada únicamente respecto de los bienes que afecta; no lo será respecto de los otros bienes gravados, sino despues que el tercer detentador que pagó ó fué expropiado, deduzca sus derechos en virtud del artículo anterior, ó despues que haya consentido en la cancelacion. El acreedor subrogado estará obligado, para seguridad de sus derechos, á hacer mencion de las subrogaciones en los registros públicos.

1248. El tercer poseedor tiene derecho hasta el momento de la adjudicacion forzosa á conservarse en la posesion del inmueble, justificando el pago de la hipoteca inscrita, por ca-

pital, intereses y gastos conforme al art. 1229.

1249. El excedente del precio de adjudicacion sobre las cargas hipotecarias y los gastos pertenece al tercer poseedor.

1250. Como el primer § del 2177 del C. fr.

1251. Como el 2175 del C. fr.

1252. Como el 2178 del C. fr.

SECCION V.

De la extincion de las hipotecas.

1253. Las hipotecas se extinguen;

1º Por la extincion de la obligacion principal;

2º Por la renuncia de la hipoteca hecha por el acreedor;

3º Por mandato judicial. (2180 del C. fr.)

1254. El adquirente, en virtud de expropiacion forzosa, ó á título voluntario, hecha por un precio que consista solo en numerario, puede pedir que el inmueble adquirido quede purgado de las cargas hipotecarias que excedan al precio de venta observando las reglas prescritas por los artículos siguientes. Sin embargo, la purga no tendrá lugar despues de una venta voluntaria, si las partes convinieron expresamente en ello al constituirse la hipoteca, y si se hizo mencion de esta condicion en el registro hipotecario. Esta condicion no puede

estipularse mas que por el primer acreedor hipotecario.

1255. En el caso de venta voluntaria, la demanda sobre liberacion (*purga*) no podrá formalizarse sino cuando la venta se haya hecho públicamente, segun los usos del lugar, ante un oficial público, y en presencia del juez del Canton en donde esten situados todos ó la mayor parte de los bienes, y que los acreedores inscritos hayan sido citados treinta dias, por lo menos, antes de la adjudicacion, en los domicilios electos por ellos.

1256. El adquirente que quiera gozar del beneficio del art. 1254, está obligado, en el mes siguiente á la adjudicacion, á provocar la apertura del juicio de graduacion, conforme á las reglas prescritas por el Cód. de procedimientos.

1257. Hecha la graduacion se cancelarán las inscripciones que no alcanzaron lugar. Las que solo lo hubieren obtenido en parte hasta el pago que el acreedor podrá exigir inmediatamente, sin distincion de si es ó no exigible. Respecto de los créditos que por su importe total hayan alcanzado lugar, se conservarán las inscripciones, y el adquirente tendrá las mismas obligaciones, y gozará los mismos términos y dilaciones que el deudor primitivo. (2167 del C. fr.)

1258. En el cálculo del importe de las inscripciones hipotecarias, una renta perpétua inscrita se computará

por el capital expresado en la escritura, y en defecto de esta expresion, por una suma igual á veinte veces la renta; las rentas vitalicias ó pensiones acordadas durante la vida, se computarán en un capital proporcionado á la edad de la persona sobre que se haya constituido esta renta ó al tiempo durante el cual ella deba ser aun servida, conforme al valor ordinario de las rentas vitalicias, y segun el avalúo hecho por peritos.

1259. Las inscripciones sobre los bienes de los tutores, curadores, ó maridos en favor de los menores ó de las mujeres casadas, y en general toda clase de inscripciones por deudas que resulten de obligaciones condicionales ó cuyo importe sea indeterminado, y que sea en el todo, sea en parte, hayan alcanzado lugar en la graduacion, se conservarán sobre la parte vendida hasta la conclusion de la tutela, ó del matrimonio, ó de la condicion ó de la liquidacion del crédito.

1260. El adquirente conservará el precio de venta hasta la concurrencia de la suma con que quede gravado el inmueble, en los términos del artículo anterior; y en defecto de estipulacion en contrario queda obligado á pagar los intereses legales al vendedor, ó á los que tengan derecho, hasta que se verifique el pago íntegro del precio.

1261. Sin embargo, en el caso en que, por hechos ó por negligencia del

adquirente ó de sus sucesores, el inmueble sufra deterioros que comprometan las seguridades de los que tengan derecho, podrán estos exigir, que el precio aun debido se reembolse, y coloque sobre otros inmuebles, ó en inscripciones en el gran libro de la deuda nacional, todo bajo las mismas condiciones. El tribunal que ordene el reembolso inmediato, nombrará una persona capaz que se encargue de recibir y colocar el precio. (2131 del C. fr.)

1262. Cuando, en los casos previstos por el art. 1259, los hechos demuestren que aquel en cuyo favor se tomó la inscripción, no tiene crédito alguno que hacer valer, ó que su crédito es inferior á la suma inscrita, la obligación será cancelada, y el precio no pagado se entregará á los acreedores que no alcanzaron lugar en la graduación, ó al antiguo propietario de la finca, ó á los que tengan derecho.

1263. Cuando las inscripciones de la especie de que se trató en el art. 1259, no alcanzan lugar en la graduación, y deban ser canceladas, la sentencia de graduación ordenará al conservador hacer de oficio y al margen de la cancelación, mención en el registro de que el acreedor conserva su derecho sobre lo que pueda quedarse á deber del precio de venta.

1264. Cuando en una expropiación, una masa compuesta de muchos inmuebles de los que uno ó muchos

están libres de hipoteca, y los otros gravados con ella, se ha vendido en conjunto, el precio de cada inmueble gravado se determinará por el juez, en proporción al precio general, en el interés de los acreedores inscritos, sobre cada uno de entre ellos, según dictámen de peritos, y bajo las mismas condiciones que si el inmueble hubiera permanecido en poder del adquirente ó de sus herederos: todo bajo la pena de daños y perjuicios, llegado el caso.

SECCION VI.

De la publicidad de los registros y de la responsabilidad de los conservadores.

1265. Como el 2196 del C. fr. Agregando: en todo caso, cuando en una época anterior ha habido inscripciones que han sido canceladas posteriormente, harán mención de esto suscintamente sobre la copia ó certificado que expidan.

1266. Son responsables del perjuicio que resulte:

1º De su negligencia en hacer á tiempo y con exactitudes las transcripciones, las menciones de condiciones restrictivas y las anotaciones que son requeridos á hacer;

2º De su negligencia en hacer mención en sus certificados de la existencia de una ó muchas inscripciones, á menos que el error provenga de una

declaración insuficiente, la que no podrá ser de su responsabilidad. (2196 del C. fr.)

3º De las cancelaciones que hubieren hecho, sin hacerse presentar las piezas indicadas en el art. 1240;

4º De la inobservancia de lo prescrito en el párrafo 2º del art. anterior.

1267. El inmueble, respecto del que el conservador hubiere omitido en su certificado una ó muchas cargas inscritas, no queda libre de ellas, salva la responsabilidad del conservador respecto al requirente del certificado en que tuvo lugar la omisión, y salvo el

recurso del conservador contra los acreedores indebidamente pagados. (2198 del C. fr. dif.)

1268. En ningún caso pueden los conservadores rehusar ni retardar la transcripción de las escrituras traslativas de la propiedad, la inscripción de derechos hipotecarios, la comunicación de sus registros, ni la expedición de los certificados que se les pida, bajo la pena de daños y perjuicios. A éste efecto se instruirá una información verbal, de la negativa ó del retardo, por un notario, ó por un alguacil asistido de un testigo. (2199 del C. fr.)

ITALIA.

CODIGO CIVIL DE 1866.

LIBRO III.

CAP. II.

De la hipoteca.

ART. 1964. La hipoteca es un derecho real constituido sobre bienes

del deudor ó de un tercero, á favor del acreedor, para asegurar con ellos el cumplimiento de una obligación.

Lo demas como el 2114 del C. fr.

1965. La hipoteca no tiene efecto si no se hace pública, y no puede subsistir sino sobre bienes especial-