

90. La hipoteca se extingue pasados diez años desde su registro en el oficio de hipotecas.

91. Si la propiedad irrevocable, y la calidad del acreedor hipotecario se encuentran reunidos en la misma persona, la hipoteca se extingue naturalmente.

#### CAP. VIII.

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

92. La hipoteca y la toma de razon se cancelarán por consentimiento de partes que tengan capacidad para enajenar sus bienes, ó por sentencia pasada en cosa juzgada.

93. Los Tribunales deben ordenar la cancelacion de las hipotecas, cuando la toma de razon no se ha fundado en instrumento suficiente para constituir hipoteca, ó cuando la hipoteca ha dejado de existir por cualquier causa legal, ó cuando el crédito fuere pagado.

94. El oficial anotador de la hipoteca no podrá cancelarlas si no se

le presentan instrumentos públicos del convenio de las partes, del pago del crédito, ó de la sentencia judicial que ordene la cancelacion.

95. Si la deuda por la cual la hipoteca ha sido dada, debe pagarse en diferentes plazos, y se han dado al efecto letras ó pagarés, estos documentos y sus renovaciones deben ser firmados por el anotador de hipotecas para ser tomados en cuenta del crédito hipotecario; y con ellos el deudor ó un tercero, cuando estuvieren pagado en su totalidad, puede solicitar la cancelacion de la hipoteca. El anotador de hipotecas debe mencionar la fecha del acto de donde se derivan esos instrumentos.

96. Si el acreedor estuviere ausente y el deudor hubiere pagado la deuda, podrá pedir al juez del lugar donde el pago debía hacerse que cite por edictos al acreedor para que haga cancelar la hipoteca, y no compareciendo le nombrará un defensor con quien se siga el juicio sobre el pago del crédito y cancelacion de la hipoteca.

## TOSCANA.

MOTU PROPRIO DE 2 DE MAYO DE 1836.

#### DE LAS HIPOTECAS.

##### *Disposiciones generales.*

1. Todos los bienes inmuebles y muebles del deudor garantizan la ejecucion de sus obligaciones. (2092 C. N.)

2. Como el 2093 C. N.

3. Son preferentes los acreedores en cuyo favor existe un privilegio, ó una prenda, ó el beneficio de la separacion de patrimonios, ó una hipoteca. (2094 C. N.)

4. Se consideran como bienes inmuebles en el sentido de la ley:

1º Los bienes territoriales y sus productos en tanto que no hayan sido separados del suelo, las fábricas y los edificios, las dependencias y efectos muebles que se hacen inmuebles por su destino mientras conservan este caracter;

2º El usufructo;

3º La propiedad directa y el interés de rentas ó de arrendamientos por largo tiempo.

5. Los demás bienes y productos son y deben ser considerados como bienes muebles.

Respecto de las embarcaciones y navíos se procederá conforme á las reglas del Código de comercio (2120 C. N.)

6. No pertenecen á la presente ley el derecho de retracto, ni el de revindicacion, que continuarán rigiéndose conforme á las disposiciones de las leyes comunes y del Código de comercio.

### CAPITULO I.

#### *De los privilegios.*

7 á 55. Este capítulo y los cinco siguientes tratan de los privilegios.

### CAPITULO VII.

#### *De las hipotecas y su division.*

56. La hipoteca es un derecho real constituido sobre el inmueble ó los inmuebles del deudor, con el objeto de asegurar la preferencia de su crédito, sobre los otros acreedores que no lo tienen ó que lo tienen posterior (2114 C. N.)

57. La hipoteca es, ó legal y tácita, ó judicial ó convencional. (2116 C. N.)

58. De cualquiera especie que sea, es necesario para que produzca sus efectos legales que se inscriba en los registros de los conservadores de hipotecas de la manera y en la forma que se dirá: sin esta inscripcion, la

hipoteca no produce efecto alguno legal, y el acreedor queda en la misma condicion que los acreedores quirografarios.

59. La hipoteca es indivisible por su naturaleza, y subsiste sobre la totalidad de los bienes hipotecados, sobre cada uno de ellos y sobre cada una de sus partes: es inherente á los bienes y los acompaña cualquiera que sea su poseedor. (2114 C. N.)

60. Todas las accesiones naturales é industriales que tenga el fundo hipotecado, quedan comprendidas en la hipoteca.

61. No hay mas hipoteca legal ó convencional que la consignada en este *motu proprio*, ó que resulte de una convencion. Se prohíbe deducirla por medio de argumentos y presunciones. La hipoteca judicial resulta de sentencia de condenacion.

62. Como el 2125 C. N. agregando: Pero ellas (las hipotecas) no se resuelven ni anulan, y continúan existiendo cuando la resolucion ó anulacion del derecho del adquirente ó del poseedor es un efecto de una accion rescisoria por causa de lesion enorme ó de una accion revocatoria por una causa cualquiera en las donaciones, ó de la no ejecucion de la cláusula relativa al precio de remate ó de venta, ó de la acta de reventa, salvo en estos casos, para la parte á la que vuelven los bienes y el ejercicio

de sus derechos, el de hacerse pagar una indemnizacion por la persona que ha hipotecado estos bienes.

### § 1º

#### *De la hipoteca legal.*

63. La hipoteca legal es ó general, y se extiende á los bienes presentes y futuros del deudor, ó especial, esto es, limitada á algunos de dichos bienes. (2116 C. N.)

64. Se acuerda hipoteca general:

1º A la mujer por la dote constituida y por las convenciones matrimoniales estipuladas, antes de la remesa del anillo, sobre los bienes del marido ó de sus ascendientes obligados á la restitucion de la dote ó á la observancia de las convenciones matrimoniales, desde el día de la constitucion de la dote y de la estipulacion contratada.

En ningun caso el ejercicio del derecho de la mujer puede aprovecharse para impedir, en caso de concurso de otros acreedores, la venta de inmuebles y la distribucion del precio conforme á derecho;

2º A los menores é incapacitados sobre los bienes de los tutores y curadores, desde el día de la aceptacion de la tutela y de la curatela por los

créditos resultantes de la gestion de dichos tutores y curadores.

Se acuerda á los menores sobre los bienes de sus padrastros desde el día del matrimonio de éstos con su madre tutora, cuando se ha verificado antes que la dicha madre tutora haya dado las cuentas de su administracion, pagado lo que resulte deber por ella, y antes de haber practicado las diligencias convenientes para proveer á los menores de otro tutor;

3º A los establecimientos piadosos sobre los bienes de los administradores y beneficiados por las reparaciones descuidadas y por todos los daños hechos en su perjuicio desde el día en que comenzó la administracion y la toma de posesion;

4º Al gobierno, á los ayuntamientos, y á toda agencia (*asienda*) y administracion públicas sobre los bienes de aquellos de sus empleados que fuesen responsables de la administracion pecuniaria, desde su ingreso á ella;

5º Al fisco sobre los bienes de sus deudores desde el día en que nació el derecho.

65. La hipoteca especial se acuerda á cada uno de los acreedores que tienen privilegio sobre inmuebles en el orden que fija el cap. 1º § 11, y sobre los bienes sometidos al privilegio.

66. No obstante las disposiciones

referidas, las partes que tienen capacidad legal pueden modificar ó restringir á su voluntad las hipotecas legales. (2143 C. N.)

## § 2º

*De las hipotecas judiciales.*

67. Como el 2123 C. N.

68. La hipoteca judicial solo comprende los bienes que posee el deudor el dia de la condenacion, de la homologacion de la sentencia arbitral, ó de la declaracion de ejecucion de una sentencia de Tribunal extranjero.

## § 3º

*De la hipoteca convencional.*

69. La hipoteca convencional solo puede constituirse en escritura pública, ó en escritura privada (2127. C. N. dif.)

Para este efecto, la escritura privada deberá hacerse en presencia de tres testigos que la suscribirán con su autor, y deberá además acompañarse de un reconocimiento hecho ante notario que exprese;

Que el notario ha leído la escritura á su autor y á sus testigos;

Que el autor ha ratificado su contenido;

Que los testigos han declarado, ba-

jo juramento, haber puesto sus firmas enteras y de su propio puño;

Que el cumplimiento de todas estas formalidades esté atestiguado por el notario, en su calidad de funcionario público.

70. Esta hipoteca puede constituirse en la misma escritura constitutiva de la obligacion, y en escritura posterior.

71. Como el 2128 C. N. agregando: En este caso la hipoteca no se inscribirá, sino hasta que esté inscrita la escritura otorgada en el extranjero, en la forma que prescriben las ordenanzas.

72. De ninguna manera pueden hipotecarse los bienes futuros (2129. C. N.).

73. Como el 2130 C. N. agregando: salva la aplicacion de las disposiciones del art. 85.

74. Pero si por una causa no imputable al deudor, los inmuebles sometidos á una hipoteca especial perecen ó se deterioran, de manera que no presten al acreedor una garantía suficiente, podrá obtener, á eleccion del deudor, ó un suplemento de hipoteca ó el reembolso del crédito, aunque no esté vencido. Pero si la pérdida total ó parcial fuese imputable al deudor, el acreedor tendrá el derecho de exigir la restitucion inmediata de su crédito (2131. C. N. Dif.).

75. La hipoteca no puede ser constituida válidamente, y una vez

constituida no puede cambiarse, sino por las personas que tienen capacidad para contratar y enagenar, y por los tutores y otros administradores legales en nombre de las personas incapaces y sus representantes, de la manera y segun las formas prescritas por la ley.

76. La hipoteca consentida por el coheredero ó por el copropietario sobre fundos indivisos no comprende sino la parte que les pertenece. Pero si á consecuencia de la particion el fundo hipotecado se adjudica á otro de los herederos, la inscripcion cae en caducidad, salvo el ejercicio del derecho hipotecario sobre los otros inmuebles del deudor.

77. Como el 2139, § 1º C. N.

## CAP. VIII.

*De las inscripciones.*

78. La inscripcion de las hipotecas convencionales no puede hacerse sino sobre los fundos indicados y descritos en el contrato hipotecario. Si las oficinas de conservacion en cuya jurisdiccion están ubicados los bienes no son una misma, la inscripcion deberá hacerse en cada una de ellas.

79. Como el 2132 C. N.

80. Las hipotecas legales deben inscribirse sobre los bienes que afectan, y si son generales sobre todos

los bienes presentes y futuros del deudor, en los términos que se dirá despues;

Si las hipotecas generales se reducen por contrato á uno ó varios bienes del deudor, la inscripcion deberá limitarse á ellos teniendo cuidado de indicarlos especialmente.

81. La inscripcion de la hipoteca judicial se verifica sobre cada uno de los inmuebles de la parte condenada desde el dia de la condenacion (2134 C. N. Dif.).

Puede verificarse desde que se ha pronunciado la sentencia, ó desde que el laudo arbitral se ha declarado executorio, aun ántes de su notificacion;

En el caso de revocacion de la sentencia ó del laudo arbitral en virtud de apelacion, la inscripcion será cancelada ó reducida conforme á la sentencia revocatoria desde que haya adquirido la autoridad de la cosa juzgada.

Las disposiciones del art. 79 deberán ser observadas en la inscripcion de esta hipoteca.

82. Para obtener la inscripcion en los registros del conservador, el acreedor deberá presentar ó hacer presentar al conservador el original ó una copia auténtica de la escritura ó de la sentencia que constituyen su título condos notas firmadas por el que pretende la inscripcion ó por su apoderado, que deben contener:

1º El nombre y apellidos del acreedor y la eleccion de un domicilio en el distrito de la oficina;

2º El nombre, apellidos, profesion y domicilio del deudor, y el nombre de su padre;

3º La naturaleza del título y la fecha de la escritura;

4º El importe del crédito y la época en que fuese exigible;

5º La indicacion de la naturaleza y ubicacion de los bienes que comprende la inscripcion. (2148 C. N.)

83. La disposicion del número 5 no se aplica á las hipotecas generales ni al beneficio de separacion de patrimonios. Para las primeras, la indicacion de la generalidad de la hipoteca, y para el segundo la indicacion del título, son suficientes para afectar todos los inmuebles del deudor ó del difunto, ubicados en el distrito de la oficina.

84. Las inscripciones deben ser admitidas no solamente cuando se presenta el original ó la copia autentica del título, sino tambien presentándose la escritura privada redactada, segun las formas prescritas por el art. 69, aun cuando el término fijado para su registro haya expirado, con la reserva, sin embargo de toda clase de derechos.

85. El acreedor que ha adquirido el derecho de afectar los bienes futuros del deudor, segun se ha dicho

en el art. 73, deberá hacer practicar sobre estos bienes una inscripcion que no producirá su efecto, si la adquisicion se realiza, sino desde el dia de la inscripcion.

86. La omision ó el error de cualquiera de las formalidades indicadas en el art. 82 entrañan la nulidad de la inscripcion, solo en los casos en que la persona del deudor, el fundo, ó el importe del crédito queden inciertos.

87. La inscripcion conserva la hipoteca por el importe del crédito anunciado, aunque la suma debida sea superior á la espresada.

88. Toda notificacion relativa á inscripciones en que el acreedor ha omitido la eleccion de un domicilio se hace legalmente, fijandose en la puerta de la oficina del conservador.

89. En los diez dias que preceden á una quiebra, ninguna prenda ni hipoteca pueden constituirse sobre los bienes del comerciante: estas inscripciones son nulas, lo mismo que las de privilegios ó hipotecas hechas despues del dia de la apertura de la quiebra declarada por el Tribunal. (2146 C. N.—448 C. de Com. fr.)

90. Pueden tomarse inscripciones sobre los bienes de un difunto con tal que estos bienes hayan sido adquiridos por él, mediante un título, antes del fallecimiento. (2149 C. N.)

## CAP. IX

*Disposiciones relativas á algunas inscripciones.*

97. Los maridos y sus ascendientes están obligados á hacer inscribir la hipoteca legal de la mujer prescrita por el art. 64 n.º 1 (2136 C. N.)

98. Los tutores están obligados á inscribir la hipoteca legal de los menores é incapacitados. La misma obligacion se impone á los padrastros, á los curadores, á los tutores pupilares (prouveditoré), y en su defecto á los Jueces encargados de las tutelas.

99. Tambien tienen derecho de hacer las inscripciones las mujeres mismas, los menores, los incapacitados y sus padres y madres. (2139 C. N.)

100. Se concede un mes para tomar las inscripciones de las hipotecas legales (97 y 98), producirán su efecto desde el dia en que se adquirió el derecho, y son preferentes á las inscripciones tomadas por terceros en el intervalo de dicho mes.

101. En el caso de muerte del marido ó del tutor en el trascurso del mes, los herederos deben hacer la inscripcion; no se les concede prorroga alguna de dicho término.

102. Las inscripciones de las hi-

Se tomarán en nombre del difunto si el heredero no ha hecho la trascripcion de los bienes por su propia cuenta, en cuyo caso se harán en nombre del heredero; las obligaciones de éste anteriores á la trascripcion de los bienes no perjudican á los acreedores del difunto.

Pero las inscripciones tomadas por los acreedores del difunto dos meses despues de la muerte del deudor, son nulas y no producen efecto en todo caso, si la sucesion se aceptó con el beneficio de inventario. (2146 § 2º C. N.)

91. Como el 2150 C. N.

92. Como el 2152 C. N.

93. Las contestaciones que pueda suscitar el deudor contra los acreedores, con relacion á las inscripciones, serán presentadas ante los Tribunales competentes con citacion hecha á la persona, ó en el último domicilio indicado, aunque aquella haya fallecido.

94. y 95. Como el 2155 C. N.

96. Nos reservamos declarar nuestra voluntad acerca de la duracion de las inscripciones, las que continuarán subsistiendo provisionalmente sin limitacion de tiempo, salvos los efectos de la prescripcion y las disposiciones transitorias que siguen. (2154 C. N. dif.)

potecas legales hechas despues del término fijado no producen efecto, sino desde el dia de la inscripcion. (2125 C. N.)

**103.** Los daños y perjuicios debidos á los menores é incapacitados por sus tutores ó curadores, por falta de inscripcion de las hipotecas legales, serán ordenados por una sentencia, cuando la insolvencia depende de una obligacion contraida despues de la tutela ó de la curatela.

**104.** Las inscripciones de las hipotecas concedidas á las administraciones públicas y á los establecimientos piadosos sobre los patrimonios de los responsables, deben tomarse por los administradores y directores en el término de un mes contado desde su nombramiento, bajo la pena de la censura del gobierno.

**105.** Si en los casos en que debe constituirse una hipoteca legal, una hipoteca convencional hace parte de ella y debe tambien constituirse, la inscripcion de la hipoteca legal no dejará de tener lugar, á ménos que la hipoteca convencional no haya sido inscrita.

#### CAP. X.

##### *Del rango de las hipotecas.*

**106.** El orden y lugar de las hipotecas, con excepcion de los casos

expresamente mencionados, se determinan por la fecha de la inscripcion en los registros del conservador del distrito en que están ubicados los bienes. (2134 y 2146 C. N.)

**107.** Como el 2147 C. N.

**108.** La inscripcion de un capital que produce interes comprende, sin que sea necesaria otra declaracion, los de tres años y de la anualidad corriente; aprovecha al acreedor por el capital y los intereses. (2151 C. N.)

**109.** Los intereses excedentes deben ser inscritos con separacion, pero la inscripcion no vale sino desde el dia en que se toma.

**110.** Las partes tienen facultad de extender la hipoteca del capital á una cantidad de intereses superior á la de tres años, con tal que este punto sea materia de una cláusula de la convencion y que ésta se inscriba.

**111.** Las mismas reglas se aplican igualmente á los créditos privilegiados sobre bienes inmuebles.

**112.** Si la tasa de los intereses no se expresa en la inscripcion, se estimará á razon de un cinco por ciento; si es superior se reducirá á aquella, y si fuere menor no se hará variacion.

**113.** La inscripcion por el capital comprende igualmente los gastos de la escritura de inscripcion y los de la sentencia de graduacion. (2155 C. N.)

#### CAP. XI.

##### *De las inscripciones por causa de enagenacion y de sus efectos contra terceros.*

**114.** Los acreedores que tienen privilegio ó hipoteca sobre una propiedad enagenada por el deudor, tienen un plazo de treinta dias contados desde el de la enagenacion para hacer la inscripcion.

**115.** Este plazo se aumentará si la hipoteca por que se hace la inscripcion, goza por razon de su naturaleza de un término mayor. (arts. 90 y 102;) pero será siempre de treinta dias aunque el término concedido para la inscripcion de ciertas hipotecas sea menor.

**116.** Si los términos expresados han trascurrido, las inscripciones hechas despues no producen efecto ni perjudican al nuevo adquirente.

**117.** El nuevo propietario no puede oponerse, salvas las reservas legítimas, á los privilegios ó hipotecas tomados por los acreedores del vendedor, aunque procedan de créditos posteriores á la enagenacion.

**118.** Cuando los arts. 116 y 117 se apliquen á menores incapacitados ú otros privilegiados, habrá lugar á

la reserva de sus derechos contra los tutores, curadores ú otros administradores.

**119.** La mutacion en lo que concierne á la hipoteca se reputa hecha desde el dia en que el nuevo poseedor queda inscrito en los registros comunales.

**120.** Los acreedores inscritos en los términos de derecho y los dispensados de inscripcion no sufren perjuicio alguno por la venta de los bienes sometidos á sus hipotecas.

Conservan el derecho de hacerse pagar sobre el inmueble, cualquiera que sea el poseedor, segun el orden de sus inscripciones, por el importe íntegro de sus créditos, sin consideracion al precio de venta y á las cláusulas del contrato. (2113 C. N.)

**121.** En caso de rehusar pagar á todos los acreedores, el tercer poseedor puede abandonar el inmueble ó proceder á la purga de las hipotecas; de lo contrario cualquier acreedor inscrito puede perseguir la venta del inmueble. (2168 y 2183 C. N.)

**122 y 123.** Como los 2169 y 2170 C. N.

**124.** Como el 2172 C. N.

**125.** El abandono debe tener lugar despues de trascurridos los treinta dias señalados por el art. 122.

**126 y 127.** Como los 2173 y 2174 C. N.

**128.** Como el 2175 C. N.

**129.** Como el 2176 C. N. "*Solamente la conclusion de la instancia es de un año en lugar de tres.*

**130.** El tercer poseedor no tiene derecho de retener el inmueble para pagarse las mejoras hechas al fundo; solo tiene un privilegio el que ha hecho las mejoras cuando ha tomado la inscripcion en el mes siguiente á la terminacion de los trabajos.

Pero su liquidacion no está sometida á las formalidades prescritas por el art. 17 núm. 3.

**131.** Como el 2177 § 1º C. N.

**132.** Como el 2178 C. N.

## CAP. XII.

*De la manera de libertar los inmuebles de las cargas inscritas y de las no inscritas.*

**133.** Las hipotecas sometidas á la inscripcion, y las exceptuadas de éste requisito, así como los títulos de que proceden se extinguen:

Por la reduccion de las inscripciones;

Por su cancelacion;

Por la purga;

Por la prescripcion.

El efecto de esta extincion es libertar los bienes como si no hubiera existido la inscripcion. (2180 C. N.)

### § 1º

*De la reduccion de las inscripciones.*

**134.** Cuando es excesiva la inscripcion, el deudor puede pedir su reduccion (2161 C. N.)

**135.** Se reputa excesiva la inscripcion cuando el inmueble tiene un precio que excede al capital del crédito, aumentado con el importe de cuatro años de réditos y de gastos y de un tercio más de su valor, libre de toda carga ó hipoteca. La reduccion se verifica sobre el exceso. (2162 C. N.)

**136.** Su efecto es restringir el derecho real del acreedor sobre un inmueble, á una parte que pueda separarse fácilmente; ó si son muchos los inmuebles á algunos de ellos solamente, por una suma suficiente á asegurar el pago del crédito.

**137.** La reduccion se verifica ó por consentimiento de la parte interesada que tenga capacidad para consentirla; ó en virtud de una sentencia definitiva.

**138.** Ninguna peticion sobre reduccion podrá ser admitida por el conservador si no se funda en una escritura pública, en una escritura privada revestida de las formalidades

prescritas en el art. 69, ó en una sentencia.

**139.** Los deudores pueden ejercitar la accion de reduccion de las hipotecas convencionales, judiciales ó legales como excesivas, pero el exceso se determinará en cada caso, segun las reglas prescritas anteriormente conforme á la resolucion del juez.

**140.** Cuando se trate de hipotecas convencionales la reduccion no es admisible, si no la consienten las partes interesadas, ó si no se prueba que por lo ménos una mitad del crédito se ha extinguido despues de la inscripcion. (2161 § 2º C. N. dif.)

En este caso podrá requerirse por el deudor la reduccion de la hipoteca si el inmueble hipotecado es de un valor mayor en más que el doble á lo que queda del crédito.

**141.** La reduccion de las hipotecas convencionales puede tambien tener lugar en las proporciones indicadas en el art. 135, si el valor indeterminado de la deuda se estima por el acreedor, y como se ha dicho en el art. 79, si este valor es excesivo. (2161 C. N.)

**142.** Si despues de la reduccion se reconoce que el crédito importa una cantidad mayor que la restringida, podrá el acreedor hacer una nueva inscripcion, que, sin embargo, no producirá efecto, sino desde el día de su fecha.

**143.** Los gastos de la reduccion son á cargo del que la requiere, salvo el caso en que el acreedor, á causa de su oposicion, sea condenado.

### § 2º

*De la cancelacion de las inscripciones.*

**144.** La cancelacion de las hipotecas puede pedirse por el que tiene interés en ella; con tal que el título inscrito esté extinguido ó anulado.

**145.** Puede hacerse ó por el consentimiento del que hizo la inscripcion, ó en virtud de una sentencia, de la misma manera que se prescribió para la reduccion.

**146.** Las mujeres, siendo mayores, los tutores y los curadores pueden consentir válidamente la cancelacion, aun sin autorizacion judicial, cuando el crédito ha dejado de existir antes de la peticion de cancelacion; en cualquiera otro caso deberán observarse las formalidades jurídicas.

**147.** La cancelacion de las inscripciones en favor del tesoro ó de los establecimientos piadosos, debe ser acordada por los administradores, quienes observarán los reglamentos especiales á sus respectivas administraciones.

148. Las hipotecas generales se cancelan en virtud de una sentencia definitiva.

149. Trascurridos cinco años después de la cesación de la minoridad ó de la interdicción, la inscripción de la hipoteca legal no produce efecto alguno y puede ser cancelada.

150. Cuando el título de un crédito extinguido, ya por la anulación del pago, ó por cualquiera otra causa anterior, continua existiendo, continuará la inscripción si no ha sido cancelada; pero si la cancelación estaba hecha, la nueva inscripción no surtirá sus efectos sino desde el día en que se tomare.

§ 3º

*De la purga.*

151. La purga es el medio que se concede al propietario de un inmueble, cuando no está personalmente obligado, para libertarlo de las cargas ó hipotecas que lo afectan, y obtener su absoluta y completa disposición.

152. El comprador, el donatario, el permutante, ó cualquier otro tercer poseedor, que quiere purgar el inmueble, deberá, trascurridos dos meses contados desde el día de la transmisión depositar en la escribanía del Tribunal competente y notificar al mismo tiempo á todos los acreedores inscri-

tos, una declaración firmada por el mismo ó por su apoderado, en que anunciará que está pronto á pagar inmediatamente las deudas y cargas hipotecarias hasta la concurrencia del precio, requiriendo á los acreedores para que se presenten en el término de un mes en la cancillería del Tribunal, con el objeto de recibir el pago de sus créditos (2184, C. N.).

153. La notificación prescrita por el artículo anterior deberá hacerse en el domicilio electo por cada acreedor; y en defecto de domicilio electo bastará fijarla en la puerta del Tribunal.

154. La declaración prescrita por el art. 152 deberá ir acompañada:

1º De un extracto del título que contenga la fecha de la escritura, su naturaleza; el nombre y la designación precisa del vendedor, donante ó permutante, la calidad de los inmuebles vendidos, los distritos en que están situados, el precio convenido y las cargas que formen parte de él; y si á causa de la naturaleza del contrato no pudiere expresarse el precio estipulado, se suplirá esta circunstancia por medio de un informe pericial;

2º De la prueba de la trascripción;

3º De un estado de todas las inscripciones existentes sobre los bienes (2183, C. N.).

155. El nuevo adquirente deberá

cuidar además de que por mandato del Tribunal competente, se fije á la puerta del Tribunal y en la del conservador de hipotecas un aviso que contenga:

1º El ofrecimiento hecho por él de pagar las deudas y cargas inscritas;

2º La designación de los bienes;

3º La de la escritura de adquisición;

4º El precio y las cargas que formen parte de él;

5º La designación del Tribunal ante el que deberá procederse á la graduación de los acreedores.

156. Este aviso deberá á la vez insertarse en la gaceta ó en el periódico judicial si lo hubiere.

157. Dicho aviso surtirá los mismos efectos que la notificación hecha en persona, ó en el domicilio, tanto para los acreedores que están dispensados de inscribir sus créditos, como para los que no están exceptuados.

158. El depósito y la declaración de que se hizo mención en el art. 152 podrán hacerse en cualquier tiempo por el tercer poseedor si no ha sido demandado, y en el término de treinta días si hubiere demanda, contados desde ésta.

159. Como el 2185 C. N.; solamente que en el § 2º *al fin, en lugar de las palabras; "ó declarado por el nuevo propietario" se dice: ó declarado por el juicio pericial.*

160 y 161. Como los 2186 y 2187 C. N.

162. Como el 2188 C. N. *agregando:* y de pagar las mejoras hechas en el fundo por el comprador, de la manera indicada en el artículo 130.

163. Como el 2190 C. N. *agregando:* y del nuevo propietario.

164. Como el 2189 C. N.

165. Si no se hace la adjudicación al nuevo propietario, éste no queda obligado á volver á poner el inmueble en adjudicación, sino concluido el término del arrendamiento de los inmuebles, rústicos ó urbanos. Hasta esta época puede percibir los productos de toda especie, y no deberá comprender los frutos en el precio de su adquisición.

166. Como el 2191 C. N. *agregando:* y por cualquiera otra indemnización conforme á derecho.

167 y 168. Como el 2192 C. N. *No reproduce la parte final del art. francés desde estas palabras:* Salvo el recurso del nuevo propietario etc.

169. Las formas prescritas en el presente párrafo 3º para obtener la purga de los inmuebles, no se aplican á los adjudicatarios de inmuebles por expropiación forzosa y por vía de ejecución inmobiliaria: en este caso el adjudicatario adquiere los bienes purgados y libres de todo privilegio ó hipoteca y del beneficio de separación de patrimonios, con tal

que deposite el precio ó pague á los acreedores segun se prescribió en el art. 160.

§. 4º

*De la prescripcion.*

**170.** La prescripcion que resulta del trascurso de cierto tiempo bajo las condiciones indicadas despues, liberta al deudor de sus obligaciones para con el acreedor y destruye los derechos de éste; liberta los bienes de las hipotecas y privilegios en favor de terceros poseedores, y viene á ser para el poseedor un medio legítimo de adquirir la propiedad, y para el propietario un modo de perderla. (2219 C. N.)

**171.** Como el 2220 C. N.

**172.** Puede alegarse ú oponerse por cualquiera que tenga interes.

**173.** Los terminos para la prescripcion son de treinta, de veinte, de diez, de cinco y de dos años.

**174.** Cuando han trascurrido treinta años sin que la deuda haya sido reconocida ó confirmada por el deudor, y sin que el acreedor haya alegado judicialmente su derecho, los créditos, los privilegios y las hipotecas, si existen para garantía de los créditos, se prescriben en favor del deudor, y los bienes gravados se libran y descargan. (2262 C. N.)

**175.** El término de esta prescripcion comienza á correr el dia en que el acreedor ha podido intentar su accion contra el deudor y contra los bienes hipotecados.

Cuando se trata de créditos condicionales y eventuales corre desde el dia en que la condicion ó eventualidad se verifica, y para los créditos á dia fijo desde este dia. (2157 C. N.)

**176.** El procedimiento judicial contra el deudor principal tiene por objeto detener el curso de la prescripcion é interrumpirla contra la caucion ó cualquiera otro coobligado ó garante de la eviccion.

**177.** El término de treinta años trascurrido desde la apertura de la sucesion produce igualmente la prescripcion del derecho de pedir la separacion de patrimonios conforme á las disposiciones del capitulo 2º.

**178.** Si los bienes afectados están en poder de un tercer poseedor la prescripcion de los privilegios é hipotecas, así como la de las acciones que de ellos se derivan, se verifica por el trascurso de diez años si el acreedor ha estado presente y por el de veinte si ha estado ausente del Gran Ducado. Corre desde el dia de la trascripcion, salvo lo prescrito por el art. 125.

**179.** La prescripcion de diez y de veinte años exige de parte del

tercer poseedor buena fé y justo título (2265 C. N.)

La buena fé se presume siempre, salvo prueba en contrario; basta que se demuestre que la hubo al tiempo de la adquisicion.

**180.** La buena fé y justo título no son necesarios para la prescripcion de treinta años. (2262 C. N.)

**181.** A la conclusion de los plazos fijados por los artículos anteriores, á contar desde el dia de la trascripcion, se prescribe la propiedad en favor del tercer poseedor si el propietario no ha hecho valer judicialmente sus derechos, ó si el deudor no ha reconocido su título.

Las prescripciones de la propiedad por diez y veinte años quedan sujetas á las condiciones del art. 179.

La de treinta años tiene lugar en favor del tercer poseedor y contra el propietario en los términos que se ha dicho en el art. 130.

**182.** Las inscripciones hechas por el acreedor no interrumpen la prescripcion.

**183.** En dos años se prescriben los gastos judiciales, los funerales y de la última enfermedad, los salarios de los domésticos, las ministraciones por alimentos, los honorarios de los defensores que conservaron ó reivindicaron el inmueble, los créditos de los artesanos, obreros, ó de los que suministraron fondos para pagarles los materiales ó su trabajo. (2271 C. N.)

**184.** Se prescriben en cinco años el crédito por contribuciones públicas ó municipales, el del arrendatario de fundos rústicos ó urbanos, el del dueño directo y el del arrendador por los productos, por último el crédito de los arquitectos y empresarios por las mejoras ó por la terminacion de la fábrica ó construccion.

**185.** La prescripcion corre contra toda persona y cuerpo moral, aunque sea privilegiado; sin embargo, las personas privilegiadas conservan su recurso contra sus administradores por cuasa de la prescripcion corrida. Las prescripciones de diez, veinte y de treinta años no corren contra los menores é incapacitados ni entre esposos, ni con perjuicio de la mujer casada respecto al fundo constituido segun el régimen dotal, vendido á un tercero, durante la menor—edad, la incapacidad y el matrimonio. (2252, 2253, y 2255 C. N.)

CAP. XIII.

*De la subrogacion legal.*

**186.** La subrogacion legal, en cuanto á los derechos é hipotecas del acreedor, pertenece: 1º Al tercer poseedor del inmueble que ha extinguido la hipoteca inscrita, ó que ha sido expropiado ó que ha abandonado



do el fundo hipotecado, para ejercitar sus derechos sobre los bienes del deudor principal; 2º Al que ha pagado la deuda á que estaba obligado con otros y por otros; 3º Al heredero beneficiario que ha pagado con bienes propios las deudas de la sucesion; 4º Al acreedor hipotecario que ha pagado á otro acreedor anterior ó privilegiado (1251 C. N.).

187. El acreedor que teniendo una hipoteca especial ha sido eliminado por acreedores anteriores que tienen una hipoteca general sobre los bienes del deudor, queda subrogado para los efectos de la ley en los derechos ó hipotecas de los acreedores que le vencieron, sobre los otros inmuebles del deudor, y es preferido á los acreedores inscritos sobre estos inmuebles con fecha posterior.

El mismo derecho tienen, sobre los otros inmuebles del deudor, los acreedores especiales excluidos por el acreedor de que acaba de hablarse.

188. Los derechos así adquiridos no pueden ser impugnados judicialmente, sino cuando lo sea el orden entre los acreedores á quienes pertenecieron originariamente.

189. Fuera de los casos expresados, la subrogacion deberá ser convenida entre las partes.

## CAP. XIV.

*De la publicidad de los registros. y de las obligaciones de los conservadores.*

190 y 191. Como los 2196 y 2197 del C. N.

192. Como el 2198 del C. N. solamente: es necesario que el nuevo poseedor haya requerido el certificado de inscripcion, dos meses despues de la transcripcion, en lugar de: despues de la transcripcion (sin fijar plazo.)

193. En ningun caso pueden los conservadores rehusar ó retardar las inscripciones, ó la expedicion de los certificados que se les pidan, bajo la pena de daños y perjuicios.

Si negativa, ó el retardo, puede certificarse por medio de una acta redactada por un notario con asistencia de dos testigos.

Deberán tambien, á solicitud de los interesados anotar los cambios y cesiones de hipotecas bajo la pena de pagar los daños y perjuicios (2199 C. N.).

194. Los conservadores no pueden comprender en sus certificados más que las inscripciones existentes ó renovadas.

195 y 196. Como los 2200 y 2201 C. N.

197. Como el 2203 C. N.

198. Los registros hipotecarios se hacen públicos por los certificados que expide el conservador; los registros y Estados de las hipotecas deben comunicarse á los que lo soliciten, sin demora, en presencia del mismo conservador ó de su delegado (2196 C. N.).

199. Si los conservadores descubren irregularidades en la trascripcion de las notas suministradas por las partes pueden rectificarlas de oficio, haciendo una nueva inscripcion; pero bajo la condicion de referirla á la fecha corriente y de declarar que es rectificativa de la primera.

200. Como el 2202. C. N.

201. La accion de daños y perjuicios contra los conservadores de hipotecas no es admisible diez años despues de haber cesado en sus funciones; pasado este término sin haberse presentado alguna instancia en su contra, la inscripcion deberá cancelarse.

La instancia debe presentarse ante el Tribunal á que corresponde la oficina

donde se cometió el error ó la omision.

202. Antes de tomar posesion de sus funciones los conservadores deben prestar una caucion, consistente en bienes inmuebles, por una cantidad que determinarán los Tribunales competentes.

Deben tambien hacer constar, que su firma original, acompañada del sello y marca de la oficina donde desempeñan sus funciones, ha sido depositada en todos los Tribunales civiles del gran Ducado.

*El capítulo XV. (art. 203 á 218) contiene disposiciones transitorias.*

219. La prision tiene lugar en materia civil por causa de estelionato. Hay estelionato cuando se vende ó hipoteca un inmueble que se sabe que no es propio, cuando se presentan como libres bienes hipotecados ó cuando se declaran hipotecas por cantidad menor que la que en realidad afecta á los bienes. (2059 C. N.).