

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-

mente indicados, y por cantidad determinada en dinero.

**1966.** La hipoteca se extiende á todas las mejoras, construcciones y demas accesorios del inmueble hipotecado.

**1967.** Son susceptibles de hipoteca:

1° Los bienes inmuebles que están en el comercio, y sus accesorios reputados inmuebles;

2° El usufructo de estos bienes y sus accesorios con excepcion del usufructo legal de los ascendientes;

3° Los derechos del dueño directo, ó del enfiteuta, sobre los bienes enfiteuticos;

4° Las rentas sobre el Estado, de la manera establecida en las leyes sobre crédito público. (2118 C. fr.).

**1968.** Como el 2116 C. fr.

#### SECCION 1ª

##### *De la hipoteca legal.*

**1969.** Tienen hipoteca legal:

1° El vendedor ó el que enagena una cosa, sobre los inmuebles enagenados por el cumplimiento de las obligaciones que se derivan de la enagenacion;

2° Los coherederos, socios y demas copartícipes, sobre los inmuebles de la herencia, sociedad ó comunidad, por el pago de la eviccion y diferencia de valores;

3° Los menores ó incapacitados sobre los bienes del tutor, en la forma

prevvenida en los artículos 292 y 293;

4° La mujer sobre los bienes del marido por la dote y sus frutos.

Si no estuviere limitada y bien determinada esta hipoteca en el contrato de matrimonio, recaerá sobre todo lo que el marido posea al constituirse la dote, aunque su pago no deba tener lugar sino con posterioridad.

Respecto de las sumas dotaes provenientes de sucesion ó de donacion, la hipoteca no tiene lugar sino desde el dia de la apertura de la sucesion ó desde el en que la donacion tuvo efecto, sobre los bienes poseidos por el marido en dicho dia;

5° El Estado sobre los bienes del condenado por el resarcimiento de los gastos de justicia en materia criminal, correccional y de policia, incluso los derechos debidos al funcionario y oficiales judiciales.

Esta hipoteca puede inscribirse con anterioridad á la condena y á continuacion del mandato de prision, y es preferente á la de la parte civil por indemnizacion de daños fijados en la sentencia condenatoria.

A los gastos de justicia y de resarcimiento de daños son preferidos los gastos de la defensa.

#### SECCION 2ª

##### *De la hipoteca judicial.*

**1970.** Toda sentencia que condena al pago de una suma, á la en-

rega de una cosa mueble, ó al cumplimiento de cualquiera otra obligacion que pueda resolverse en la indemnizacion de daños y perjuicios, produce hipoteca sobre los bienes del deudor, en favor del que la ha obtenido.

**1971.** La sentencia de condenacion no produce hipoteca judicial sobre los bienes de una herencia yacente, ó aceptada con beneficio de inventario.

**1972.** La sentencia arbitral no produce hipoteca, sino desde el dia en que se hace ejecutoria por mandato de la autoridad judicial competente.

**1973.** La sentencia pronunciada por una autoridad judicial extranjera no produce hipoteca sobre bienes situados en el Reyno, sino cuando su ejecucion fuere ordenada por la autoridad judicial del mismo, salvo lo dispuesto en las convenciones internacionales.

#### SECCION 3ª

##### *De la hipoteca convencional.*

**1974.** Todo el que tenga capacidad para enagenar un inmueble, puede hipotecarlo.

**1975.** Los bienes de una persona incapaz de enagenar y los del ausente, no pueden hipotecarse, sino por las causas y en la forma establecidas por la ley.

**1976.** El que tenga sobre un inmueble un derecho suspendido por una condicion, ó resoluble en casos determinados, ó dependiente de un título anulable, no puede hipotecarlo, sino con sujecion á la misma eventualidad, con excepcion de los casos en que la ley expresamente dispone que la resolucion ó extincion no pueden verificarse con daño de tercero.

**1977.** No puede constituirse hipoteca convencional sobre bienes futuros.

**1978.** La hipoteca convencional debe constituirse en escritura pública ó en escritura privada.

**1979.** En el instrumento constitutivo de la hipoteca, el inmueble gravado será especialmente designado con la indicacion de su naturaleza, del municipio en que se encuentra, del número del catastro, ó del plano catastral del lugar donde exista, y de los linderos y límites.

**1980.** Si los bienes sugetos á la hipoteca perecen ó se deterioran de tal suerte que se hagan insuficientes para la seguridad del acreedor, éste tendrá derecho á un suplemento de hipoteca, ó á falta de él, al pago de su crédito.

#### SECCION 4ª

##### *De la publicidad de las hipotecas.*

##### § 1º *De la inscripcion.*

**1981.** La hipoteca se hace públi-

ca por la inscripción en el oficio de hipotecas del lugar en que se encuentran los bienes gravados.

**1982.** La hipoteca legal de la mujer se inscribirá á solicitud del marido ó del notario ante quien se otorgó el instrumento de constitucion de la dote, y dentro de veinte días contados desde la fecha del mismo instrumento.

Cuando la hipoteca no esté limitada sobre determinados bienes, el notario hará que el marido declare, cual es la situación de los bienes que posee con las indicaciones expresadas en el art. 1979.

La inscripción de la hipoteca legal de la mujer podrá en cualquier caso ser solicitado por el que constituyó la dote, y aun por la mujer misma sin necesidad de autorizacion.

**1983.** La hipoteca legal de los menores é incapacitados será inscrita dentro de veinte días contados desde la deliberacion del consejo de familia, ordenado en los arts. 292 y 293, y á solicitud del tutor, pro-tutor, ó canceller que asistiere á la expresada deliberacion.

La inscripción podrá ser requerida tanto por el menor ó incapacitado, sin necesidad de asistencia ó autorizacion, como por los parientes.

**1984.** Las personas obligadas á solicitar la inscripción de la hipoteca legal, segun los dos artículos anteriores, que no cumplieren con esa obli-

gacion, en el término fijado, estarán obligadas á la indemnizacion de daños é incurrirán en una multa hasta de mil liras. Además podrán ser removidas de la tutela ó protutela, el tutor ó protutor.

El procurador del Rey cuidará de la ejecucion de las anteriores disposiciones, promoviendo en su caso, la aplicacion de las penas establecidas y además la inscripción de las mencionadas hipotecas.

**1985.** El conservador de hipotecas al transcribir un acto de enajenacion, inscribirá de oficio, y bajo la pena de daños y perjuicios, la hipoteca legal que corresponde al que enajenó, segun el número 1 del art 1969.

Esta inscripción no se hará si se presentare un instrumento público, ó un documento privado, certificado por notario, ó reconocido judicialmente, por el que conste, que las obligaciones quedaron cumplidas.

**1986.** Puede inscribirse la hipoteca judicial sobre cualquiera de los bienes inmuebles que pertenezcan al deudor; pero la inscripción no podrá hacerse sobre los adquiridos despues de la sentencia, sino á medida que lleguen á poder del deudor.

**1987.** Para hacer la inscripción se presentarán al oficio el título constitutivo de la hipoteca, y dos notas, una de las cuáles podrá constar al calce del mismo título.

Estas notas contendrán:

1º El nombre, apellido, el domicilio ó la residencia del acreedor y del deudor, y la profesion si la tuvieren y además los nombres de los padres;

2º El domicilio que el acreedor elija en la jurisdiccion del Tribunal de quien dependa el oficio de hipotecas;

3º La fecha y naturaleza del título y el nombre del oficial público que lo otorgó ó certificó;

4º El monto de la cantidad debida;

5º Los intereses ó réditos que produzca el crédito;

6º La época del vencimiento;

7º La naturaleza y situacion de los bienes gravados con las indicaciones prevenidas por el art. 1979.

**1988.** Hecha la inscripción el conservador restituirá al requirente los documentos y una de las notas á cuyo calce certificará haberse hecho la inscripción, expresando su fecha y número de órden.

**1989.** Cuando la hipoteca emane de instrumento privado no se hará la inscripción, sino hasta que la firma del que la consintió sea certificada por notario, ó judicialmente reconocida.

El requirente presentará el original de la escritura privada con sus documentos accesorios; pero si el original estuviere depositado en un archivo público, ó en el oficio de un notario, bastará la presentacion de una copia

certificada por el encargado del archivo ó notario, por la que conste, que la escritura tiene los requisitos antes indicados.

Presentándose el original de la escritura privada, ésta y los documentos relativos quedarán depositados en el oficio de hipotecas.

**1990.** Los instrumentos otorgados en país extranjero que se presentaren para ser inscritos, estarán legalizados debidamente.

**1991.** Si la hipoteca se deriva de instrumento público otorgado en el Reyno ó de una sentencia pronunciada por alguna autoridad judicial del mismo, podrá pedirse la inscripción, aun cuando no se haya pagado la cuota del registro á que esét sujeto el título.

En tal caso, no será necesaria la exhibicion del título, pero las notas que se presenten para la inscripción, deberán ser certificadas por el notario ante quien se otorgó el instrumento, ó por el secretario de la autoridad judicial que pronunció la sentencia, observándose en todo caso las disposiciones del último periodo del artículo 1946.

**1992.** Solo puede hacerse la inscripción de la hipoteca por cantidad de dinero con ese objeto determinada en el instrumento constitutivo ó declarativo del crédito, ó en otro posterior.

Podrá hacerse la determinacion de la cantidad por el acreedor mismo en

las notas presentadas para la inscripción, siempre que no se hubiere hecho ni en el título constitutivo ó declarativo del crédito, ni en otro posterior.

**1993.** Las leyes mercantiles arreglan la validez y eficacia de las hipotecas ó inscripciones sobre bienes de un deudor quebrado.

**1994.** El concesionario, la persona subrogada, ó el acreedor que tuviere en prenda el crédito inscrito, podrán hacer anotar al márgen, ó al calce de la inscripción hecha por el autor, la cesion, subrogacion ó prenda entregando al conservador el instrumento relativo.

Si fuere una escritura privada, ó instrumento otorgado en el extranjero, se observarán las disposiciones de los artículos 1989 y 1990.

Hecha esta anotacion, la inscripción no podrá ser cancelada sin consentimiento del cesionario, subrogado ó acreedor pignoraticio, y las intimaciones ó notificaciones que ocurrieren, á propósito de la inscripción, se harán en el domicilio electo por el cesionario, subrogado ó acreedor pignoraticio, por lo que toca á los intereses de estos.

**1995.** Tiene el acreedor la facultad, lo mismo que su mandatario, heredero, ó causa-habiente, de variar el domicilio electo en la inscripción, substituyéndolo con otro en la misma jurisdiccion.

El conservador anotará el cambio al márgen ó al calce de la inscripción.

La declaracion del acreedor sobre el cambio de domicilio, debe resultar de instrumento otorgado ó certificado por notario, y quedar depositado en el oficio del conservador.

**1996.** La inscripción sobre bienes de un difunto podrá hacerse con la simple indicacion de su persona de la manera fijada para las demas inscripciones, sin obligacion de designar á los herederos.

Pero si al tiempo de la inscripción apareciere en los registros censuarios que con tres meses de anterioridad, los bienes inmuebles hipotecados, han pasado á los herederos ú otros causahabientes del deudor, se hará la inscripción contra estos con las indicaciones establecidas en el núm. 1 del art. 1987, y por lo que resultare de los expresados libros censuarios.

**1997.** La inscripción no tiene efecto mas que por la cantidad enunciada en la nota, aun cuando se justifique con el instrumento en que consta la deuda, que la suma debida es mayor que la enunciada.

Si la suma enunciada es mayor que la que realmente se debe, la inscripción solo es válida por esta última suma.

**1998.** La omision ó inexactitud de alguna de las indicaciones requeridas en el título constitutivo de la

hipoteca, ó en las dos notas, no producirán la nulidad de la inscripción sino cuando produjeren absoluta incertidumbre sobre la persona del acreedor ó del deudor, ó sobre la del poseedor del fundo gravado cuando sea necesario designarlo, ó sobre la identidad de cada uno de los bienes gravados, ó sobre el monto del crédito.

En caso de otra omision ó inexactitud se podrá ordenar la rectificacion á instancia de la parte interesada y á su costa.

**1999.** Las acciones á que dé lugar la inscripción contra el acreedor, se promoverán ante la autoridad judicial competente por medio de citacion hecha personalmente, ó en el último domicilio electo.

Lo mismo se observará para las demas notificaciones relativas á la inscripción.

Si no se hubiere elegido domicilio, si hubiere muerto la persona, ó cesado el oficio á que pertenecia el domicilio electo, las citaciones y notificaciones podrán hacerse en el oficio de hipotecas donde se hizo la inscripción.

Pero tratándose de juicio promovido por el deudor contra su acreedor por reduccion de hipoteca ó por cancelacion total ó parcial de la inscripción, el acreedor será citado por los medios ordinarios establecidos en el Código de procedimientos civiles.

**2000.** Las costas de la inscrip-

cion y renovacion serán á cargo del deudor si no hubiere estipulacion en contrario.

§. 2º De la renovacion.

**2001.** La inscripción conservará la hipoteca por treinta años contados desde su fecha.

Cesan los efectos de la inscripción si no es renovada antes del vencimiento de aquel plazo.

**2002.** La obligacion de renovar las hipotecas legales á favor del incapacitado, incumbe al tutor, al protutor y al secretario de la Prefectura en donde se encuentre el registro de la tutela del incapacitado bajo las penas establecidas en el art. 1984.

**2003.** La obligacion de la renovacion para conservar los efectos de la inscripción anterior cesa en el caso de purga con la inscripción de la hipoteca legal derivada del título de la enagenacion en la forma del art. 2042, y en el caso de expropiacion forzosa con la inscripción de la hipoteca legal que nace de la venta en almoneda contra el comprador por el pago del precio como lo previene el artículo 2089.

**2004.** La inscripción de la hipoteca legal de la mujer conservará sus efectos sin la renovacion durante el matrimonio y el año siguiente á su disolucion.

**2005.** Para obtener la renova-

cion se presentarán al conservador dos notas conformes con las de la anterior inscripcion, y que contenga la declaracion de que se desea renovar la inscripcion primitiva.

Hace veces de título la nota de la inscripcion que va á renovarse.

El conservador observará las disposiciones del art. 1988.

**2006.** Pero si al tiempo de la renovacion aparecen en el registro censuario pasados los inmuebles hipotecados á los herederos ú otros causa-habientes del deudor, con tres meses de anterioridad, se hará la renovacion directamente contra estos últimos con las indicaciones establecidas en el núm 1 del art. 1987, y por lo que resulte de los citados libros de censos.

#### SECCION 5ª

##### *Del orden de las hipotecas.*

**2007.** La hipoteca produce el efecto de adquirir grado, desde el momento de su inscripcion, aun cuando tratándose de contrato de préstamo, el dinero deba ser entregado posteriormente.

**2008.** El número de órden de la inscripcion no determina el grado. Pero presentándose simultáneamente varias notas para ser inscritas contra una misma persona ó unos mismos inmuebles, las inscripciones se harán bajo el mismo número, haciéndose

mencion de esta circunstancia en los certificados expedidos por el conservador á los promoventes.

**2009.** Las hipotecas inscritas bajo el mismo número y sobre unos mismos inmuebles concurrirán juntas sin distincion de grado.

**2010.** La inscripcion del crédito coloca en el mismo grado los gastos del instrumento, los de la inscripcion y renovacion, y cualesquiera otros ordinarios que puedan ocurrir con motivo del juicio de graduacion.

La inscripcion de un capital que produce intereses, si estuviere enunciada su tasa, sirve tambien para colocar en el mismo grado los intereses debidos por los dos años anteriores al día de la inscripcion, hecha en la forma prevenida por el art. 2085, y además por los intereses sucesivos, sin perjuicio de la inscripcion particular por réditos anteriormente vencidos y que tendrá efecto desde el día de su fecha.

Las partes podrán tambien, con pacto expreso, estender la hipoteca del crédito y sus efectos á gastos judiciales que no sean de los antes especificados; pero entonces se hará la correspondiente inscripcion.

**2011.** El acreedor que tenga hipoteca sobre uno ó varios inmuebles y hubiere sufrido perjuicio por haberse pagado con su precio un acreedor anterior cuya hipoteca se estiende á otros bienes, se entiende subrogado

en la hipoteca que pertenecía al acreedor pagado, y podrá exigir la respectiva anotacion como lo previene el art. 1994, con el fin de ejercitar la accion hipotecaria sobre los expresados bienes, y ser preferido al acreedor posterior á la misma inscripcion. El acreedor podrá ejercitar sus derechos inmediatamente despues de la subrogacion.

Esta disposicion se aplica tambien al acreedor perjudicado por causa de privilegio establecido en el art. 1962.

**2012.** En los casos de purga y expropiacion forzoza los derechos del acreedor hipotecario permanecerán asegurados inalterablemente con la inscripcion de la hipoteca legal á favor de la masa de acreedores en la forma prevenida por los arts. 2042 y 2089.

#### SECCION 6ª

##### *De los efectos de las hipotecas contra terceros poseedores.*

**2013.** El tercer poseedor del inmueble hipotecado que no llene las formalidades establecidas en la Seccion X, de este capítulo para liberar su propiedad estará obligado á abandonar sin reserva alguna el inmueble, á ménos que prefiera pagar los créditos inscritos y sus accesorios como lo previene el art. 2010.

**2014.** Si el tercer poseedor no abandona el inmueble ni paga el cré-

dito, cualquier acreedor, con hipoteca eficaz, podrá hacer vender el inmueble.

Pero la venta no tendrá lugar, sino despues de transcurridos treinta días de hecha la intimacion al deudor para que haga el pago, ó de que la nueva intimacion se hizo al tercer poseedor para pagar ó abandonar el inmueble.

**2015.** El tercer poseedor que ha hecho transcribir su contrato de adquisicion, y que no fué parte en el juicio en que se pronunció sentencia contra el deudor, si ésta fuere posterior á la transcripcion, podrá oponer las excepciones que no fueron opuestas por el deudor, con tal de que no sean exclusivamente personales á éste.

Podrá además en cualquier caso alegar las excepciones que pueda oponer el deudor despues de la sentencia.

Las espresadas excepciones no suspenderán el curso de los términos establecidos para la purga.

**2016.** A cualquier tercer poseedor podrá exigirse el abandono del inmueble sujeto á hipoteca con tal que no esté obligado personalmente por la deuda y tenga capacidad para enagenar, ó esté debidamente autorizado para hacerlo.

Este abandono no perjudicará las hipotecas constituidas por el tercer poseedor, siempre que estén debidamente inscritas.

**2017.** Las servidumbres, hipotecas y demás derechos reales que correspondían al tercer poseedor sobre el inmueble, después del abandono, ó de la venta en pública subasta, volverán al estado en que se encontraban antes de la adquisición.

**2018.** Si la venta no se hiciera en almoneda pública, el tercer poseedor podrá recuperar el inmueble abandonado pagando los créditos, como lo previene el art. 2013, y las costas.

**2019.** El abandono del inmueble se hará por declaración hecha en la secretaría del Tribunal competente para la sustanciación, que expedirá un certificado.

A pedimento de cualquiera de los interesados, el Tribunal nombrará un administrador del inmueble abandonado, procediéndose después á su venta con las formalidades establecidas para la expropiación.

El tercer poseedor es depositario del inmueble abandonado, mientras no se entregue al administrador.

**2020.** El tercer poseedor estará obligado al resarsimiento de los daños causados al inmueble por culpa grave suya, en perjuicio de los acreedores inscritos, y no podrá alegar contra éstos derecho alguno de retención por mejoras.

Pero tiene derecho de hacer separar del precio la parte correspondiente á las mejoras hechas por él, después de la transcripción de su título, hasta

la concurrencia de la menor suma que resulte por lo gastado y mejorado hasta el tiempo del abandono ó de la venta en almoneda.

**2021.** Los frutos del inmueble hipotecado no pertenecerán al tercer poseedor sino desde el día en que se le notificó para que hiciera el pago ó abandonara el inmueble; pero si la instancia fuere abandonada durante un año, se deberán desde el día en que se haga la notificación.

En el caso de purga por parte del tercer poseedor se le deberán los frutos desde el día de la transcripción del mandato, y á falta de él desde el día de la notificación hecha conforme á los arts. 2043 y 2044.

**2022.** El tercer poseedor que pagare los créditos, abandonase el inmueble ó sufriende su expropiación tendrá derecho á ser indemnizado por su causante.

Tendrá también acción por subrogación contra el tercer poseedor de otro fundo sometido á la hipoteca por el referido crédito, pero solo contra aquellos que sean posteriores á él en la fecha de la transcripción de cualquiera acto de adquisición, y puede hacer exigir la anotación relativa de conformidad con el art. 1994

**2023.** Si el tercer poseedor fuere deudor por causa de su adquisición, de una cantidad actualmente exigible y que baste para el pago de todos los acreedores inscritos contra el

anterior propietario, cada uno de ellos puede obligarlo al pago, con tal que el título de adquisición haya sido transcrito.

Si la deuda del tercer poseedor no fuere actualmente exigible ó fuese menor ó diversa de lo que se debe á dichos acreedores, pueden éstos, de la misma manera, procediendo de común acuerdo, exigir que sean todos pagados hasta la respectiva concurrencia de lo que aquel debe, en el modo y términos de su obligación.

En ambos casos no se puede evitar el pago ofreciendo el abandono del inmueble; pero hecho aquel, el inmueble queda libre de toda hipoteca, inclusa la que corresponde al vendedor, y el tercer poseedor tiene derecho de obtener la cancelación de la inscripción relativa.

#### SECCION VII.

##### *De la reducción de la hipoteca.*

**2024.** La reducción de la hipoteca se verifica reduciéndola ó solo una parte de los bienes comprendidos en la inscripción, ó reduciendo á menor cantidad la suma por la que se hizo la inscripción.

**2025.** No es admisible la petición sobre reducción de la hipoteca, ni respecto á los bienes, ni con relación á la suma, cuando una y otra cosa se determinaron por convenio ó por sentencia.

**2026.** La hipoteca legal, con excepción de la comprendida en los números 1 y 2 del art. 1969, y la hipoteca judicial deben reducirse á solicitud de los interesados, si los bienes comprendidos en la inscripción tienen un valor superior á la caución que han debido suministrar, ó si la suma determinada por el acreedor en la inscripción excede en una quinta parte á la que el juez ha declarado que se debe.

**2027.** El valor de los bienes se reputa superior, cuando excede en una tercera parte al importe del crédito inscrito, computados los accesorios conforme al art. 2010.

**2028.** Los gastos de la reducción son siempre á cargo del que la pide.

Pero si la reducción tiene lugar por exceso en la determinación del crédito hecha por el acreedor, los gastos son á cargo de éste.

Los del juicio sobre la oposición que se hiciera son á cargo del vencido, pero podrán compensarse según las circunstancias.

#### SECCION VIII.

##### *De la extinción de la hipoteca.*

**2029.** Las hipotecas se extinguen:

- 1º Con la extinción de la obligación;
- 2º Con la destrucción del inmueble

gravado, salvos los derechos que resultan del art. 1951;

3º Con la renuncia del acreedor;

4º Con el pago del precio íntegro en el modo establecido por la ley en la sentencia de graduación;

5º Con la espiración del término á que fueren limitadas;

6º Con el cumplimiento de la condición resolutoria que se hubiere puesto.

**2030.** Las hipotecas se extinguen también con la prescripción, la cual con relación á los bienes poseídos por el deudor, se verifica con la prescripción del crédito; y respecto á los bienes poseídos por un tercero se verifica con el transcurso de treinta años según la regla establecida en el título "*De la Prescripción.*"

**2031.** La hipoteca renace con el crédito si el pago se declara nulo.

**2032.** Toda hipoteca que renace toma lugar únicamente desde la nueva inscripción, si no se conservó la anterior.

#### SECCION IX.

*De la cancelación de la inscripción.*

**2033.** La cancelación consentida por la parte interesada se hará por el conservador á continuación de la presentación de la escritura en que consta el consentimiento del acreedor.

Por lo que hace á la escritura deberán observarse las disposiciones de los arts. 1978, 1989 y 1990.

**2034.** El que no tiene capacidad para dar por libre á su deudor, no puede consentir la cancelación, sino con asistencia de la persona cuya intervención es necesaria para la liberación.

**2035.** El padre, el tutor, y cualquiera otro administrador, aunque autorizados para hacer cobros y dar por libre al deudor, no pueden consentir la cancelación de la inscripción relativa á un crédito, si éste no fuere satisfecho.

**2036.** La cancelación será hecha por el conservador cuando fuere ordenada judicialmente por sentencia ó providencia ejecutoriada.

Será ordenada cuando no subsiste la hipoteca ó la inscripción fuere nula.

**2037.** Si fué convenido ú ordenado que no tendrá lugar la cancelación, sino á condición de una nueva hipoteca, de nuevo impuesta sobre otros bienes, no se hará la cancelación si no se hace constar al conservador que se ha llenado la condición.

**2038.** En el caso de cancelación total ó parcial el que la requiere debe presentar en el oficio del conservador la escritura.

La cancelación de una inscripción, ó la rectificación se harán constar al margen de la inscripción misma con indicación del título en que consta que fueron consentidas ú ordenadas, de la fecha en que se haya pedido, y deberá ser firmada por el conservador.

**2039.** Si el conservador rehusa proceder á la cancelación de una inscripción, la parte que la requiere puede quejarse al Tribunal civil, el cual providenciará lo conveniente, en Cámara de consejo, con audiencia del Ministerio público y con presencia de las observaciones escritas del conservador.

Contra la providencia del Tribunal son admisibles los recursos de apelación y de casación, conforme al derecho común, y guardándose las formas del procedimiento.

El Tribunal podrá ordenar que se llame á la persona que se repute interesada; en este caso, ó cuando la demanda sobre cancelación fuese propuesta directamente en juicio contradictorio entre los interesados, se observarán las reglas del procedimiento sumario, dándose audiencia al Ministerio público.

#### SECCION X.

*Del modo de purgar los inmuebles de las hipotecas.*

**2040.** Todo adquirente que no esté personalmente obligado á pagar á los acreedores hipotecarios tiene la facultad de libertar los inmuebles de toda hipoteca inscrita anteriormente á la transcripción de su título de adquisición.

**2041.** Tal facultad le pertenece después de la notificación del precepto con la intimación mencionada en el

art. 2014, con tal que en los veinte días sucesivos haga transcribir su título que no estuviese inscrito, y en el término de cuarenta días después de la notificación del precepto proceda en conformidad con los arts. 2043 y 2044.

**2042.** El adquirente no puede ser admitido á instituir el juicio de purgación si antes no ha hecho inscribir en favor de la masa de los acreedores del vendedor, la hipoteca legal por garantía del pago del precio de la venta ó del valor declarado conforme al núm. 3 del siguiente artículo.

**2043.** El adquirente hará notificar por medio de uquier á los acreedores inscritos, en el lugar por ellos elegido, así como al propietario precedente:

1º La fecha y naturaleza de su título;

2º La clase y situación de los bienes con el número del catastro ú otra designación resultante del título mismo;

3º El precio extipulado ó el valor que declarará si se trata de fundos adquiridos á título lucrativo ó cuyo precio no se determinó;

4º La fecha de la inscripción;

5º La fecha y el número de orden de la inscripción mencionada en el artículo precedente;

6º Un estado en tres columnas, de todas las inscripciones sobre los di-

chos bienes, tomadas contra los propietarios precedentes anteriormente á la inscripcion.

En la primera columna se indicará la fecha de las inscripciones; en la segunda el nombre y apellido de los acreedores; en la tercera, el importe de los créditos inscritos.

**2044.** En el acto de la notificación, el tercer poseedor, debe elegir domicilio en el territorio donde reside el tribunal competente para la subastacion, y ofrecer pagar el precio ó valor declarado.

Se insertará un extracto sumario de esta notificación en el diario de los anuncios judiciales.

**2045.** Dentro del término de cuarenta dias, de las dichas notificaciones é insercion, cualquiera de los acreedores inscritos ó de los relativos fiadores, tiene derecho de hacer vender los bienes en subasta, con tal que cumpla las siguientes condiciones:

1.<sup>a</sup> Que la peticion se notifique por medio de uger al nuevo propietario en el domicilio por él elejido y al propietario precedente;

2.<sup>a</sup> Que contenga la obligacion del requirente de aumentar en un décimo el precio estipulado ó declarado;

3.<sup>a</sup> Que la copia y original de su peticion esten suscritas por el requirente, ó por su procurador investido de mandato especial;

4.<sup>a</sup> Que el requirente ofrezca caucion por una suma igual á un quinto

del precio íntegro, aumentado como arriba se dijo;

5.<sup>a</sup> Que la notificación contenga citacion del nuevo propietario y del precedente para que comparezca ante el tribunal para que éste pronuncie sobre la admisibilidad de la caucion y la peticion de la subasta.

La omision de alguna de estas condiciones producirá nulidad del acto.

**2046.** Si la subasta no ha sido pedida en el tiempo y manera señalados en el artículo anterior, el valor del inmueble permanece definitivamente establecido en el precio estipulado en el contrato, ó declarado por el nuevo propietario.

El mismo inmueble queda libre de la hipoteca relativa á los acreedores que no pueden ser pagados con el dicho precio.

Con respecto á las otras hipotecas, el inmueble no se liberta sino á medida del pago de los acreedores útilmente colocados ó mediante depósito, segun el modo indicado en el Código de Procedimientos civiles.

**2047.** Los términos fijados en los artículos precedentes no pueden ser prorogados.

**2048.** Habiéndose hecho la peticion de subasta, se observan para los actos preparatorios y para la venta, las formas establecidas por las leyes de procedimientos civiles.

**2049.** El comprador en la su-

basta, además del pago de la adquisicion y gastos relativos, está obligado á reembolsar al anterior adquirente de los gastos de su contrato, de la transcripcion, de la inscripcion señalada en el art. 2042, de los certificados del conservador, de la notificación y de la insercion.

Son igualmente á cargo del comprador, los gastos hechos para obtener la subasta.

**2050.** Si el tercer poseedor viene á hacerse comprador, no está obligado á hacer transcribir la sentencia de la venta.

La libracion de la hipoteca á favor de los compradores en la subasta, tiene lugar conforme al art. 2046.

**2051.** El desistimiento del acreedor que ha pedido la subasta, no puede impedir la licitacion, aunque pagase el importe del aumento ofrecido, á ménos que en dicho desistimiento hayan consentido los otros acreedores inscritos.

**2052.** El adquirente hecho comprador en la subasta, tiene obligacion hácia el vendedor para el reembolso de aquello que exceda al precio esti-

pulado en su contrato y para los intereses de ese exceso desde el dia de cada pago.

**2053.** En caso de que el título del nuevo propietario comprendiese muebles é inmuebles, pero de los inmuebles, hipotecados los unos y libres los otros, ó no todos gravados en la misma inscripcion, situados en igual ó diversa jurisdiccion de los tribunales civiles, enagenados por un solo y mismo ó por distintos y separados precios, agregados ó no al mismo vínculo (*tenuta*), sujeto á particular y separada inscripcion el precio de cada inmueble, se declarará en la notificación del nuevo propietario, regulado bajo el precio total expresado en el título.

El acreedor que sea mejor postor no puede estar obligado en ningun caso á estender su oferta ni á los muebles ni á otros inmuebles, fuera de aquellos que están hipotecados por su crédito, salvo el recurso del nuevo propietario contra su autor para el resarcimiento del daño que sufriria con la separacion de los objetos comprendidos en la adquisicion y en sus productos.