J. M. LOZANO

DERECHO

KM320
L6
c.1

U
347
L

1080075805

BIBLIOTECA

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

DERECHO HIPOTECARIO COMPARADO.

OBRA ESCRITA EN FORMA DE LECCIONES

PARA USO DE LOS ALUMNOS

DE LA ESCUELA ESPECIAL

DE JURISPRUDENCIA

POR EL LIC. JOSE Mª LOZANO,

Profesor de legislacion

COMPARADA EN LA REFERIDA ESCUELA.

MEXICO: 1873.

IMPRENTA DE J. M. AGUILAR ORTIZ,
1ª Calle de Santo Domingo número 5.

23308

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON
ALERE FLAMMAM VERITATIS

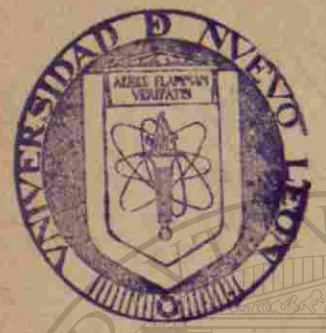
Al Señor Lic Joaquin Cantú Cárdenas en demostración de aprecio.
Laredo, Abril 25 de 1899.
Manuel Lozano

DERECHO HIPOTECARIO COMPARADO.

PRIMERA PARTE.

UANL
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

RM320
L6



BIBLIOTECA
Biblioteca Central Magna
UANL
FONDO
A.B. PUBLICA DEL ESTADO



ADVERTENCIA.

El pequeño tratado sobre legislacion hipotecaria que nos hemos decidido á publicar no tiene mas objeto que *iniciar á los jóvenes estudiantes* en el conocimiento de las legislaciones extranjeras con relacion á una materia tan importante como el derecho hipotecario, comparando esas legislaciones con las disposiciones de nuestro Código Civil.

Las personas versadas en el derecho, los profesores de la ciencia, los abogados nada tienen que aprender en nuestro libro, destinado, como acabamos de decir, á iniciar á los jóvenes estudiantes, en un estudio tan útil como de grande importancia.

La ley actualmente vigente sobre instruccion pública, previene que de preferencia se estudie en la Cátedra de legislacion comparada, entre otras materias, lo relativo á derecho hipotecario. Creemos, por lo mismo, que hacemos á la juventud un pequeño servicio, presentándole en nuestra obra, los medios mas necesarios para desarrollar sus conocimientos sobre esta materia.

Para lograr este objeto dividimos nuestro libro en dos partes: en la primera hacemos la exposicion de las prescripciones del Código Civil, en lo relativo á hipotecas; en la segunda publicamos los principales códigos extranjeros en la parte correspondiente á la misma materia.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Existe la obra del Sr. Saint–Joseph, titulada: "Concordancia entre las leyes hipotecarias extranjeras y francesas;" pero sobre no ser este libro de fácil adquisicion, tiene la desventaja, de no contener completa la coleccion de leyes hipotecarias, pues no ha podido considerar el Código italiano, la ley hipotecaria española, el Código de Portugal, el Argentino, ni nuestros códigos nacionales, esto es, el del Estado de Veracruz y el del Estado de México.

Para no hacer demasiado voluminosa esta obra, solo publicamos algunos de los códigos extranjeros; pero entendemos que esto basta para el objeto que nos hemos propuesto.

Contendrá, pues, la 2ª parte de esta obra los códigos siguientes en la parte relativa á hipotecas.

Austria.	Holanda.
Baviera.	Italia.
Bélgica.	Luisiana.
Bolivia.	México (Estado de)
Cerdeña.	Portugal.
Dos Sicilias.	Prusia.
España.	República argentina.
Estados romanos.	Toscana.
Francia.	Vaud (canton de) y
Friburgo.	Veracruz (Estado de)

Si nuestro libro fuere de alguna utilidad, habrán quedado satisfechos nuestros deseos y recompensados nuestros afanes.

DERECHO HIPOTECARIO COMPARADO.

LECCION 1ª

INTRODUCCION.

Señores:

Nos obliga la ley, en el curso actual, á hacer estudios de Legislacion comparada, especialmente en lo relativo á derecho penal, á derecho mercantil y al régimen hipotecario. Toca su turno á esta última materia, y procuraremos cumplir con el precepto de la ley, comentando los títulos de nuestro código civil relativos al tratado de hipotecas, y comparando sus prescripciones con las de los principales códigos, así nacionales como extranjeros. No omitiremos, al hacer esta comparacion, nuestro antiguo código de las Partidas, tan íntimamente relacionado con el derecho romano, y tan interesante aun para la República, ya porque durante algun tiempo habrá que hacer aplicaciones prácticas de aquella legislacion, aun en los lugares en que nuevos códigos han remplazado á la legislacion antigua, y ya porque en muchos Estados es aun la vigente.

Antes de comentar el texto de nuestro código, en esta materia tan interesante y tan esencialmente práctica, conviene

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Existe la obra del Sr. Saint–Joseph, titulada: "Concordancia entre las leyes hipotecarias extranjeras y francesas;" pero sobre no ser este libro de fácil adquisicion, tiene la desventaja, de no contener completa la coleccion de leyes hipotecarias, pues no ha podido considerar el Código italiano, la ley hipotecaria española, el Código de Portugal, el Argentino, ni nuestros códigos nacionales, esto es, el del Estado de Veracruz y el del Estado de México.

Para no hacer demasiado voluminosa esta obra, solo publicamos algunos de los códigos extranjeros; pero entendemos que esto basta para el objeto que nos hemos propuesto.

Contendrá, pues, la 2ª parte de esta obra los códigos siguientes en la parte relativa á hipotecas.

Austria.	Holanda.
Baviera.	Italia.
Bélgica.	Luisiana.
Bolivia.	México (Estado de)
Cerdeña.	Portugal.
Dos Sicilias.	Prusia.
España.	República argentina.
Estados romanos.	Toscana.
Francia.	Vaud (canton de) y
Friburgo.	Veracruz (Estado de)

Si nuestro libro fuere de alguna utilidad, habrán quedado satisfechos nuestros deseos y recompensados nuestros afanes.

DERECHO HIPOTECARIO COMPARADO.

LECCION 1ª

INTRODUCCION.

Señores:

Nos obliga la ley, en el curso actual, á hacer estudios de Legislacion comparada, especialmente en lo relativo á derecho penal, á derecho mercantil y al régimen hipotecario. Toca su turno á esta última materia, y procuraremos cumplir con el precepto de la ley, comentando los títulos de nuestro código civil relativos al tratado de hipotecas, y comparando sus prescripciones con las de los principales códigos, así nacionales como extranjeros. No omitiremos, al hacer esta comparacion, nuestro antiguo código de las Partidas, tan íntimamente relacionado con el derecho romano, y tan interesante aun para la República, ya porque durante algun tiempo habrá que hacer aplicaciones prácticas de aquella legislacion, aun en los lugares en que nuevos códigos han remplazado á la legislacion antigua, y ya porque en muchos Estados es aun la vigente.

Antes de comentar el texto de nuestro código, en esta materia tan interesante y tan esencialmente práctica, conviene

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

anticipar algunas nociones preliminares, que reduciré principalmente al orígen y desarrollo de esta institucion en nuestra legislacion antigua, y á los diferentes sistemas que las legislaciones modernas han establecido en sus respectivos códigos.

En el dia, se tiene como un principio fundamental en materia de obligaciones, que el hombre responde de hacer efectivas las que contrae en todos los actos de la vida civil, con los bienes que poseé.—En cierto modo puede decirse, que prescindiendo de todo sistema hipotecario, el hombre garantiza el cumplimiento de sus obligaciones civiles con los bienes de toda especie que forman su fortuna ó patrimonio, y en consecuencia que las personas en cuyo favor se han contraido esas obligaciones, tienen como garantía de su derecho, una verdadera hipoteca sobre los bienes de su deudor, así los muebles como los raíces, así los presentes como los futuros, así los corporales como los incorporales, llamados acciones ó derechos. En general esta hipoteca se estiende á cuanto el hombre poseé como su patrimonio, á todo aquello que puede ser objeto del comercio humano.

Pero esta hipoteca pierde tanto de su virtud y eficacia cuanto avanza en extension y amplitud. No impidiendo al deudor, ni limitando en manera alguna, sus derechos como dueño y como poseedor, presenta ancho campo al deudor fraudulento, para dejar burlados é ineficaces los derechos mas respetables. Como toda institucion cuyo orígen primitivo se busca en la naturaleza misma del hombre y en la naturaleza de sus relaciones con sus semejantes, supone para ser buena y eficaz, la mejor buena fé, el empeño mas formal y decidido para ver como sagrados nuestros compromisos, y como indeclinable la obligacion de cumplirlos.

Por desgracia, aun en las sociedades mas moralizadas los

hombres en su gran generalidad, están muy lejos de encontrarse en las condiciones que acabamos de indicar, y de esto procede la necesidad de buscar garantías eficaces para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que se contraen.

Hemos dicho que en el dia se tiene como un principio fundamental en materia de obligaciones, que el hombre responde de la eficacia de las que contrae con todos los bienes que poseé. Obtenida la declaracion de un derecho y la eficacia de la obligacion correlativa, el acreedor lo hace efectivo sobre los bienes de su deudor, aun contra la voluntad de éste; pero entre los Romanos, durante los primeros siglos de Roma, este principio no era conocido. En la época de las acciones de la ley y con excepcion de pocos casos en que la ley ó las costumbres autorizaban el procedimiento por la "pignoris captio," se tenia como un principio fundamental, que el acreedor no tenia accion directa sobre los bienes de su deudor, sino únicamente sobre su persona. La accion de la ley, "*manus injectio*," en los variados casos en que tenia lugar, sometia al acreedor la persona del deudor, quien solo por un acto de su voluntad, á falta de un "vindex," podia, por medio de sus bienes, haciendo pago a su acreedor, libertarse de su poder, y redimir su persona. De otra suerte su libertad y aun su vida quedaban á merced de su acreedor. Esta circunstancia debió naturalmente influir en la naturaleza de las garantías dadas por el deudor á sus acreedores, las que primitivamente consistieron en las obligaciones contraidas por los "*sponsores*" "*fidepromissores*" y "*fidejussores*," garantías puramente personales, y que naturalmente debian dificultar las transacciones que á cada paso tienen lugar en la vida civil.

Habia, sin embargo, posibilidad de que el deudor sacase de sus propios bienes garantías bastantes para asegurar el cum-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

plimiento de sus obligaciones. Las instituciones del derecho civil, á este respecto, eran demasiado imperfectas; pero su desarrollo natural y progresivo ha dado lugar al sistema actualmente en vigor en todas las legislaciones, al sistema hipotecario, objeto de nuestro estudio.

En el desarrollo progresivo de las instituciones á que acabamos de referirnos, hay que distinguir tres épocas, correspondientes á otras tantas instituciones. La «Fiducia» la «Pignus» la «Hipoteca.»

En los primeros siglos de Roma el deudor que queria dar una garantía por medio de sus bienes á su acreedor, entregaba á éste la cosa que constituia esa garantía por medio derito solemne de la mancipacion; le trasferia en sustancia el dol minio quiritario; pero á condicion de que la cosa volveria á poder y dominio del deudor, luego que éste pagase la deuda al vencimiento del plazo convenido. Esta condicion que venia á modificar los efectos de la mancipacion, era lo que se llamaba «Fiducia,» y el contrato tomaba el nombre de «mancipatio cun fiducia.»

Ya se comprende que por este medio el acreedor quedaba plena y perfectamente asegurado. Si el deudor no pagaba la deuda en la época ó plazo convenido, aquel quedaba dueño de la cosa; nada podia exigir á su deudor; pero á nada tampoco quedaba obligado para con éste; la mancipacion le hacia dueño de la cosa dada bajo la condicion de fiducia, y debe creerse que la cosa dada así representaba un valor superior al importe de la obligacion garantida.

Pero la condicion del deudor era demasiado penosa. Si al cumplimiento del plazo ocurria á pagar á su acreedor exigiendo la remancipacion de la cosa, podia suceder que el acreedor ya la hubiese enagenado; que en consecuencia no pudiese verificar la remancipacion en favor del deudor, y que encontrándose insolvente dejara así burlada la confianza del mismo deudor, quien no podia ejercitar accion alguna contra los terceros poseedores.

Ya se comprende la diferencia que hay entre este contrato y el que en nuestro derecho conocemos con el nombre de venta con pacto de retroventa. Este contrato suele servir frecuentemente para encubrir un contrato de préstamo, y sirvió en efecto á este propósito en la época en que estuvieron prohibidos los contratos ó préstamos usurarios. Bajo sus formas se encubrian préstamos con crecidas usuras, y el deudor, estrechado por su necesidad, se veia obligado á hacer toda clase de confesiones y á consentir las condiciones mas onerosas impuestas por el acreedor. Pero en la venta con pacto de retroventa el comprador no adquiere mas que un dominio resoluble; si el deudor en el plazo convenido devuelve el preico estipulado, la cosa vuelve á su poder; conserva, pues, una accion real que puede ejercitar contra cualquiera poseedor, y si sus esperanzas no salen fallidas, vuelve á ser dueño del objeto vendido.

Mas analogía se encuentra en el contrato de que hablamos —«mancipacion bajo fiducia» con la forma comun de la hipoteca en el sistema de la legislacion inglesa. En este sistema, el deudor que constituye un «mortgage» en favor de su acreedor, le trasfiere el dominio de la cosa dada en garantía, y semejante traslacion queda ineficaz volviendo la cosa á poder del deudor, si éste en el plazo convenido paga la deuda.

En este contrato el deudor puede hipotecar una misma cosa á varios acreedores sucesivamente; conserva una accion real de vindicacion contra los terceros poseedores, y por último, el rigor de la ley comun se mitiga en su favor por los

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

principios de equidad, evitándose que por una deuda relativamente pequeña, pierda una propiedad cuyo valor excede en otro tanto ó mas al importe de aquella.

Volviendo á la «mancipatio cun fiducia,» se comprende que esta institucion, por los graves inconvenientes de que estaba acompañada, no debió durar mucho tiempo. Así sucedió en efecto, y se creyó que el contrato «Pignus» conciliaria los encontrados intereses de los acreedores y los deudores. Por medio de este contrato el deudor conferia á su acreedor no la propiedad ó dominio quiritario, como en la fiducia, sino simplemente la posesion de la cosa dada en garantía de la deuda. Si al cumplimiento del plazo el deudor paga la deuda, queda libre del peligro de perder la cosa dada en prenda: tiene contra su acreedor una accion personal—«actio pignoratitia»—para obtener la restitucion de la prenda, y una accion real —la «reivindicatio»—contra los terceros poseedores. Si al vencimiento del plazo el deudor no paga la deuda, el acreedor hace vender la prenda, se paga con el producido de la venta, y entrega el exceso, si lo hay, á su deudor.

Es fácil comprender que esta institucion no presenta los graves inconvenientes de la *mancipatio cun fiducia;* mas no por eso deja de tener algunos de cierta importancia. Hay en este contrato la necesidad de entregar al acreedor la posesion de la cosa, lo que causa un doble mal al deudor; primero, privándole de la posesion y aprovechamiento de la prenda; y segundo, impidiéndole que el objeto empeñado, frecuentemente muy superior en su valor á la cuantía de la obligacion, pueda servirle para garantizar el pago de otras obligaciones.

La naturaleza de las cosas nos lleva como por la mano al último paso dado en esta materia por la jurisprudencia roma-

na. El Pretor Servio, queriendo conciliar los intereses del arrendador de un prédio rústico con los del colono ó arrendatario, resolvió que por una simple convencion—pacto—y sin tradicion, el arrendatario pudiese constituir una prenda en provecho del arrendador para garantizarle el pago de los arrendamientos, sobre los efectos introducidos en el fundo ó prédio, inclusos los instrumentos de trabajo y explotacion. De esta manera y mediante esta prenda, puramente convencional, el arrendador podia usar de una accion real—actio in rem—para revindicar contra cualquiera poseedor las obligaciones en que consistia la prenda, accion que tomó del nombre del Pretor que la introdujo en la jurisprudencia, la denominacion de accion Serviana—«Actio Serviana.»—

Introducida como acabamos de ver, esta accion para un caso puramente particular ó especial, no tardó sin embargo, en generalizarse, haciéndose extensiva á todos los casos posibles. El derecho pretorio admitió, por regla general, que todo deudor pudiese por una simple convencion y sin necesidad de la tradicion ó entrega de la cosa, constituir un derecho de prenda á favor de su acreedor y en garantía de la deuda. Mediante esta convencion el acreedor gozaba de la facultad de perseguir la cosa dada en prenda, por una accion real, y del derecho de ser pagado con preferencia á otros acreedores. Esta accion, que no es mas que la accion serviana generalizada, se llamó «quasi serviana ó hypothecaria.»

Llegamos, pues, al establecimiento de la hipoteca entre los Romanos. En los fragmentos del Digesto se usa indistintamente de las palabras prenda é hipoteca, *pignus et hypotheca*, y la Instituta de Justiniano, § 7º *de actionibus*, nos enseña que «entre la prenda y la hipoteca, por lo que toca á la accion hipotecaria, no hay diferencia alguna, porque

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ya sea que una ú otra se haya convenido entre el deudor y el acreedor, para que la cosa quede obligada por la deuda, ambas se contienen en la misma designacion. Pero la diferencia consiste en que con el nombre de prenda, propiamente designamos el contrato, en cuya virtud se entrega la cosa al acreedor, principalmente si es mueble, y propiamente entendemos por hipoteca la prenda que se constituye sin tradicion y solo por una simple convencion.» Esta teoría fué adoptada por el Código de las Partidas, en el que bajo el nombre general de *peños*, se trata de la prenda propiamente dicha y de la hipoteca.

Al comparar las prescripciones de nuestro Código civil con la legislacion romana y leyes de partida, haremos notar aquello en que estas legislaciones se conforman con la actualmente vigente, y las diferencias que hay entre ellas y nuestro código. Por ahora bastará observar que la legislacion romana reconoció tres géneros de hipotecas, la voluntaria ó convencional, la judicial y la legal; que todas ellas eran ocultas—la convencional y la legal principalmente;—que este sistema por tanto tiempo mantenido, fué el orígen fecundo de dificultades, de fraudes y dilatados litigios que quitaron á la hipoteca el carácter bajo que ha sido considerada en las legislaciones modernas, esto es, el de un instrumento sólido del crédito, llamado á ser el elemento principal y mas poderoso del comercio y de la industria.

Nuestra legislacion de las Partidas mantuvo la hipoteca en las mismas condiciones con que la aceptó del derecho romano, y por consiguiente se mantuvieron en la práctica los inconvenientes que acabamos de apuntar. El primer paso para obviarlos—al menos por lo que respecta á la hipoteca convencional—se dió por los reyes católicos D. Cárlos 1º y Dª

Juana en el año de 1539, y por D. Felipe II en Valladolid el año de 1558.—ley 1ª título 16, libro 10 N. R.—Es notable á este respecto lo que el legislador expone como fundamento de su mandato que ordena que en cada pueblo cabeza de jurisdicion haya libro y persona destinada para registrar todos los censos.—«Por cuanto nos es hecha relacion—dice la ley—que se excusarian muchos pleytos sabiendo los que compran les censos y tributos, los censos é hipotecas que tienen las cosas y heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores, y por quitar los inconvenientes que de esto se siguen, mandamos etc.»—Mas tarde, en 1713—ley 2ª del mismo título y libro—D. Felipe V. ponia en vigor la ley anterior, reconociendo que tenia por objeto embarazar la multitud de pleitos, fraudes é inconvenientes que se experimentaban, y que de la inobservancia de la ley se habian seguido y seguian inumerables perjuicios. Las nuevas prevenciones fueron al parecer ineficaces—Los tribunales, contra el tenor expreso de ellas, seguian «admitiendo indistintamente así los instrumentos y escrituras registradas, y tomada la razon por la contaduria, como las que no tenian este indispensable requisito, aumentándose cada dia á causa de la inobservancia, estelionatos, pleytos y perjuicios á los compradores é interesados en los bienes hipotecados por la ocultacion y obscuridad de sus cargas.»—Ley 3ª del mismo título y libro—Así es que se dictaron las severas prevenciones que contiene esta ley, cuya fecha es de 1768, y desde entonces se comenzó á sentir los beneficios de la publicidad, por lo menos en lo que respecta á las hipotecas convencionales.

Las hipotecas legales continuaron con el mismo carácter, esto es, ocultas, y por lo mismo los inconvenientes de este sistema siguieron hasta nuestros dias, y aun por algunos años

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

nuestros tribunales seguirán ocupándose de las dificultades que semejante sistema produce, supuesto que la nueva ley ha dejado vivos—como era natural—los derechos ya adquiridos bajo la influencia de la legislacion que dejó de estar vigente en el Distrito federal y en el territorio de la Baja California el 30 de Abril de 1871.

En la actualidad, hace mas de un siglo que las naciones civilizadas han procurado la reforma de la legislacion hipotecaria, fundándola principalmente en la publicidad y en la especialidad. Toda hipoteca para ser válida debe ser pública y las legislaciones modernas proscriben la hipoteca general, esto es, la de todos los bienes presentes y futuros del deudor. El primer paso en esta reforma general lo dió la Alemania, por cuya razon se llama aleman el sistema hipotecario adoptado por este pueblo, sábio y virtuoso que figura en primer término en la civilizacion del mundo.

Se ha comprendido que la tierra, primer orígen de la produccion, es en las manos del hombre civilizado un instrumento poderoso; se ha comprendido que la propiedad territorial, así rústica como urbana, está menos expuesta que la propiedad moviliaria á desaparecer, que no puede ocultarse, ni trasportarse, y que por lo mismo como instrumento de crédito debia presentar una garantía mas eficaz y mas sólida que cualquiera otra propiedad. La legislacion ha venido, pues, á prestar su apoyo á una institucion por tanto tiempo condenada á servir de instrumento al fraude, para regenerarla, para ennoblecerla, haciéndola tan útil y provechosa, cuanto habia sido ruinosa y perjudicial en el sistema de la legislacion antigua.

Entre nosotros especialmente, el poder de la propiedad raíz como instrumento de crédito ha sido casi nulo. Por una parte los vicios de nuestra antigua legislacion, por otra la falta

de garantías para la propiedad principalmente la rústica, y para complemento de todo, los vicios de nuestro sistema de procedimientos judiciales, el mal estado de nuestra administracion de justicia y la falta de capitales disponibles, han conservado á la propiedad raíz en el abatimiento mas profundo. Como instrumento de crédito no ha podido sostener la competencia con el crédito puramente personal, y apenas se comprende cómo hay personas dispuestas á confiar un capital bajo la garantía puramente personal de un comerciante y rehusan confiarlo al propietario y al labrador que presentan como garantía propiedades inmuebles en el campo y en las ciudades.

Nuestro Código pone la reforma hipotecaria al nivel de los sistemas modernos; pero nos engañaremos pobremente si nos imaginamos que con esto solo se ha elevado el crédito de la propiedad territorial á la altura en que se encuentra en Alemania, en Francia y en la mayor parte de los pueblos cultos. No, Señores, la reforma de la legislacion en esta importantísima materia era absolutamente necesaria para dar á la propiedad raíz el valor que le corresponde como instrumento de crédito; pero no es la única indicacion que hay que llenar, porque el sistema de nuestra caduca legislacion no era tampoco el único elemento que contribuia á producir el fenómeno que analizamos. A mi modo de ver, además de la reforma hipotecaria hecha ya por nuestro Código, hay que llenar indispensablemente las condiciones siguientes para conseguir que la propiedad territorial llegue á ser el primer elemento de la riqueza de los particulares y de la riqueza del Gobierno.

1º Garantías sólidas en favor de la propiedad. En esta materia nuestras leyes deben ser nimiamente escrupulosas y la administracion pública nimiamente celosa de su perfecto cum-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

plimiento. Ya se deja comprender que las facultades extraordinarias, las revoluciones y motines, la impunidad concedida á los malhechores, la lentitud de los procedimientos judiciales en materia criminal, y en general, todo lo que tienda á desmoralizar la administracion pública, son otros tantos obstáculos que impiden que las garantías otorgadas á la propiedad sean efectivas en el terreno de los hechos.

2º No basta que el acreedor hipotecario tenga un derecho indubitable y seguro de ser pagado con la hipoteca con preferencia á otros acreedores; se necesita tambien que ese derecho se haga efectivo en el menor tiempo y con los menores gravámenes posibles. Es por lo mismo indispensable, que los procedimientos judiciales, cuando se trata de hacer efectivo un derecho hipotecario, sean expeditos, fáciles, prontos y poco onerosos. Es igualmente necesario que la administracion de justicia corresponda á las miras del legislador; que esté servida por magistrados aptos y probos; que sea independiente de hecho y de derecho, y para ello que los funcionarios del órden judicial estén bien y cumplidamente retribuidos.

Las garantías individuales sólidamente aseguradas no solo en la ley, sino especialmente en el órden administrativo, con particularidad las que se refieren á la propiedad, son el medio mas eficaz y poderoso para llamar á nuestro suelo la poblacion y los capitales que en muchas naciones exceden. Démos garantías á todo el mundo, que la ley y la administracion se adunen para hacerlas efectivas, que se prevengan por todos los medios posibles los delitos que las atacan y vulneran, y que cuando la prevencion no sea bastante, se castiguen esos delitos pronta y eficazmente, y por este medio, indirecto pero seguro, lograremos que la poblacion excedente de Europa, rica en inteligencia, en hábitos de trabajo, de moralidad y

de economía, venga á nuestro suelo á explotar los grandiosos elementos de riqueza y de bienestar con que á la Providencia plugo favorecerlo. De esta manera los capitales extranjeros y nacionales que periódicamente sangran nuestra riqueza, escapando de la circulacion y explotacion, para conservarse estériles ó poco productivos en los bancos de Europa, buscarán en el país industrias á que dar vida y movimiento y la vara mágica de la civilizacion moderna cambiará como por encanto las tristes condiciones de nuestra sociedad actual, poniendo los mas seguros y sólidos cimientos de la independencia nacional y del gran porvenir de la República.

3º De lo que acabamos de decir se infiere que la tercera condicion que hay que llenar, para que el sistema hipotecario sea perfecto, consiste en la seguridad de que la propiedad hipotecada encuentre fácilmente compradores. La accion del poder público á este respecto es enteramente indirecta; pero esencialmente eficaz. Consiste como acabamos de indicar en el respeto profundo y escrupuloso á las garantías individuales, principalmente á las que se relacionan con la propiedad, pues de esta manera, y estableciendo fáciles vías de comunicacion, se obtendrá indefectiblemente el aumento de la poblacion y de los capitales disponibles.

Cuando se estableció en esta capital el banco de Lóndres–México y Sud–América, comenzó á hacer operaciones con hipotecas sobre bienes raíces. El banco procedia inspirado en las tradiciones de los bancos de Europa, y creyó naturalmente–inducido en error por su falta de conocimientos prácticos del país–que estas operaciones debian producirle los mejores resultados. Bien pronto el Banco conoció su error; bien pronto se persuadió de la grande dificultad que hay entre nosotros para realizar una hipoteca, ya por los defectos de nues-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

tro sistema de procedimientos judiciales, ya por la dificultad de encontrar postores en las almonedas ó remates públicos. Cesó, pues, el banco de hacer operaciones de este género, y actualmente tiene como base inquebrantable no hacerlas. Es de esperar que la paz pública permitiendo el desarrollo progresivo de nuestras instituciones, cambie las condiciones actuales, y que por lo mismo el Banco de Lóndres-México y Sud-América, y los mas que en lo de adelante se establezcan, cuando aquellas condiciones se modifiquen, abran sus cajas á la industria y á la agricultura, con la garantía de hipotecas sobre bienes raíces, elevando así el crédito de la propiedad territorial, objeto principal de un buen sistema hipotecario.

Anticipadas estas breves nociones, pasaremos en las lecciones siguientes á comentar y comparar las disposiciones de nuestro Código civil en lo relativo á hipotecas, siguiendo en este estudio el mismo órden en que esas disposiciones se encuentran consignadas.

Para completar esta instruccion preliminar debemos manifestar que se conocen tres sistemas hipotecarios: 1º el sistema antiguo, esto es, el establecido por las leyes romanas y nuestras leyes de partida, en que se reconocen las hipotecas generales y en que todas las hipotecas son ocultas: 2º el sistema aleman que descanza sobre estas dos bases, segun indicamos antes, publicidad y especialidad. En este sistema no hay hipotecas generales, y toda hipoteca, ya sea voluntaria ó necesaria debe ser pública, lo que se verifica mediante el registro en las oficinas destinadas al efecto: 3º el sistema frances, que establece la publicidad para las hipotecas voluntarias y deja ocultas las hipotecas necesarias ó legales. De estos sistemas el primero ha desaparecido por completo, juzgado y

condenado por la razon, por la conveniencia pública y por la justicia: el sistema frances, adoptado por muchos Estados europeos, va perdiendo terreno, y en la misma Francia es objeto de fuertes acriminaciones que acabarán por proscribirlo; y por último, el sistema aleman, muy prestigiado ya en los momentos de nacer, sigue aumentando su crédito, haciendo prácticos y visibles sus buenos resultados, y llegará á ser con el tiempo el sistema general adoptado por todos los pueblos cultos.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

LECCION 2ª

ARTICULOS 1940 á 1943.

Art. 1940.—*La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles ó derechos reales, para garantir el cumplimiento de una obligacion y su preferencia en el pago.*

—1941.—*Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravámen impuesto, aunque pasen á manos de un tercer poseedor.*

—1942.—*La hipoteca solo puede recaer sobre inmuebles ciertos y determinados, ó sobre los derechos reales que en ellos estén constituidos.*

—1943.—*Siempre que fueren hipotecadas fincas sujetas á gravámenes reales no comprenderá la hipoteca sino el valor de las mismas fincas, deduciendo el del gravámen real, ó la prestacion correspondiente á cinco años, si la obligacion fuere de rentas ó pensiones anuales.*

1.—De los artículos que anteceden, el primero define la hipoteca, el segundo caracteriza la naturaleza de la accion que de ella se deriva, el tercero determina la naturaleza de los bienes que pueden ser objeto de la hipoteca, y el último resuelve lo que debe comprender la hipoteca de una finca sujeta ya á un gravámen real.

La palabra *hipoteca*, voz griega que equivale á la palabra latina «Suppositio» nos da etimológicamente la idea de ser algo destinado á servir de apoyo, á sostener y dar fuerza á una obligacion. En derecho se entiende por hipoteca: 1º el contrato en que se estipula ó conviene; 2º el derecho ó accion que nace de ese contrato; 3º la misma cosa hipotecada, ó dada en garantía.

Desde luego se comprende que el artículo 1940 de nuestro Código define la hipoteca en la segunda de las acepciones legales que tiene esta palabra. La hipoteca, segun ésto, es un derecho real, se constituye sobre bienes inmuebles ó derechos reales, y tiene por objeto garantir el cumplimiento de una obligacion y su preferencia en el pago.

Sabido es que los derechos son personales ó reales—jus ad rem et jus in re;—que los primeros se dirigen directa é inmediatamente contra la persona obligada, y los segundos directa é inmediatamente contra la cosa afecta á la obligacion; los primeros están limitados á determinada persona; faltando ésta ó su sucesor universal que se reputa como la continuacion de la persona jurídica del antecesor, el derecho se hace ineficaz por que no hay contra quien dirigirlo; los segundos, haciendo abstraccion de la persona, persiguen la cosa misma, y en consecuencia se dirigen siempre contra la persona que posée, y en algunos casos contra la que dolosamente ha dejado de poseer; los primeros desaparecen desapareciendo la persona obligada; los segundos, por una analogía bien natural, desaparecen, desapareciendo la cosa objeto del derecho mismo y de la obligacion correlativa; los primeros solo pueden intentarse contra la persona que ha consentido la obligacion, ya expresa, ya tácita ó presuntivamente en los casos en que el derecho finge ó presume el consentimiento; los segundos se ejercitan ó pueden ejercitarse aun contra las personas que no solo no han consentido la obligacion, sino que ni la han cono-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

cido.—En algunos casos cuando la accion hipotecaria se ejercita contra el deudor primitivo, contra el que contrajo y consintió la obligacion garantizada con la hipoteca, pudiera considerarse aquella en la categoría de las acciones mixtas, acciones que participan de la naturaleza de las personales y de las reales; pero examinando detenida y filosóficamente la naturaleza de la accion hipotecaria, pura y simple, se comprende que en todos casos esta accion conserva en rigor su calidad de accion ó derecho real—actio in re, jus in re.

En la teoría de los jurisconsultos el dominio es considerado como el derecho real por excelencia; y los demás derechos reales, las servidumbres, por ejemplo, se consideran como una desmembracion del dominio. Por regla general, los derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles, verifican una especie de desmembracion del dominio, dividiendo los efectos de éste entre el dueño y aquel en cuyo favor se constituye el derecho real—Así, cuando consentimos, en beneficio del vecino, que descanse sobre nuestra pared ó casa su viga ó su pared; cuando nos obligamos á no elevar mas alto nuestro edificio para no quitar al suyo la vista, la luz ó la ventilacion; cuando le permitimos que atraviese nuestro fundo para ir al suyo; y en general, en todos los casos en que constituimos á favor de su fundo ó propiedad una servidumbre, consentimos en limitar ó restringir los efectos de nuestro dominio, restringiendo á la vez la libertad que la naturaleza nos dá y nos garantizan las leyes. El propietario de un fundo tiene un derecho incuestionable, no solo para venderlo, para gravarlo, para trasmitirlo por cualquier título, sino para aprovecharse exclusivamente de su uso, para impedir que otro sin su beneplácito se aproveche de él, para hacer todas las construcciones que crea convenientes, destruir las hechas y cambiar

la forma del predio mismo. Todas estas facultades se derivan naturalmente de su derecho de dominio que consiste en el derecho de disponer, de usar, de disfrutar y aun de abusar de la cosa que nos pertenece; pero desde el momento en que constituimos en favor de otro fundo una servidumbre cualquiera, limitamos forsozamente para nosotros los efectos de nuestro dominio, y consentimos en que el dueño del prédio dominante disfrute de una parte de los derechos que sin ésto nos pertenecerían exclusivamente. En este concepto es en el que opinan respetables autores que la constitucion de una servidumbre importa en cierto modo una desmembracion del dominio, limitando los efectos de éste para el señor del prédio sirviente tanto cuanto importa para el señor del predio dominante la participacion que se le otorga en esos mismos efectos.

Pero tratándose de la hipoteca, derecho esencialmente real, la teoría que acabamos de indicar no tiene aplicacion—La hipoteca no importa una desmembracion del dominio, el que se conserva todo entero y en todos sus efectos para el señor ó dueño de la cosa hipotecada. La hipoteca no impide al deudor que la constituye enagenar la cosa hipotecada por cualesquiera títulos; no le impide gravarla con otras hipotecas, no limita el uso y aprovechamiento de la cosa; en suma, no priva al deudor de parte alguna de su libertad natural con respecto á la libre disposicion y aprovechamiento de la cosa hipotecada; en consecuencia, la hipoteca no importa como otros derechos reales una especie de desmembracion del dominio.

Lo dicho hasta aquí basta para dar á conocer el carácter ó naturaleza de la hipoteca como derecho real.

Nuestro artículo agrega que este derecho se constituye sobre bienes inmuebles ó derechos reales. Mas adelante—art. 1951—veremos qué cosas, aun teniendo el carácter de bienes

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

inmuebles ó derechos reales, no pueden, sin embargo, hipotecarse: por ahora nos bastará decir, que los bienes sobre que se constituye una hipoteca deben de pertenecer forzosamente á una de las categorías indicadas—bienes inmuebles, ó derechos reales—sin que por esto se crea que todo bien inmueble ó todo derecho real es susceptible de ser hipotecado.

El artículo 782 de nuestro código nos dice qué bienes son inmuebles ya por su naturaleza, ya por disposicion de la misma ley. Segun este artículo son bienes inmuebles: 1º las tierras y los edificios y demas construcciones que no pueden trasportarse; 2º las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos á la tierra, y los frutos pendientes en los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas ó cortes regulares; 3º todo lo que esté unido á un edificio de una manera fija; de modo que no pueda separarse sin deterioro irreparable del mismo edificio ó del objeto á él adherido; 4º las estatuas colocadas en nichos construidos en el edificio, exclusivamente para ellas; 5º cualquier objeto artístico incrustado en el edificio; 6º los estanques de peces, los palomares, las colmenas y los demas viveros de animales; 7º las máquinas, vasos, instrumentos ó utensilios destinados por el propietario de una finca para el uso propio de la industria que en aquella se ejerciere; y las cañerías de cualquiera especie que sirven, ya para conducir el agua á la finca, ya para extraerla de ella; 8º las servidumbres y demas derechos reales sobre inmuebles—Así, pues, todo aquello que no esté comprendido en alguna de estas categorías no puede reputarse inmueble, ni es susceptible de ser hipotecado.

Pero nuestro artículo dice, que la hipoteca se constituye tambien sobre derechos reales y en esta parte de la ley debemos detenernos un poco.

Los derechos reales pueden ser bienes inmuebles ó bienes muebles. Las servidumbres y los demás derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles, son tambien bienes inmuebles; los derechos ó acciones que tienen por objeto cantidades exigibles ó cosas muebles, son bienes muebles —art. 786;—lo son igualmente las acciones que cada socio tiene en las compañías de comercio ó de industria aun cuando á éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles—art. 787; —lo son por último las rentas perpetuas ó las vitalicias, sea que graviten sobre el tesoro público, ó sobre propiedades privadas, ó que estén garantidas por simple obligacion personal —art. 788—En presencia de estas disposiciones desde luego ocurre preguntar: ¿todo derecho real constituido sobre bienes inmuebles ó sobre bienes muebles es susceptible de ser hipotecado? ¿ó son solo susceptibles de hipoteca los derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles? Si lo primero resultará el absurdo de que no pudiendo hipotecarse una cosa mueble pudiera hipotecarse un derecho real constituido sobre ella; si lo segundo, siendo por disposicion de la ley bienes inmuebles los derechos reales constituidos sobre ellos habría bastado al definir la hipoteca decir, que era un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles para garantir el cumplimiento de una obligacion y su preferencia en el pago. El sentido de este artículo queda fijado, como veremos mas adelante, por el artículo 1942.

La ley española mas cauta en materia de definiciones, siempre difíciles y peligrosas, se abstuvo de definir la hipoteca y se limitó á consignar en el artículo 105 que las hipotecas sujetan directa é inmediatamente los bienes sobre que se imponen al cumplimiento de las obligaciones para cuya seguridad se constituyen, cualquiera que sea su poseedor, y en el art.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

106, que solo pueden ser hipotecados: 1º los bienes inmuebles; 2º los derechos reales enagenables, con arreglo á las leyes, impuestos sobre los bienes inmuebles.

Nada hay que decir con relacion á la última parte del art. de que nos ocupamos. La hipoteca tiene por objeto garantir el cumplimiento de una obligacion y su preferencia en el pago. La hipoteca supone la existencia de una obligacion, y no puede existir si la obligacion no existe, como no puede existir lo accesorio faltando lo principal. Este carácter de la hipoteca es el mismo que tuvo en el derecho romano, en nuestra antigua legislacion, y el que tiene ahora en todas las legislaciones.

Ya vimos que la ley española sin definir la hipoteca la dá á conocer en los artículos 105 y 106.

El Código del Estado de México en su art. 2056, y el de Veracruz en el 2284 la definen diciendo: que es un derecho real sobre los bienes inmuebles que se sujetan al cumplimiento de una obligacion.

El Código francés en su artículo 2114 dice, que la hipoteca es un derecho real sobre los inmuebles afectos al cumplimiento de una obligacion. Esto mismo dicen el Código de las Dos Sicilias en su art. 2000, el de la Luisiana, art. 3249, el de Cerdeña, art. 2163, el de Holanda, art. 1208; la ley hipotecaria de Bélgica en su art. 41, y el Código de Bolivia en su art. 2138.

El Código austriaco dice: art. 447—El derecho de prenda es el derecho real acordado á un acreedor para ser pagado sobre una cosa, cuando la obligacion no ha sido satisfecha á su vencimiento. La cosa sobre la que se acuerda semejante derecho al acreedor se llama en general *prenda*.

Art. 448.—Todas las cosas que están en el comercio pueden ser dadas en prenda. Cuando la cosa es mueble constituye una prenda manual, ó prenda propiamente dicha; cuando es inmueble constituye una hipoteca, ó prenda territorial.

El Código de Prusia, parte 1ª tit. 20 dice:

Art. 390.—«No puede adquirirse derecho de hipoteca sino sobre bienes inmuebles, y sobre los derechos que conforme á la ley se asimilan á los bienes inmuebles.»

Art. 391.—«La adquisicion de este derecho no tiene lugar sino sobre los bienes inmuebles y los derechos inscritos en el libro de las hipotecas.»

El Código Argentino—libro 3º tít. 14 dice:

«Art. 1º—La hipoteca es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, sobre los bienes inmuebles, que continuan en poder del deudor.»

Por último el moderno Código italiano se expresa así:

Art. 1964.—La hipoteca es un derecho real constituido sobre bienes del deudor ó de un tercero en beneficio de un acreedor para asegurar con los mismos bienes el cumplimiento de una obligacion.

Es indivisible y subsiste toda entera sobre todos los bienes hipotecados, sobre cada uno de ellos y sobre cada una de sus partes.

Es inherente á los bienes y los sigue cualquiera que sea su poseedor.»

2.—El segundo de los artículos, materia de la presente leccion dice, que los bienes hipotecados quedan sujetos al gravámen impuesto, aunque pasen á manos de un tercer poseedor.

El principio consignado en el presente artículo es una consecuencia natural y necesaria del artículo anterior. En éste se dijo, que la hipoteca es un derecho real, y conocida la naturaleza de los derechos de esta especie, nada mas natural y

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

conforme á esa misma naturaleza que el principio que consigna el artículo 1941. En realidad pudo omitirse este artículo y su falta en nada habria perjudicado á los principios establecidos en el Código en materia de hipotecas; mas no se crea por esto que lo repugnamos, ni que acusamos de superflua á la ley, por que en todo caso somos de sentir, que la mayor claridad en las prescripciones legales es preferible á los peligros de una escesiva consicion.

Concuerda sustancialmente el artículo de que tratamos con la 1ª parte del artículo 2081 del Código del Estado de México; con el 2314 del Código de Veracruz; con el 105 que ya conocemos de la ley española, con el 2166 del Código frances; con el 2060 del de las Dos Sicilias; el 3360 del de la Luisiana; el 2283 del de Cerdeña; el 1242 del de Holanda; el 492 del de Prusia; el 96 de la ley de Bélgica; el 2199 de Bolivia y el 192 del de los Estados Romanos.

El Código Austriaco sin despojar á la hipoteca de su naturaleza de derecho real, ordena en su art. 466, que si la propiedad empeñada ó hipotecada ha sido trasferida á otro durante el tiempo de la hipoteca, el acreedor tiene la facultad de ejercitar primero la accion personal contra el deudor y en seguida completar el pago sobre el inmueble.

La ley española en su art. 127, dice:

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

El Código Argentino en su art. 7º y el Italiano en el 1964 ya citado, reconocen el efecto de la hipoteca de perseguir los bienes hipotecados cualquiera que sea su poseedor.

Para completar esta parte de nuestra comparacion debemos decir, que tanto el derecho romano como las leyes de Partida consagran el principio de que la hipoteca persigue la cosa, cualquiera que sea el poseedor. Así lo enseñan abundantes textos, bastando á nuestro propósito referirnos á los que se contienen en el Digesto en el tít. de Pignoribus et hypothec. y á la ley 14 tít. 13 Part. 5ª, haciendo las dos advertencias siguientes.

1ª La accion real que nace de la hipoteca—entre los romanos actio Quasi-Serviana vel hypothecaria—tenia principalmente por objeto poner al acreedor en posesion de la cosa hipotecada: 2ª Conforme á las leyes romanas y á las de partida, por regla general, el acreedor no puede perseguir la cosa hipotecada en poder de un tercer poseedor, sino despues de verificar la excusion del deudor principal, mediante el ejercicio de la accion personal respectiva.

3.—El art. 1942 prescribe que la hipoteca solo puede recaer sobre bienes ciertos y determinados, ó sobre los derechos reales que en ellos estén constituidos.

Ya vimos ántes al examinar el artículo 1940 que el presente fija el sentido de aquel, quedando bien establecido que al hablar de derechos reales se limita á los que están constituidos sobre bienes inmuebles, derechos que, segun tambien hemos visto, se reputan bienes inmuebles.

La parte interesante del art. que examinamos consiste en la desicion que contiene de que solo puede constituirse hipoteca sobre bienes ciertos y determinados. Quedan, pues, proscritas las hipotecas generales, las hipotecas de todos los bienes del deudor asi presentes como futuros que autorizaba nuestra antigua legislacion, que han condenado las mas de las egislaciones modernas; pero que aun se conservan en vigor

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

en no pocas leyes hipotecarias. La especialidad y la publicidad: he aquí los dos grandes principios sobre que descanza la reforma hipotecaria emprendida y llevada á cabo por las legislaciones modernas. Nada mas pernicioso en el sistema antiguo que la generalidad de las hipotecas especialmente las legales; nada mas apropósito para paralizar el movimiento de la propiedad raíz; nada mas eficaz para sembrar la desconfianza y para hacer de las transacciones sobre bienes inmuebles fuentes inagotables de litigios interminables y ruinosos. Natural era que nuestro Código adoptara el principio de especialidad que consagra el art. 1942.

La ley hipotecaria española no contiene alguna prescripcion que esté, en cuanto á la forma, en armonía con nuestro artículo; mas no por eso deberá creerse que autoriza ó reconoce las hipotecas generales. Exije para la validez de toda hipoteca su inscripcion en los registros hipotecarios, y previene que esta inscripcion se verifique tomándose nota de la naturaléza, situacion, medida superficial, linderos, nombre, y número si constaren de los inmuebles objeto de la inscripcion, ó á los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; y ya se vé que semejante prevencion no es realizable, sino tratándose de bienes mas ó menos numerosos, pero ciertos y determinados. De manera que si bien no está consignada la especialidad de las hipotecas en algun artículo expreso que prohiba las hipotecas generales, sí está reconocida en el espíritu general de la ley y particularmente en las disposiciones relativas á la inscripcion. Por esta razon dicen los Redatores de esa ley en su parte expositiva: «Consecuencia lógica del sistema de publicidad de las hipotecas es que desaparezcan de nuestro derecho las generales: si prevalece el principio de la comision, quedarán desde luego reformadas todas las leyes que las prescriben ó autorizan, y nada significará la claúsula de hipoteca general que en adelante se ponga en los contratos entre particulares, como de hecho no lo ha significado desde la creacion de las contadurias de hipotecas. La hipoteca general, aunque se limite á los bienes presentes, y no se estienda, como es muy comun, á los que en adelante puedan adquirirse, dá por resultado la falta de publicidad en la hipoteca, porque en tanto puede decirse que ésta es pública, en cuanto esté inscrita en el registro con individual expresion de la finca á que afecta y de la cantidad á que se estiende la garantía. La especialidad, pues, de la hipoteca es el complemento de su publicidad.»

El Código de México en su art. 2058 y el de Veracruz en el 2286 establecen la especialidad de la hipoteca, previniendo que, «no puede constituirse sino sobre bienes inmuebles especial y expresamente determinados.» Estos Códigos admiten, sin embargo—art. 2068 del primero y 2299 del segundo—la hipoteca de bienes futuros, la que solo dá accion al acreedor para inscribir su derecho hipotecario sobre los bienes que el deudor adquiera en lo sucesivo y á medida que los adquiera.

El Código frances en su art. 2129 establece la especialidad de la hipoteca voluntaria ó convencional, lo mismo que el Código de las Dos Sicilias en su art. 2015, el de Cerdeña, art. 2189; el de la Luisiana en sus artículos 3273 y 3275; el de Bolivia en el 2157; el de los Estados Romanos en el 126; el de Holanda en los 1219 y 1220; la ley de Bélgica en el art. 78; el Código italiano en el 1965, y el argentino en el 2º, lib. 3, tít. 14.

La ley de Baviera en la parte final del art. 11 decide que la inscripcion no tiene lugar, sino cuando la suma es determinada, y los inmuebles especialmente designados.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

El Código frances admite tambien la hipoteca sobre bienes futuros cuando siendo insuficientes los del deudor, se manifiesta esta insuficiencia, en cuyo caso puede consentir que los bienes que adquiera en lo futuro queden sometidos á la hipoteca á medida que los adquiera. Tal es la disposicion contenida en el art. 2130 que aceptan el Código de las dos Sicilias en su art. 2016; el de Bolivia en el 2158, el de los Estados Romanos en el 127 y la ley toscana en su art. 73.

El Código de Holanda en su art. 1220 y el de la Luisiana en el 3276 niegan expresamente que de alguna manera puedan ser hipotecados los bienes futuros. Sin embargo, el Código de la Luisiana, siguiendo en esto al frances, reconoce las hipotecas legales con el carácter de generales y tácitas.

El Código prusiano en sus artículos 402 y 403 establece que la convencion en virtud de la que han sido hipotecados todos los bienes, ó los inmuebles especiales del deudor, no autoriza al acreedor á inscribir judicialmente su derecho en el libro de las hipotecas: es necesario para esta inscripcion el consentimiento especial y expreso del deudor.

4.—El último artículo—el 1943—que nos propusimos examinar en la presente leccion habla del caso en que se hipoteque una finca ya gravada con un gravámen real. En ese caso no se tendrá por gravada la finca sino en su parte libre, deducido el valor del gravámen, (el artículo dice:) «ó la prestacion correspondiente á cinco años;» pero debemos creer que debió decir «y la prestacion correspondiente á cinco años, si la obligacion fuere de rentas ó pensiones anuales.» De otra manera se prestaria la inteligencia del artículo á aplicaciones injustas y absurdas. En el lugar correspodiente, cuando estudiemos el art. 1972, examinaremos las concordancias y diferencias que en este particular nos ofrecen las legislaciones extranjeras, todas

ellas conformes en no acordar á los réditos adeudados por un capital anterior la misma prelacion que al capital. Por ahora, y para persuadirnos de que en la redaccion del artículo, tal como está escrito, hay un error de imprenta, y que debe sustituirse á la partícula disyuntiva «*ó*» la copulativa «*y*,» bastará tener presente lo que la comision de redaccion dice á este propósito: «El art. 1943 establece un principio de inmensa utilidad, que hace palpable el 1972. Uno de los grandes males que sufre el acreedor hipotecario, consiste en que no conociendo mas que el importe de los capitales que con anterioridad gravan la finca, descansa en la engañosa confianza de que el valor de ésta basta para cubrir su crédito, y cuando despues de largos años de concurso llega á dictarse la sentencia de graduacion, encuentra que los réditos de los capitales anteriores al suyo, excluyen éste, absorviendo el precio de la cosa hipotecada. Conforme á los artículos referidos, no tendrán ya prelacion mas que los réditos de los últimos cinco años: de esta manera el acreedor posterior puede fácilmente calcular la garantía que le ofrece la finca; pues sumando el capital anterior y su rédito durante cinco años, verá qué cantidad puede caber en el resto del precio, y si no con exactitud aritmética, á lo menos con fundada probabilidad puede conocer las ventajas ó desventajas del contrato.»

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

LECCION 3ª

ARTICULOS 1944 á 1949.

Art. 1944.—La hipoteca de prédios comprende:

1º *La área ó superficie nuda que sirve de base á los edificios.*

2º *Los edificios ó cualesquiera otras construcciones ejecutadas sobre la área, y se extiende á las mejoras y accesiones naturales, y á los objetos muebles que el propietario agregue á perpetuidad á la finca hipotecada.*

—1945.—*La hipoteca de una construccion levantada en terreno ajeno, no comprende la área.*

—1946.—*Si los muebles de que se habla en el art. 1944 fraccion 2ª, fueran enajenados antes de la constitucion de la hipoteca, no tendrá accion el acreedor hipotecario ni contra el dueño de la cosa ni contra tercer poseedor.*

—1947.—*Puede hipotecarse la nuda propiedad; en cuyo caso si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no solo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá tambien al mismo usufructo.*

—1948.—*Pueden tambien ser hipotecados los bienes que ya lo estén anteriormente, aunque sea con el pacto de no volverlos á hipotecar, salvos en todo caso los derechos de prelacion que establece este Código.*

—1949.—*Los bienes pertenecientes á personas que no tienen la libre disposicion de ellos, no pueden ser hipotecados sino con las formalidades que para su respectivo caso establece este Código.*

5.—El primero de los artículos cuyo exámen y comparacion forman el objeto de la leccion presente, puede dividirse de la manera que sigue:

La hipoteca de un prédio comprende:

1º La área ó superficie que sirve de base al edificio;

2º El edificio ó cualquiera otra construccion ejecutada sobre la área ó superficie.

La hipoteca de un prédio se extiende:

1º A las mejoras y accesiones naturales;

2º A los objetos muebles que el propietario agregue á perpetuidad á la finca hipotecada.

Así, pues, el artículo que nos ocupa nos dice lo que se comprende en la hipoteca de un prédio al tiempo de construirse, y lo que se podrá comprender en la misma hipoteca despues de constituida; la primera parte habla de lo presente; la segunda de lo futuro: la primera es de una aplicacion necesaria; la segunda de una aplicacion eventual: depende esta aplicacion de que llegue á haber mejoras, accesiones naturales, ú objetos muebles que el propietario del prédio hipotecado agregue á perpetuidad á la finca.

Ya se comprende que cuando se hipoteca un edificio, queda tambien hipotecado el terreno sobre que está construido, salvo que éste no pertenezca al propietario del edificio, en cuyo caso la razon natural nos dice lo que establece el art. 1945, esto es, que la hipoteca de una construccion levantada en terreno ajeno no comprende la área. Pero cuando el propietario de un prédio hipotecado, lo es al mismo tiempo de la área y del edi-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ficio ó construccion levantada sobre ella, nada tan natural como que la hipoteca comprenda igualmente la área y la construccion. En ese caso el edificio construido y el terreno sobre que se levanta se identifican de tal modo que forman un todo único, un solo cuerpo ú objeto. Si el edificio se destruye de manera que solo quede la área ó superficie sobre que estaba construido, sobre ella seguirá gravitando la hipoteca, como lo decide el art. 1960, lo decidian la ley romana y las de Partida.—LL. 15 tít. 13, Part. 5ª y 16 § 2º D. De Pignoribus et hypothecis—y muy especialmente el jurisconsulto Paulo en el lib. 5 de sus Respuestas «Domus pignori data exusta est eamque aream emit Lucius Titius, et extraxit. Quæsitum est de jure pignoris? Paulus respondit pignoris persecutionem perseverare.»—L. 29. D. § 2º tít. cit.

El derecho romano identifica al suelo con la superficie, es decir, al terreno con lo que en él se edifica, reconstruye ó se planta. Así, hipotecado un edificio se entiende hipotecada la area sobre que está construido, «*Domo pignori data et area ejus tenebitur* dice la ley 21. D. De pignoratitia actione; y vice-versa; hipotecada la area, el suelo, se entiende hipotecado el edificio levantado sobre él,» et contra jus soli sequetur œdificium», continúa diciendo la ley que acabamos de citar «et ideo jus soli superficiem secutam videri, id est cum jure pignoris,» dice la ley 29 antes citada. Queda, pues, bien establecido que el suelo ó area sobre que está un edificio, forma parte del edificio, y en consecuencia que hipotecado éste, la hipoteca comprende á aquel, porque es parte del edificio «*est enim pars ejus,*» como dice la ley romana.

Nuestro artículo dice que la hipoteca de un prédio comprende el edificio y cualesquiera otras construcciones ejecutadas sobre la area. Acabamos de notar la conformidad de

esta prescripcion con las de las leyes romanas, en las que vimos que el suelo y la superficie siguen la misma suerte, supuesto que se identifican para formar un todo único.

En la division que hemos hecho del artículo que examinamos, hemos visto que su segunda parte se ocupa de las cosas á que se extiende la hipoteca despues de constituida, esto es, á las mejoras, á las accesiones naturales y á los objetos muebles agregados á perpetuidad á la finca por el propietario.

En cuanto á las mejoras y accesiones naturales, nuestro derecho patrio tenia establecido el mismo principio consagrado por nuestro Código. La hipoteca subsiste aunque la cosa hipotecada cambie de forma, ya mejorándose, ya empeorándose, ora abriendo al cultivo terrenos eriasos, ora destruyéndose las construcciones ó plantaciones que antes habia, y se extiende á todas las mejoras y accesiones sobrevinientes. Así la hipoteca constituida sobre un campo ó terreno se extenderá á los aumentos que el campo tenga por aluvion, por la fuerza del rio, por la isla formada, por el alveo que el rio abandona, por el plantío que se haga de árboles, por las mejoras á consecuencia de un desmonte ó de la desecacion de pantanos, por las cercas y vallados que se construyan, por los edificios que en él se levanten, por las presas y aguajes que se hagan, por los pozos artesianos que se abran, y en general por todas las mejoras y accesiones que tenga, ora provengan de la naturaleza solo, de solo el arte del hombre ó del arte y de la naturaleza juntamente. De la misma manera la hipoteca de una finca se extiende á las mejoras que en ella se hagan, á las nuevas construcciones que la aumenten, ya en sus costados ya en el sentido de la profundidad, abriendo excavaciones para construcciones subterráneas, ó bien elevando la construccion con nuevos pisos. En todos estos casos la hipoteca se

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

extiende á proporcion que se extiende la finca hipotecada, si bien no se entenderá aumento de la finca, la nueva adquisicion hecha por el deudor que agrega á la ya hipotecada.

En cuanto á las mejoras, esto es, á las modificaciones que se hacen á una finca rústica ó urbana, que aumentan su precio ó estimacion, debe entenderse que la hipoteca se extiende á ellas cuando son hechas por el mismo deudor. Si fueren hechas por un tercero de buena fé, este tercero y no el deudor será el propietario legítimo de ellas, y el acreedor hipotecario no tendrá mas derechos que los que competan al deudor y con las mismas restricciones ó cargas. Nuestro artículo no lo dice expresamente; pero debe entenderse de la manera indicada, porque así se conforma con las leyes eternas de la equidad natural, primera fuente del derecho escrito, y primera norma á que debe sujetarse en sus prescripciones. Así tambien lo disponia la ley 15. tít. 13. Part. 5ª y la ley romana 29. D. De pig. en aquellas palabras: «*Sed bona fide possessores non aliter cogendos creditoribus œdificium restituere quam sumptus in extruccione erogatos quatenus pretiosior res facta est, reciperent.*»

Resta decir dos palabras sobre la última parte del artículo que nos ocupa. Los objetos muebles que el propietario agrega á perpetuidad á la finca hipotecada, para su mayor comodidad ó mejor ornato se identifican con la finca misma, forman parte de ella, y en consecuencia la hipoteca constituida sobre la finca se extiende á dichos objetos, supuesto que, como veremos mas adelante, la hipoteca como indivisible pesa sobre todas las cosas hipotecadas, sobre cada una de ellas y sobre cada una de sus partes.

En la materia á que se contrae el artículo que analizamos están conformes las mas de las legislaciones extranjeras, como

puede verse en los artículos 2133 del Código frances, 2019 de las Dos Sicilias; 3278 de la Luisiana, 2192 de Cerdeña, 1211 de Holanda, 457 Austriaco, 470 y 471 Prusiano, 45 frac. 2ª de Bélgica, 2161 de Bolivia, 113 de los Estados romanos y 33 y 34 de la ley de Baviera; el Código Italiano en su artículo 1966; la ley española en sus artículos 110 y 111; el Código del Estado de México en su art. 2073 y el de Veracruz en su art. 2306.—Se aparta el Código de Bolivia en su art. 2162 en cuanto á las construcciones hechas en el fundo hipotecado: dice así: «*Los edificios construidos sobre un fundo hipotecado no forman parte de las mejoras de que se ha hablado en el precedente artículo.*»

6.—El artículo 1945 declara que la hipoteca de una construccion levantada en terreno ageno no comprende la area.

Acabamos de ver que la area y la construccion, el suelo y la superficie, como se expresa el derecho romano, se identifican de tal modo que la hipoteca de un edificio comprende la area sobre que está construido, así como la hipoteca de un terreno comprende los edificios y construcciones que sobre él se levanten; pero anunciamos que esto se verifica en tanto que el edificio y el terreno pertenecen al mismo dueño; en el caso contrario, ni la accion hipotecaria que se tiene sobre el suelo puede perseguir al edificio levantado sobre él, sino pagando al que edificó, los gastos legítimos, ni la hipoteca del edificio puede comprender al terreno sobre que está construido. Este principio está de tal manera en armonía con las inspiraciones de la ley natural que seguramente por esto no lo consagran las legislaciones estranjeras, pues no encuentro otra concordancia que la que nos suministra la ley española en la frac. 1ª del art. 107 que dice textualmente: «*Podrán hipotecarse,*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

pero con las restricciones que á continuacion se expresan:—Primero. El edificio construido en suelo ajeno, el cual si se hipotecare por el que lo construyó, será sin perjuicio del derecho del propietario del terreno, y entendiéndose sujeto á tal gravámen solamente el derecho que el mismo que edificó tuviere sobre lo edificado.»

7.—Igualmente en armonía con los dictados de la razon natural está la prescripcion del artículo 1946.—Segun este artículo, si el propietario de una finca, antes de constituir hipoteca sobre ella, separa y enagena los objetos muebles que habia agregado á perpetuidad á la misma finca, el acreedor hipotecario no tendrá accion con respecto á dichos muebles ni contra el dueño de la cosa hipotecada ni contra el tercer poseedor.

En efecto, al constituirse la hipoteca se entiende que se constituye sobre la cosa tal como existe, no tal como ha existido antes del contrato. La hipoteca se extenderá segun hemos visto, á las nuevas construcciones, á las mejoras, á las accesiones naturales, á los objetos muebles que el propietario agregue á perpetuidad á la finca hipotecada, pero no puede extenderse por un efecto de retroactibilidad á los objetos que antes de su constitucion formaban parte de la finca ó eran accesorios de ella. El que ha comprado objetos muebles que el propietario tenia agregados á perpetuidad á su casa, los ha adquirido con buena fé, con título justo, y de persona que teniendo la libre disposicion de sus bienes ha podido lícitamente disponer de ellos. ¿En qué, pues, podria fundarse la accion hipotecaria de un acreedor posterior? Por lo que respecta al propietario que tuvo el propósito de agregar á perpetuidad ciertos objetos muebles á su finca, y que cambiando despues de pensamiento, los separa y los enagena, nadie puede desconocer que obra en uso de su perfecto derecho, que no lastima ni vulnera los de otro y en consecuencia que ninguna accion puede intentarse contra él por la persona que despues de consumados aquellos hechos, adquiere un derecho hipotecario sobre la finca.

Si como puede suceder, el propietario de una finca, maliciosamente hace la separacion y enagenacion de los objetos muebles que habia agregado á perpetuidad á la misma; si esos objetos aumentaban considerablemente el valor de la finca; si con igual malicia hizo creer al acreedor que ésta se encontraba en el mismo estado en que la habia conocido; si en tal confianza el acreedor se decidió á prestar su dinero, que de seguro no habría prestado á conocer la separacion hecha; si por causa de esta misma separacion la finca, disminuyendo notablemente de valor se hace insuficiente á responder por el crédito contraido, es evidente que el conjunto de estas circunstancias revelan la perfecta perpetracion de un fraude, de un engaño malicioso de que ha sido víctima el acreedor, y en consecuencia que éste tendrá una accion expedita, no para perseguir los objetos ya enagenados, sino para qué su deudor sufra las penas consiguientes al verdadero estelionato de que se hizo culpable. Fuera de este caso, el acreedor, como decide el art. de que nos ocupamos, no tiene accion alguna contra el dueño de la finca hipotecada ni contra el tercer poseedor que lícita y válidamente adquirió los objetos muebles que el propietario separa de la finca á que los tenia agregados á perpetuidad.

La dificultad que hay en esta materia procede en el caso de que la separacion se haya verificado despues de constituida la hipoteca. En este caso ocurre por un lado que formando los objetos separados un todo único con la finca á que es-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

taban agregados á perpetuidad, y siendo un principio universalmente reconocido en todas las legislaciones y consagrado por la nuestra, que la hipoteca pesa sobre todos los bienes gravados, sobre cada uno de ellos y sobre cada una de sus partes, parece que la accion hipotecaria persigue á los objetos separados, en cualesquiera manos en que se encuentren. El deudor no se ha privado, por razon de la hipoteca, de la facultad de vender el todo ó una parte de la cosa hipotecada; á pesar de la hipoteca constituida, puede enagenar ó gravar los bienes hipotecados; pero ni una ni otra cosa puede hacer con perjuicio de la hipoteca: el nuevo adquirente ó el acreedor posterior tienen un derecho sometido al derecho anterior, y ese derecho no es para ellos absoluto, sino cuando el primer acreedor hipotecario ha sido satisfecho, cuando la cosa hipotecada ha servido para asegurarle el pago de su crédito con la preferencia correspondiente. Parece, pues, que si nos atenemos á estos principios deberiamos creer que el acreedor hipotecario puede perseguir los objetos muebles agregados á perpetuidad á la finca, que han sido separados por el propietario y enagenados á terceras personas.

Pero por otro lado debemos tener presente que los objetos muebles agregados á perpetuidad á una finca solo se consideran inmuebles—por disposicion de la ley—mientras se conservan agregados, formando como hemos dicho, un todo perfecto y único con la misma finca. En consecuencia, una vez separados pierden su calidad legal de inmuebles, recobran su naturaleza de bienes muebles y como tales no pueden servir de hipoteca ni ser objeto de la accion hipotecaria. Por otra parte el comprador de tales objetos que ha procedido de buena fé, que no ha sabido ni ha podido saber que los objetos que adquiere, por haber estado agregados á perpetuidad á

una finca hipotecada, están tambien hipotecados, se encontraría desposeido cuando menos lo pensase y víctima de un engaño contra el que no ha podido precaverse. Estas consideraciones nos parecen de mucha mayor gravedad que las que obran en sentido contrario, y por lo mismo no vacilamos en creer que en el caso de que hablamos, los objetos muebles separados de la finca á que habian sido agregados á perpetuidad y enagenados á terceros poseedores, no pueden ser objeto de la accion hipotecaria.

Los mas de los Códigos modernos no se ocupan de este punto, y en consecuencia no lo deciden: hay, pues, que decidirlo conforme á los principios; pero el Código de las Dos Sicilias, el de los Estados Romanos y el de Baviera en sus artículos 2005, 107 y 35 reconociendo, como la generalidad de los Códigos extranjeros, que la hipoteca se extiende á los objetos muebles agregados á perpetuidad á una finca, deciden que una vez separados, no pueden perseguirse por la accion hipotecaria contra los terceros poseedores. El primero de los citados Códigos dice textualmente: «La hipoteca sobre los muebles accesorios de inmuebles cesa de afectarlos cuando han pasado á poder de un tercero;» el segundo se explica en estos términos «*Sin embargo, los muebles afectos á los edificios urbanos y los animales destinados á la explotacion de las propiedades rústicas se comprenden en la hipoteca. Esta hipoteca no podrá constituirse separadamente: durará tanto cuanto los muebles y animales conserven su destino; y no los afecta cuando han sido distraidos de él,*» el tercero finalmente, dice; «*Cuando los muebles accesorios han sido vendidos, el acreedor hipotecario no tiene derecho alguno contra los adquirentes.*»

8.—El artículo 1947 decide que puede hipotecarse la nuda propiedad y que si el usufructo se consolidare con ella en

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

la persona del propietario, no solo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá tambien al mismo usufructo.

Ninguna dificultad nos presenta la decision de este artículo. La nuda propiedad—derecho eminentemente real—puede ser objeto de hipoteca. Si el dominio directo de un prédio está separado del dominio útil, ya se vé que el propietario ó señor del dominio directo, quien no por carecer del dominio útil deja de ser propietario de un inmueble, puede hipotecarlo, entendiéndose entonces la hipoteca con las mismas condiciones y limitaciones á que está sometido el derecho sobre que se constituye.

Nos será lícito hacer una observacion de pura forma relativa á la pureza y propiedad del tecnicismo de la ciencia. Es bien sabido que, entre otras causas, el usufructo se extingue por la consolidacion, esto es, por la reunion en una misma persona de la simple ó nuda propiedad y del usufructo. Así que, si el propietario de un prédio llega á reunir en su persona los derechos del usufructuario, el usufructo se extingue, y en ese caso, que es el que supone nuestro artículo, no puede decirse con toda propiedad que la hipoteca se extiende tambien al mismo usufructo, extinguido ya en virtud de la consolidacion y desde el momento en que ésta se ha verificado. Lo propio es decir, que la hipoteca deja de tener las limitaciones á que estaba sujeto el derecho real sobre que estaba constituida. Por lo demas el artículo que nos ocupa está en perfecta armonía con el artículo 1944, al menos con su espíritu, y puede tenerse como una derivación lógica de sus prescripciones.

La decision del artículo que analizamos tiene su importancia en el siguiente caso de aplicacion. Hay una hipoteca constituida sobre la nuda propiedad de una finca; el propietario, por haberse extinguido el usufructo, recobra el dominio pleno, y ya consumado este hecho constituye una hipoteca sobre la misma finca en favor de un segundo acreedor. ¿Será preferido el primer acreedor en el valor total de la finca, ó deberá ser preferido en el valor de la nuda propiedad, debiendo serlo en el del usufructo el segundo acreedor? Deberemos decidirnos por el primer extremo, de conformidad con la prescripcion de nuestro artículo. Aun hay otro caso de aplicacion práctica. Constituida tambien una hipoteca sobre la nuda propiedad y extinguido el usufructo, el propietario lo constituye de nuevo en favor de un tercero. Llegado el caso de hacer efectiva la hipoteca, ¿habrá que dejar á salvo el derecho del usufructuario, ó el acreedor podrá perseguir la finca como si en pleno dominio perteneciese al propietario? Deberemos decidir lo segundo. Extinguido el primer usufructo, el deudor adquirió el dominio pleno; la hipoteca dejó de afectar solo la nuda propiedad y afecta por completo la propiedad; así, pues, el segundo usufructuario no podrá oponer válida y eficazmente su derecho contra el derecho del acreedor hipotecario.

9.—El artículo 1948 nos dice que pueden ser hipotecados los bienes que ya lo estén anteriormente, aunque con el pacto de no volverlos á hipotecar, salvos en todo caso los derechos de prelacion que establece el Código.

Establecido, como dejamos ya dicho que la hipoteca no importa una especie de enajenacion, ó una desmembracion del dominio en favor del acreedor hipotecario, hay que reconocer que no obstante su constitucion el deudor puede constituir otras nuevas hipotecas, solo que éstas no se harán efectivas, sino dejando salvos los derechos anteriormente adquiridos.—Qui prior est tempore potior est jure—El acreedor que primero adquirió un derecho hipotecario será preferido á los acreedores subsecuentes en el pago de su crédito, y los crédi-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

tos posteriores no serán pagados con el valor de la cosa hipotecada, sino despues de pagado el primero, no importando por lo mismo á éste que despues de constituida su hipoteca se contituyan otras nuevas.

Por lo que respecta á los acreedores posteriores, como quiera que al adquirir sus respectivas hipotecas han tenido conocimiento de la anterior ó anteriores, debe creerse que se han conformado con la garantía que les proporciona una finca ya gravada, bien porque el valor de ésta sea suficiente á cubrir ambos créditos, ó porque en defecto de otras seguridades han tenido que aceptar la única que es posible al deudor. En ambos casos se han sometido voluntariamente á las consecuencias probables de su situacion, y por lo mismo ningun agravio resienten por la preferencia de que goza un acreedor primero que ellos ó mas diligente.

Por lo que respecta al pacto de no volver á hipotecar, nuestro artículo lo declara nulo. Ya vemos que el derecho de constituir nuevas hipotecas está de acuerdo con los buenos principios; deberemos agregar ahora que la ley tiene como no puesto el pacto de no volver á hipotecar por un principio de conveniencia pública, que se relaciona inmediata y directamente con el interés del propietario. Si éste posee una finca bastante á cubrir un primer crédito y otro nuevamente contraido, la ley favorece su posibilidad de sacar de su propiedad un nuevo elemento de crédito, sea para atender á las dificultades de una mala situacion, sea para poner en movimiento y explotacion un nuevo capital, nueva fuente tambien de su riqueza particular, y de la riqueza pública que se alimenta y desarrolla con el crecimiento progresivo de la riqueza de los particulares.

En cuanto á la facultad del deudor para constituir nuevas

hipotecas, debemos manifestar que la suponen sin consignarla expresamente las mas de las legislaciones modernas, entre ellas los Códigos de Francia, de las Dos Sicilias, de la Luisiana, de Cerdeña, de Holanda, de Bélgica, de los Estados Romanos y de Toscana; el Código de Bolivia en su artículo 2152 se aparta del comun de las legislaciones, y prohibe al deudor hipotecar los bienes ya hipotecados, á no ser que sean bastantes á cubrir ambos créditos: el Código Prusiano declara—artículos 437 á 439—que no puede el acreedor impedir al deudor que constituya nuevas hipotecas y que es nula toda convencion en contrario: lo mismo decide el Código Austriaco en su artículo 1371.—La ley de Baviera—art. 44—dice que el deudor puede constituir nuevas hipotecas; pero reconoce la validez y eficacia del pacto de no volver á hipotecar y decide que este pacto no válido contra los que tienen títulos de hipoteca legal, lo es contra los que tienen otra clase de títulos hipotecarios, con tal que la convencion se haya hecho constar en el registro público. Esta misma decision adoptaron el Código del Estado de México y el de Veracruz en sus artículos 2078 y 2311, copia textual del artículo 1805 del proyecto de Código español, comentado por el Sr. Goyena; y por último, la ley española en su artículo 107 frac. 4ª dice que pueden hipotecarse los bienes ya hipotedos, salva la prelacion del acreedor anterior.

Por lo dicho se comprende que nuestro Código, en la parte que analizamos se conforma de una manera absoluta con las decisiones del Código Prusiano.

10.—El artículo 1949 declara que los bienes pertenecientes á las personas que no tienen la libre disposicion de ellos no pueden ser hipotecados sino con las formalidades que para su respectivo caso establece el Código.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Bastará para el estudio de este artículo examinar con relacion á las prescripciones del Código: 1º quienes son las personas que no tienen la libre administracion de sus bienes; 2º cuales son las formalidades que prescribe el Código para poder hipotecar los bienes de esa clase de personas.

En cuanto á lo primero, debemos decir que tienen incapacidad de administrar sus bienes:

1º Los hijos menores de edad no emancipados [art. 390.]

2º Los menores de edad no emancipados.

3º Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo ó imbecilidad.

4º Los sordo-mudos que no saben leer ni escribir.

5º Los pródigos declarados conforme á las leyes.—artículos 431 y 432.—

Estas personas tienen incapacidad absoluta de administrar sus bienes, y en consecuencia no pueden enagenar ni gravar los inmuebles de su propiedad. Los hijos menores de edad no emancipados están sujetos á la patria potestad: los demas incapacitados están sujetos á tutela, que se defiere despues que se declara en juicio el estado de la persona que va á quedar sujeta á ella. Así, pues, el padre es el legítimo administrador de los bienes del hijo menor no emancipado y el tutor lo es de los de los demas incapacitados; pero ni el padre ni el tutor pueden enagenar ni gravar los bienes inmuebles de que son administradores, sino con las condiciones á que se refiere el artículo 1949. Véamos cuales son esas condiciones ó formalidades.

En cuanto al padre, el artículo 409 del Código le prohibe enagenar ó gravar los bienes inmuebles del hijo, de que es legítimo administrador, si no es por causa de absoluta necesidad ó evidente utilidad, y prévia la autorizacion del juez competente. Así es que para que pueda hipotecar los bienes de que se trata, debe preceder la autorizacion del juez, quien no podrá darla sino justificada la necesidad ó evidente utilidad que la determinan.

Por lo que respecta á los demas incapacitados el artículo 613 declara que el tutor no puede gravar los bienes inmuebles y derechos anexos á ellos, sino por causa de absoluta necesidad ó evidente utilidad del incapacitado, debidamente justificadas y prévias la conformidad del curador y la autorizacion judicial.

El artículo 445 ordena que el Ministerio público debe ser oído siempre que el juez deba interponer su autoridad en los negocios relativos á tutela, sean de la clase que fueren, en los de los menores emancipados y en los juicios de interdiccion; así es que la autorizacion judicial para que el tutor pueda gravar los inmuebles de su representado deberá darse con audiencia del representante del Ministro público, requisito que parece no exigirse para que proceda la autorizacion dada al padre en casos análogos.

Por lo que respecta á los bienes de un ausente, su representante y el que entra en la posesion provisional de los bienes, cada uno en su respectivo caso, es el legítimo administrador de los bienes; pero con las mismas restricciones establecidas para la administracion de los tutores (artículos 707 y 734).—De manera que ni el representante del ausente, ni el que ha obtenido la posesion provisional de los bienes, pueden gravar los inmuebles, sino por causa de necesidad ó evidente utilidad justificadas, y prévia la autorizacion respectiva del juez competente, que la dará con audiencia del Ministerio público.

Además de las personas incapaces de que hemos hablado

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

hay otras que si bien son legítimos administradores de sus bienes no pueden gravar los inmuebles sino con ciertas restricciones. Así el hijo menor emancipado necesita la autorizacion del que le emancipó, y en su defecto la del juez para hipotecar sus bienes raíces—artículo 692—y el marido, legítimo administrador de los bienes de la sociedad conyugal, no puede obligar los raíces pertenecientes al fondo social sin consentimiento de la mujer (artículo 2158.)

Las legislaciones extranjeras están en su generalidad de acuerdo con los principios de nuestro Código. Exigen para la constitucion de la hipoteca voluntaria que el que la constituye tenga la capacidad legal de administrar sus bienes y de disponer de ellos; y para las hipotecas constituidas sobre bienes inmuebles de menores y demas incapacitados, exigen formalidades especiales. Pueden verse á este respecto los artículos 2124 y 2126 del Código francés; 2010 y 2012 de las Dos Sicilias; 3267 y 3269 de la Luisiana; 2184 y 2185 de Cerdeña; 1214 y 1216 de Holanda; 73 y 75 de la ley de Bélgica; 2150 y 2154 de Bolivia; 111 de los Estados Romanos; 14 de la ley de Baviera; el artículo 107 frac. 7ª de la ley española; y por último los artículos 2066 y 2297 de los Códigos de los Estados de México y de Veracruz.

En cuanto á nuestro derecho antiguo nos bastará decir que equiparaba la hipoteca á la enagenacion; que prohibia al tutor enagenar los bienes inmuebles del pupilo, á no ser por causa de utilidad ó necesidad, con conocimiento de ella y con autorizacion judicial. Entre muchos textos de nuestras leyes de Part. y del Derecho Romano, cumple á nuestro propósito referirnos á la ley 4ª título 5. Part. 5ª, la 1ª §. 2º D. De Reb. eorum, y 1ª D. Que res pig. vel hip.

LECCION 4ª

ARTICULOS 1950 á 1953.

Art. 1950.—*La hipoteca constituida sobre derechos reales solo durará mientras éstos subsistan; pero si los derechos en que aquella se hubiere constituido, se han extinguido por culpa del que los disfrutaba, estará éste obligado á constituir una nueva hipoteca á satisfaccion del acreedor; y en caso contrario á pagarle todos los daños y perjuicios.*

1951.—*No se podrán hipotecar:*

1º *Los frutos y rentas pendientes, con separacion del prédio que los produzca;*

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

3º *Las servidumbres; á no ser que se hipotequen juntamente con el prédio dominante, y exceptuándose en todo caso la de aguas; la cual podrá ser hipotecada;*

4º *El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por este Código á los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes;*

5º *El uso y la habitacion;*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

hay otras que si bien son legítimos administradores de sus bienes no pueden gravar los inmuebles sino con ciertas restricciones. Así el hijo menor emancipado necesita la autorizacion del que le emancipó, y en su defecto la del juez para hipotecar sus bienes raíces—artículo 692—y el marido, legítimo administrador de los bienes de la sociedad conyugal, no puede obligar los raíces pertenecientes al fondo social sin consentimiento de la mujer (artículo 2158.)

Las legislaciones extranjeras están en su generalidad de acuerdo con los principios de nuestro Código. Exigen para la constitucion de la hipoteca voluntaria que el que la constituye tenga la capacidad legal de administrar sus bienes y de disponer de ellos; y para las hipotecas constituidas sobre bienes inmuebles de menores y demas incapacitados, exigen formalidades especiales. Pueden verse á este respecto los artículos 2124 y 2126 del Código francés; 2010 y 2012 de las Dos Sicilias; 3267 y 3269 de la Luisiana; 2184 y 2185 de Cerdeña; 1214 y 1216 de Holanda; 73 y 75 de la ley de Bélgica; 2150 y 2154 de Bolivia; 111 de los Estados Romanos; 14 de la ley de Baviera; el artículo 107 frac. 7ª de la ley española; y por último los artículos 2066 y 2297 de los Códigos de los Estados de México y de Veracruz.

En cuanto á nuestro derecho antiguo nos bastará decir que equiparaba la hipoteca á la enagenacion; que prohibia al tutor enagenar los bienes inmuebles del pupilo, á no ser por causa de utilidad ó necesidad, con conocimiento de ella y con autorizacion judicial. Entre muchos textos de nuestras leyes de Part. y del Derecho Romano, cumple á nuestro propósito referirnos á la ley 4ª título 5. Part. 5ª, la 1ª §. 2º D. De Reb. eorum, y 1ª D. Que res pig. vel hip.

LECCION 4ª

ARTICULOS 1950 á 1953.

Art. 1950.—*La hipoteca constituida sobre derechos reales solo durará mientras éstos subsistan; pero si los derechos en que aquella se hubiere constituido, se han extinguido por culpa del que los disfrutaba, estará éste obligado á constituir una nueva hipoteca á satisfaccion del acreedor; y en caso contrario á pagarle todos los daños y perjuicios.*

1951.—*No se podrán hipotecar:*

1º *Los frutos y rentas pendientes, con separacion del prédio que los produzca;*

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

3º *Las servidumbres; á no ser que se hipotequen juntamente con el prédio dominante, y exceptuándose en todo caso la de aguas; la cual podrá ser hipotecada;*

4º *El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por este Código á los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes;*

5º *El uso y la habitacion;*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

6º *Los bienes vendidos con pacto de retroventa, mientras la venta no quede irrevocablemente consumada ó resuelta;*

7º *Las minas, mientras no se haya obtenido el título de la consecion definitiva; aunque estén situadas en terreno propio;*

8º *Los bienes litigiosos.*

1952.—*Cuando el enfiteuta haya constituido hipoteca sobre el prédio sin consentimiento del dueño, se observará lo dispuesto en el artículo 3271.*

1953.—*Cuando se hipotequen varias fincas juntamente por un solo crédito, se determinará la cantidad ó parte de gravámen de que cada una deba responder.*

11.—El artículo 1950 previene que la hipoteca constituida sobre derechos reales solo durará mientras éstos subsistan; pero que si los derechos sobre que se hubiere constituido se extinguen por culpa del que los disfrutaba, estará éste obligado á constituir una nueva hipoteca á satisfaccion del acreedor, y en caso contrario á pagarle todos los daños y perjuicios.

La primera parte del artículo que examinamos no presenta dificultad alguna. Por regla general la hipoteca se extingue por la extencion ó destruccion de la cosa hipotecada. Nuestro Código consagra, como era natural, este principio, y ya veremos en su lugar oportuno que en esta parte concuerdan perfectamente todas las legislaciones. Así, pues, extinguido el derecho real que servía de garantía á una obligacion, queda de hecho extinguida la garantía, imposible ya supuesto que no existe la cosa sobre que estaba constituida.

Pero puede suceder que el deudor maliciosamente haya dejado extinguir el derecho real de que disfrutaba y que servía de garantía á su acreedor. Natural es que en este caso el deudor proceda coludido y en connivencia con el tercero interesado en el derecho real que se supone extinguido; natural es tambien que los provechos del fraude se dividan entre el deudor y ese tercero; natural es, por consiguiente, que la ley previsora y prudente prevenga la posibilidad del fraude no solo con relacion al deudor, sino tambien y principalmente contra el tercero interesado.

En vista de estas consideraciones debemos recononer que el artículo de que nos ocupamos no previene el fraude posible de una manera eficaz. En efecto, si los derechos reales sobre que el deudor tenia constituida una garantía en favor de su acreedor desaparecen por culpa de aquel, la ley obliga al deudor culpable y tal vez fraudulento á constituir otra nueva hipoteca, bastante á satisfaccion del acreedor, y en caso contrario á pagar á éste todos los daños y perjuicios. Pero ya se vé que en el supuesto en que discurrimos ese deudor fraudulento que probablemente se ha puesto de acuerdo con un tercero interesado, para hacer que se extinga el derecho real de que gozaba y que servia de garantía á su acreedor, queda insolvente, y por lo mismo en imposibilidad de constituir una nueva hipoteca que sustituya á la que se ha extinguido, y en la imposibilidad tambien de pagar á su acreedor los daños y perjuicios á cuya indemnizacion condena la ley, por regla general, á todo aquel que no cumple las prestaciones á que está obligado.

La ley española de que parece que se tomó nuestro artículo que generaliza la prevencion que aquella contiene con relacion á un solo derecho real—*el de percibir los frutos en el usufructo*—no presenta estos inconvenientes. Supone, como nuestro artículo, que el usufructo concluye por un hecho dependiente de la voluntad del usufructuario, y decide, que en ese caso la hipoteca subsiste hasta que se cumpla la obliga-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

cion asegurada, ó hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido, á no mediar el hecho que le puso fin—*artículo 107 frac. 2.ª*—De esta manera el fraude está prevenido; deja de existir como estímulo para cometerlo el provecho posible del deudor y del tercero interesado; se hace estéril para ambos, y el acreedor queda perfectamente asegurado.

12.—El artículo 1951 nos dice las cosas que no pueden hipotecarse: examinaremos separadamente las fracciones de que se compone.

No pueden hipotecarse los frutos y rentas pendientes con separacion del prédio que los produce. Esta decision es textualmente la que contiene la fraccion 1ª del artículo 108 de la ley española.

Los frutos y rentas pendientes se consideran como bienes inmuebles—artículo 782—en tanto que forman con el fundo que los produce un todo único.—Desde el momento en que los frutos dejan de formar un todo único con el fundo, pierden la naturaleza de inmuebles que como accesorios del fundo les daba la ley; recobran ó adquieren la calidad de bienes muebles, y en consecuencia no pueden ser hipotecados.

La fraccion 2ª declara que tampoco pueden hipotecarse los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria, á no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios—*Fraccion 2.ª del artículo 108 de la ley española.*

La razon de esta disposicion es la misma que la ya indicada respecto de los frutos y rentas. Los objetos muebles colocados á perpetuidad en una finca no se consideran como inmuebles por disposicion de la ley, sino en cuanto forman parte de la finca á que han sido agregados, constituyendo con ella un todo único. En consecuencia podrán ser hipotecados con la finca misma, pero no separadamente.

Nuestro Código al aceptar las decisiones que contiene la ley española en su artículo 108 ya citado, suprimió las fracciones 3ª 4ª y 5ª que hablan de los oficios públicos, de los títulos de la deuda del Estado, de las Provincias ó de los Pueblos, de las obligaciones y acciones de Bancos, empresas ó compañías de cualquiera especie, y del derecho real de cosas que, aun cuando se deban poseer en lo futuro, no estén aun inscritas á favor del que tenga el derecho á poseerlas.

Aceptó la fraccion 6ª que dice, que no podrán hipotecarse las servidumbres, á menos que se hipotequen juntamente con el prédio dominante, y exceptuándose en todo caso la de aguas, la cual podrá ser hipotecada. Esta parte de la ley española forma la fraccion 3ª del artículo que estamos examinando.

Ya vimos antes—art. 1942—que la hipoteca, por regla general, solo puede recaer sobre inmuebles ciertos y determinados, ó sobre derechos reales que en ellos estén constituidos; pero desde entonces notamos que no puede decirse que todo derecho real constituido sobre un inmueble puede hipotecarse; y ya veremos por qué razon las servidumbres, derechos eminentemente reales, no pueden hipotecarse sino con el predio que las goza.

El derecho romano que no admite la hipoteca sobre servidumbres urbanas—*L. 11—D. De pig. et hyp.*—«*jura prædiorum urbanorum*, dice el jurisconsulto Marciano, *pignori dari non possunt: igitur nec convenire possunt ut hypothecæ sint*,» admite la hipoteca de las servidumbres rústicas. «Dijo el jurisconsulto Pomponio—*ley 12 del título citado*—que si tu

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

acreedor tiene un predio rústico vecino al tuyo, puedes hacer con él la convencion de que mientras no le pagues la deuda, gozará sobre tu predio de tal ó cual servidumbre, como por ejemplo, del derecho de senda, camino, carrera ó acueducto, y que si no le pagas dentro de cierto dia, podrá vender la servidumbre á otro propietario que sea tambien vecino.» «*Quæ sententia*—dice la parte final de la citada ley 12—*propter utilitatem contrahentium admitenda est.*»

Por lo que toca á nuestro antiguo derecho de las Partidas, ya hemos visto que las cosas que no pueden enagenarse tampoco pueden hipotecarse, y que los inmuebles que solo pueden enagenarse con ciertas restricciones ó limitaciones, pueden hipotecarse con las mismas. Supuestos estos principios, la ley 12, tít. 31, Part. 3ª nos dice, que las servidumbres rústicas ó urbanas no pueden enagenarse con separacion del predio que las disfruta, sino en dos casos: 1º, cuando consiente la enagenacion el propietario del predio sirviente; 2º, cuando la servidumbre es de aguas. «*Deuiendo seruidumbre una heredad á otra, el señor de la seruidumbre non la puede vender, nin enagenar apartadamente, sin aquella cosa á quien pertenesce; porque la seruidumbre es de tal natura, que non se puede apartar de la heredad, ó del edificio en que es puesta. Fueras ende si lo consintiesse el Señor, cuyo heredamiento ó casa sirue; ó si la seruidumbre fuesse de agua, que naciesse de una heredad, é regasse á otra: ca éste á quien debiesse tal seruidumbre, bien podria, el agua que fuesse ya venida á su heredad, otorgarla á otro, para regar campo ó viña que fuesse cerca de aquella suya.*»

La ley española declara que las servidumbres, sin distincion de urbanas ó rústicas, no pueden hipotecarse con separacion del predio que las goza, y solo exceptúa de esta regla general la servidumbre de aguas, la misma servidumbre de

que habla la ley de Partida, y por las mismas razones en que ésta se funda. Ya hicimos notar que la ley hipotecaria española no dijo, como nuestro Código, que la hipoteca se puede constituir en general, sobre derechos reales impuestos ó constituidos sobre bienes inmuebles, sino que agregó á esta calidad la de ser derechos enagenables—*art. 106, frac.* 2ª—Así es que, cuando la misma ley declara en el art. 108, frac. 6ª, que no pueden hipotecarse las servidumbres á no ser que se hipotequen juntamente con el predio dominante, y exceptuándose en todo caso la servidumbre de aguas, que sí podrá hipotecarse con separacion del predio que la goza, fué consecuente consigo misma y consecuente tambien con la decision de la ley de Partida, que declara enagenable en todo caso, consiéntalo ó no el dueño del predio sirviente, la servidumbre de aguas con separacion del predio dominante.

Esta servidumbre de aguas no es alguna de las servidumbres legales de que se ocupa el cap. 3º, tít. 6º, lib. 2º de nuestro Código. La servidumbre de aguas de que habla la ley española, de que es copia exacta el art. que examinamos, es la que consiste en el derecho de aprovechar las aguas que teniendo su orígen en un fundo vecino vienen al nuestro. La agua, una vez en nuestro fundo, nos pertenece en propiedad, podemos servirnos de ella para usos propios, podemos cederla á otro fundo vecino, y por la misma naturaleza de las cosas es enagenable, de donde se deduce que tambien puede hipotecarse, sin que esta hipoteca tenga los absurdos que presenta, en general, la hipoteca de las servidumbres con separacion del predio que las goza.

En la fraccion 4ª del artículo que nos ocupa se dice, que no podrá hipotecarse el derecho de percibir los frutos en el

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

usufructo concedido por el Código á los ascendientes sobre los bienes de los descendientes.

La ley española en la fraccion 7ª del art. 108, habla del usufructo concedido á los padres ó madres sobre los bienes de sus hijos, y al cónyuge superviviente sobre los bienes del cónyuge difunto.

Las diferencias que se notan, proceden de que la ley española ha tenido que acomodarse á la legislacion de las Partidas, y nuestro Código á la nueva legislacion que él establece; pero en ambas leyes la razon de la prohibicion es una misma. El usufructo, en general, puede hipotecarse—art. 982—pero el usufructo concedido á los ascendientes sobre ciertos bienes de sus descendientes, si bien no presenta como las servidumbres algun absurdo para la constitucion de la hipoteca, por otro órden de consideraciones no puede ser hipotecado. El derecho de percibir los frutos en el usufructo puede ser cedido, en general, puede ser enagenado, y servir por lo mismo de garantía para asegurar el cumplimiento de una obligacion; pero la ley por consideraciones relativas al buen órden de las familias, ha querido prevenir el peligro de que el padre, hipotecando el usufructo legal que tiene sobre ciertos bienes de su hijo, se prive de los recursos que ese derecho le proporciona, y que la ley quiso concederle como gefe de la familia, y con el objeto de atender á las necesidades de ésta. Es, pues, una razon de conveniencia y en cierto modo de moralidad la que el legislador español y el mexicano han tenido presente para establecer la prohibicion de que venimos hablando.

El uso y la habitacion tampoco pueden hipotecarse, segun lo previene nuestro art. en su fraccion 5ª y el de la ley española en su fraccion 8ª. Ambas disposiciones se conforman con

las legislaciones respectivas, bajo cuya influencia se han dictado.

Conforme al derecho de las Partidas el uso y la habitacion no pueden enagenarse, y por lo mismo tampoco pueden hipotecarse, no obstante su naturaleza de derechos reales. Conforme á nuestro Código—art. 1039—el usuario y el que tiene el derecho de habitacion, no pueden enagenar ni arrendar en todo ni en parte su derecho, ni estos derechos pueden ser embargados por los acreedores. Si, pues, no pueden enagenarse estos derechos; si los acreedores no pueden hacer efectivo el pago de sus créditos con ellos, es evidente que tampoco pueden hipotecarse, ni servir de garantía para asegurar el pago de un crédito y su preferencia en concurrencia con otros acreedores.

Las fracciones 6ª, 7ª y 8ª prohiben la hipoteca de los bienes vendidos con pacto de retroventa mientras la venta no quede irrevocablemente consumada ó resuelta; la de las minas mientras no se haya obtenido el título de consecion definitiva, aunque estén en terreno propio, y por último, la de los bienes litigiosos.

Fácil es comprender la razon de estas prohibiciones. En cuanto ó los bienes vendidos con pacto de retroventa, el comprador, mientras la venta no quede irrevocablemente consumada, no tiene mas que un dominio revocable: en consecuencia, no puede constituir sobre los bienes vendidos una garantía eficaz y sólida. Tampoco podrá hipotecar el vendedor, quien en virtud del contrato de compra-venta se ha desprendido del dominio, y esto, aunque resuelta irrevocablemente la venta, vuelva á adquirirlo, porque la hipoteca constituida por el que no tiene derecho de hipotecar, no convalece aunque el constituyente adquiera despues el derecho de que carecia—art. 1965.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

En cuanto á las minas, mientras no se obtiene el título de concesion, no hay dominio, y por lo mismo no podrán hipotecarse aunque estén situadas en terreno propio. El artículo 829 declara que el propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y que por lo mismo podrá usarlo y hacer en él todas las obras, plantaciones ó excavaciones que quiera; pero salvo lo dispuesto en la legislacion especial de minas y en los reglamentos de policía. Esta fraccion es la 9ª del artículo 108 de la ley española.

Por último, por lo que respecta á los bienes litigiosos, hay que tener presente que mientras está en tela de juicio el dominio de una propiedad, no puede considerarse á alguno de los contendientes con derecho para enagenarla ni para hipotecarla. Pero entendemos que no basta para que se considere como litigiosa una propiedad el hecho de que se demande su dominio al que lo tiene conforme al registro. De otro modo, estaria en manos de cualquiera privar al legítimo dueño del derecho de enagenar una finca, ó de servirse de ella como elemento de crédito hipotecándola. Por otra parte, no constando en el registro público la calidad de litigiosa que tenga una propiedad, el que presta su dinero sobre ella al que aparece, segun el registro, su legítimo dueño, lo hace en la confianza que el mismo registro inspira, y esa confianza no debe quedar burlada porque despues aparezca que habria un litigio pendiente de que el acreedor no tuvo ni pudo tener conocimiento. Se comprende con facilidad á cuantos fraudes podria darse lugar si quedara establecida como regla absoluta la que se contiene en la fraccion 8ª de nuestro artículo.

La ley española consagraba esta misma prohibicion y en los propios términos en la fraccion 11ª del artículo 108, de donde la tomaron los autores de nuestro Código; pero reformada aquella ley por decreto de 29 de Octubre de 1870, quedó suprimida esa parte del artículo 108, si bien aun cuando hubiera subsistido no presentaria los inconvenientes que entre nosotros presenta.—Conforme á la ley española se inscriben, con calidad de anotacion preventiva, las demandas sobre propiedad de bienes inmuebles: en consecuencia, el acreedor, al imponerse en el registro de la situacion de actualidad del inmueble que se le ofrece como garantía, conoce la calidad de litigioso que tiene y obra con perfecto conocimiento de causa sin exponerse á los peligros de una celada astutamente preparada y llevada á efecto.

Puede suceder que el registro público revele como dueño á una persona que ha dejado de existir, y que dos ó mas se disputen el derecho á la sucesion.—En este caso, mientras el litigio no se concluya; mientras una sentencia que cause ejecutoria no decida á favor de alguno de los contendientes, la finca ó propiedad disputada es rigurosamente litigiosa y ninguno de los que la disputan puede enagenarla ni hipotecarla. En este y otros casos semejantes tendrá recta aplicacion la prohibicion contenida en la fraccion última de nuestro art. 1951.

Si nuestro artículo hubiera dicho, que la hipoteca constituida sobre bienes litigiosos queda sujeta al resultado del litigio, desaparecerían en parte los inconvenientes que hemos apuntado aunque se reputaran con aquel carácter los bienes cuyo dominio se disputa en juicio por cualquiera causa al que los tiene; pero nada autoriza esta interpretacion, y por lo mismo la hipoteca constituida sobre bienes litigiosos es nula, y aunque una sentencia que cause ejecutoria declare dueño al que la constituyó, la hipoteca no convalece, porque conforme á la decision del artículo 1965, la hipoteca constituida por el que no tiene derecho de hipotecar, no convalece aunque el

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

constituyente adquiera despues el derecho de que carecia.—Por esta razon insistimos en que debe restringirse, en los términos que hemos indicado, la significacion absoluta de las palabras «*bienes litigiosos:*» sin esta restriccion, la ley pondria en manos de un deudor fraudulento una arma terrible, lo que seguramente estuvo muy lejos de su intencion.

Las legislaciones extranjeras, en su mayor parte, han seguido un sistema menos complicado que el adoptado por la ley española y por nuestro Código. Esas legislaciones no han dicho qué cosas no pueden hipotecarse, sino que simplemente han establecido los requisitos que deben tener los bienes susceptibles de hipoteca; sistema, repetimos, acaso preferible al seguido por nuestro Código.

El artículo 2115 del Código frances declara, que la hipoteca no tiene lugar sino en los casos y segun las formas autorizadas por la ley. Esta disposicion está igualmente consagrada y en los mismos términos por el Código de Veracruz en su art. 2285; el de México en su art. 2057; el de las Dos Sicilas, art. 2001; el de la Luisiana en el 3250; el de Cerdeña en el 2164; el de Bolivia, en el 2139, y la ley de Bélgica en su art. 42.

El mismo Código frances, en su art. 2118 dice, que únicamente son susceptibles de hipoteca:

1º *Los bienes inmuebles que están en el comercio y sus accesorios reputados inmuebles:*

2º *El usufructo de los mismos bienes y accesorios durante el tiempo de su duracion.* Idéntica disposicion encontramos en el art. 2004 de las Dos Sicilias; en el 2141 del de Bolivia; en el 104 del de los Estados Romanos; en el 46 de la ley de Bélgica y en el 3º de la ley de Baviera.

El Código de la Luisiana en su art. 3248, declara que la

hipoteca solo tiene lugar en los inmuebles, en los esclavos y en otros derechos especialmente mencionados en el Código.

El de Cerdeña en su art. 2168, agrega á las dos fracciones del art. 2118 del Código frances las siguientes:

3ª *La propiedad directa ó útil de bienes concedidos á título de enfiteusis, antes de estar vigente el Código:*

4ª *Las plazas (de procuradores, actuarios y otras) consideradas como inmuebles segun el tenor del art. 407:*

5ª *Las rentas sobre el estado de la manera establecida por las leyes relativas á la deuda pública.*

El Código de Holanda en su artículo 1210 á las mismas fracciones del artículo 2118 francés, agrega:

3º *Los derechos de usufructo y de enfiteusis:*

4º *Las rentas territoriales debidas en numerario ó en especie:*

5º *El derecho de percibir el diezmo:*

6º *El derecho de* "Beklemming."—*Derecho parecido al de superficie y particular á la provincia de Groningue.*—

El Código austriaco, en su artículo 448, dice: «*Todas las cosas que están en el comercio pueden servir de prenda; si la cosa empeñada es un inmueble, se llama hipoteca.*»

El Código de Prusia, artículo 390, se expresa en estos términos: «*Los derechos de hipoteca no pueden constituirse sino sobre inmuebles y sobre los derechos que conforme á la ley se asimilan á ellos.*»—Artículo 391: *La adquisicion de este derecho no tiene lugar sino sobre los inmuebles y derechos inscritos en el libro de las hipotecas.*»

Por último, el Código de Portugal de 1867, artículo 890 declara que solo pueden hipotecarse los bienes inmuebles y los inmovilizados, el usufructo de los mismos bienes y el dominio directo y el útil de los enfitéuticos.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

13.—El artículo 1952 dice, que cuando un enfiteuta haya constituido hipoteca sobre el predio sin consentimiento del dueño, se observará lo dispuesto en el artículo 3271, y éste dispone que el enfiteuta puede hipotecar el predio sin consentimiento del dueño; pero que en caso de devolucion pasará el predio libre al dueño si no ha consentido en el gravámen.

Nuestro Código llama censo enfituético al que se constituye mediante la entrega de un inmueble, cuyo doninio útil se cede al enfiteuta, quedando con el dominio directo el que percibe la pension—artículo 3208.—

En este contrato quedan divididos el dominio directo y el dominio útil, ambos derechos reales y por lo mismo susceptibles de ser hipotecados.—El dueño del dominio directo podrá hipotecarlo sin requerir el consentimiento del que posee el dominio útil, pues ya vimos al tratar del artículo 1947, que puede hipotecarse la nuda propiedad. El enfiteuta puede igualmente hipotecar el dominio útil; pero para que la garantía sea sólida necesita el consentimiento del dueño directo; sin esta circunstancia la hipeteca desaparecerá en los casos de devolucion: porque extinguido el derecho del constituyente se extingue el derecho constituido, y como lo resuelve el artículo 1976, nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones á que está sometido su derecho de propiedad. Además conforme al artículo 2051 fraccion 5ª, la hipoteca se extingue por la resolucion ó extincion del derecho del deudor sobre el predio hipotecado.

En dos casos pierde el enfiteuta por comiso el dominio útil, volviendo el predio en plena propiedad al dueño directo: 1º cuando deja de pagar por tres años consecutivos la pension; 2º cuando deteriora el predio de modo que pierda una cuarta parte de su valor—artículos 3263 y 3265.—En ambos casos,

pues, la hipoteca constituida por el enfiteuta sin consentimiento del dueño directo, se extingue y vuelve el predio á éste, libre de los gravámenes impuestos.

Ya vimos antes—artículo 1950—que en casos semejantes al presente el acreedor hipotecario solo tiene derecho á exigir del deudor que constituya una nueva hipoteca, ó en caso contrario que se le paguen todos los daños y perjuicios. Vimos tambien que este derecho puede resultar ineficaz é ilusorio, y que en los casos de fraude lo es con toda evidencia; vimos por último, que la ley española mas prudente y previsora que la nuestra, y consultando mejor los intereses del acreedor hipotecario y el crédito de la hipoteca, previene que en esos casos la hipoteca debe continuar hasta que se satisfaga la obligacion con ella garantida, ó hasta que venza el tiempo en que sin culpa ni voluntad del deudor debe quedar naturalmente extinguido el derecho real sobre que está constituida.

Consecuente con estos principios la ley española en su artículo 118 que es el correspondiente á nuestro artículo 1952 que examinamos, previene que si el predio dado en enfiteusis cae en comiso, pasará al dueño del dominio directo con las hipotecas ó gravámenes reales que le habia impuesto el enfiteuta; pero quedando siempre á salvo todos los derechos correspondietes al mismo dueño directo.

Esto concilia los diversos intereses del acreedor hipotecario y del señor ó dueño directo y previene el fraude haciendolo inútil. El acreedor hipotecario no verá desaparecer su garantía, acaso la única que pudo darle el deudor; pero tampoco el dueño directo verá pospuestos sus derechos á derechos constituidos con posterioridad á los suyos, porque en todos casos la ley ordena que le queden á salvo.

Para completar el estudio del artículo que nos ocupa dire-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

mos, que si el enfiteuta constituyó la hipoteca con consentimiento del dueño directo, continúa, aun extinguido el derecho del constituyente, y devuelto el prédio en plena propiedad al dueño directo. En ese caso la hipoteca subsiste, pero no sobre la propiedad plena, como cuando constituida sobre la nuda propiedad el propietario recobra el usufructo; sino que subsistirá en los mismos términos en que fué constituida, esto es, sobre el dominio útil, salvo que por los términos de su constitucion aparezca que el dueño directo tuvo intencion de consentirla sobre el dominio de que goza.

14. El artículo 1953 previene, que cuando se hipotequen varias fincas juntamente por un solo crédito se determinará la cantidad ó parte de gravámen de que cada una deba responder. Este artículo es el 119 de la ley hipotecaria española, pero no habiendo aceptado nuestro Código los artículos 120 y 121, dejó trunco el pensamiento que en la ley española tiene su cabal desarrollo en los tres artículos referidos.

En efecto: el artículo 120 previene, que fijada en la inscripcion la parte de crédito de que debe responder cada uno de los bienes hipotecados no se podrá repetir contra ellos con perjuicio de tercero, sino por la cantidad á que respectivamente están afectos. El 121 dice, que lo dispuesto en el art. anterior se entenderá sin perjuicio de que si la hipoteca no alcanzare á cubrir la totalidad del crédito, pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demas fincas hipotecadas que el deudor conserve en su poder; pero sin prelacion, en cuanto á dicha diferencia, sobre los que despues de inscrita la hipoteca hayan adquirido algun derecho real en las mismas fincas.

La simple lectura de estos dos artículos nos hace comprender, como dijimos antes, que nuestro Código aceptando el art.

119 y no los dos siguientes, dejó trunco el pensamiento del legislador español, y sin resolver las cuestiones resueltas en los artículos suprimidos. Llegado el caso, habrá que decidir estas cuestiones conforme á los principios, que seguramente están del lado de las decisiones de la ley española; pero habria sido mejor definirlas de una manera terminante en la ley misma, para evitar en lo posible los litigios en materia tan interesante y práctica, y el peligro siempre posible de la arbitrariedad de los Tribunales, encargados de aplicar las leyes.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

LECCION 5ª

ARTICULOS 1954 á 1963.

Art. 1954.—*La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligacion garantida; y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos artículos siguientes.*

—1955.—*Si una finca hipotecada se dividiere en dos ó mas, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor.*

—1956.—*No verificándose la distribucion en los términos establecidos en el artículo que precede, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma garantida, contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera, ó contra todas juntas, ó á la vez.*

—1957.—*Dividida entre varias fincas la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito, y pagada la parte de éste con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel á quien interese, la cancelacion parcial de la hipoteca en cuanto á la misma finca.*

—1958.—*Si la parte de crédito pagada se pudiere aplicar á la liberacion de una ó de otra de las fincas gravadas, por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá la que haya de quedar libre.*

—1959.—*Cuando sea una la finca hipotecada, ó cuando, siendo varias, no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el artículo 1955, no se podrá exigir la liberacion de ninguna parte de los bienes hipotecados, sea cual fuere la del crédito que el deudor haya satisfecho.*

—1960.—*Si la finca estuviere asegurada, y se destruyere por incendio ú otro caso fortuito, no solo subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, sino que el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retencion del seguro; y si no lo fuere, podrá pedir que dicho valor se imponga á su satisfaccion, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo.*

—1961.—*Lo dispuesto en el art. que precede, se observará con el precio que se obtuviere en caso de ocupacion por causa de utilidad pública.*

—1962.—*Si el inmueble hipotecado se hiciere por culpa del deudor insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá el acreedor exigir anticipadamente el pago ó que se mejore la hipoteca.*

—1963.—*Cuando la diminucion del valor se verifique sin culpa del deudor, no estará obligado á anticipar el pago, si mejorare la hipoteca.*

15.—De los artículos cuyo estudio forma la presente leccion, el 1954 establece en principio la indivisibilidad de la hipoteca; el 1955 autoriza la divisibilidad por convenio entre el acreedor y el deudor; y los artículos 1957 y 1958 supo-

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON
DIRECCION GENERAL DE BIBLIOTECAS

nen que en uso de la autorizacion anterior se ha hecho la division del crédito hipotecario y de la hipoteca.

Los artículos citados están tomados textualmente de la ley hipotecaria española. El 1954 es el 122 de la citada ley; el 1955 es la fraccion 1ª del 123; el 1956 es la fraccion 2ª del mismo artículo 123; el 1957 es la fraccion 1ª del artículo 124; y por último el 1958 es la fraccion 2ª del mismo artículo.

La indivisibilidad de la hipoteca es un principio reconocido en nuestras leyes de partida—*leyes 15 y 43 tít. 13 Part. 5.ª*—y en la legislacion romana—«*Tota est in toto, et tota in qualibet parte*»—La consagran tambien todos los Códigos modernos, como puede verse en los artículos 2114 del frances, 2000 de las Dos Sicilias, 3249 de la Luisiana, 2163 de Cerdeña; 1208 y 1209 de Holanda, 443 á 446 de Prusia, 41 de la ley de Bélgica, 2138 de Bolivia, 103 de los Estados Romanos, 59 de Toscana, 33 de la ley de Baviera 1964 del Código Italiano, y 5º del Argentino. Por lo que respecta á nuestros Códigos nacionales, el del Estado de México la establece en su artículo 2071 y el del Estado de Veracruz la modifica en los artículos 2304 y 2330, como veremos mas adelante.

El principio de la indivisibilidad de la hipoteca tiene aplicacion práctica en varios casos: el primero el que nuestro art. 1954 indica, esto es, aunque se reduzca la obligacion garantida, la accion hipotecaria puede ejercitarse sobre la totalidad de los bienes hipotecados; el segundo indicado tambien en nuestro artículo, tiene lugar cuando destruida en parte la cosa hipotecada se conserva solo en parte: entonces, como en el caso anterior, podrá ejercitarse la accion hipotecaria sobre la parte conservada, lo mismo que se habria podido ejercitar sobre toda la cosa si toda existiera: otro tercer caso, si bien sustancialmente puede reducirse al primero de los referidos, es el siguiente: Alguno ha fallecido dejando una ó mas fincas hipotecadas por cierta cantidad; uno de los herederos paga la parte de la deuda que le corresponde segun su representacion ¿podrá pretender que se tenga como libre la parte de la finca ó la finca que le pertenece? El principio de la indivisibilidad de la hipoteca se opone á esta pretension; porque la hipoteca, mientras no se cancele, y aunque se reduzca la obligacion garantida, subsiste íntegra sobre la totalidad de los bienes hipotecados y sobre cualquiera parte de los mismos bienes. De la propia manera, si el crédito hipotecario se ha dividido entre dos herederos del acreedor, y uno de ellos ha recibido ya la parte de crédito que le corresponde, el otro podrá ejercitar la accion hipotecaria sobre toda la finca hipotecada, porque siendo indivisible la hipoteca afecta en su totalidad los bienes hipotecados, aunque la obligacion garantida se reduzca.

16.—Pero la indivisibilidad no es de esencia de la hipoteca, sino solo de su naturaleza, y por esta razon puede modificarse á voluntad de las partes y segun los términos de sus particulares convenciones. Se dice que la indivisibilidad es solo de la naturaleza de la hipoteca, porque mientras que los interesados no pacten que el gravámen se reparta ó divida entre las varias fincas hipotecadas ó entre las varias partes de una sola finca, la hipoteca subsiste íntegra sobre la totalidad de los bienes hipotecados, sobre cada uno de ellos y sobre cada una de sus partes.

Sin la autorizacion que concede el artículo 1955 de nuestro Código, el deudor y el acreedor podrian convenir, sin dificultad alguna, en dividir el crédito hipotecario entre las porciones en que se divide la finca hipotecada, de manera que

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

cada porcion no responda sino de la parte de crédito á que queda afecta. Nada se opone á la licitud y eficacia de semejante convencion, y en caso de haberla es evidente que pagada la parte de crédito con que estuviere gravada una de las fincas, ó una de las partes en que la finca se divida, podrá el interesado, ora sea el deudor mismo, ora el tercer adquirente en cuyo poder se encuentre la finca ó la parte de finca hipotecada, pedir la cancelacion parcial de la hipoteca, como lo determina el art. 1957. En el caso contrario, esto es, si no se verifica la distribucion del crédito hipotecario de consentimiento del deudor y del acreedor, es tambien evidente que éste podrá ejercitar su accion contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera, ó contra todas á la vez, como lo decide el art. 1956, porque entonces la hipoteca—indivisible por su naturaleza—subsiste íntegra sobre toda la finca y sobre cada una de sus partes.

17.—Dijimos antes que los artículos 1957 y 1958 suponen que se hizo la division del crédito hipotecario entre cada una de las fincas hipotecadas, ó entre cada una de las partes en que la finca hipotecada se dividió—Vimos tambien que segun el primero de los artículos citados, el interesado puede pedir la cancelacion parcial de la hipoteca, cuando se ha pagado la parte de crédito correspondiente á determinada finca ó á determinada fraccion, y que esto procede, bien conserve el deudor la finca ó bien la tenga un tercero á quien aquel la haya enajenado: diremos ahora, con el artículo 1958, que si el mismo deudor posee las fincas entre las que se ha dividido el crédito hipotecario, ó las diferentes fracciones de la finca hipotecada, entre las que se ha hecha la misma division, el deudor, pagada que sea una parte del crédito, podrá exigir que el acreedor deje libre la finca ó parte de la finca que el

primero designe, con tal que la parte de crédito satisfecha no sea inferior al importe del gravámen respectivo. Nada mas equitativo que este derecho de eleccion que la ley deja al deudor.

18.—La razon del artículo 1959 se percibe desde luego sin ninguna dificultad. Si es una sola la finca hipotecada, ó si siendo varias no se ha hecho entre ellas la distribucion del gravámen, es evidente que pagada una parte del crédito, el deudor no pude pretender que se declare libre parte alguna de la finca ó fincas hipotecadas. En este caso no hay convencion que modifique la naturaleza de la hipoteca que es indivisible, y ya hemos visto—art. 1954—que por efecto de esa indivisibilidad la hipoteca subsiste íntegra sobre todos los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligacion garantida.

Solo nos permitiremos agregar con relacion á este artículo que seguramente por error de imprenta se citó en él el art. 1955, debiendo ser la referencia que contiene no á este art. sino al 1956.—La ley española habla del caso previsto en el art. 123: pero ya hemos visto que este artículo tiene dos partes y que nuestro Código hizo de la primera el art. 1955 y de la segunda el art. 1956, y como evidentemente la ley española al referirse al art. 123 se refirió á la segunda y no á la primera parte del mismo, parece claro que nuestro artículo 1959 ha debido referirse al 1956 y no al 1955.

19.—Dijimos que el Código de Veracruz modifica el principio de la indivisibilidad de la hipoteca en sus artículos 2304 y 2330.

En el primero reconoce la indivisibilidad de la hipoteca para el solo efecto de hacer efectivos los pagos asegurados con ella; en el segundo fija varias reglas para distribuir los créditos hipotecarios actuales, y previene que en las hipotecas pos-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

teriores no se podrá pactar la indivisibilidad sino en un solo caso; cuando el valor total de los bienes hipotecados no llegue á mas de una mitad del valor del crédito.

Conforme á las prevenciones que contiene el art. 2330 puede el deudor, propietario de fincas rústicas ó urbanas, dividirlas en fracciones, distribuyendo proporcionalmente el valor de la hipoteca entre las partes que resulten de la division —frac. 1ª del art. 2330;—cada fraccion de las en que se divida la finca tendrá por lo menos un valor igual al del importe de la hipoteca que en ella quede constituido, y además una tercera parte de este mismo importe —frac. 2ª; de cada fraccion en que se dividan las fincas rústicas deberá levantarse un plano y se hará el avalúo, remitiéndose un ejemplar de ambas cosas al gobierno del Estado—frac. 3ª;—se anotará en el registro de las oficinas respectivas la variacion que hubiere respecto de cada finca, y la nueva obligacion hipotecaria será la única que se podrá hacer valer judicialmente—frac. 4ª;—hecha la division y la anotacion correspondiente, el propietario puede proceder á la venta de cada lote, el cual llevará siempre consigo la obligacion hipotecaria á que resulte afecto hasta que sea redimida—frac. 5ª—Por último, para lo sucesivo solo podrán constituirse hipotecas indivisibles cuando el valor de los bienes hipotecados no llegue á mas de una mitad del crédito—frac. 7ª

Tal es el conjunto de las disposiciones del Código de Veracruz en lo relativo á la indivisibilidad de la hipoteca. Recordaremos en este lugar que la ley general de 6 de Febrero de 1861 autorizó á los propietarios para hacer la distribucion del crédito hipotecario proporcionalmente entre las varias fracciones de la finca, y que la iniciativa dirigida al Congreso de la Union por el Ministerio de Justicia en 17 de Enero de

1870 consulta la subsistencia de esa autorizacion, previniendo que los avalúos se hagan de acuerdo entre los deudores y los acreedores.

Acaso el merecido prestigio que como jurisconsulto ha sabido conquistarse el Ministro autor de la ley de 6 de Febrero, indujo al legislador de Veracruz á aceptar las ideas que contiene; pero en nuestro concepto la ley de 1861, la iniciativa del Supremo Gobierno y el Código de Veracruz, están en oposicion directa con los principios universalmente reconocidos, dan lugar á graves injusticias y fraudes, y atacan en su objeto una institucion que tiene como primero y principal elevar el crédito sobre la propiedad territorial sacándolo del abatimiento y desprestigio en que actualmente se encuentra. Algunos ejemplos bastarán para hacer perceptibles los inconvenientes que acabamos de apuntar.

Una finca rústica valiosa en 16.000 pesos, reconoce un crédito escriturario por 10.000 pesos. En el sistema consagrado por nuestra legislacion antigua, el acreedor debia estar seguro de que sacando á pública subasta la finca y vendida por las dos terceras partes de su valor, quedaba cubierto su crédito, y si no en su totalidad, sí en parte los réditos causados durante el procedimiento y los gastos de éste. Pero en uso de la autorizacion que concede el Código de Veracruz al deudor, éste divide la finca rústica en cuatro porciones, y distribuye los 10.000 pesos del crédito hipotecario de la manera siguiente:

Sobre la	1ª	fraccion	con valor de	$ 3,333	$ 2,500
„	2ª	„	„	3,333	2,500
„	3ª	„	„	3,333	2,500
„	4ª	„	„	6,001	2,500
				$ 16,000	$ 10,000

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Nada puede objetarse á esta distribucion, pues se ha obsequiado la segunda de las prevenciones que contiene el art. 2330: en cuanto al resultado, será fácil comprender que al hacer efectiva la hipoteca por 2,500 pesos sobre la primera fraccion, podrá venderse ésta por las dos terceras partes de su precio, esto es, por.....$ 2,222
la 2ª en los mismos términos por.....„ 2,222
la 3ª „ „ „ .....„ 2,222
Al hacerse efectiva sobre la 4ª, el deudor hace paga real y entrega.....„ 2,500

Suma pagada..... .$ 9,166

El acreedor habrá, pues, realizado su crédito hipotecario por 9166 pesos; habrá sido defraudado en una parte de su capital, en los réditos causados durante el juicio, suponiendo que los anteriores estaban en corriente, y gravado con los gastos del procedimiento. Estos resultados demuestran que la aplicacion retroactiva de la ley, lleva consigo gérmenes abundantes de iniquidad y de fraude.

2º caso.—Una finca rústica valiosa en 30,000 pesos, reconoce un primer crédito hipotecario por 10,000, y uno segundo posterior por 10,000 tambien.

Ya se ve que si la finca sale á pública subasta y se vende en las dos terceras partes de su valor, esto es, en 20,000 pesos, el primer acreedor quedará cubierto en su totalidad por su crédito de 10,000 pesos, y el segundo, suponiendo que los réditos estén en corriente, verá disminuido su crédito por los causados durante el procedimiento y por los gastos judiciales.

Pero en uso de la autorizacion de la ley, el deudor divide

la finca en cuatro fracciones por valor de 6,666 ps. 66 cs. las tres primeras, y por valor de 10,000 la última.

Como en el caso anterior, vendidas las tres primeras fracciones en.....$ 13,333. 33
se aplicarán al primer acreedor.....„ 7,500. 00

quedando aplicables al segundo.....$ 5,833. 33

Al procederse contra la última fraccion por valor de 10,000 pesos, el deudor hace paga real, entregando cinco mil pesos divisibles por mitad entre ambos acreedores, resultando de esto y bajo las mismas condiciones en que hemos considerado los resultados en el sistema de la indivisibilidad de la hipoteca, que el primer acreedor ha sido íntegramente pagado; que el segundo solo ha recibido $ 8,333 33 cs.; disminuida esta suma por los gastos del proceso y los réditos causados durante él.

Se comprende con facilidad que estos resultados pueden modificarse de diferentes maneras, y que en todo caso dan lugar á injusticias y favorecen el fraude, sobre todo si el avalúo de las fracciones en que se divida una finca, ha de hacerse sin intervencion del acreedor interesado.

Por lo que respecta á las hipotecas futuras, ya dijimos que conforme á la fraccion 7ª del art. 2,330, solo podrá pactarse la indivisibilidad cuando el valor de la cosa hipotecada no llegue á mas de una mitad del crédito. Si dicho valor llega á mas de la mitad, la hipoteca podrá dividirse, causándose las injusticias y fraudes á que semejante division dá lugar, siempre que el fraude pueda aprovechar al deudor y perjudicar al acreedor disminuyendo la cuantía de su crédito. Si el valor

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

de la cosa hipotecada no llega á la mitad del crédito; si por ejemplo la hipoteca vale 10,000 pesos y el crédito 21,000, podrá pactarse la indivisibilidad de la hipoteca; indivisibilidad por otra parte necesaria aunque no se pacte, supuesto que debiendo esceder cada fraccion dividida en un tercio á la parte de crédito que le corresponda, es imposible la division.—Es tambien imposible en todos los casos en que el valor de la hipoteca no esceda en un tercio por lo menos al valor del crédito, de modo que la prevencion 7ª del art. 2330, es enteramente inútil, y nos inclinamos á creer que acaso la mente del legislador fué prescribir que solo pueden constituirse hipotecas indivisibles cuando el valor total de los bienes gravados no llega al valor del crédito y una mitad mas; pero el artículo está bien claro y nada nos autoriza á tener como un hecho la presuncion que acabamos de indicar.

20.—El art. 1960 previene que si la finca hipotecada estuviese asegurada y se destruyere por incendio ú otro caso fortuito, no solo subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, sino que el valor del seguro quedará afecto al pago, pudiendo el acreedor, si el crédito fuere de plazo cumplido, pedir la retencion del seguro, y si no lo fuere, que dicho valor se imponga á su satisfaccion para que se verifique el pago al vencimiento del plazo.

De las dos decisiones que sustancialmente contiene este artículo, la primera es una consecuencia natural y lógica del principio de indivisivilidad que reconoce nuestro Código, en lo que segun hemos visto se conforma con la legislacion romana, con la patria anterior al Código y con todas las legislaciones modernas, con excepcion de la del Estado de Veracruz. En cuanto al segundo precepto del artículo, deberemos decir que está en armonía con la ley española en la fraccion

5ª del art. 111, con el art. 2074 del Código del Estado de México, y con el 2307 del del Estado de Veracruz.

En cuanto á los Códigos extranjeros, la ley de Baviera en su art. 41 dice: "*Resulta de las ordenanzas sobre seguros contra incendio de 23 de Febrero de 1811: 1º que todo deudor de inmuebles que no han sido asegurados debe hacerlos asegurar si un acreedor hipotecario lo exige, á menos que prefiera pagar su crédito aun antes del vencimiento ó en los tres meses de la demanda, dando caucion prévia*" Pero la accion del acreedor no se ejercita sobre el precio del seguro, como previene nuestro Código, sino que con arreglo al artículo 76 se ejercita sobre la nueva construccion que con el precio del seguro se levanta. «*La pérdida de la cosa extingue la hipoteca, pero renace de pleno derecho con la cosa. Si un inmueble se destruye por un incendio, los acreedores hipotecarios no pueden perseguir el precio del seguro sino que sus derechos se trasportan sobre la nueva construccion.*»

21.—El artículo 1961 hace extensiva la decision del art. anterior al caso de ocupacion por causa de utilidad pública, de manera que en estos casos el precio de la cosa se subroga en lugar de la cosa misma; el acreedor hipotecario ejercita su accion sobre el precio; si el crédito está cumplido podrá pedir la retencion, y si aun no cumple el plazo, podrá pedir que se imponga á su satisfaccion para que se verifique el pago al vencimiento. Nuestro Código fundamental (art. 27) previene que nadie puede ser desposeido de su propiedad sino por causa de utilidad pública debidamente comprobada y prévia la indemnizacion correspondiente al expropiado. Falta que se expida la ley orgánica respectiva reglamentaria del art. constitucional; pero cualesquiera que sean las disposiciones de la ley, será requisito indispensable la prévia indemnizacion,

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

la cual conforme al artículo que examinamos se subroga en lugar de la finca por lo que respecta al interes y accion de los acreedores hipotecarios.

22.—El art. 1962 previene que si el inmueble hipotecado se hiciere por culpa del deudor insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá el acreedor exigir anticipadamente el pago, ó que se mejore la hipoteca; y el art. 1963 establece que si la diminucion del valor se verifica sin culpa del deudor, no estará obligado á anticipar el pago si mejorare la hipoteca. En resúmen: si el deterioro de ésta se verifica por culpa del deudor, el acreedor elige entre hacer efectivo el crédito ó que se mejore la hipoteca; y si el deterioro se causa sin culpa del deudor, la eleccion entre los extremos indicados corresponde al mismo y no al acreedor como en el caso anterior: en el primero el derecho del acreedor es alternativo, y éste debe fijar en su demanda el extremo que elija; en el segundo es igualmente alternativo; pero debe dejar á eleccion del deudor que haga lo uno ó lo otro, que mejore la hipoteca ó que verifique el pago.

En esta materia los artículos 150 y 151 de la ley hipotecaria española son los conducentes. En el primero se previene que siempre que por dolo, culpa ó la voluntad del censatario llegare la finca acensuada á ser insuficiente para garantizar el pago de las pensiones, podrá exigir el censualista á dicho censatario que, ó imponga sobre otros bienes la parte del capital del censo que deje de estar asegurada por la diminucion del valor de la misma finca, ó redima el censo mediante el reintegro de todo su capital. El Código de Veracruz en su artículo 2300 dispone lo siguiente: «*Cuando los bienes hipotecados se pierdan ó deterioren por culpa del deudor, podrá el acreedor reclamar el pago, aunque no hubiere vencido el*

plazo estipulado, á no ser que el mismo acreedor prefiera que se amplie la hipoteca. «Esto mismo dispone el artículo 2069 parte 1.ª del Código del Estado de México.

Vemos, pues, que tanto la ley española como los Códigos de México y de Veracruz consideran el caso de que el deterioro de la hipoteca sea imputable al deudor, lo mismo que nuestro Código; pero á diferencia de éste y de los de Veracruz y México, la ley española no dá al acreedor accion alternativa para exigir, á su eleccion, el pago anticipado ó la mejora de la hipoteca, sino que deja al arbitrio del deudor lo uno ó lo otro.

23.—Nuestro artículo 1963 está en perfecta armonía con el artículo 2069 parte 2ª del Código de México y con el 2301 del de Veracruz, de modo que en este caso, conforme á estas tres legislaciones, el derecho de elegir entre hacer la redencion anticipada ó mejorar la hipoteca, corresponde al deudor, y solo en el caso de que no se preste á ampliar suficientemente la hipoteca podrá obligársele á verificar el pago anticipado.

La ley española dispone para este caso de deterioro no imputable al deudor, en su artículo 151, que el deudor no tendrá derecho á desamparar la finca ni á exigir reduccion de las pensiones mientras alcance á cubrirlas el rédito que deba devengar el capital que represente el valor de la finca, graduándose dichos réditos al mismo tanto por ciento á que estuviere constituido el censo. En la segunda parte del mismo artículo dispone que si el valor de la finca disminuyere hasta el punto de no bastar el rédito líquido de él para pagar las pensiones del censo, podrá optar el censatario entre desamparar la misma finca, ó exigir que se reduzcan las pensiones en proporcion al valor que ella conservare.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

En cuanto á los demas Códigos extranjeros, la ley de Bélgica en su artículo 79 haciendo la misma distincion que nuestro Código, entre el deterioro culpable é inculpable, dá en el primer caso al acreedor, derecho para exigir el pago, y en el segundo al deudor para mejorar la hipoteca, con cuya condicion quedará libre de hacer el pago antes del vencimiento del plazo. El Código frances en su artículo 2131, sin hacer esa distincion acuerda en todo caso al acreedor el derecho alternativo para exigir el pago ó un suplemento de hipoteca. Siguen al Código frances el de las Dos Sicilias en su artículo 2017, el de Cerdeña en su artículo 2191, el de Bolivia en su artículo 2159 y el de los Estados Romanos en su artículo 129. El Código de Toscana—art. 74—dá al deudor inculpable el derecho de elegir entre pagar el crédito ó mejorar la hipoteca, y en caso de culpa acuerda al acreedor el derecho de exigir el pago; el Código Austriaco en su artículo 458, dá en todo caso al acreedor el derecho de exigir otra hipoteca; el Prusiano—artículos 441 y 442—dá al mismo acreedor derecho para exigir el pago ó para obligar al deudor á una mejor administracion; la ley de Baviera en sus artículos 18 y 45, en el caso de deterioro culpable dá al acreedor derecho de exigir mejora de hipoteca, y en el caso de que el deudor imponga gravámenes á la finca hipotecada, y en general en los casos de deterioro que la hagan disminuir de valor, le confiere el derecho de exigir el pago, aun antes del vencimiento ó de hacer revocar los actos del deudor, verificados en fraude de sus derechos. Conforme al Código Italiano—art. 1980—cuando los bienes hipotecados se destruyen ó sufren deterioros en términos de hacerse insuficientes para la seguridad del acreedor, éste tiene derecho de pedir un suplemento de hipoteca, y en su defecto, el pago del crédito.

El Código Argentino trae las siguientes disposiciones:

Art. 51.—*Todo acreedor hipotecario, aunque su crédito sea á término, ó subordinado á una condicion, tiene derecho de asegurar su crédito, pidiendo las medidas correspondientes contra los actos sobre que dispone el artículo anterior.*

Art. 52.—*Cuando los deterioros hubieren sido consumados, y el valor del inmueble hipotecado se encuentre disminuido, á término de no dar plena y entera seguridad á los acreedores hipotecarios, éstos podrán, aunque sus créditos sean condicionales ó eventuales, pedir la estimacion de los deterioros causados y el depósito de lo que importen, ó demandar un suplemento á la hipoteca.*

Art. 53.—*Igual derecho tienen los acreedores hipotecarios cuando el propietario de un fundo ó de un edificio enagena los muebles accesorios á él y los entrega á un adquirente de buena fé.*

Art. 54.—*En los casos de los tres artículos anteriores, los acreedores hipotecarios podrán, aunque sus créditos no estén vencidos, demandar que el deudor sea privado del beneficio del término que el contrato le daba.*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

LECCION 6ª

ARTICULOS 1964 á 1971.

Art. 1964.—*Solo puede hipotecar el que puede enagenar, y solo pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enagenados.*

—1965.—*La hipoteca constituida por el que no tenga derecho de hipotecar, no convalecerá aunque el constituyente adquiera despues el derecho de que carecia.*

—1966.—*Si para el pago de alguno de los plazos del capital ó de los intereses, fuere necesario vender la finca hipotecada, y aun quedaren por vencer otros plazos de la obligacion, se verificará la venta y se trasferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente á la parte del crédito que no estuviere satisfecha; la cual, con los intereses, se deducirá del precio.*

—1967.—*Si el comprador no quiere la finca con esta carga, se depositará su importe con los intereses que le correspondan, para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes.*

—1968.—*La accion hipotecaria prescribirá á los veinte años contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.*

—1969.—*Es nula la hipoteca constituida por el fallido en los treinta dias anteriores á la declaracion de la quiebra.*

—1970.—*El propietario del prédio hipotecado no puede contratar el pago adelantado de rentas por un tiempo que exceda al plazo del crédito hipotecario.*

—1971.—*Si el pago no dependiere de plazo cierto, no podrá el propietario estipular renta adelantada por mas de cuatro años, sin consentimiento del respectivo acreedor, bajo pena de nulidad del contrato en la parte que exceda al tiempo dicho.*

24.—Dos principios sanciona nuestro artículo 1964: 1º Solo puede hipotecar el que puede enagenar; 2º solo pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enagenados.

Si bien, como hemos tenido ocasion de decir, la hipoteca no es una especie de desmembracion del dominio, reconocemos que es una especie de enagenacion y que por lo mismo, los que carecen de capacidad legal para enagenar, tampoco pueden hipotecar, y vice–versa, los que pueden enagenar, pueden tambien hipotecar. Así, el apoderado ó mandatario á quien se confiere por el mandante la facultad de enagenar puede hipotecar válidamente, y no podrá hacerlo aquel á quien no se confiere en el mandato la facultad referida. De la misma manera el menor y el incapacitado que no pueden enagenar tampoco pueden hipotecar, y sus representantes podrán hacer lo uno y lo otro con las formalidades que para su respectivo caso establece la ley—art. 1949.

La enagenacion de un bien inmueble y su gravámen por medio de la hipoteca, son dos actos á que la ley dá una misma importancia, y en su vigilancia previsora en favor de las personas á quienes de una manera especial favorece, niega el derecho de hipotecar á las que no concede el derecho de enagenar.

Esta parte de nuestra jurisprudencia actual está en perfec-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ta armonía con la antigua.—«*Pupillus sine tutoris auctoritate hypothecam dare non potest*—dice el principio de la *ley primera D. Quæ res pig. vel hyp. dat*,—y en la legislacion de las Partidas encontramos consagrado el mismo principio. Puede hipotecar sus bienes el que puede enagenarlos, y por el contrario, el que no puede enagenar tampoco puede hipotecar—*Leyes 7.ª título 13 Part. 5.ª y 10.ª título 33 Partida 7.ª*

La ley española en su art. 139 establece, que solo podrán constituir hipoteca voluntaria los que tengan la libre disposicion de sus bienes, ó en caso de no tenerla se hallen autorizados para ello con arreglo á las leyes.

El Código de México en su artículo 2066 y el de Veracruz en el 2297 dicen: «*No puede hipotecar válidamente sus bienes sino el que tiene capacidad para enagenarlos.*»

El Código frances en su artículo 2124 se expresa en estos términos: «*Las hipotecas convencionales no pueden ser consentidas sino por aquellos que tienen la capacidad de enagenar los inmuebles sobre que se constituyen.*» Esto mismo repiten textualmente el Código de las Dos Sicilias en su artículo 2010; el de la Luisiana en el 3267, el de Cerdeña en el 2164; el de Holanda en el 1214; el de Vaud en el 1587; la ley de Bélgica en su artículo 73; y sustancialmente dicen lo mismo la ley de Baviera en su artículo 14; la ley de Toscana en el 75, el artículo 12 título 14, libro 3º del Código Argentino, y el 1974 del Italiano.

En cuanto al segundo principio de nuestro artículo ya anticipamos al hablar de las servidumbres en el artículo 1951, algunas nociones relativas á esta materia; ya vimos que no todo inmueble, ni todo derecho real constituido sobre un inmueble, es susceptible de hipoteca, y que algunos derechos

reales constituidos sobre bienes inmuebles no pueden hipotecarse con separacion del prédio respectivo porque tampoco pueden enagenarse separadamente del mismo prédio. Generalizando, pues, esta idea, debemos decir con la segunda parte de nuestro artículo 1964, que solo pueden hipotecarse los bienes que pueden ser enagenados.

«*Eam rem quam quis emere non potest, quia comercium ejus non est, jure pignoris accipere non potest ut Pius, Claudio Saturnino, rescripcit*» dice el párrafo segundo de la *ley 1.ª D. tít. 3.º libro 20.*—Nuestras antiguas leyes patrias—*8.ª título 19 libro 3.º del Fuero real*—dijeron: «*Toda cosa que es defendida por la ley que non se puede vender, defendemos que non se pueda empennar.*»

La filosofía del principio de que nos ocupamos está al alcance de todos—La hipoteca tiene por objeto gara::tir el cumplimiento de una obligacion, objeto que se realiza haciendo vender la cosa hipotecada para pagar con el producto de la venta al acreedor. Si, pues, la cosa no puede ser vendida no puede llenar el objeto de la garantía, y la hipoteca es inútil, y absurda.

El Código frances en su artículo 2118 dice: *Solo son susceptibles de hipoteca: 1.º los bienes inmuebles que están en el comercio, y sus accesorios reputados inmuebles; 2.º el usufructo de los mismos bienes y de sus accesorios durante el tiempo de su duracion.*» Esto mismo consignan el Código de lás Dos Sicilias en su artículo 2004; el de la Luisiana en el 3256; el de Cerdeña en las fracciones 1ª y 2ª del 2168; el de Holanda en el 1210; el de Bolivia en el 2141; la ley de Bélgica en el artículo 45; y el Código Italiano, en el 1967 fracciones 1ª y 2ª

El Código Austriaco—artículo 448—dice: «Toda cosa que

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

está en el comercio puede servir de prenda. Si la cosa empeñada es un inmueble se llama hipoteca.»

25.—El artículo 1965 previene, que la hipoteca constituida por el que no tenga derecho de hipotecar, no convalecerá aunque el constituyente adquiera despues el derecho de que carecia.

Este artículo es textualmente el 126 de la ley española, sin otra diferencia que la de haberse suprimido las palabras «*segun el registro*» La ley española no habla en general del que no tenga el derecho de hipotecar, sino del que no lo tenga, *segun el registro*. Mas penetrada que nuestro Código del sistema aleman refiere el derecho de hipotecar al registro de la propiedad. Si en él no aparece que el que constituye la hipoteca es propietario del inmueble ó del derecho hipotecado, la hipoteca no subsiste ni convalece aun cuando mas adelante se haga constar que el constituyente ha adquirido el derecho de que carecia, y esto, porque el dolo ó la incuria de unos no puede convertirse en daño de otros. Los autores de la ley española se explican á este respecto en los términos siguientes:—«*Puede ocurrir que el que no aparezca en el Registro con derecho para hipotecar, constituya una hipoteca, y que despues adquiera el derecho de que antes carecia. ¿Convalecerá en este caso la hipoteca? La comision ha resuelto esta cuestion en sentido negativo; ni podia hacerlo de otro modo á no ser inconsecuente. La convalidacion lleva tras sí la eficacia de lo que inválidamente se ha ejecutado; por el mero hecho, pues, de concederla, implícitamente quedarian perjudicados los que tuvieron un derecho real, adquirido con posterioridad á la constitucion de la hipoteca, pero antes de su revalidacion sobre la misma finca, y así el dolo ó la incuria de unos vendria á convertirse en daño de otros que hubieran obrado de buena fé y con diligencia. Otra razon poderosa ha movido tambien á la comision; es necesario alejar de la propiedad inmueble y del Registro, cuanto sea posible, todo lo que directa ó indirectamente propenda á disminuir el crédito territorial, y nada lo cercena tanto como la facilidad de enagenar é hipotecar, concedida á los que no tienen el título de dueños, tan solemne y públicamente reconocido, como se propone el legislador, por medio de los registros que á la propiedad inmueble se refieren.*»

En general, las legislaciones extranjeras no se ocupan del caso previsto por nuestro artículo 1965; pero juzgado conforme á los principios que sancionan habria que decidirlo en los términos en que la ley española y nuestro Código lo deciden. Sin embargo, el Código de la Luisiana en su artículo 3271 nos presenta una resolucion enteramente contraria. Hé aquí su texto: «*Si alguno, al contraer una obligacion para con otro, le asigna una hipoteca sobre un bien de que no es entonces propietario, esta hipoteca será válida si el deudor que la ha dado adquiere posteriormente la propiedad del bien hipotecado por cualquier título que sea.*» Esta misma resolucion contienen los artículos 405 y 406 del Código Prusiano.

26.—Los artículos 1966 y 1967 de nuestro Código forman las dos fracciones de que se compone el artículo 131 de la ley española, sin otra diferencia que la que resulta de que la regla fijada por el Código en los citados artículos es general, siendo así que la ley española la fija con relacion al caso de que la finca hipotecada esté en manos de un tercer poseedor.

Si para el pago de alguno de los plazos fuere necesario vender la finca hipotecada, se hará la venta pasando la finca al comprador con la hipoteca correspondiente á la parte de crédito que no estuviere satisfecha, la cual con los intereses

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

se deducirá del precio; si el comprador no quiere la finca con este gravámen, se depositará su importe con los intereses para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes. Tales son sustancialmente las disposiciones de los artículos que nos ocupan.

Supongamos que la finca hipotecada es valiosa en $20,000, que reconoce 10,000 á pagar en dos plazos, uno ya vencido, y otro que vencerá á los cinco años con causa de réditos á razon de uno por ciento cada mes. Vendida la finca para pagar el plazo cumplido, y suponiendo que el comprador está conforme en recibirla con el gravámen del plazo por vencer y que la venta se ha hecho en los $20,000 del precio, habrá que formar al comprador la cuenta siguiente:

Precio de venta.....$		20,000. 00
A deducir:		
Importe del plazo no vencido.....	5,000. 00	
Intereses al 1 p% en cinco años...	3,000. 00	8,000. 00
Precio líquido que deberá exhibir..$		12,000. 00

El comprador, pues, exhibirá $12,000 de los que se pagarán 5,000 al acreedor por el plazo vencido, y quedarán 7,000 en beneficio del deudor desposeido de una finca vendida en $20,000 y sobre la que reconocia 10,000. Por su parte el comprador obtiene la considerable ventaja de conservar en su poder $8,000 del precio de la finca durante cinco años y sin gravámen de ninguna especie.

Suponiendo ahora, que el comprador no quiera la finca con este gravámen, exhibirá desde luego los $20,000 del precio

de compra; de esta suma se pagarán $5,000 del plazo vencido; se depositarán los 5,000 del plazo por vencer y los 3,000 de réditos que se causarán en los cinco años; y el deudor recibirá como en el caso anterior los $7,000 pesos restantes. Los $8,000 depositados se conservarán durante cinco años, en el Monte de Piedad improductivos para todo el mundo, y con el gravámen de la comision ó derechos de depositaría.

Se comprende con facilidad que las condiciones del caso que hemos supuesto pueden modificarse de varios modos, y que puede hacerse mas y mas patente la injusticia y el absurdo hasta un grado verdaderamente monstruoso; pero la ley es clara y su aplicacion al caso anterior es irreprochable.

Los autores de la ley española solo nos dicen: «*Puede tambien suceder que la finca hipotecada se enagene para pagar con su importe un plazo vencido, estando los demas pendientes todavía. Aunque al parecer no admite duda que la enagenacion debe hacerse quedando subsistente la hipoteca por la cantidad que reste por satisfacer, ha parecido conveniente consignarlo.*» Estas cortas líneas no satisfacen, y vanamente buscaremos en ellas las razones de justicia, de conveniencia ó de equidad que fundan las resoluciones que contienen los artículos que examinamos. En los Códigos extranjeros nada encontramos á este respecto.

27.—Nuestro art. 1968 declara que la accion hipotecaria prescribe á los veinte años contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.

Ya sabemos que la prescripcion es un medio de adquirir el dominio de una cosa, ó de librarse de una carga ú obligacion, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley—art. 1163—; que la adquisicion de cosas ó derechos en virtud de la posesion, se llama pres-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

cripcion positiva; y negativa la exoneracion de obligaciones por no exigirse su cumplimiento—art. 1166—; que esta prescripcion aprovecha á todos. Aun á los que por sí mismos no pueden obligarse—art. 1169—; y por último que la misma se verifica por solo el lapso del tiempo, haya ó no buena fé, y contándose aquel desde que la obligacion se hizo exigible conforme á derecho—art. 1200—.

Sabemos además, que la prescripcion negativa se funda en la presuncion de abandono por parte del que teniendo una accion, no la ha ejercitado durante cierto tiempo. La conveniencia pública exige que el dominio de las cosas y los derechos no sean inciertos; que si alguno, durante un tiempo dilatado, posee una cosa en calidad de dueño, creyendo que positivamente lo es, y que su adquisicion está consagrada por un título justo, quede definitivamente dueño de la cosa poseida, aunque pueda demostrarse despues con completa evidencia, que el título no era suficiente, ó que la adquisicion era viciosa por cualquiera otra causa. De la misma manera la conveniencia pública se interesa tambien en que cuando alguno deja de ejercitar una accion, durante cierto tiempo, pasado él, no pueda ya ejercitarla. La ley presume en ese caso que el que tenia la accion la ha abandonado; que su intencion ha sido dejar libre y quito al que le estaba sujeto por la obligacion consiguiente, y esta presuncion es de tal manera eficaz —presuncion *juris et de jure*—que contra ella no es admisible prueba alguna.

Sentados estos principios, ninguna explicacion más necesita nuestro art. 1968. Pasados veinte años desde que el acreedor pudo ejercitar la accion hipotecaria conforme al título inscrito, la accion queda prescrita. La ley presume que el acreedor, que estando en capacidad legal para ejercitar su accion,

no la ha ejercitado en veinte años, ha querido exonerar al deudor de la obligacion correspondiente, y, volvemos á decirlo, esta presuncion tiene tal fuerza, que se hace superior á la verdad misma, al hecho real y positivo de que el acreedor no ha tenido la intencion que se le atribuye, sino que bien al contrario ha conservado constantemente el ánimo de ejercitar su derecho.

La hipoteca, obligacion accesoria y subsidiaria, puede constituirse para garantir el cumplimiento de cualquiera obligacion; pero comunmente se constituye para garantir el pago de una cantidad en numerario y sus réditos. La prescripcion de veinte años de que habla nuestro artículo, es aplicable al cobro del capital, no al de los réditos, pues éstos y las rentas ó pensiones, se prescriben en cinco años, contados desde que dejó de pagarse la primera prestacion; á menos que por los caidos de mas tiempo se haya ampliado la hipoteca, asentándose en el registro respectivo, en cuyo caso esta ampliacion producirá efecto con relacion á tercero desde la fecha del registro—art. 1972.

Conforme á nuestro derecho de las Partidas para fijar el término de la prescripcion de la accion hipotecaria, hay que distinguir si la cosa hipotecada la posee un tercero, ó el mismo deudor ó sus herederos; y en el primer caso, si el tercero está presente ó ausente, y si tiene ó no buena fé. A favor del tercero que tiene buena fé, la accion hipotecaria prescribe en diez años entre presentes y en veinte entre ausentes; á favor del mismo tercero que no tiene buena fé, esto es, que posee la cosa sabiendo que está hipotecada, la prescripcion se verifica en treinta años, esté ó no presente el poseedor; por último, si el deudor mismo, ó su heredero, poseen la cosa, la prescripcion se verifica en cuarenta años. Tales eran las disposi-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ciones del derecho de las Partidas, como puede verse en las leyes 27, tít. 29, Part. 3ª, y 39, tít. 13, Part. 5ª; pero la famosa ley 63 de Toro—5ª, tít. 8º, lib. 11 Nov. Rec.—las derogó señalando indistinta y generalmente treinta años á la duracion de la accion hipotecaria, ora posea la cosa hipotecada el mismo deudor ó su heredero, ora la posea un extraño con buena ó con mala fé, estando ausente ó presente.

El derecho romano distinguia, como el derecho de las Partidas, si el deudor ó su heredero, ó un extraño ó sucesor singular poseen la cosa hipotecada, y segun los casos, acuerda al poseedor la prescripcion *longi temporis*, de diez ó veinte años, ó la de *longissimi temporis*, de treinta ó cuarenta años. Habiendo justo título y buena fé, bastaba la prescripcion de diez años entre presentes, ó de veinte entre ausentes, para dar la propiedad libre de la cosa.—L. 8ª tít. 39 libro 7º C—Faltando el justo título, la prescripcion *longissimi temporis* producia el mismo efecto, con tal que la posesion se hubiese adquirido de buena fé—la misma ley antes citada.—Por último, el deudor y su heredero, no podian oponer la prescripcion sino pasados cuarenta años—L. 7ª tít. 39 lib. 7º C.

El Código del Estado de México en su art. 2090, y el de Veracruz en el 2327, disponen, que «*la hipoteca se extingue con la obligacion principal, y por todos los otros medios con que se extinguen las demas obligaciones.*» Así, que, en estas dos legislaciones no hay un tiempo especialmente señalado á la duracion de la accion hipotecaria. Esta se prescribe en el mismo tiempo que la obligacion á que la hipoteca sirve de garantía, sin que esto impida que subsistente la obligacion principal, pueda extinguirse la hipoteca por causas y medios que le son enteramente peculiares.

El Código francés señala entre las causas de extincion de

la hipoteca la prescripcion—art. 2180; designa como término para que proceda cuando los bienes hipotecados están en poder del deudor el fijado para la prescripcion de las acciones que dan la hipoteca, y cuando están en poder de un detentador extraño, el que el detentador necesita para ganar la propiedad; por último en el artículo 2262 establece, que: todas las acciones, así reales como personales, se prescriben en treinta años, sin que aquel que alega la prescripcion esté obligado á mostrar un título, y sin que pueda oponersele la excepcion de su mala fé.»

El Código de Holanda en sus artículos 1253 y 2004 contiene las mismas decisiones; el de la Luisiana en su art. 3374 reproduce las mismas disposiciones del Código frances en su citado artículo 2180; el de Cerdeña en su art. 2301 establece, que las hipotecas se extinguen tambien por la prescripcion; que ésta se verifica, tratándose de bienes que están en poder del deudor por el trascurso del tiempo necesario para prescribir el crédito mismo; y que en cuanto á los bienes poseidos por un tercero la prescripcion se verifica por el trascurso de treinta años.

El Código de Baviera—libro 2º capítulo 4º art. 8º dice: que salvo los casos en que la ley dispone otra cosa, los bienes muebles se prescriben en tres años, los inmuebles y *las cosas incorporales* en diez entre presentes y veinte entre ausentes, y que no habiendo título se necesitan treinta años para la prescripcion.

28.—El artículo 1969 declara, que es nula la hipoteca constituida por el fallido en los 30 dias anteriores á la declaracion de la quiebra.

Nuestras ordenanzas de Bilbao, que es el Código de Comercio legalmente vigente en la república, contienen diversas

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

decisiones con relacion á las operaciones practicadas por un comerciante quebrado en los dias próximamente anteriores á la quiebra. El artículo 23 del capítulo 17 declara nulos los pagos de letras y otros títulos de crédito, ya sea en dinero, traspaso, ó cesiones, ó ya en ventas ó donaciones de bienes muebles ó raíces, de plazos que no estén cumplidos para el dia en que se publicare la quiebra; y el artículo 53 dèclara, que si se hallare que algun instrumento que presentare cualquier acreedor se hubiere otorgado en tiempo inhabil por presumirse haberse hecho en dolo y fraude de los acreedores personales, como es cuando se halla próximo á quebrar, ó que por otras reglas de derecho se conozca tal malicia; se deberá dar por nulo y ninguno reputando á los tales acreedores como de derecho personal; y todos los demas que resultaren por instrumentos públicos que no padezcan vicio ni sospecha de fraude ni dolo, serán graduados con preferencia segun sus antelaciones, en la forma acostumbrada y debida por derecho.

El Código de Comercio, actualmente vigente en España, se ocupa tambien de prevenir los fraudes posibles cometidos por el fallido en perjuicio de sus legítimos acreedores, y á este propósito consigna varias prevenciones en sus artículos 1036 á 1046; entre ellas la contenida en la fraccion 4ª del art. 1039. «*Se reputan fraudulentos y quedarán ineficáces de derecho, con respecto á los acreedores del quebrado los contratos celebrados por éste en los treinta dias precedentes á su quiebra que sean de las especies siguientes.... 4.ª las hipotecas convencionales establecidas sobre obligaciones de fecha anterior que no tuvieren esa calidad, ó sobre préstamos de dinero ó mercaderías cuya entrega no se verificase de presente, al tiempo de otorgarse la obligacion, ante el escribano y testigos que intervinieron en ella.*»

Del contesto de estas disposiciones en lo relativo al punto que nos ocupa se deduce, que tanto las ordenanzas de Bilbao como el Código de Comercio, presumen que son fraudulentas las hipotecas constituidas por el fallido en los dias próximamente anteriores á la declaracion de la quiebra. El segundo fija, como hemos visto, los treinta dias anteriores, pero supone dos cosas: 1º que la hipoteca constituida tiene por objeto garantizar una obligacion prexistente que no tenia la calidad de hipotecaria; 2º que si la hipoteca se ha constituido por una obligacion nueva, como la que resulta de préstamo de dinero ó mercaderías, no aparezca justificada la entrega en el mismo instrumento en que consta la obligacion. De manera, que si en la misma escritura, otorgada ante escribano público y con las solemnidades requeridas por la ley, en que se confiesa la obligacion y se constituye la hipoteca para garantizarla, aparece que se ha hecho real y efectivamente la entrega del dinero ó de las mercaderías, para cuyo pago se contrae la obligacion, la hipoteca no será nula.

Nuestro artículo no desciende á estos pormenores. Presume fraudulenta la constitucion de la hipoteca en todo caso constituida en los treinta dias anteriores á la quiebra, lo mismo la hipoteca que se constituye por una obligacion preexistente que la que tiene por objeto garantir una obligacion nueva, ya sea que conste de una manera fehaciente, ó que no conste de modo alguno la entrega del dinero, ó de las mercaderias ó especies cuyo pago se garantiza con la obligacion hipotecaria; ataca y previene el fraude posible contra los acreedores legítimos, pero deja en poder del deudor los medios de cometer un fraude contra un acreedor que descanzando en la eficacia de la garantía bajo cuya fé ha contratado, no tiene medio alguno para conocer que la ofrecida y dada dentro de

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

los treinta dias próximamente anteriores á la quiebra, resultará ineficaz y nula de pleno derecho.

Por otra parte, un comerciante acaudalado y de buen crédito hoy, puede estar mañana envuelto en las dificultades y desgracias de una quiebra imprevista. Un norte en Veracruz, un incendio en sus almacenes, ó casa de comercio, un accidente imprevisto y terrible, puede cambiar instantaneamente la faz de sus negocios, y constituirlo en completa quiebra. Las hipotecas constituidas en los treinta dias anteriores á esta desgracia seran nulas de pleno derecho; la ley presume, contra la evidencia de los hechos, que son fraudulentas esas hipotecas, y bajo este concepto las declara irremisiblemente nulas.

Verdad es que nuestro artículo no habla de comerciantes, y que el Código mercantil fijará en esta parte los principios respectivos con independencia de los establecidos en la legislacion comun; pero tambien es cierto que lo dicho respecto de aquellos puede decirse tambien de cualquiera persona, aunque no sea de profesion comerciante, y por lo mismo que la regla fijada en nuestro Código puede presentar grandes absurdos en su aplicacion práctica.

Debemos advertir que el artículo de que nos ocupamos se refiere á las hipotecas voluntarias y que por lo mismo su decision no alcanza á las hipotecas legales constituidas, no por la voluntad expontánea del deudor, sino aun contra su voluntad, y en virtud y por ministerio de la ley.

29.—Los artículos 1970 y 1971 no necesitan explicacion: Su simple lectura basta para su recta inteligencia y para comprender los motivos de las decisiones que contienen. No puede contratarse el pago adelantado de rentas por un tiempo que exceda al plazo del crédito hipotecario; y si este plazo

es incierto, como cuando depende de una condicion que no se sabe si se realizará, ó el dia en que tendrá su cumplimiento, no podrá estipularse el pago adelantado de rentas por mas de cuatro años sin consentimiento del acreedor hipotecario. La estipulacion que en contrario se hiciere será nula en cuanto al exceso. La ley quiere, que cuando el acreedor hipotecario, por estar ya vencido el plazo de la obligacion, trate de ejercitar su accion, pueda hacerlo de una manera expedita ejercitando su derecho no solo sobre el fundo hipotecado, sino tambien sobre sus rentas ó productos, afectos igualmente á la hipoteca.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

LECCION 7ª

ARTICULOS 1972 á 1980.

Art. 1972.—*Si el crédito hipotecario causa rédito, el prédio gravado no responde por los caidos de mas de cinco años, á no ser que se haya ampliado á ellos la hipoteca, asentándose en el respectivo registro; el que solo desde su fecha producirá efecto con relacion á tercero.*

—1973.—*Si la finca hipotecada no perteneciere al deudor, no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la ampliacion de hipoteca de que trata el artículo precedente; pero podrá ejercitar igual derecho respecto de cualesquiera otros bienes inmuebles que posea el mismo deudor y puedan ser hipotecados.*

—1974.—*El acreedor no puede adquirir el prédio hipotecado sino por convenio con el deudor, por remate en pública subasta, ó por adjudicacion en los casos en que no se presente otro postor, y con las condiciones y solemnidades que establezca el Código de procedimientos.*

—1975.—*La hipoteca puede ser constituida tanto por el deudor, como por otro á su favor.*

—1976.—*Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones á que está sujeto su derecho de propiedad.*

—1977.—*El propietario cuyo derecho sea condicional ó de cualquiera otra manera limitado, deberá declarar en el contrato la naturaleza de su propiedad, si la conoce. La omision de esta circunstancia induce presuncion de fraude.*

—1978.—*El prédio comun no puede ser hipotecado en su totalidad, sino con consentimiento de todos los copropietarios; pero éstos pueden hipotecar sus respectivas porciones.*

—1979.—*La hipoteca solo puede ser constituida en escritura pública. Los notarios deberán declarar la hora del dia en que se otorgó la escritura, bajo pena de pérdida de oficio.*

—1980.—*La hipoteca nunca es tácita: para subsistir necesita siempre de registro, y se contrae por la voluntad en los convenios y por necesidad en los casos en que la ley sujeta á alguna persona á prestar esa garantia sobre bienes determinados: en el primer caso se llama voluntaria: en el segundo necesaria.*

30.—El artículo 1972 previene que si el crédito hipotecario causa réditos, el prédio gravado no responde por los caidos de mas de cinco años; á no ser que se haya ampliado á ellos la hipoteca, asentándose en el respectivo registro; el que solo desde su fecha producirá efecto con relacion á tercero.

Ya hemos visto que la hipoteca tiene por objeto garantir el cumplimiento de una obligacion y su preferencia en el pago; pero la constituida para asegurar la devolucion ó pago de una cantidad ó capital, garantiza igualmente el pago de los réditos que se causen? Ninguna decision encontramos á este respecto en nuestro derecho antiguo. De acuerdo la legislacion con las preocupaciones de la época, proscribía la usura, y entendia bajo esta denominacion todo interes ó rédito procedente del uso del dinero; era natural por lo mismo que nada

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

dijera con relacion á la cuestion que acabamos de proponer. Las legislaciones modernas, basadas sobre nuevos principios, y teniendo en cuenta los de la ciencia económica, se han ocupado naturalmente de este punto, y lo han decidido en los mismos términos que en principios lo decide nuestro Código, es decir, ampliando la garantía de la hipoteca al pago de los intereses, pero con limitacion á determinado período de tiempo. Solo el Código Argentino extiende la hipoteca á los réditos que se adeuden sin limitacion de ninguna especie. En el artículo 4º tít. 14 lib. 3º dice: *Los costos y gastos, como los daños é intereses, á que el deudor pueda ser condenado por causa de la inejecucion de una obligacion, participan, como accesorios del crédito principal, de las seguridades hipotecarias constituidas para ese crédito*;» y mas terminantemente en el artículo 45 se expresa de este modo: «*La hipoteca garantiza tanto el principal del crédito, como los intereses que corren desde su constitucion, si estuvieren determinados en la obligacion.*»

Puede suceder que un segundo acreedor confiado en que el valor de la finca que se le ofrece en garantía basta para cubrir el primer crédito y el suyo, consienta en prestar su dinero; y que al vencimiento del plazo se encuentre con que el crédito anterior y los intereses acumulados de muchos años, absorven el valor de la finca hipotecada: en este caso queda expuesto á perder su dinero, víctima de la negligencia del primer acreedor, ó de una convinacion fraudulenta entre éste y el deudor. Importa, por lo mismo, prevenir ese fraude, y para ello limitar el tiempo por que deba responder de los intereses ó réditos la finca hipotecada. Si adeudándose éstos por un espacio de tiempo de mas de cinco años que es el fijado por nuestro artículo, el acreedor quiere extender la garantía á los intereses excedentes, podrá hacerlo, ampliando á

ellos la hipoteca y asentando esta ampliacion en el registro. De esta manera, y en virtud de la publicidad del registro no podrá ser inducido en error un segundo acreedor, quien estará en posicion de resolver si presta su dinero con pleno conocimiento de los gravámenes que tiene la finca que se le ofrece en garantía y de la extencion posible de esos gravámenes.

Ya hemos visto que nuestro Código limita la ampliacion de la hipoteca á los réditos causados durante cinco años. La ley española—artículo 114—previene que la hipoteca constituida en favor de un crédito que devenga intereses, no asegurará además del capital, sino los de los dos últimos años y la parte vencida de la anualidad corriente. En el artículo 115 dá derecho al acreedor para exigir la ampliacion de la hipoteca por mayor tiempo.

El Código de México, artículo 2075; el de Veracruz, art. 2308; el frances art. 2151; el de las Dos Sicilias en el 2045; el de Cerdeña en el 2237; el de Holanda en el 1229; el de Bolivia en el 2183; y el de los Estados Romanos en el 181, limitan, como la ley española, la garantía hipotecaria á los dos últimos años de réditos y á la parte vencida de la anualidad corriente.

El Código Prusiano—artículo 504—estiende la hipoteca á los dos últimos años de réditos atrazados; la ley de Bélgica, artículo 87, á tres; y el Código de Toscana—artículo 108—á los mismos tres años y á la parte vencida de la anualidad corriente. La ley de Baviera—artículos 42 y 43—establece que la hipoteca se extiende á los intereses del año actual y del precedente, y que en cuanto á los atrazos de mas tiempo y gastos judiciales el acreedor no tiene un derecho real contra la cosa hipotecada, sino contra el deudor en tanto que la posee, pero que tiene derecho de requerir la inscripcion sobre el

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

inmueble por los adeudos y gastos, no surtiendo sus efectos esta inscripcion contra terceros poseedores ú otros acreedores hipotecarios sino desde el dia de su fecha. El Código de Portugal—artículo 900—extiende el efecto de la hipoteca á los intereses del último año y del corriente.

Se entiende que esta limitacion de la hipoteca á los réditos adeudados en determinado periódo de tiempo solo tiene lugar tratándose de terceros poseedores, ó de otros acreedores hipotecarios. Por lo que respecta al deudor mismo, ó á su heredero, la hipoteca garantiza la obligacion contraida en toda su extension.

31.—Nuestro artículo 1973 es textualmente el artículo 116 de la ley española, y decide, que si la finca hipotecada no pertenece al deudor, no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la ampliacion de hipoteca de que se habló en el artículo anterior; pero que podrá ejercitar ese mismo derecho respecto de otros bienes que posea el mismo deudor y que puedan ser hipotecados.

Nada mas equitativo que esta decision. La hipoteca, obligacion subsidiaria que viene á garantir el cumplimiento de una obligacion preexistente puede ser constituida por el mismo deudor ó por otro. Justo es que si la cosa hipotecada pertenece en propiedad al deudor mismo, éste quede obligado á consentir la ampliacion de la hipoteca en garantía de los réditos ó intereses adeudados por mas tiempo que el fijado por la ley; pero si un tercero se ha prestado á garantizar el pago de una cantidad consintiendo en que esa garantía consista en la constitucion de una hipoteca sobre una finca de su propiedad, no hay razon de equidad ó de justicia que lo obligue á comprender en esa garantía mas que lo que la ley comprende, el capital y los intereses adeudados en los últimos cinco años.

En este caso si el acreedor ha sido bondadoso para con su deudor, ó negligente en el ejercicio de sus derechos, las consecuencias de esa generosidad ó negligencia no pueden hacerse recaer sobre una persona que no ha tenido participio alguno en la una ni en la otra. El acreedor tiene derecho á requerir la ampliacion de la hipoteca sobre otros bienes del deudor, y si ese derecho es estéril por falta de bienes en que hacerse efectivo, á nadie mas que á sí mismo podrá atribuir la culpa de esa desgracia.

32.—El artículo 1974 no necesita explicacion alguna. El acreedor, en defecto de pago ó cumplimiento de la obligacion á que la hipoteca sirve de garantía, no podrá adquirir el prédio hipotecado, sino por convenio con el deudor mismo, por remate en pública subasta, como podría adquirirlo otro cualquiera, ó por adjudicacion en pago si no hubiere postores. No podrá adquirirlo de propia autoridad, y por un acto de su sola voluntad, porque nada nos autoriza á hacernos justicia por nuestra propia mano por legítimos y respetables que sean nuestros derechos. Principios semejantes establece el Código de Portugal en su artículo 903.

33.—El artículo 1975 establece que la hipoteca puede ser constituida por el mismo deudor, ó por otro en favor de él.

La simple enunciacion de este artículo nos hace ver que, como el anterior, no necesita explicacion alguna. Ya tenemos dicho que la hipoteca constituye una obligacion subsidiaria que viene á servir de garantía á una principal; agregaremos ahora, que puede darse por el deudor mismo en garantía de una obligacion propia, ó por un tercero, axtraño á la obligacion, y en garantía de la contraida por el deudor. Ninguna diferencia sustancial puede haber entre la una y la otra, salvo la que hicimos notar al tratar del artículo 1973. El que

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ahora nos ocupa está literalmente tomado del Código de Portugal en su artículo 895.

34.—El artículo 1976 previene, que nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones á, que está sujeto su derecho de propiedad.

Así, pues, si alguno posee como dueño una finca sobre la que tiene constituidas servidumbres á favor de otra ú otras, si su derecho de propiedad está legalmente limitado por cualesquiera otras condiciones; si es resoluble; si depende en su duracion de acontecimientos futuros que pueden sobrevenir, la hipoteca constituida por él en garantía de una obligacion queda subordinada á las limitaciones ó condiciones á que su mismo derecho de propiedad está subordinado, de la misma manera que la enagenacion que hiciere no puede verificarse sino bajo la influencia de las propias condiciones ó limitaciones. «*Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse haberet.*»—«*Non plus habere creditor potest quam habet qui pignus dedit*» L. 54 D. *De Reg. jur. y* 3ª §. 1. *D. De pign et hypot.* El registro público en donde deben constar las circunstancias que modifican el derecho de propiedad, dará á conocer al acreedor las que limitan el que tiene el deudor sobre la finca ó fundo ofrecido en garantía.

La disposicion de nuestro artículo se encuentra consagrada por el Código del Estado de México en su artículo 2067, por el de Veracruz en el 2298 y por el de Portugal en su artículo 896.

El Código frances en su art. 2125 dice lo siguiente: «*aquellos que no tienen sobre un inmueble sino un derecho suspendido por una condicion, ó resoluble en ciertos casos, ó sujeto á rescision, no pueden consentir una hipoteca sino sometida á las mismas condiciones ó á la misma rescision.*» En los propios términos se explican el Código de las Dos Sicilias en su artículo 2011; el de Cerdeña en el 2186; el de Holanda en el 1215; el de Bolivia en el 2153; el de los Estados Romanos en el 110; el de Toscana en el 62; el de la Luisiana en el 3268 y la ley de Bélgica en el 74.

El moderno Código Italiano en su artículo 1976 dice así: «*Aquel que tenga sobre un inmueble un derecho suspendido por una condicion, ó resoluble en casos determinados, ó dependiente de un título anulable no puede constituir una hipoteca sino sujetá á la misma eventualidad, excepto el caso en que la ley expresamente disponga que la resolucion ó rescision no tengan efecto en daño de tercero.*»

Por último el Código Argentino en su artículo 18 dice: «*El que no tiene sobre un inmueble mas que un derecho sujeto á una condicion, rescision ó resolucion, no puede constituir hipotecas, sino sometidas á las mismas condiciones, aunque así no se exprese.*»

35.—El artículo 1977 impone al propietario que se encuentra en el caso del artículo anterior la obligacion de declarar en el contrato constitutivo de la hipoteca la naturaleza de su propiedad si la conoce, y decide que la omision de esta circunstancia induce presuncion de fraude. Este artículo es sustancialmente el § único del artículo 896 del moderno Código de Portugal.

Nada hay que decir relativamente á la primera parte del artículo que nos ocupa. Advertiremos, sin embargo, que la obligacion que se impone al dueño de la finca que se trata de hipotecar, de declarar las condiciones ó limitaciones que tiene su derecho de propiedad en cuanto puedan modificar ó perjudicar el derecho del acreedor hipotecario, es superflua. Si esas condiciones ó limitaciones modifican el derecho del

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

propietario, es decir, son tales que afectan el dominio del inmueble, deben constar en el registro público, y el acreedor ocurriendo á él puede conocerlas en toda su extension.

El no cumplimiento de la obligacion que se impone al propietario importa una presuncion de fraude, presuncion *juris* que el interesado puede desvanecer, pues tal es la naturaleza de estas presunciones.

El artículo que comentamos no nos dice cúal es el efecto del fraude que presume; pero el 416 del Código penal nos dice, que se castiga con la pena impuesta al robo sin violencia al que por un título oneroso enagene una cosa con conocimiento de que no tiene derecho para disponer de ella, ó la arriende, hipoteque, empeñe, ó grave de cualquier otro modo, si ha recibido el precio, el alquiler, la cantidad en que la gravó, ó una cosa equivalente.

36.—El artículo 1978 establece, que el prédio comun no puede ser hipotecado en su totalidad, sino con consentimiento de todos los copropietarios; pero que éstos pueden hipotecar sus respectivas porciones.

Ninguna dificultad nos presenta la primera parte de este artículo. Si el prédio que trata de hipotecarse pertenece á varios condueños, seria absurdo dar á cada uno de ellos el derecho de hipotecarlo, por un acto de su propia voluntad: esto equivaldria á dar á cualquiera de ellos, al que estuviese mas listo para ejercitar este absurdo derecho, la facultad de despojar á sus compañeros; seria autorizar un verdadero robo, ejecutado impunemente al abrigo y bajo la proteccion de la ley. Natural y justo es que para hipotecar el prédio comun se exija el concurso de las voluntades de los que, en calidad de copropietarios, tienen el mismo derecho sobre el fundo. La

resolucion, pues, de nuestro artículo, está en el sentido de los principios mas elementales y obvios de la justicia natural.

En la segunda parte se dispone que cada copropietario pueda hipotecar su respectiva porcion, ó parte en el fundo comun. Esta resolucion no presenta las mismas facilidades que la contenida en la primera parte.

Si en el fundo comun se ha señalado á cada copropietario una porcion determinada del mismo fundo, ha cesado la comunidad. Cada uno de los antiguos copropietarios es dueño único de la porcion que le correspondió en la division; cada uno de ellos puede enagenar libremente esa porcion, y disponer de ella, sin contar para nada con el beneplácito de los que fueron sus condueños; nada se opone, por lo mismo á que pueda gravar ó hipotecar la parte que es de su exclusiva propiedad. Si, pues, la resolucion que analizamos se refiere á este caso, nada puede objetarse contra ella, sino es su perfecta inutilidad. Si por el contrario, suponemos que sin haberse asignado á cada copropietario una porcion determinada del fundo comun, la ley autoriza á cada uno de ellos á hipotecar la porcion alícuota que le corresponde, encontramos sérias dificultades.

La hipoteca—ha dicho el artículo 1942—solo puede recaer sobre bienes inmuebles ciertos y determinados. En el caso supuesto si bien es cierto y determinado el fundo comun, no constituyéndose la hipoteca sobre él, sino sobre la porcion alícuota que en la division virtual corresponde al socio ó comunero que trata de hipotecar, el cumplimiento de aquellas condiciones no basta para cumplimentar la prevencion del citado artículo 1942. El copropietario hipoteca su porcion respectiva; en consecuencia, ésta, y no el fundo, es la que debe ser cierta y determinada en los términos que expresa la frac-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

cion 7ª del artículo 2026. Para serlo es necesario que esa porcion se determine mediante la division real y efectiva del fundo entre los diversos copropietarios; y si así se verifica, ya hemos dicho que sin necesidad de la autorizacion especial que concede la 2ª parte de nuestro artículo 1978, cada uno de los que fueron copropietarios está expedito para enagenar ó hipotecar la porcion que le cupo en suerte del fundo que fué comun.

De esto deberemos deducir que mientras se mantenga indiviso el fundo no es posible que cada copropietario pueda hipotecar la porcion virtual que le corresponde. Podrá ciertamente hipotecar el derecho que como comunero tiene en el fundo. Ese derecho, que ha de reducirse en último análisis á la adquisicion de una parte del fundo si éste es divisible, ó de una parte del precio si no fuere posible ó fácil la division, puede servir de garantía para asegurar el cumplimiento de una obligacion, objeto principal de la hipoteca; puede ser hipotecado como pueden hipotecarse los derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles, capaces de ser enagenados; es, en fin, un bien inmueble cierto y determinado conforme á su naturaleza, como exije que lo sea el citado artículo 1942 para que seá susceptible de ser hipotecado. Pero, es necesario repetirlo, lo que en tal caso podrá hipotecarse es el derecho que tiene el comunero sobre el prédio comun, y no la porcion que durante la indivision le corresponde.

El Código Argentino, ocupándose de este punto dice así: «artículo 16. Cada uno de los condominos de un inmueble puede hipotecar su parte indivisa en el inmueble comun, ó una parte materialmente determinada del inmueble; pero los efectos de tal constitucion quedan subordinados al resultado de la particion ó licitacion entre los condominos.»

"17.—Cuando el copropietario que no ha hipotecado sino su parte indivisa, viene á ser por la division ó licitacion, propietario de la totalidad del inmueble comun, la hipoteca queda limitada á la parte indivisa que el constituyente tenia en el inmueble."

El Código de Portugal de donde se tomó al parecer nuestro artículo 1978, dice así: «artículo 915. El prédio comun de diversos propietarios no puede ser hipotecado en su totalidad sin el consentimiento de todos; pero si se dividiere, cada uno podrá hipotecar separadamente la parte que en él tuviere, y solo con relacion á esta parte tendrá valor la indivisibilidad de la hipoteca»—Nuestro Código aceptó literalmente el primer concepto de este artículo y modificó el segundo —Este, en el Código portuguez, establece un derecho que por ser tan claro pudo omitirse; pero la modificacion hecha por nuestro Código, deja, como acabamos de ver, mil dudas y dificultades.

37.—El artículo 1979 previene que la hipoteca solo puede ser constituida en escritura pública.

Es conveniente que un derecho de la importancia del derecho hipotecario se haga constar en un instrumento fehaciente y auténtico que no deje duda respecto de su constitucion, de la persona á cuyo favor se otorga, del deudor responsable, de la finca ó inmueble sobre que se constituye y en general de la naturaleza y condiciones de la obligacion garantida. Es de la misma manera conveniente que el acreedor no quede expuesto á los riesgos de extravío ó pérdida que siempre hay en los documentos privados; y todas estas condiciones se llenan haciendo constar la constitucion de la hipoteca en escritura pública, otorgada ante notario y con los requisitos y so-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

lemnidades que la ley tiene establecidos para el otorgamiento de las escrituras ó instrumentos públicos.

La venta de un inmueble, cuyo valor no exceda de 500$, puede hacerse en instrumento privado conforme al artículo 3057. Parece, pues, que en armonía con esta autorizacion, pudo haberse establecido lo mismo para la constitucion de una hipoteca por cantidad que no excediera de aquella, con tal que en todo caso fuere necesario el registro para hacer valer el crédito hipotecario contra terceros. El Código de Portugal concede en el § 1º del artículo 1590 para la venta de inmuebles cuyo valor no exceda de *50.000 reis* la misma autorizacion que nuestro Código en su artículo 3057, y consecuente con esta autorizacion, ordena en el artículo 912 que las hipotecas, cuyo valor no exceda de dicha suma puedan constituirse en escritura privada.

La ley española en su art. 146 previene: que «*para que las hipotecas voluntarias puedan perjudicar á tercero, se requiere:*

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

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

El Código de México en su artículo 2094 y el de Veracruz en el 2333 prescriben que la hipoteca se haga constar en escritura pública.

El Código frances, artículo 2127; el de las Dos Sicilias, artículo 2013; el de Cerdeña, 2187; el de la Luisiana, 3272; el de Holanda, 1217 y la ley de Baviera en su artículo 15 requieren la escritura pública para la constitucion de la hipoteca. El Código Italiano artículo 1978, establece que la hipoteca convencional debe constituirse por escritura pública ó privada.

Por último el Código Argentino en su artículo 21 dice: »*La hipoteca solo puede ser constituida por escritura pública ó por documentos, que sirviendo de títulos al dominio ó derecho real, estén expedidos por autoridad competente para darlos, y deban hacer fé por sí mismos. Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca, y la del contrato á que acceda.*»

En la segunda parte del artículo que examinamos se previene, que los notarios deben declarar la hora del dia en que se otorgó la escritura de hipoteca bajo pena de pérdida de oficio.

Si la prelacion de la hipoteca debiera estimarse desde la hora de su constitucion, se comprende la necesidad de declarar en la escritura el momento en que se otorga. De esta suerte, entre dos ó mas hipotecas sobre un mismo inmueble, otorgadas en un mismo dia, se fijaría la prelacion respectiva por la prioridad en horas; pero como mas adelante veremos—artículo 2016—la hipoteca no produce efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere debidamente registrada, de modo que entre varias hipotecas otorgadas en uno mismo ó en diferentes dias, tendrá antelacion ó preferencia la que primero se haya registrado. De esto inferimos que la declaracion de la hora del dia en que se otorga una escritura hipotecaria carece de objeto y es perfectamente inútil; y que la pena impuesta al notario—la gravísima de pérdida de oficio—no tiene razon de ser, y por lo mismo es injusta.

38.—El artículo 1980 comprende estos importantes principios:

1º La hipoteca nunca es tácita;

2º Para subsistir necesita siempre de registro;

3º Se divide en hipoteca voluntaria y necesaria ó legal.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Este artículo complementa las grandes y útiles innovaciones del sistema moderno en materia de hipotecas. Ya dijimos que el sistema moderno descanza sobre estas dos bases importantes: «*la especialidad y la publicidad.*» Nuestro Código consagra ambas, pues vimos ya que no son posibles las hipotecas generales, supuesto que la hipoteca debe recaer sobre bienes ciertos y determinados, y vemos ahora, que proscribiendo la hipoteca tácita, declara que el registro es indispensable, es decir, que toda hipoteca debe ser pública.

En el sistema de la legislacion romana las hipotecas legales eran tácitas, y tanto éstas como las voluntarias ó convencionales tenian el carácter de ocultas.

En el sistema que podemos llamar mixto, y era el vigente entre nosotros antes de la publicacion del Código, las hipotecas voluntarias ó convencionales eran públicas, necesitaban para subsistir del registro, y sin esta condicion no podian hacerse valer judicial ni extrajudicialmente; pero las hipotecas legales, hipotecas tácitas constituidas solo por ministerio de la ley, se mantenian con el carácter de ocultas ó clandestinas.

Como ya hemos tenido ocasion de indicar, en las legislaciones modernas se ha proscrito el primer sistema, en algunas, como en la legislacion consagrada por el Código frances y los que lo siguen, se mantiene en vigor el sistema mixto, aunque con grandes modificaciones; y en otras se ha aceptado el sistema aleman que tiene como condicion indispensable la publicidad de la hipoteca. En este sistema, que es el adoptado por nuestro Código, toda hipoteca debe ser pública, y la publicidad se obtiene por medio de la inscripcion en el registro. Las hipotecas tácitas en el sistema de nuestra legislacion antigua eran una consecuencia necesaria de las hipotecas generales, voluntarias ó legales. En el sistema actual la especialidad es el precedente necesario de la publicidad: las hipotecas deben ser especiales y públicas.

La ley española prescribe la publicidad por medio del registro tanto para las hipotecas voluntarias—artículo 146,—como para las necesarias ó legales—artículo 159—Lo mismo debemos decir del Código de México—artículo 2059, del de Veracruz—artículo 2288;—del de los Estados Romanos, art. 131, de la ley de Bélgica, artículo 81,—y del moderno Código Italiano en su artículo 1965.

El Código Austriaco, artículo 451, el Prusiano, artículo 436 y la ley de Baviera, artículo 21, consideran de tal manera necesaria la inscripcion para la eficacia de la hipoteca, que sin ella el acreedor no puede ejercitar derecho alguno sobre la cosa hipotecada. El derecho de hipoteca sobre un inmueble no se adquiere, sino por medio de la inscripcion en los registros públicos, dice el último de los Códigos citados.

El sistema frances consagrado en los artículos 2134 y 2135, de publicidad para las hipotecas voluntarias y de clandestinidad para las legales, lo siguen el Código de las Dos Sicilias en sus artículos 2020 y 2021; el de la Luisiana, artículos 3297 y 3298; el de Cerdeña, 2214 y 2215 y el de Bolivia en sus artículos 2163, 2164 y 2165.

Nuestro artículo divide la hipoteca en voluntaria y necesaria ó legal. Queda, pues, suprimida la hipoteca judicial que conoció el derecho romano, la antigua legislacion española y que aun admiten no pocos códigos modernos.

Llamábase judicial la hipoteca en el sistema de legislacion de las Partidas, la que el juez constituye en los bienes del deudor poniendo al acreedor en posesion de ellos por vía de asentamiento, ó por la vía ejecutiva para hacerle pago de su crédito—L. 1ª tít. 13. P. 5ª—Esta hipoteca era pretoria, ó

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

propiamente judicial. La primera tenia lugar cuando el juez, por contumacia del demandado, ponia al acreedor en posesion de los bienes de aquel. Esta hipoteca, introducida por el derecho pretorio, de donde tomó su nombre—L. 26, tít. 7. lib. 13 y 2ª tít. 4º lib. 42. D.—se llamó asentamiento en nuestro antiguo derecho patrio, y daba al acreedor demandante la posesion de los bienes en su nombre y en el de los demas acreedores, sin que por ella adquiriese aquel alguna preferencia—LL. 12. tít. 5º lib. 42. D. y 10 tít. 72 lib. 7. C.—

La hipoteca propiamente judicial era la constituida por el juez en favor del acreedor que ejecutaba primero, poniéndolo en posesion de los bienes ejecutados para hacerse pago con ellos. Esta hipoteca daba preferencia al acreedor que la obtenia sobre los otros acreedores, premio debido á su mayor diligencia—LL. 10. tít. 4º lib 20 D., y 2ª tít. 18. lib. 8. C.

Admiten y reconocen la hipoteca judicial varios Códigos modernos, entre ellos el frances, en su artículo 2116; el de las dos Sicilias, artículo 2002; el de la Luisiana, 3253; el de Cerdeña, 2165; el de Bolivia, 2140; el de los Estados Romanos, 108; el de Toscana, 57; el Austriaco, 449; el Italiano, 1968, y la ley de Bélgica en su artículo 43.

La ley española en su artículo 137, el Código de México en el 2059, el de Veracruz en el 2288 y la ley de Baviera, artículos 12 y 13, no admiten, como el nuestro, mas hipotecas que las voluntarias y las necesarias ó legales.

El Código Argentino, llevando la reforma hipotecaria mas allá que otro alguno de los Códigos modernos, declara en su artículo 8º que no hay mas hipotecas que las convencionales.

LECCION 8ª

ARTICULOS 1981 á 1992.

Art. 1981.—*Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposicion del dueño de los bienes sobre que se constituyen.*

—1982.—*La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente ó bajo condicion.*

—1983.—*Los que legalmente puedan constituir hipoteca voluntaria podrán hacerlo por sí ó por medio de apoderado con poder especial para contraer este género de obligaciones, otorgado ante notario.*

—1984.—*La hipoteca constituida para la seguridad de una obligacion futura, ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripcion, si la obligacion llega á realizarse ó la condicion á cumplirse.*

—1985.—*Cuando sea exigible la obligacion futura ó se cumpla la condicion suspensiva de que trata el artículo anterior, deberán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al márgen de la inscripcion hipotecaria, sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar á tercero la hipoteca constituida.*

—1986.—*Si la obligacion asegurada estuviere sujeta á condicion resolutoria inscrita, no surtirá la hipoteca su efecto*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

propiamente judicial. La primera tenia lugar cuando el juez, por contumacia del demandado, ponia al acreedor en posesion de los bienes de aquel. Esta hipoteca, introducida por el derecho pretorio, de donde tomó su nombre—L. 26, tít. 7. lib. 13 y 2ª tít. 4º lib. 42. D.—se llamó asentamiento en nuestro antiguo derecho patrio, y daba al acreedor demandante la posesion de los bienes en su nombre y en el de los demas acreedores, sin que por ella adquiriese aquel alguna preferencia—LL. 12. tít. 5º lib. 42. D. y 10 tít. 72 lib. 7. C.—

La hipoteca propiamente judicial era la constituida por el juez en favor del acreedor que ejecutaba primero, poniéndolo en posesion de los bienes ejecutados para hacerse pago con ellos. Esta hipoteca daba preferencia al acreedor que la obtenia sobre los otros acreedores, premio debido á su mayor diligencia—LL. 10. tít. 4º lib 20 D., y 2ª tít. 18. lib. 8. C.

Admiten y reconocen la hipoteca judicial varios Códigos modernos, entre ellos el frances, en su artículo 2116; el de las dos Sicilias, artículo 2002; el de la Luisiana, 3253; el de Cerdeña, 2165; el de Bolivia, 2140; el de los Estados Romanos, 108; el de Toscana, 57; el Austriaco, 449; el Italiano, 1968, y la ley de Bélgica en su artículo 43.

La ley española en su artículo 137, el Código de México en el 2059, el de Veracruz en el 2288 y la ley de Baviera, artículos 12 y 13, no admiten, como el nuestro, mas hipotecas que las voluntarias y las necesarias ó legales.

El Código Argentino, llevando la reforma hipotecaria mas allá que otro alguno de los Códigos modernos, declara en su artículo 8º que no hay mas hipotecas que las convencionales.

LECCION 8ª

ARTICULOS 1981 á 1992.

Art. 1981.—*Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposicion del dueño de los bienes sobre que se constituyen.*

—1982.—*La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente ó bajo condicion.*

—1983.—*Los que legalmente puedan constituir hipoteca voluntaria podrán hacerlo por sí ó por medio de apoderado con poder especial para contraer este género de obligaciones, otorgado ante notario.*

—1984.—*La hipoteca constituida para la seguridad de una obligacion futura, ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripcion, si la obligacion llega á realizarse ó la condicion á cumplirse.*

—1985.—*Cuando sea exigible la obligacion futura ó se cumpla la condicion suspensiva de que trata el artículo anterior, deberán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al márgen de la inscripcion hipotecaria, sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar á tercero la hipoteca constituida.*

—1986.—*Si la obligacion asegurada estuviere sujeta á condicion resolutoria inscrita, no surtirá la hipoteca su efecto*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

en cuanto á tercero, sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condicion.

—**1987.**—*El crédito hipotecario puede enajenarse ó cederse á un tercero en todo ó en parte, siempre que se haga en escritura pública de que se dé conocimiento al deudor, y que se inscriba en el registro.*

—**1988.**—*La hipoteca durará el tiempo señalado por los contratantes: si no se ha señalado tiempo, solo durará diez años.*

—**1989.**—*La hipoteca solo puede ser prorogada antes de que espire el plazo legal ó el convenido.*

—**1990.**—*La próroga otorgada con plazo fijo, durará el tiempo que éste señale: la otorgada sin plazo, durará solo diez años.*

—**1991.**—*Durante la primera próroga la hipoteca conservará la prelacion que le correspondia desde su orígen.*

—**1992.**—*La hipoteca prorogada segunda ó mas veces, sea con plazo fijo, sea por tiempo indeterminado, solo tendrá la preferencia que le corresponda por la fecha del último registro.*

39.—Acabamos de ver que en el sistema adoptado por nuestro Código la hipoteca es voluntaria, y necesaria ó legal.

La hipoteca voluntaria, llamada con menos propiedad "convencional" en algunos códigos, es la que se constituye en los convenios, ó se impone por disposicion del dueño de los bienes sobre que recae.

Esta definicion, deducida del artículo 1981 corrige y complementa la que parece quiso darse en el artículo anterior 1980—En éste se dijo: «*la hipoteca se contrae por la voluntad en los convenios y por necesidad en los casos en que la ley sujeta á alguna persona á prestar esa garantia sobre bienes determinados: en el primer caso se llama voluntaria: en el segundo*

necesaria.» Quéde, pues, bien establecido que la hipoteca voluntaria, reconociendo siempre por orígen la voluntad del que la constituye, y no el precepto de la ley, puede constituirse en un contrato por convenio de las partes contratantes, ó por un acto espontáneo, sin convencion, por la simple voluntad de quien la constituye, como se verifica en la constituida por el testador en su testamento, ora sea en favor de un acreedor ora en favor de un legatario, ó de cualquiera otra persona y por cualquiera causa.

La ley hipotecaria española en su artículo 138 se explica en los mismos términos que nuestro artículo 1981.

El Código de México en su artículo 2064 y el de Veracruz en su artículo 2295 dicen: *la hipoteca voluntaria se constituye en testamento ó en contrato.* Sustancialmente se explica en los mismos términos el artículo 910 del Código de Portugal.

El Código frances llama hipoteca convencional á la que en nuestro sistema se llama voluntaria, y la define diciendo que es la que depende de las convenciones y de la forma exterior de los actos y de los contratos—artículo 2117—Siguen al Código frances el de las Dos Sicilias en su artículo 2003; el de la Luisiana en el 3254; el de Cerdeña en el 2166 y la ley de Bélgica en su artículo 44. Sin embargo, el Código de la Luisiana en su artículo 3257 define en estos términos la hipoteca convencional: «*Es un contrato por el que una persona afecta la totalidad de sus bienes, ó solamente algunos de ellos en favor de otro para seguridad de alguna obligacion; pero sin desprenderse de su posesion.*» Por último, la ley de Baviera en su artículo 13 dice: que la hipoteca puede resultar de una declaracion de la voluntad, de un testamento ó de un contrato. El espíritu de este artículo se acomoda mejor al del artículo de nuestro Código.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

40.—El artículo 1982 declara que la hipoteca voluntaria puede constituirse puramente ó bajo de condicion.

Por regla general todas las obligaciones pueden contraerse puramente, de manera que su eficacia no dependa de algun evento ó suceso extraño, ó bajo condicion, es decir, haciéndola depender de que se verifique ó no determinado acontecimiento. Por esta razon la hipoteca obligacion subsidiaria, destinada á servir de garantía al cumplimiento de otra obligacion principal, puede ser pura ó condicional. La naturaleza de la obligacion principal no determina necesariamente la de la garantía, y ésta puede ser pura ó condicional, independientemente de la naturaleza de aquella obligacion.

En las legislaciones extranjeras nada encontramos que concuerde con el artículo que examinamos. La mayor parte de los Códigos no resuelve, como el nuestro, que la hipoteca voluntaria puede ser pura ó condicional; pero nada tampoco se opone en ellos á que la constituida en un contrato tenga uno ú otro carácter, ó á que se verifique lo mismo en la hipoteca que se constituye no en contrato, sino por disposicion del dueño de los bienes hipotecados, como en el testamento. Solo en el Código de Portugal encontramos expresamente consignados estos principios en el artículo 913 que dice: «*La hipoteca puede ser estipulada por tiempo indeterminado y con las condiciones que aprobaren los estipulantes, salvos los efectos y las formalidades y restricciones expresamente establecidas en la ley.*»

El Código de México—artículo 2070—y el de Veracruz —artículo 2303—dicen: *la hipoteca voluntaria puede constituirse puramente, bajo condicion ó á tiempo limitado.*

41.—El artículo 1983 decide, que la hipoteca voluntaria puede constituirse por el mismo dueño de los bienes—supuesta su capacidad legal—ó por medio de apoderado con poder especial para contraer este género de obligaciones.

Tambien por regla general reconoce nuestra jurisprudencia que los actos de la vida civil pueden verificarse por el mismo interesado ó por otro en su nombre y con poder bastante para ello; de manera que solo aquellos actos que especialmente están exceptuados de esta regla, no pueden ejecutarse por medio de apoderado ó mandatario. Tal es, por ejemplo, el testamento.

Conforme á nuestra antigua jurisprudencia el propietario que tiene la libre administracion de sus bienes, puede gravarlos ó hipotecarlos por sí mismo, ó por medio de su apoderado, con el mismo requisito que exije nuestro Código, con poder especial. Si el apoderado, sin poder bastante, constituye hipoteca en nombre del dueño de los bienes, esta hipoteca solo es válida si el dueño la aprueba ó confirma expresa ó tácitamente—*ley 9. tít. 13 Part. 5.ª*—: en caso contrario la hipoteca es nula, y el supuesto acreedor hipotecario solo podrá ejercitar una accion personal contra el mandante para exigir el pago de la cantidad prestada al mandatario é invertida en utilidad de aquel. *Ley 8. tít. y Part. citados.*

El artículo 140 de la ley española consagra, casi en los mismos términos, la resolucion de nuestro Código.

Entre las legislaciones extranjeras encontramos que el Código de la Luisiana en su art. 3270 establece que: «*un mandatario no puede hipotecar los bienes de su mandante sino con poder especial para este efecto. Sin embargo, si el mandatario, recibiendo un empréstito por su mandante, ha acordado una hipoteca, y el mandante ha recibido el dinero del préstamo, ó éste se ha empleado útilmente en su beneficio, estará obligado á ratificar la hipoteca y podrá ser compelido á su ejecucion.*»

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

42.—En los artículos 1984, 1985 y 1986 se trata de la hipoteca que se constituye para seguridad de una obligacion futura, ó de una obligacion condicional. Estos artículos están tomados de los 142 y 143, de la ley hipotecaria española; pero desgraciadamente no se transcribieron, como otros, textualmente, sino que se hicieron algunas modificaciones en la redaccion, al parecer de poca monta; pero en realidad tan importantes que hacen decir á nuestros artículos lo que no quisieron ni pensaron decir los autores de la ley española. Para que esto se comprenda bien, compararemos ambas redacciones.

Nuestro artículo 1984 dice: «*La hipoteca constituida para la seguridad de una obligacion futura, ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripcion si la obligacion llega á realizarse, ó la condicion á cumplirse.*

El artículo 142, párrafo 1º de la ley española dice así: «*La hipoteca constituida para la seguridad de una obligacion futura ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripcion si la obligacion llega á contraerse ó la condicion á cumplirse.*»

Se trata, pues, de dos géneros de obligaciones: 1º de una obligacion futura: 2º de una obligacion condicional.

Entre ambas obligaciones hay una notable diferencia la 1ª, la obligacion futura, no existe; podrá existir mas adelante, pero en la actualidad no existe, como no existe hoy lo futuro, lo que existirá mañana; por el contrario, la obligacion condicional existe actualmente; no es exigible, nada puede pedirse hoy con relacion á su cumplimiento ó ejecucion, que se reserva para cuando se cumpla ó se realice la condicion impuesta; pero, repetimos, la obligacion existe aunque su eficacia dependa de la condicion que la tiene en suspenso.

La obligacion futura, obligacion que no existe en la actualidad, pero que existirá mas adelante, supone una obligacion preliminar; en ésta se ha constituido una hipoteca que lleva implícita la necesidad ó la suposicion de la obligacion futura, y se prevee el caso de que esta obligacion futura llegue á existir tomando todos los caracteres de una obligacion actual que podrá exigirse desde luego, ó en el plazo que con anterioridad se haya fijado para hacerla exigible. En este caso, y como quiera que segun hemos visto, la hipoteca es una obligacion subsidiaria que no puede existir por sí sola, sino que necesita, supone necesariamente la existencia de una obligacion principal, podria pretenderse que la hipoteca constituida con anterioridad al nacimiento de la obligacion, no comenzaba á existir sino desde el momento en que la obligacion habia nacido, y en consecuencia que las hipotecas constituidas despues de la obligacion preliminar en que se constituyó hipoteca por la obligacion futura y antes de la existencia de la obligacion garantida, eran preferentes á ésta. En este caso la prevision del acreedor de nada le hábria servido, y sus derechos habrian quedado burlados bajo la influencia de la ley; pero con agravio de los principios de la equidad. El *summum jus* se habria convertido, como siempre, en *summa injuria*.

Quiso, pues, la ley española, previendo este caso especial, consagrar una disposicion equitativa, y por esto resuelve que llegando á existir la obligacion futura, la hipoteca constituida con anterioridad surta sus efectos desde el momento de la inscripcion, como si desde este momento hubiera nacido y tenido existencia la obligacion que no nació sino con posterioridad. En este caso las hipotecas constituidas por el deudor, en el tiempo trascurrido entre la obligacion preliminar en que se constituyó una hipoteca en garantía de una obligacion futura,

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

y la existencia de esta obligacion, serán postergadas á dicha hipoteca, porque la existencia de la obligacion futura retrotrae sus efectos con relacion á la hipoteca, al tiempo en que ésta se constituyó en la obligacion preliminar.

La ley española dice que esto se verifica si la obligacion «llega á contraerse;» nuestro Código dice: «si la obligacion llega á realizarse.»—Debemos creer que nuestro Código usa el verbo *realizar* en el mismo sentido que la ley española se sirve del verbo *contraer*, y que en ambas disposiciones la idea es, que la obligacion llegue á extir, dejando por lo mismo de ser futura.

En cuanto á la obligacion sujeta á condiciones suspensivas inscritas, la equidad de la disposicion se percibe con mayor facilidad. La obligacion existe desde luego, no es exigible, porque su exigibilidad está en suspenso y depende del cumplimiento de la condicion. Si ésta llega á cumplirse, la obligacion deja de estar en suspenso, adquiere toda su eficacia, se hace exigible. En este caso, la hipoteca constituida en garantía de su cumplimiento, adquiere tambien todo su vigor y por lo mismo surte sus efectos como si la obligacion hubiera sido pura; las hipotecas constituidas con posterioridad quedan postergadas.

El Código Argentino nos presenta en su artículo 9º resoluciones análogas á las que contiene el artículo que examinamos. No habla de la hipoteca constituida en garantía de una obligacion futura, sino de la que se constituye bajo condicion suspensiva, ó desde cierto dia ó por una obligacion condicional, y decide que, llegado el dia ó cumplida la condicion, la hipoteca surte su efecto desde el dia de la inscripcion. «*La hipoteca puede constituirse bajo cualquiera condicion, y desde un dia cierto, ó hasta un dia cierto, ó por una obligacion condicional.*

Otorgada bajo condicion suspensiva ó desde dia cierto, no tendrá valor sino desde que se cumpla la condicion ó desde que llega el dia; pero cumplida la condicion ó llegado el dia, será su fecha la misma en que se hubiese tomado razon de ella en el Oficio de hipotecas. Si la hipoteca fuese por una obligacion condicional, y la condicion se cumpliere, tendrá un efecto retroactivo al dia de la convencion hipotecaria.

43.—El artículo 1985 está tomado del artículo 143 de la ley española; pero hay tambien una diferencia notable en la redaccion. Nuestro artículo dice: «*Cuando sea exigible la obligacion futura ó se cumpla la condicion suspensiva;*» y la ley española, «*cuando se contraiga la obligacion futura ó se cumpla la condicion suspensiva.*» A pesar de que no pueden significar lo mismo en el tecnicismo legal las frases «*cuando sea exigible la obligacion futura,*» «*cuando se contraiga la obligacion futura,*» parece que el espíritu de ambas disposiciones es el mismo. Cuando la obligacion llegue á existir, cuando deje de ser futura, en cuyo caso, como acaba de verse, sus efectos se retrotraen al tiempo en que se contrajo la obligacion preliminar que llevaba implícita la necesidad ó la suposicion de la obligacion futura—como dicen los redactores de la ley española:—para que esto se verifique, y la hipoteca constituida surta sus efectos contra terceros interesados, el que tenga interes en ella deberá hacer constar por medio de una nota al margen de la inscripcion hipotecaria, que la obligacion ha llegado á existir, ó que la condicion que la tenia en suspenso ha llegado á verificarse. De esta manera los terceros que consientan en recibir una hipoteca sobre bienes gravados ya, en garantía de una obligacion futura, ó de una obligacion condicional, sabrán por medio del registro público, que la obligacion que era futura ha llegado á existir, ó que la que era condicional

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ha dejado de serlo, convirtiéndose en obligacion pura y exigible.

44.—Nuestro artículo 1986 está tomado de la segunda parte del artículo 142 de la ley española; pero la diferencia de redaccion entre ambas disposiciones convierte en un verdadero absurdo, en nuestro artículo, lo que en la ley española es una decision razonada, justa y equitativa. Para que esto se comprenda con facilidad, trascribiremos íntegros ambos textos.

El artículo 1986 dice: «Si la obligacion asegurada estuviere sujeta á condicion resolutoria inscrita, *no surtirá la hipoteca su efecto en cuanto á tercero, sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condicion.*»

La ley española dice: «Si la obligacion asegurada estuviere sujeta á condicion resolutoria inscrita, *surtirá la hipoteca su efecto en cuanto al tercero, hasta que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condicion.*»

En ambos artículos se supone: 1º, que hay una obligacion condicional garantizada con hipoteca; 2º, que la condicion es resolutoria; y 3º, que esta condicion resolutoria llega á realizarse ó cumplirse. En ambos artículos se decide respecto de los efectos de la hipoteca con relacion á terceros interesados.

Cuando la condicion resolutoria llega á realizarse ó cumplirse, es evidente que la obligacion deja de existir: así como cuando se realiza la condicion suspensiva, la obligacion que estaba en suspenso, deja de estarlo y se hace exigible; cuando se verifica la condicion resolutoria, la obligacion que era eficaz, deja de serlo, deja de existir; la condicion resolutoria al realizarse ó cumplirse, ha resuelto la obligacion extinguiéndola por completo. Tal es la naturaleza y tales los efectos de las condiciones resolutorias.

Esto supuesto, es evidente que cuando la condicion resolutoria se realiza y por este motivo la obligacion deja de existir, la hipoteca que garantizaba su cumplimiento deja tambien de existir. Mientras la obligacion ha existido, porque la condicion resolutoria no se ha realizado, ha existido tambien la hipoteca, ha producido sus efectos contra los terceros y los seguirá produciendo hasta que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condicion. Por regla general, la hipoteca vive con el Registro y cáduca cuando se hace constar en él la causa que la extingue. Antes de esto la hipoteca produce sus efectos en cuanto al tercero. Tal es la resolucion de la ley española, perfectamente en armonía con los principios de la ciencia y con las reglas de la equidad.

Nuestro artículo, bajo las mismas condiciones que el de la ley española, decide que no surtirá la hipoteca su efecto en cuanto á tercero, *sino desde* que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condicion. Supone, pues, nuestro artículo que la condicion resolutoria se ha realizado: en consecuencia la obligacion ha quedado resuelta, se ha extinguido, no existe ya; pero la hipoteca que le servia de garantía comienza á surtir su efecto contra tercero precisamente cuando esto se verifica, cuando se hace constar en el registro el cumplimiento de la condicion.

La ley española fija un término á la eficacia de la hipoteca, el cumplimiento de la condicion resolutoria y su constancia en el registro: hasta que esto se verifica la hipoteca ha surtido sus efectos en cuanto á tercero, deja de surtirlos cuando realizada la condicion que resuelve ó extingue la obligacion, se hace constar esta circunstancia en el registro. Nuestro Código por el contrario, supone que mientras que no se cumple la condicion resolutoria, la hipoteca no surte sus efectos en cuanto

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

á tercero y que comienza á surtirlos cuando se realiza la condicion, es decir, cuando la obligacion no existe y no puede existir la hipoteca que le servia de garantía. La ley española fija un término *ad qüem;* nuestro Código fija un término *á quo:* en ambos es uno mismo ese término, el cumplimiento de la condicion resolutoria y su constancia en el registro; pero cuando se llega á ese término la hipoteca deja de surtir su efecto contra tercero segun la ley española y comienza á surtirlo segun la ley mexicana. La primera, como hemos dicho, está en armonía con los principios y con la equidad; la segunda es absurda. No cabe cómo en los dos artículos anteriores interpretar las palabras del legislador en un sentido racional y justo.

Para concluir esta parte, transcribirémos aquí las palabras de los Autores de la ley española con relacion al artículo de que nos ocupamos. Dicen así: *"Mas cuando la obligacion asegurada está sujeta á condicion resolutoria, solo la hipoteca puede subsistir en toda su fuerza hasta que en el registro se haga constar el cumplimiento de la condicion, pues que desde entonces la obligacion se desvanece, y sin obligacion que garantir no puede haber hipoteca.*

45.—El artículo 1987 fija las condiciones con que puede enagenarse ó cederse el crédito hipotecario en todo ó en parte: esas condiciones son las siguientes: 1ª que el contrato se haga constar en escritura pública, 2ª que se dé conocimiento de esta escritura al deudor, 3ª que la escritura se inscriba en el Registro.

Que el crédito hipotecario puede enagenarse ó cederse, no puede ser objeto de cuestion ni materia de una resolucion expresa de la ley. Por regla general, todo lo que está en el comercio humano, todo lo que puede formar el patrimonio del hombre, puede enagenarse ó cederse. Ninguna razon podria

alegarse para exceptuar de la generalidad de esta regla el crédito hipotecario.

Algunos en su afan de dar al crédito territorial la mayor extension posible, han pretendido que un crédito hipotecario deberia enagenarse ó cederse por medio de un simple endoso, y sin otra formalidad, á semejanza de las traslaciones que se verifican de títulos de créditos mercantiles, como letras de cambio, libranzas y pagarés á la órden.

Ya se comprende que semejante sistema seria inadecuado é inconveniente aplicado á los créditos hipotecarios. La naturaleza de estos créditos, su orígen, los plazos que generalmente se estipulan para el pago, las personas que ordinariamente intervienen en ellos, la duracion de las acciones que producen, todo, en fin, lo que caracteriza á los créditos de esta especie, establece entre ellos y los títulos de créditos mercantiles, tan profundas y radicales diferencias, que no se concibe cómo podria aplicarse un sistema bueno para estos últimos, á los primeros. Si de hecho se aplicara, los inconvenientes producidos y los males causados harian que se abandonara bien pronto un sistema cuya única ventaja quedaria en último análisis reducida al poco ó ningun costo de la trasmision, ventaja en verdad mezquina, si sobre todo se compara con los inconvenientes probablemente producidos.

Lo que importa para dar gran vida y movimiento al crédito territorial, no es la mayor facilidad de trasmitir un título de crédito de esta especie, ni los menores costos de la trasmision. Lo verdaderamente importante es, que á primera vista pueda conocerse y apreciarse el valor del crédito hipotecario; que con igual facilidad pueda estimarse su legitimidad y la ausencia de todo fraude; que se tenga seguridad de hacerlo efectivo fácilmente, en poco tiempo y á poca costa; que la ad-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ministracion de justicia inspire confianza, y que llegado el caso, haya compradores. Si estas condiciones se llenan, no presentará un obstáculo grande ni pequeño para la circulacion de los créditos hipotecarios, la necesidad de hacer constar su enagenacion ó cesion en una escritura pública, de que se dé conocimiento al deudor y se tome razon en el registro.

Nuestro artículo dispone que la enagenacion se haga constar en escritura pública para prevenir las falsificaciones fáciles de cometerse en escrituras ó documentos privados; exige que se dé conocimiento de la cesion al deudor, para que éste quede entendido de que en lo sucesivo atenderá con el pago del capital y de los intereses al cesionario y no al cedente, y previene que se haga constar en el registro la trasmision ó enagenacion, porque en el registro debe hacerse constar todo lo que modifica la propiedad raíz y los derechos reales constituidos sobre ella.

Nuestro artículo es la primera parte del art. 153 de la ley española: se suprimieron los párrafos 2º y 3º, á nuestro entender con sobrada razon, pues contienen resoluciones innecesarias y cuya omision en nada perjudica.

No podemos decir otro tanto de la omision que se hizo en nuestro Código del art. 154 de la expresada ley, que dice lo siguiente: "*Si se omitiere dar conocimiento de la cesion al deudor, será responsable el cedente de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta.*»

El Código de México en la primera parte del art. 2080, y el de Veracruz en la primera parte tambien del art. 2313, se limitan á decir que: "*el acreedor puede ceder su derecho hipotecario.*» No determinan las condiciones de la cesion, que por lo mismo son las que en general se aplican á toda cesion.

46.—En los arts. 1988, 1989, 1990, 1991 y 1992, se deci-

de: 1º que la hipoteca durará el tiempo señalado por los contratantes: 2º que si éstos no señalan tiempo, solo durará diez años: 3º que solo puede prorogarse antes de que espire el plazo legal, ó el convenido; 4º que la próroga durará el tiempo que se pacte, y en defecto de estipulacion en este sentido, diez años; 5º que durante la primera próroga la hipoteca conservará la prelacion que le correspondia desde su orígen; 6º, que la hipoteca prorogada segunda ó mas veces, sea con plazo fijo, sea por tiempo indeterminado, solo tendrá la preferencia que le corresponda por la fecha del último registro.

En cuanto á la primera de las anteriores decisiones nada tenemos que decir. La hipoteca se constituye para garantía de una obligacion, es decir, para asegurar su cumplimiento. Bajo este respecto tiene el mismo carácter que la fianza, y puede limitarse su duracion al tiempo que las partes contratantes convengan. Si el acreedor está conforme en que satisfecha ó no la obligacion, la hipoteca, garantía dada para asegurar su cumplimiento, solo dure determinado tiempo, nada puede oponerse á la licitud y eficacia de semejante estipulacion. En ese caso, trascurrido el tiempo convenido, aun cuando la obligacion no esté satisfecha, la hipoteca desaparece, la cosa hipotecada queda libre del gravámen, y el acreedor, conservando la accion personal que conforme al contrato orígen de la obligacion le competa, no podrá ya usar de la accion hipotecaria, la cual naciendo con la hipoteca ha desaparecido con ella.

Nos será lícito decir algunas palabras para combatir un error grosero en que han incurrido algunos notarios. El plazo fijado por los contratantes para el cumplimiento de la obligacion no es el plazo para la duracion de la hipoteca. Pedro otorga escritura pública reconociéndose deudor de Juan por cierta cantidad que ofrece pagar á los dos años, y constituye hipo-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

teca sobre una finca de su propiedad como garantía de la obligacion y sin fijar plazo á la duracion de la garantía. En este caso trascurridos los dos años, Juan podrá exigir el pago, y su accion para perseguir la hipoteca, con la prelacion que le corresponda segun el registro, estará expedita durante diez años contados desde la fecha del contrato. Si al constituirse la obligacion y la hipoteca se fijó tiempo para la duracion de esta garantía, menor que el de la obligacion, igual, ó mayor, la hipoteca durará ese tiempo, independientemente de la mayor duracion de la obligacion; pero repetimos, el tiempo fijado á la duracion de la garantía, no es el fijado á la obligacion: ésta puede existir sin aquella, como existe lo principal sin lo accesorio.

47.—En el caso de que no se haya fijado tiempo á la duracion de la hipoteca, ésta durará diez años, segun decide el art. 1988, este plazo podrá ser prorogado antes de que espire—art. 1989;—y la próroga, lo mismo que la constitucion primitiva de la hipoteca, puede ser con plazo fijo ó sin él, en cuyo segundo caso durará otros diez años—art. 1990—conservando durante ella la prelacion que le corresponde por la fecha del registro primitivo segun el art. 1991.

En nuestra antigua legislacion no habia plazo para la duracion de la hipoteca. Esta duraba lo que duraba la obligacion, y se extinguia con ella; pero establecido el registro público de la propiedad y de los derechos que la afectan, ha parecido conveniente fijar un término á los efectos del registro con relacion á la hipoteca, de manera que pasado este término, la inscripcion no conserva la hipoteca si no ha sido renovada.

Así lo dispone el art. 2154 del Código frances que fija, como el nuestro, diez años á los efectos del registro; el de Cerdeña que fija quince en su art. 2238; el de las Dos Sicilias que como el frances fija tambien diez años en su art. 2048; el de la Luisiana que contiene la misma decision en su art. 3333, y el de la República Argentina en el art. 44; por último, el Código Italiano en su art. 2001 fija 30 años á la duracion de la inscripcion, la cual deja de surtir sus efectos si no se renueva antes de la espiracion de ese término. El Código de Portugal en su art. 965 declara que los efectos del registro subsisten mientras no fuere cancelado.

Pero debe advertirse que la cesacion de los efectos de la inscripcion, trascurrido el tiempo fijado por la ley sin que se haya renovado, solo afecta el rango de la hipoteca, y de ninguna manera á la hipoteca misma, al fondo del derecho. "*La no renovacion de la hipoteca,*—dice el Sr. Troplong en sus comentarios al art. 2154, nº 716, bis—*puede oponerse por los acreedores entre sí y por los terceros adquirentes: en una palabra, por todos aquellos que, fundando su seguridad sobre la publicidad de las hipotecas, tienen interes en sostener que han tenido un justo motivo para creer que la inscripcion no renovada habia caducado. Por lo demas, la caducidad de la inscripcion solo hace perder el rango, y en manera alguna el fondo del derecho.*»

Esto mismo decide nuestro Código de Procedimientos, que resumiendo en su art. 37 las diferentes decisiones que contienen los artículos anteriores dice: "*La hipoteca se extinguirá en cuanto á la prelacion del crédito conforme á lo prevenido en la fraccion 4ª del art. 2051 del Código Civil; en cuanto al pago del capital conforme al art. 1968, y en cuanto á aquella y á éste conforme á las demas fracciones del expresado art. 2051.*—Así, el Código de Procedimientos ha venido á fijar la inteligencia de los arts. 1968 y 1988 que parecian contradicto-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

rios entre sí, quedando bien establecido que el trascurso del término legal fijado á la duracion del registro sin que se renueve la inscripcion, solo perjudica al acreedor en la cuestion de preferencia con otros acreedores; pero que si el deudor no ha constituido nuevas hipotecas, el acreedor está expedito para exigir la venta del inmueble, en virtud de su accion hipotecaria, con tal que ésta no haya prescrito ó se haya extinguido por otras causas.

Entre los Códigos extranjeros, el argentino, que se hace notable por su simplicidad y filosofía, decide como ya vimos en el art. 44, que la hipoteca registrada conserva los derechos del acreedor sobre el inmueble hipotecado por el término de diez años, si antes no se renovare; y en su art. 90 establece que: «*la hipoteca se extingue pasados diez años desde su registro en el oficio de hipotecas.*» El autor del Código, en la nota correspondiente á este último artículo nos dice: "*No designamos la prescripcion como medio de extinguir las hipotecas desde que señalamos solo diez años al derecho hipotecario.*»

Debemos advertir, por último, que el plazo fijado para la duracion de la hipoteca en nuestro art. 1988 y sus correlativos, se entiende solo para las hipotecas voluntarias y en ninguna manera para las legales ó necesarias.

LECCION 9ª

ARTICULOS 1993 á 1998.

Art. 1993.—*Llámase necesaria la hipoteca especial y expresa que por disposicion de la ley están obligadas á constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran.*

—1994.—*Llámase tambien necesaria la hipoteca especial y expresa, cuya constitucion tienen derecho de exigir por disposicion de la ley ciertas personas para garantir sus créditos ó la administracion de sus bienes.*

—1995.—*La constitucion de la hipoteca necesaria podrá exigirse en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, como el matrimonio, la tutela, la patria potestad ó la administracion, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligacion que se debiera haber asegurado.*

—1996.—*Si para la constitucion de alguna hipoteca necesaria se ofrecieren diferentes bienes, y no convinieren los interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno, conforme á lo dispuesto en el art. 1953, decidirá el juez, prévio dictámen de peritos.*

—1997.—*Del mismo modo decidirá el juez las cuestiones que se susciten entre los interesados, sobre la calificacion de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitucion de cualquiera hipoteca necesaria.*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

rios entre sí, quedando bien establecido que el trascurso del término legal fijado á la duracion del registro sin que se renueve la inscripcion, solo perjudica al acreedor en la cuestion de preferencia con otros acreedores; pero que si el deudor no ha constituido nuevas hipotecas, el acreedor está expedito para exigir la venta del inmueble, en virtud de su accion hipotecaria, con tal que ésta no haya prescrito ó se haya extinguido por otras causas.

Entre los Códigos extranjeros, el argentino, que se hace notable por su simplicidad y filosofía, decide como ya vimos en el art. 44, que la hipoteca registrada conserva los derechos del acreedor sobre el inmueble hipotecado por el término de diez años, si antes no se renovare; y en su art. 90 establece que: «*la hipoteca se extingue pasados diez años desde su registro en el oficio de hipotecas.*» El autor del Código, en la nota correspondiente á este último artículo nos dice: "*No designamos la prescripcion como medio de extinguir las hipotecas desde que señalamos solo diez años al derecho hipotecario.*»

Debemos advertir, por último, que el plazo fijado para la duracion de la hipoteca en nuestro art. 1988 y sus correlativos, se entiende solo para las hipotecas voluntarias y en ninguna manera para las legales ó necesarias.

LECCION 9ª

ARTICULOS 1993 á 1998.

Art. 1993.—*Llámase necesaria la hipoteca especial y expresa que por disposicion de la ley están obligadas á constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran.*

—1994.—*Llámase tambien necesaria la hipoteca especial y expresa, cuya constitucion tienen derecho de exigir por disposicion de la ley ciertas personas para garantir sus créditos ó la administracion de sus bienes.*

—1995.—*La constitucion de la hipoteca necesaria podrá exigirse en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, como el matrimonio, la tutela, la patria potestad ó la administracion, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligacion que se debiera haber asegurado.*

—1996.—*Si para la constitucion de alguna hipoteca necesaria se ofrecieren diferentes bienes, y no convinieren los interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno, conforme á lo dispuesto en el art. 1953, decidirá el juez, prévio dictámen de peritos.*

—1997.—*Del mismo modo decidirá el juez las cuestiones que se susciten entre los interesados, sobre la calificacion de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitucion de cualquiera hipoteca necesaria.*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

—**1998**.—*Las hipotecas necesarias inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido.*

48.—Vimos antes—art. 1980—que nuestro código suprimiendo la hipoteca judicial, que aun admiten muchos códigos modernos, divide la hipoteca en voluntaria, y necesaria ó legal: nos ocupamos ya de la primera en la leccion anterior, y en consecuencia toca el turno á la hipoteca legal ó necesaria, que como ya tambien vimos, es la que se contrae por necesidad en los casos en que la ley sujeta á alguna persona á prestar esa garantía sobre bienes determinados.

La hipoteca legal la reconocian el derecho romano y nuestra legislacion de las Partidas: la reconocen tambien muchos códigos modernos, limitándola mas ó menos, y solo hemos visto al Código argentino rechazándola completamente. "*No hay otra hipoteca que la convencional constituida por el deudor de una obligacion en la forma prescrita por este título;*» dice el art. 8º lib. 3º, tít. 14.—Tampoco el Código de Holanda reconoce las hipotecas legales.

Entre las hipotecas de esta especie que reconocian el derecho romano y nuestras leyes de Partida, y las que con el mismo carácter reconocen los mas de los códigos modernos, hay estas notables diferencias.

1º Todas las hipotecas legales antiguas eran tácitas: en las legislaciones modernas todas deben ser expresas, y por lo mismo públicas. Ya veremos que aun en la legislacion francesa y los códigos que la siguen, se dictan medidas que tienen por objeto hacer expresas y públicas las hipotecas necesarias ó legales.

2º Las mas de las hipotecas legales antiguas eran generales: en el dia la generalidad de los códigos modernos rechaza

la hipoteca general, la que comprende todos los bienes del deudor, así los presentes como los futuros.

Los arts. 1993 y 1994, nos dan á conocer dos géneros de hipotecas necesarias. Uno que comprende las hipotecas que por disposicion de la ley están obligadas á constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran; otro que abraza aquellas hipotecas cuya constitucion tienen derecho de exigir ciertas personas para que sus créditos ó la administracion de sus bienes queden garantizados.

Desde luego se percibe la diferencia entre unas y otras hipotecas: las primeras deben constituirse aunque el interesado en su constitucion no las exija; las segundas solo se constituyen á peticion del interesado á quien la ley dá derecho de exigirlas.

Hemos dicho que la generalidad de los códigos modernos admite la hipoteca legal. El frances en el art. 2116 dice que la hipoteca es legal, ó judicial ó convencional, y en el 2117 define la primera diciendo, que es la que resulta de la ley. En los mismos términos se expresan el código de las Dos Sicilas en sus arts. 2002 y 2003; el de Cerdeña en los 2165 y 2166; el de la Luisiana en los 3253 y 3254; la ley de Bélgica en sus arts. 43 y 44; el código de Bolivia en el 2140; el de los Estados Romanos en el 108; el de Toscana en el 57 y el Italiano en su art. 1968.—La ley de Baviera—art. 9º reconoce igualmente la hipoteca legal.

El código de México en su art. 2059 y el de Veracruz en el 2288 dicen: "*La hipoteca por razon de su título es legal ó voluntaria; pero una y otra deben inscribirse en el Registro público y solamente desde su inscripcion surten efecto contra tercero.*»

Por último, ya vimos que la ley española en su art. 137

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

reconoce como nuestro código, dos especies de hipotecas, la voluntaria y la necesaria ó legal.

Anunciamos ya que el código argentino no reconoce mas hipoteca que la voluntaria ó convencional. Ni la mujer, ni el menor, ni el incapacitado tienen hipoteca legal sobre los bienes de sus administradores. Comprendemos por lo que respecta á la mujer casada, que la ley ha querido dejar á su cuidado y á su interes, ó al de su familia, asegurarse en las capitulaciones matrimoniales contra los abusos posibles del marido, quien puede dilapidar la fortuna de aquella condenándola, lo mismo que á los hijos, á la indigencia ó á la miseria. En cierto modo la proteccion que dispensa la generalidad de las legislaciones á la mujer casada acordándola una hipoteca legal sobre los bienes del marido para la seguridad de los suyos, es el resultado del carácter que tuvo la mujer bajo la influencia de la legislacion romana; menor de edad en todas las edades de la vida y sujeta á una tutela perpétua, la ley tenia que encargarse de prever por ella y de constituir en su favor las garantías que ella misma era incapaz de proporcionarse.— Poco á poco y en el trascurso de muchos siglos la mujer ha ido perdiendo ese carácter y ha ido entrando bajo su propia representacion en la comunidad del derecho civil. El código argentino, suprimiendo la hipoteca legal, hace desaparecer las últimas huellas de una legislacion en que la mujer no tuvo personalidad jurídica y se mantuvo en perpétua tutela. Creemos, pues, que el código argentino ha querido considerar á la mujer con los mismos derechos que al hombre, con la misma capacidad legal y moral, y en consecuencia que le retira una proteccion incompatible con esa igualdad, y que por el contrario supone la incapacidad de la mujer. Pero tratándose de los menores y de los incapacitados no se comprende por qué

se ha suprimido en el código de que hablamos la obligacion que tienen los administradores de sus bienes, conforme á todas las legislaciones, de asegurar con la garantía de hipoteca sobre sus bienes, la fidelidad de su administracion.

49.—El art. 1995 previene que la constitucion de la hipoteca necesaria podrá exigirse en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, como el matrimonio, la tutela, la patria potestad ó la administracion, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligacion que se debiera haber asegurado.

En efecto: si el marido, despues de la disolucion del matrimonio aun no entrega á los herederos de la mujer los bienes dotales ó de otra especie que ésta llevó al matrimonio; si el tutor, concluida la tutela, aun no rinde cuentas de su administracion, y en general, si los que administran por ministerio de la ley bienes de otros, concluida la administracion, aun no dan cuenta de ella, es evidente que si en su oportunidad, por una causa cualquiera no se constituyó la hipoteca legal, los interesados ó sus herederos podrán exigir su constitucion en cualquier tiempo, mientras que la obligacion cuyo cumplimiento debia haberse garantizado no esté satisfecha. Si por el contrario, en sus respectivos casos el marido ó sus herederos han hecho la devolucion de los bienes dotales de la mujer; si el tutor ha rendido sus cuentas y cubierto el alcance de ellas al menor ó á su legítima representante, y en general, si el que por ministerio de la ley ha tenido á su cargo la administracion de bienes ajenos, ha satisfecho por completo sus obligaciones, rendido cuentas y entregado los bienes que administró, nada hay que exigirles. Si por algun acaso no constituyeron á su tiempo, en su oportunidad, la hipoteca á que la ley les obligaba, no tendria objeto alguno obligarlos á consti-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

tuirla. No está pendiente de cumplimiento la obligacion que se debiera haber asegurado, y en consecuencia la garantía, obligacion accesoria, no tendria obligacion principal á que adherirse y por lo mismo tampoco tendria razon de ser, objeto ni resultados. El art. 1995 de que venimos hablando, es el párrafo segundo del art. 160 de la ley hipotecaria española.

50.—Los arts. 1996 y 1997 previenen que en caso de diferencia el juez debe decidir: 1º sobre la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno de los bienes cuando son diversos los que se ofrecen por el que constituye la hipoteca necesaria; 2º sobre las cuestiones que se susciten entre los interesados acerca de la calificacion de suficiencia de los bienes ofrecidos.

Ya vimos antes que cuando se hipotecan diversos bienes en garantía de una sola obligacion conforme al art. 1953 debe determinarse la cantidad ó parte de gravámen de que cada uno de ellos debe responder.—Naturalmente en las hipotecas voluntarias esta designacion debe hacerse de acuerdo entre el acreedor y el deudor. Si ese acuerdo no fuere posible; si el acreedor y el deudor no se avienen respecto de la parte de crédito porque debe responder cada una de las fincas que van á hipotecarse por un solo crédito, esta diferencia hará que el contrato no se verifique, ó que alguno de los interesados ceda á las exigencias del otro para que pueda realizar un contrato que le interesa. Pero tratándose de hipotecas necesarias ó legales, la falta de acuerdo entre las partes no puede producir el efecto de hacer imposible el contrato; no debe dejarse al interes individual la posibilidad del avenimiento; la hipoteca tiene que constituirse, y la autoridad judicial queda encargada de decidir las diferencias que se susciten entre las partes respecto al punto que consideramos.

Lo mismo debe decirse y con iguales fundamentos de las diferencias que se susciten respecto de la suficiencia de los bienes ofrecidos en garantía.—El juez debe decidir esa diferencia que en las hipotecas convencionales decidiria el interes particular segun que se pronunciare mas enérgicamente en alguno de los interesados.

Los artículos que venimos analizando—1996 y 1997—forman las dos fracciones de que se compone el art. 162 de la ley española.

En el sistema del código frances con relacion á esta materia, tenemos establecido que la ley, independientemente de la voluntad de las partes, acuerda una hipoteca legal: 1º á las mujeres casadas sobre los bienes de sus maridos: 2º á los menores é incapacitados sobre los bienes de sus tutores: 3º al Estado, á los ayuntamientos y á los establecimientos públicos sobre los bienes de los receptores y administradores de sus rentas.—art. 2121;—que la hipoteca legal constituida por ministerio de la ley, comprende todos los bienes presentes y futuros del deudor—art. 2122;—que sin embargo, en el contrato de matrimonio siendo las partes mayores de edad puede estipularse que la hipoteca legal que debe constituir el marido se limite á determinados bienes, así como pueden consentir los parientes del menor reunidos en consejo de familia, que la garantía hipotecaria en los bienes del tutor se reduzca á determinados inmuebles—arts. 2140 y 2141;—que cuando la hipoteca sobre los bienes del tutor no se haya restringido en la acta de nombramiento, puede el mismo tutor en el caso de que la hipoteca general sobre sus bienes inmuebles sea notoriamente excesiva, pedir que se limite la hipoteca á los inmuebles que basten para la seguridad de la administracion—art. 2143; —que de la misma manera, el marido de acuerdo con su mu-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

jer y con anuencia de cuatro de los parientes mas próximos de ella, reunidos en consejo de familia, puede pedir que la hipoteca general sobre todos sus bienes inmuebles se reduzca á los que sean suficientes para la completa garantía de los derechos de la mujer—art. 2144;—por último, que las sentencias que se pronuncien sobre las demandas de los maridos y de los tutores, con relacion al punto indicado, lo sean con audiencia del Ministerio público—el Procurador del Rey—y en juicio contradictorio sustanciado con dicho funcionario—art. 2145.

Con pequeñas diferencias establecen los mismos principios con relacion á esta materia el código de las Dos Sicilias en sus arts. 2007, 2008, 2034 á 2039, y el de la Luisiana en sus arts. 3288, 3305, 3306, 3308, 3310 y 3311, si bien se previene en este último artículo que el juez, con acuerdo de cinco de los mas próximos parientes de la mujer, podrá ordenar la diminucion de la hipoteca, cuya prevencion está de acuerdo con la que contiene el art. 3306 que decide que el juez y no el consejo de familia es quien puede limitar la hipoteca en el caso que menciona.

La ley de Bélgica reconoce la hipoteca legal en favor de la mujer casada—art. 64—concede á ésta y á sus parientes el derecho de requerir la inscripcion—arts. 67 y 69—otorga ese mismo derecho al juez de Paz del canton del domicilio conyugal y al Procurador del Rey—art. 70—y por último, confiere al tribunal la facultad de moderar la hipoteca á peticion del marido, con audiencia del Procurador del Rey, y tomando parecer á tres de los mas próximos parientes de la mujer, y no habiéndolos á tres personas conocidas de la familia—art. 72.

La ley de Baviera dispone lo siguiente con relacion á esta materia:

«Art. 11.—*El derecho de adquirir hipoteca se extiende á toda la fortuna inmueble del deudor, á menos que se limite por la ley ó por una convencion. Sin embargo, el deudor puede pedir que la hipoteca legal no sea inscrita sino por una parte de sus bienes, cuyo valor esceda en un tercio al importe del crédito. La inscripcion no tiene lugar sino cuando la suma es determinada y los inmuebles se han designado especialmente.*»

«Art. 20.—*En cuanto á los derechos de los menores é incapacitados que se fijaron en el nº 5. del art. 12 el tutor no está obligado á acordar una inscripcion hipotecaria sobre sus bienes, sino por los muebles del menor confiados á su administracion y hasta la concurrencia de una suma fijada á este efecto por el juez de la tutela. Se tendrá cuidado de hacer depositar judicialmente los efectos muebles del menor á fin de reducir la hipoteca á su mas exacta garantía. El tutor que no ha sido moroso en la presentacion de sus cuentas anuales no está obligado á prestar alguna garantía en lo sucesivo. Los jueces de la tutela tienen, pues, obligacion de sobrevigilar puntualmente la administracion de los tutores, de exigir la exactitud en la rendicion de las cuentas y de hacer inscribir una nueva hipoteca sobre los bienes del tutor si ha habido mora ó negligencia de parte de éste. Deben tambien tomar inmediatamente una hipoteca sobre los bienes del tutor por el importe de los deficientes reconocidos de sus cuentas.*»

En cuanto á las legislaciones nacionales, debemos decir que el Código de México en su art. 2061 previene que la hipoteca legal de la mujer casada se limitará así en su cantidad como en cuanto á los bienes del marido que ha de abrazar, á lo que se hubiere pactado en las capitulaciones matrimoniales, y que en defecto de pacto se hará esa limitacion de acuerdo con las personas expresadas en el art. 1543; y en caso de desacuerdo por el juez. En el mismo caso, el código de Veracruz

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ordena—art. 2292—que la cuantía de la hipoteca y los bienes sobre que ha de imponerse se determine por árbitros, nombrados uno por cada parte, y que en caso de discordia decidirá el juez. Los mismos códigos en su art. 2062 el primero y 2293 el segundo, dejan la determinacion de la cuantía de la hipoteca y de los bienes sobre que ha de imponerse, tratando de la que corresponde á los hijos sobre los bienes de su padre y en su caso de la madre, para asegurar las resultas de la administracion legal que respectivamente tienen de ciertos bienes de los hijos, así como de la que compete á éstos y á los descendientes sobre los bienes de su padre ó madre que repiten matrimonio por los bienes llamados reservables, al padre ó madre de acuerdo con las personas que, á falta suya, son llamadas por la ley á componer el consejo de familia, y en caso de desacuerdo al juez.

51.—El art. 1998 establece que las hipotecas necesarias inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido. En los mismos términos se expresa el art. 164 de la ley española y agrega: *y se cancelarán en los mismos términos que las voluntarias.*

Si el artículo de que tratamos hubiera dicho que la hipoteca legal se extingue extinguido el derecho á que servia de garantía, habria establecido un principio lleno de exactitud y de verdad, si bien por razon de estas mismas condiciones pudiera haberse suprimido; pero tal como está el artículo, dice una cosa que no es exacta y establece un principio falso.

Tratándose de la hipoteca legal ó necesaria, no podia fijarse un término á su duracion, como el que fija el art. 1988 á la hipoteca voluntaria; sin embargo, deberia distinguirse entre las hipotecas legales aquellas que la ley acuerda á ciertas personas en consideracion á ellas mismas, y por la especial

proteccion que las dispensa—tales son las de los menores é incapacitados, la de la mujer casada, etc.,—y aquellas otras que por consideraciones de otro órden, acuerda á personas que están en la plenitud de su capacidad moral, legal y jurídica; tales son el coheredero ó partícipe, el permutante, el vendedor, el donante etc.—Respecto de los primeros, pudiera no señalarse mas término á la duracion de la hipoteca que la de los derechos á que sirve de garantía; pero respecto de las segundas, la hipoteca necesaria debiera quedar en las mismas condiciones que la voluntaria, los interesados podrian fijar el término de su duracion, y á falta de convenio la hipoteca duraria los diez años que fija el art. 1988 con las calidades que expresan los siguientes.

Ahora bien: la regla fijada por el artículo que nos ocupa es general, comprende á todas las hipotecas necesarias, y en consecuencia contiene un absurdo mayor que el que contendria si se la hubiera limitado á la hipoteca constituida en favor de aquellas personas que de una manera especial la ley coloca bajo su proteccion tutelar. En efecto, si el coheredero, el partícipe, el permutante, etc., despues de haber hecho que se constituya á su favor la hipoteca legal de que habla el art. 2000, dejando subsistente y viva la obligacion garantizada, consienten en que se cancele la hipoteca, ¿no podrá hacerse esto sino acreditando que la obligacion garantizada se ha extinguido? Y aun respecto de los menores, si éstos siendo ya mayores de edad consienten en que se cancele la hipoteca constituida por el tutor, conformándose con otra clase de garantía, ó con ninguna, por la obligacion en que aun esté el tutor de rendir sus cuentas, ¿se pretenderá que mientras subsista esta obligacion no puede cancelarse ó extinguirse la hipoteca? Evidentemente que estas conclusiones serian absurdas;

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

nada podria oponerse en los casos que suponemos á que la hipoteca se tuviera como extinguida, á pesar de seguir subsistiendo la obligacion asegurada, nada se opone á que subsista lo principal y no subsista lo accesorio; nada por último puede impedir que las personas que tienen la libre administracion de sus bienes consientan en que se extingan las garantías que tienen en una hipoteca legal, dejando vivas y subsistentes las obligaciones que esas garantías aseguraban. La parte suprimida de la ley española hace desaparecer estas dificultades. Las hipotecas necesarias se cancelan en los mismos términos que las voluntarias. Se cancelan, pues, por el consentimiento de los interesados, cuando éstos tienen la libre disposicion de sus bienes, de la misma manera que las hipotecas voluntarias, y esto podrá hacerse por éstos, ya extinguida la obligacion asegurada, ó estando viva y subsistente.

LECCION 10ª

ARTICULOS 1999 y 2000.

Art. 1999.—*Están obligados á constituir hipoteca, aunque no se les exija:*

1º Los ascendientes por los bienes comprendidos en la fraccion 5ª del art. siguiente:

2º Los tutores conforme á la fraccion 6ª del citado artículo:

3º El marido por los bienes comprendidos en las fracciones 7ª y 8ª del artículo referido y conforme á los arts. 2001 y 2003.

—2000.—*Tienen derecho de pedir la hipoteca necesaria para seguridad de sus créditos:*

1º El coheredero ó partícipe, sobre los inmuebles repartidos, en cuanto importen sus respectivos sanéos ó el exceso de los bienes que hayan recibido:

2º El vendedor ó el que permuta, sobre el inmueble vendido ó permutado, por el precio ó por la diferencia de los valores:

3º El donante sobre los inmuebles donados, por las cargas pecuniarias impuestas al donatario:

4º El que presta dinero para comprar alguna finca, sobre la misma finca, con tal que conste en escritura pública que el préstamo se hizo con ese objeto:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

nada podria oponerse en los casos que suponemos á que la hipoteca se tuviera como extinguida, á pesar de seguir subsistiendo la obligacion asegurada, nada se opone á que subsista lo principal y no subsista lo accesorio; nada por último puede impedir que las personas que tienen la libre administracion de sus bienes consientan en que se extingan las garantías que tienen en una hipoteca legal, dejando vivas y subsistentes las obligaciones que esas garantías aseguraban. La parte suprimida de la ley española hace desaparecer estas dificultades. Las hipotecas necesarias se cancelan en los mismos términos que las voluntarias. Se cancelan, pues, por el consentimiento de los interesados, cuando éstos tienen la libre disposicion de sus bienes, de la misma manera que las hipotecas voluntarias, y esto podrá hacerse por éstos, ya extinguida la obligacion asegurada, ó estando viva y subsistente.

LECCION 10ª

ARTICULOS 1999 y 2000.

Art. 1999.—*Están obligados á constituir hipoteca, aunque no se les exija:*

1º Los ascendientes por los bienes comprendidos en la fraccion 5ª del art. siguiente:

2º Los tutores conforme á la fraccion 6ª del citado artículo:

3º El marido por los bienes comprendidos en las fracciones 7ª y 8ª del artículo referido y conforme á los arts. 2001 y 2003.

—2000.—*Tienen derecho de pedir la hipoteca necesaria para seguridad de sus créditos:*

1º El coheredero ó partícipe, sobre los inmuebles repartidos, en cuanto importen sus respectivos sanéos ó el exceso de los bienes que hayan recibido:

2º El vendedor ó el que permuta, sobre el inmueble vendido ó permutado, por el precio ó por la diferencia de los valores:

3º El donante sobre los inmuebles donados, por las cargas pecuniarias impuestas al donatario:

4º El que presta dinero para comprar alguna finca, sobre la misma finca, con tal que conste en escritura pública que el préstamo se hizo con ese objeto:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

5º Los descendientes de cuyos bienes fueren meros administradores los padres ó ascendientes, sobre los bienes de éstos, para garantir la conservacion y devolucion de aquellos:

6º Los menores y demas incapacitados sobre los bienes de sus tutores, por los que éstos administren:

7º La mujer casada sobre los bienes de su marido, por la dote y bienes parafernales, siempre que la entrega de una y otros conste por escritura pública:

8º La mujer casada por las donaciones antenupciales que le hayan sido hechas por el marido conforme á la ley:

9º Los acreedores que hayan obtenido á su favor sentencia que haya causado ejecutoria sobre los bienes que tuviere libres el deudor y que ellos mismos designen:

10º Los legatarios sobre los inmuebles de la herencia, por el importe de su legado, si no hubiere hipoteca especial designada por el mismo testador:

11º Los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años, y si el seguro fuere mútuo, por los dos últimos dividendos que se hubieren hecho:

12º El Estado, los pueblos y los establecimientos públicos sobre los bienes de sus administradores ó recaudadores, para asegurar las rentas de sus respectivos cargos.

52.—Estos dos artículos declaran en qué casos hay lugar á la hipoteca necesaria. Tienen derecho de pedir la constitucion de esta hipoteca las personas comprendidas en el art. 2000; por regla general la ley concede á estas personas la facultad de pedir la constitucion de la hipoteca; si en uso de esa facultad la piden, las personas obligadas están en el deber de constituirla; pero si prescinden de ese derecho, si lo renuncian, como pueden hacerlo, nada obliga al deudor á constituir la hipoteca. Como acabamos de decir, esta es la regla general, que

como todas, tiene algunas excepciones; los descendientes de cuyos bienes fueren meros administradores los padres ó ascendientes, los menores y demas incapacitados y la mujer casada, no pueden renunciar el derecho que les concede el art. 2000 en sus fracciones 5ª, 6ª, 7ª y 8ª: aunque los descendientes no exijan á sus padres ó ascendientes que constituyan hipoteca en garantía de los resultados de su administracion; aunque los menores y demas incapacitados tampoco la exijan á sus tutores por los bienes que administran, y por último, aunque la mujer casada, menor ó mayor, no exija á su marido que garantice con hipoteca las obligaciones que contrae por los bienes dotales, por los parafernales y por las donaciones antenupciales que él mismo la haya hecho, el marido estará obligado á constituirla.

Se comprende que en estos casos la ley ha querido protejer á cierta clase de personas de una manera especial, ya viniendo en auxilio de su poco juicio y escasa prevision, como sucede con los menores é incapacitados, ya precaviendo el abuso posible de personas que como los padres, los ascendientes y los maridos, ejercen una influencia tan directa y generalmente decisiva sobre sus hijos, sobre sus descendientes y sobre sus esposas. Pudiera suceder en efecto, que estas personas, por el respeto y afecto que profesan á aquellas bajo cuya autoridad viven, no solo descuidaran, sino que expresamente renunciaran al derecho que la ley les concede para asegurar la administracion de sus bienes por medio de hipotecas: en ese caso pudiera suceder que quedaran reducidos á la pobreza ó á la miseria por las consecuencias de una mala administracion; pues bien, la ley ha querido prevenir estos males, no les concede, como en el sistema de nuestra antigua legislacion, una hipoteca legal y tácita sobre los bienes inmuebles de sus ad-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ministradores; pero obliga á éstos á constituirla aunque no se les exija. Si á pesar de esto no llega á constituirse la hipoteca; si las medidas previsoras de la ley fueron insuficientes, consecuencia será ésta que no deberá imputarse al legislador, sino á la combinacion de circunstancias que no estuvo en su prevision calcular.

Para proceder con algun órden, consideraremos primero la hipoteca legal en favor de los hijos, de los descendientes, de los menores y de los incapacitados, y despues la de la mujer casada.

Aquella hipoteca se rige—art. 2011—por las disposiciones de los capítulos 2º tít. 8º, 13 tít. 9º y 1º y 3º tít. 13 del libro 1º del Código (arts. 400 á 414, 578 á 591, 696 á 715 y 727 á 745).

El que ejerce la patria potestad—el padre, la madre ó alguno de los ascendientes—es el legítimo representante de los que están bajo de ella, y administrador legal de los bienes que les pertenecen.

Los bienes del hijo, mientras está bajo la patria potestad, se dividen en cinco clases—art. 401:

1ª Bienes que proceden de donacion del padre:

2ª Bienes que proceden de donacion de la madre ó de los abuelos, aun cuando aquella ó alguno de éstos, esté ejerciendo la patria potestad:

3ª Bienes que proceden de donacion de los parientes colaterales ó de personas extrañas, aunque éstos y los de la segunda clase se hayan donado en consideracion al padre:

4ª Bienes debidos á don de fortuna:

5ª Bienes que el hijo adquiere por un trabajo honesto, sea cual fuere.

El padre es el legítimo administrador de los bienes del hijo

comprendidos en las cuatro primeras clases—arts. 402 y 403; —no puede enagenar ni gravar los inmuebles, sino por causa de absoluta necesidad ó evidente utilidad y prévia la autorizacion del juez competente—art. 409;—está obligado á dar cuentas de su gerencia—art. 412—y debe entregar al hijo, luego que éste se emancipe ó llegue á la mayor edad, todos los bienes y frutos que le pertenezcan—art. 413.—Pero el artículo que analizamos dice que la hipoteca que debe dar el padre, ó los ascendientes en su caso, es por los bienes de los hijos de que aquellos fueren meros administradores, de manera que solo habrá lugar á esta hipoteca en los casos en que renunciando el padre al usufructo legal que tiene en las cuatro primeras clases de los bienes del hijo, queda con el carácter de «mero administrador de sus bienes.»

Por lo que respecta al tutor, éste, antes de que se le discierna el cargo, está obligado á prestar caucion que asegure su manejo, y ésta puede consistir en hipoteca, en fianza, ó en hipoteca y fianza—arts. 578, 579 y 580—la hipoteca deberá darse:

1º Por el importe de las rentas de los bienes raíces y réditos de los capitales impuestos:

2º Por el de los bienes muebles y el de los enseres y semoviente de las fincas rústicas:

3º Por el de los productos de las mismas fincas, graduados por peritos ó por el término medio en un quinquenio, á eleccion del juez:

4º Por el de las utilidades anuales en las negociaciones mercantiles ó industriales, calculadas por los libros, si están llevados en debida forma, ó á juicio de peritos—art. 581;—si el importe de los bienes del menor aumenta ó disminuye durante la tutela, podrá aumentarse ó disminuirse proporcional-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

mente la hipoteca dada en garantía—art. 582—y si dentro de los tres meses siguientes á la aceptacion de la tutela, el tutor no pudiese dar la garantía por las cantidades que fija el art. 581, el juez podrá disminuir el importe de aquella hasta la mitad—art. 583;—por último, si la garantía dada por el tutor consiste en hipoteca, es obligacion del curador vigilar el estado de las fincas, dando aviso al juez de los deterioros que hubiere en ellas, para que si por esta causa es notable la diminucion del precio, se exija al tutor que asegure con otras los intereses que administra—art. 590.

En cuanto al ausente, el art. 707 declara que su representante nombrado en los términos que expresan los arts. 696 y siguientes, es el legítimo administrador de sus bienes, y que tiene respecto de ellos las mismas obligaciones, facultades y restricciones que los tutores. Una vez declarada la ausencia, y dada la posesion provisional de los bienes, el que entra en ella tiene como el representante, las mismas obligaciones, facultades y restricciones que los tutores: si los bienes se entregan á varios herederos, cada uno de ellos dará la garantía que corresponda á la parte de bienes que administre—art. 735,— y si por no admitir los bienes cómoda division hay que confiar su administracion á un administrador general, conforme al art. 731, este administrador dará la garantía legal—art. 736; —por último, si los llamados á la posesion provisional no pudieren dar la garantía por el importe de los bienes, calculado segun las prevenciones del art. 581, el juez podrá disminuir el importe de aquella hasta reducirlo á una tercera parte—art. 739.

Tales son las disposiciones relativas á la administracion de los bienes de los hijos, de los menores y de los incapacitados, entre los que hay que contar al ausente, representado unas veces por un representante y otras por las personas á quienes se dá la posesion provisional de los bienes.

Del conjunto de las disposiciones referidas deberemos deducir, que están obligados á constituir hipoteca, aunque no se les exija:

1º Los ascendientes que fueren meros administradores de los bienes de sus descendientes, así como los padres que tuvieren ese mismo carácter respecto de los bienes de sus hijos, para garantizar la conservacion y devolucion de aquellos:

2º El tutor del menor ó incapacitado, pudiendo sustituir la hipoteca con fianza, y hacer que aquella se reduzca á la mitad:

3º El representante del ausente y en su caso el poseedor provisional, pudiendo uno y otro, lo mismo que el tutor, sustituir la hipoteca con la fianza, y hacer el primero que la hipoteca se reduzca á una mitad de su importe, y el segundo á una tercera parte.

Por lo que toca á la hipoteca legal en favor de la mujer casada, el marido tiene obligacion de constituirla: 1º por la dote y bienes parafernales de la mujer, si la entrega de una y otros se hace constar en escritura pública: 2º por las donaciones antenupciales que le hayan sido hechas por el marido conforme á la ley; pero si estas donaciones no se han ofrecido como aumento de la dote, solo producen obligacion personal, quedando al arbitrio del marido asegurarla ó nó con hipoteca—art. 2003.

En nuestra antigua legislacion patria se llamaba hipoteca legal aquella que sin estipulacion expresa de las partes ni condenacion judicial resulta precisamente de la ley; llamábase tambien tácita porque no es el juez ni el deudor quien la constituye, sino la sola fuerza de la ley, teniendo en cuenta unas

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

veces el favor especial á cierta clase de personas, otras la conveniencia pública y otras la voluntad presunta del deudor.

Entre las hipotecas tácitas que reconocia esa legislacion, ocurren en primer término la de los hijos, la de los menores ó incapacitados, la de la mujer casada y la del marido. A favor de los hijos: 1º en los bienes del padre para asegurar el recobro de los bienes adventicios cuya administracion y usufructo pertenecen á éste durante la patria potestad.—*Ley 24. tít. 13. Part. 5ª;*—2º en los bienes del padre ó de la madre que habiendo enviudado pasó á segundas nupcias para seguridad de los bienes reservables para los hijos del primer matrimonio.—*Ley 26. tít. 13. Part. 5ª y 7. tít, 4º lib. 10. N. R;* —3º en los bienes de la madre viuda que siendo tutora del hijo ó hijos vuelve á casarse; y en los del nuevo marido para asegurar las resultas de la tutela, hasta que proveyéndoseles de nuevo tutor ó curador se rindan las cuentas de la administracion anterior.—*Ley 26. tít. 13. Part. 5ª.*

En cuanto á los menores é incapacitados la ley constituia hipoteca legal á favor de los huérfanos menores de 25 años y sus herederos: 1º en los bienes de sus tutores y curadores y en los de los fiadores y herederos de los mismos por las resultas de la tutela ó curaduria—*Ley 23. tít. 13 Part. 5ª y 21, tít 16 Part. 6ª;*—2º en las cosas compradas para sí por los mismos tutores ó curadores con dinero de los huérfanos, pues éstos podian optar entre tomar las cosas así compradas, ó el dinero invertido en la compra—*Ley 49. tít. 5º y 30 tít. 13 Part. 5ª*—Igualmente la ley constituia una hipoteca especial, aunque tácita, en favor del huérfano menor de 14 años, en la cosa que otro hubiese comprado de la pertenencia de dicho menor hasta la íntegra solucion del precio.

La mujer casada tenia hipoteca legal: 1º en los bienes del

marido para asegurar la repeticion de la dote y de los bienes parafernales que le hubiese entregado.—*Ley 23, tít. 13. Part. 5ª y 17, tít. 11, Part. 4ª;*—2º en los mismos bienes para asegurar la devolucion de los que la mujer adquiriere durante el matrimonio por donacion, herencia ó legado, con tal que el marido se hubiese obligado á tenerlos como aumento de la dote.—*Nov. 97 cap. 2º;* 3º en los expresados bienes para asegurar las arras ó donacion propter nuptias que le hubiere ofrecido el marido.—*Ley 29. C. De Jure dotium*, y Gregº Lopez en la glosa 2ª de la ley ya citada, *23 tít. 13. Part.* 5ª; 4º y último, en los mismos bienes para asegurar los alimentos que el marido tiene obligacion de ninistrarla.—*Curia filip. lib. 2º cap. 3º nº 26.*

El marido á su vez tenia hipoteca legal sobre los bienes de la mujer ó de cualquiera otra persona que por ella le hubiere prometido dote.—*Ley 23, tít. 13. Part. 5ª*

Por regla general estas hipotecas tenian además del caracter de tácitas, el de generales, esto es; comprendian todos los bienes del deudor, así presentes como futuros.

Nuestros códigos nacionales, el de México en su art. 2060 y el de Veracruz en el 2290 consagran como el nuestro, la hipoteca legal en favor de la mujer casada, de los hijos y descendientes y de las personas sujetas á tutela ó curaduría—fracciones 4ª, 5ª, 6ª y 7ª de los arts. citados.

En cuanto á los códigos extranjeros, el frances en su art. 2121 establece la hipoteca legal en favor de la mujer casada sobre los bienes de su marido, y la de los menores é incapacitados sobre los bienes de sus tutores; declara en su art. 2135 que estas hipotecas existen independientemente de toda inscripcion, y en el 2122 que los derechos que confieren pueden ejercitarse sobre todos los inmuebles pertenecientes al deudor,

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

así presentes como futuros; pero en los casos de inscripcion permite bajo las reglas que ya hemos indicado que estas hipotecas se limiten á determinados bienes, suficientes para garantizar las responsabilidades contraidas.

El Código de Bolivia acepta las propias decisiones en sus arts. 2144. fracciones 2ª y 3ª, 2145 y 2164 á 2166, agregando á las hipotecas de que habla el Código frances, la legal constituida independientemente de toda inscripcion en favor del ausente, declarado tal, sobre los bienes de su administrador.

El de las Dos Sicilias en sus arts. 2007, 2008 y 2021 establece los mismos principios.

El de la Luisiana en sus arts. 3282, 3283, 3284, 3285, 3287 y 3298, acepta en todas sus decisiones el sistema frances y agrega entre las hipotecas legales la que tiene el tutor ó curador sobre los bienes de su representado en garantía de sus alcances por los anticipos hechos en la administracion, la de los menores é incapacitados sobre los bienes de las personas que sin tener nombramiento de tutor ó curador se mezclan en la administracion; la de los hijos de matrimonios anteriores, sobre los bienes del marido de la madre viuda que conserva la tutela, y por último, la de los hijos sobre los bienes adjudicados en comun á ellos y al padre ó madre.

El Código de Cerdeña en sus arts. 2169 á 2174 establece las mismas hipotecas legales que el Código frances; pero en su art. 2215 declara que estas hipotecas tienen su eficacia desde el dia en que se dió nacimiento á ellas, con tal que hayan sido inscritas en los tres meses siguientes, en lo que se separa del Código frances y los que lo siguen, que dan valor á estas hipotecas independientemente de toda inscripcion.

La ley de Toscana reconoce tambien la hipoteca legal en favor de la mujer casada, de los menores y de los incapacitados—art. 64, fracciones 1ª y 2ª;—pero establece la necesidad de la inscripcion en los arts. 97 á 102.

El Código de los Estados Romanos agrega á las hipotecas legales que hemos mencionado la que tienen las hijas sobre los bienes de la sucesion por razon de su dote—art. 117.

El de Portugal—Proyecto del Sr. Correa Telles—reconoce las hipotecas legales de la mujer casada—art. 1288,—de los hijos por sus bienes maternos ó adventicios y por los reservables—arts. 1290 y 1291—y de los menores é incapacitados—arts. 1292 y 1293; pero establece en su art. 1321 la necesidad de la inscripcion.

El Código Civil portugues, actualmente vigente, reconoce las mismas hipotecas en su art. 906 fracciones 2ª y 3ª, y establece la necesidad de la inscripcion en el art. 907.

El Código prusiano solo reconoce la hipoteca legal de los menores é incapacitados, cuya inscripcion ordena—art. 192;—la ley de Baviera en su art. 12 fracciones 5ª, 6ª y 7ª reconoce las hipotecas legales de la mujer casada, de los hijos y de los menores y demas incapacitados; pero ya hemos dicho que en el sistema de esta ley toda hipoteca debe registrarse sin distincion alguna del título de que proceda—art. 21.—

La ley española reconoce en su art. 168 fracciones 1ª, 2ª y 4ª las mismas hipotecas legales que nuestro Código en su art. 1999, y establece tambien la necesidad de la inscripcion en su art. 25 y en el 29 fraccion. 2ª

El Código italiano—art. 1969—establece la hipoteca legal de la mujer casada y de los menores é incapacitados, y la necesidad del registro de estas hipotecas en sus arts. 1982 y 1983.

Por último, el Código de Holanda y el Argentino no reconocen hipotecas legales.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

CONTINUACION DE LA LECCION 10ª

53.—Acabamos de ver que entre las hipotecas legales que reconoce el art. 2000, hay algunas que son de tal naturaleza que no pueden renunciarse por las personas en cuyo favor se establecen: las demás no son de esta especie; los obligados á constituirlas, dejan de tener esta obligacion si las personas en cuyo beneficio se constituyen prescinden de su derecho; tales son las hipotecas legales que menciona el art. 2000 en sus fracciones 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 9ª, 10ª, 11ª y 12ª

En la fraccion 1ª del artículo citado se establece una hipoteca legal en favor del coheredero ó partícipe, sobre los inmuebles repartidos en cuanto importen sus respectivos sanéos ó el exceso de los bienes que hayan recibido.

La ley supone que dos ó mas coherederos ó copropietarios hacen la division de los bienes inmuebles que les pertenecen en comun. En este caso puede suceder que la division se haga de manera que cada partícipe lleve una parte igual á la de cada uno de los otros, ó bien que no admitiendo los inmuebles cómoda division, se adjudique á uno de los partícipes ó coherederos, alguno que exceda en valor á la parte del otro. En el primer caso ambos partícipes ó coherederos quedan recíprocamente obligados el uno para con el otro á la evic-

cion ó sanéo, de manera que si despues de hecha la division, un tercero alegare derecho á alguno de los inmuebles repartidos y venciere en juicio al partícipe á quien correspondió en ella, el otro deberá indemnizarle, de modo que el menoscabo ocurrido se divida entre ambos. Esta obligacion puede asegurarse con la hipoteca de los inmuebles divididos, y el partícipe que lo pretenda podrá obligar al otro á constituirla. En el segundo caso, cuando alguno de los partícipes reciba un valor mayor en bienes inmuebles, claro es que para igualar la division deberá obligarse á entregar cierta cantidad al partícipe que llevó una porcion menor, y esta obligacion debe garantizarse con hipoteca si el interesado lo exige.

En estos casos, como se ha visto, ninguna dificultad se presenta en la aplicacion práctica de la ley; pero si suponemos que de dos coherederos uno ha llevado una finca, ó bien inmueble, y otro dinero ó bienes muebles, el primero estará obligado á constituir hipoteca sobre el inmueble que le tocó en suerte para asegurar á su coheredero contra la eviccion, al paso que él no podrá pretender una garantía semejante para que su coheredero responda á su vez de la eviccion ó sanéo. En este caso, y no pudiendo ser recíproca la obligacion de ambos herederos, por la naturaleza misma de las cosas, entendemos que el que llevó el bien inmueble quedará libre de toda obligacion de hipoteca, ya por lo que respecta al sanéo, ya por lo que mira á la mayor suma de valores que en la division le hubiere tocado. Sin embargo, nada decide á este respecto la ley.

54.—La segunda de las hipotecas legales de que habla nuestro artículo es la que tiene derecho de pedir que se constituya el vendedor ó permutante, por el precio ó por la diferencia entre los valores de bienes inmuebles permutados. Se

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

supone que el comprador ha quedado á deber el precio ó parte de él, ó que uno de los permutantes debe al otro la diferencia entre los valores permutados. En ambos casos el vendedor ó el permutante tienen derecho para exigir que el comprador ó el otro de los permutantes aseguren con la hipoteca especial de la cosa vendida ó permutada el pago de la cantidad que quedan á deber por razon de la venta ó de la permuta.

55.—La tercera de las hipotecas legales es la que tiene derecho de exigir sobre los inmuebles donados el donante que impone al donatario algunas cargas pecuniarias para garantizar el cumplmiento de éstas. Como la donacion es un contrato gratuito, y como por la naturaleza de ella tiene el donante un derecho expedito para imponer al donatario las condiciones que quiera, es evidente que una de ellas puede consistir en que asegure con la hipoteca de los mismos bienes donados el cumplimiento de las cargas que le imponga. Nada puede oponerse á la licitud de esta condicion, y ya se ve que si el donatario acepta la donacion, es con calidad de cumplir las condiciones convenidas, entre ellas la de constituir hipoteca para asegurar el cumplimiento de las cargas impuestas en la misma donacion.

Así, pues, ninguna dificultad se presenta en el terreno práctico cuando el donante impone, como ley de la donacion, que el donatario constituya hipoteca sobre el inmueble donado en garantía de las cargas que tiene que cumplir. Pero si al hacerse la donacion, el donante no exigió semejante condicion, y ya consumada pretende que se constituya la hipoteca, ¿podrá hacer efectivo este derecho en cualquier tiempo, con tal de que el donatario se conserve en la posesion de la cosa donada,? ó bien por no haber hecho uso de semejante derecho al

hacer la donacion, ya aceptada, perfecta y consumada ésta, no puede pretender que se constituya la hipoteca?

Parece lo mas equitativo decidir que una vez perfecta y consumada la donacion en que se han impuesto al donatario algunas cargas pecuniarias, no puede exigirse la constitucion de la hipoteca porque tampoco pueden imponerse nuevas condiciones al contrato. Pudo el donante, al hacer la donacion, imponer al donatario las condiciones lícitas que quiso, entre ellas la de garantizar con la hipoteca especial del inmueble donado la satisfaccion de las cargas pecuniarias impuestas; pero si no hizo uso de este derecho, la cosa donada ha pasado al dominio del donatario con calidad de libre, el donatario ha adquirido un derecho perfecto y absoluto sobre ella, y ninguna limitacion puede imponerse á ese derecho sino con su consentimiento. No tenemos la presuncion de creer que acertamos en esta resolucion; pero, lo repetimos, es la que nos parece mas equitativa y mas arreglada á los principios de la justicia.

56.—La cuarta de las hipotecas legales de nuestro artículo 2000, es la que tiene derecho de pedir que se constituya sobre la finca comprada, el que prestó dinero para comprarla, con tal que conste en escritura pública que el préstamo se hizo con ese objeto.

Si alguno prestó su dinero para la compra de una finca, parece que la finca comprada pertenece mas bien al prestamista que al comprador; nada mas justo que el derecho que el Código dá á aquel para exigir que el comprador le asegure con la hipoteca de la misma finca el reintegro del dinero prestado para su compra. Parece natural que el prestamista conserve este derecho mientras el comprador se conserve como dueño de la finca y sin pagar el dinero prestado. En consecuencia,

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

podrá ejercitarlo en cualquiera tiempo, si bien la hipoteca que se constituya no deberá tener mas prelacion que la que le corresponda por la fecha del registro.

Si los acreedores que hemos referido y se contienen en las cuatro primeras fracciones del art. 2000, no hubiesen exigido la constitucion de la hipoteca á que la ley les dá derecho, en el caso de concurso serán considerados como acreedores de tercera clase y con privilegio sobre los inmuebles que respectivamente debieron ser hipotecados en favor de sus créditos, con tal que dichos bienes se conserven en poder del deudor—Arts. 2091 y 2092.—Si los bienes referidos hubieren pasado á poder de terceros poseedores, ningun privilegio podrá hacerse valer.

57.—La fraccion 9ª del mismo artículo establece una hipoteca legal en beneficio del acreedor que ha obtenido á su favor una sentencia que causa ejecutoria, sobre los bienes libres del deudor.

No hay que confundir esta hipoteca con la hipoteca judicial que reconocia nuestra antigua legislacion y que reconocen hoy algunas legislaciones extranjeras. Si un acreedor obtiene á su favor una sentencia que causa ejecutoria, la ley quiere suministrarle los medios oportunos para prevenir un fraude del deudor condenado á pagar, asegurando los derechos de aquel. Podria suceder que el deudor condenado irremisiblemente al pago, apelara al recurso indigno de fingir hipotecas sobre sus bienes, de suerte que el acreedor no pudiese hacer efectivo su buen derecho: para prevenir este fraude la ley dá al acreedor el derecho de exigir que el deudor condenado constituya hipoteca sobre los bienes libres que posea al tiempo de la condenacion. Remedio seguramente ineficaz contra un deudor en

quien se supone el ánimo de defraudar á su acreedor haciendo estéril la sentencia que lo condena al pago.

58.—En la fraccion 10ª se constituye hipoteca legal en favor de los legatarios sobre los inmuebles de la herencia por el importe de sus legados. Si el testador para asegurar el beneficio que ha querido hacer á sus legatarios, constituye una hipoteca especial sobre los inmuebles designados por él, nada tendrá que hacer el legatario si no es solicitar el registro de tal hipoteca; pero en el evento contrario la ley le confiere el derecho de exigir al albacea que constituya la hipoteca legal de que habla la fraccion que nos ocupa.

59.—En la fraccion 11ª se constituye la misma hipoteca legal en favor del asegurador por los premios del seguro correspondientes á dos años, ó por los dos últimos dividendos si el seguro fuere mútuo. Se supone, pues, que el asegurado ha dejado de satisfacer por dos ó mas años los premios del seguro, ó que siendo el seguro mútuo—art. 2850—alguno de los contratantes ha dejado de contribuir con su cuota en dos ó mas dividendos.

El premio del seguro puede pagarse por una sola vez ó en plazos—art. 2871—, y cuando se pacta que se pague en prestaciones periódicas correspondientes á la duracion del aseguramiento, y el siniestro ocurre dentro del período en que aquellas prestaciones han dejado de satisfacerse, el asegurador no responde del daño causado—art. 2875.—Parece, pues, segun la decision de este artículo, que en cierto modo carece de objeto la hipoteca legal que en ese mismo caso previene la ley que se constituya en garantía de las pensiones adeudadas.

Debemos tambien advertir que la hipoteca de que se trata tiene lugar cuando el dueño de la finca asegurada contrató el seguro. Puede suceder que éste se haya contratado no por el

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

mismo dueño de los bienes asegurados sino por otro que tenga interes en su conservacion—art. 2860,—ó bien que el que teniendo un giro mercantil ó industrial ó de cualquiera otra clase en una finca ajena, se haya visto obligado á contratar el seguro de la finca como condicion indispensable, conforme á lo dispuesto en el art. 2888, para poder contratar el seguro de su establecimiento. En ninguno de estos casos tendrá lugar la hipoteca legal de que habla la fraccion que analizamos.

60.—Por último, el Estado, los Pueblos y los Establecimientos públicos pueden exigir que los administradores ó recaudadores de sus bienes ó rentas, constituyan hipoteca sobre sus bienes para asegurar las resultas de su administracion ó recaudacion. Esta hipoteca, como todas las necesarias ó legales, que reconoce nuestro Código, debe ser especial y espresa, necesita del registro público para subsistir y solo tiene su prelacion desde la fecha del registro.

61.—Tales son las hipotecas legales que reconoce nuestro Código con calidad de que los obligados á constituirlas solo tienen esta obligacion en el caso de que se les exija. Si por el contrario, las personas á cuyo favor se constituyen, no ejercitan su derecho, los bienes de los respectivos responsables permanecen libres, y los que con éstos contratan no pueden temer que aparezcan hipotecas ocultas que hagan estériles sus derechos é ineficaces las precauciones prudentes que tomaron para contratar.

En esto se distinguen esencialmente las hipotecas legales reconocidas ahora de las que reconoció nuestra antigua legislacion, en que por otra parte, se desplegó un verdadero lujo. Ya hemos dado á conocer en la primera parte de esta misma leccion las hipotecas legales constituidas en favor de la mujer casada, del marido, de los hijos, de los menores y de los incapacitados. A estas hipotecas agregamos ahora la que tenia el fisco: 1º en las cosas que se venden ó permutan, por razon de la alcabala,—*Ley 9, tít. 9, lib. 1º N. R;*—2º en todos los bienes de los que le debieren algun tributo hasta que lo satisfagan,—*Ley 25, tít. 13. Partª 5ª;*—3º en todos los bienes de los que le estuvieren obligados por contrato desde que lo hicieron hasta que lo cumplan,—*Ley 23, tít, 13. Part. 5ª;*—4º en todos los bienes de sus administradores y recaudadores por las resultas de su administracion,—*Ley 6, tít. 19, lib. 3º Fuero Real y leyes 23 y 25 tít. 13 Part. 5ª;*—la que tenia el que prestó dinero para la construccion ó reparacion de una finca sobre la finca construida ó reparada.—*Ley 26 tít. 13. Part. 5ª;*—la que tenia el que prestó dinero para guarnecer, reparar ó componer alguna nave en la misma nave provista ó reparada—*Ley citada;*—la que tenia el dueño de la casa alquilada en las cosas propias del inquilino que se encontraren en ella, así para el cobro de los alquileres debidos como para la indemnizacion de los perjuicios ó deterioros causados en la finca—*Ley 9 tít. 17 lib. 3º Fuero Real* y *5ª tít. 8º Part. 5ª;*—la que competia al dueño de heredades rústicas en las cosas que el arrendatario hubiere introducido á ellas con conocimiento del dueño, y en los frutos nacidos, así para el cobro de la renta como para la indemnizacion de los perjuicios y deterioros causados.—*Ley citada y 6ª, tít. 11 lib. 10. N. R.;*—la que tenia el legatario sobre los bienes del testador para el pago de la cosa ó cantidad legada.—*Ley 26, tít. 13, Part. 5ª*

Estas hipotecas tuvieron su orígen en el antiguo Derecho Romano, como puede verse en las leyes *22 D. De hered. vel act vend., 13 § offeri D. De action emti, 31 § 8º D. De ædil ed., 5ª § 8 D. De trib. act., 14 C. fam. ersisc., única § 1º C. De rei. ux. act., 20 C. De admin. tut. 6. C, in quib. caus. pign.*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

5. C. De legit. tut.; 12 C. Qui pot. in pign. etc., etc.—Puede consultarse sobre todo el tít. del Digesto "*in quibus causis pignus vel hypotheca tacite constituitur*»

De este lujo de hipotecas legales procede en parte el que despliega nuestro código. Las mas de las que considera con este carácter pudieron y debieron suprimirse, dejando al interes individual los medios de procurarse una garantía para la seguridad de las estipulaciones convenidas. El coheredero ó partícipe, el vendedor ó permutante, el donante, el que presta dinero para la compra de una finca, los aseguradores, el Estado, los pueblos y los establecimientos públicos, todas estas personas están en aptitud de imponer como condicion en los contratos que celebran, que se asegure el cumplimiento de las obligaciones contraídas, por medio de hipoteca. Para nada necesitan la especial proteccion dispensada por la ley, proteccion que en buenos principios solo debe otorgarse á aquellas personas que por la debilidad de su juicio, ó por el afecto ó respeto que profesan á otras, no están en aptitud de proporcionarse por sí mismas las garantías convenientes para la seguridad de sus derechos.

La ley hipotecaria española, además de las hipotecas legales que hemos dado á conocer en la primera parte de esta leccion, constituye la del Estado, de las Provincias y de los Pueblos sobre los bienes de los que contratan con ellos ó administran sus intereses, y en general sobre los bienes de los contribuyentes por el importe de una anualidad vencida y no pagada de los impuestos que graviten sobre ellos; y la de los aseguradores sobre los bienes asegurados por los premios del seguro de dos años; y si fuere el seguro mútuo, por los dos últimos dividendos que se hubieren hecho.—Art. 168, fracs. 5ª y 6ª

El Código de Veracruz en su art. 2290, además de las hipotecas legales de la mujer casada, de los hijos, de los menores y demas incapacitados, constituye hipotecas de la misma especie: 1º en favor del vendedor sobre los bienes vendidos para el pago del precio de la venta; 2º en favor de los coherederos y cualesquiera coopropietario, sobre los bienes que fueron comunes, para la seguridad del pago de las cantidades que sobre los mismos bienes adjudicados á otro de ellos se les hubiere asignado; 3º en favor de los permutantes sobre los bienes permutados, para asegurar el pago de las cantidades que cualquiera de ellos se hubiese obligado á entregar por razon de la permuta; 4º en favor del Estado, de los pueblos y establecimientos públicos sobre los bienes de sus administradores ó recaudadores, para asegurar las rentas de sus respectivos cargos. A estas hipotecas agrega el Código del Estado de México en su art. 2060, la constituida en favor del dueño de una finca arrendada, rústica ó urbana, sobre los muebles que el arrendatario haya introducido en ella y sean de su propiedad, para el pago de la renta respectiva.

Propiamente esta última hipoteca es un privilegio; pero el citado Código la considera con aquel carácter, á pesar de que dijo en el art. 2056, que la hipoteca es un derecho real sobre los *bienes inmuebles* que se sujetan al cumplimiento de una obligacion.

El Código frances, además de la hipoteca legal de la mujer casada, de los menores y de los demas incapacitados, no reconoce otra que la del Estado, de los Ayuntamientos y de los Establecimientos públicos sobre los bienes de los recaudadores ó administradores—art. 2121—El Código de Bolivia en su art. 2144 establece además la de los monasterios en los bienes de sus administradores, la de las personas que han resen-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

tido algun daño como consecuencia de un delito ó de un cuasi-delito sobre los bienes del delincuente ó culpable, y la de los propietarios de bienes que han pasado á terceros poseedores sin habérseles trasferido legalmente la propiedad sobre los bienes de los mismos detentadores. El Código de los Estados Romanos concede hipoteca legal á las hijas por razon de su dote, al fisco, á los Ayuntamientos, á las Iglesias y á los Estatablecimientos públicos sobre todos los bienes presentes y futuros de los responsables, y por último, al fisco tambien sobre todos los bienes presentes y futuros del individuo que se hubiere obligado para con él por un acto público. Estas hipotecas no subsisten sino mediante su inscripcion en el registro—art. 117.—El Código de la Luisiana reconoce sustancialmente las mismas hipotecas legales que el código frances, con excepcion de la constituida por éste en favor del Estado, de los Ayuntamientos y Establecimientos públicos, y declara que estas hipotecas se llaman tambien tácitas, porque existen por efecto de la ley y sin necesidad de convencion—arts. 3279 á 3288;—el Código de Portugal—Digesto del Sr. Correa Tellez—además de las hipotecas legales de la mujer casada, de los hijos, de los menores y demas incapacitados establece la de las Iglesias, Monasterios, misericordias y otros establecimientos piadosos sobre los bienes de sus administradores—art. 1287,—la de los legatarios sobre los bienes de la herencia para el pago de sus legados—art. 1294;—pero estas hipotecas no son ocultas y tienen necesidad de ser inscritas—art. 1312. El Código actualmente vigente en dicha nacion, publicado en 1867, establece las hipotecas legales de la Hacienda nacional, de las Cámaras municipales y de los establecimientos públicos sobre los bienes de sus administradores y de los fiadores de éstos, del menor, del ausente, del incapacitado, y en general, de todas

las personas privadas de la administracion de sus bienes sobre los de sus tutores, curadores, etc.; de la mujer casada sobre los bienes del marido; del cónyuge sobreviviente sobre los bienes del cónyuge difunto; del acreedor alimentario; de los establecimientos de crédito predial; de los coherederos sobre los bienes de la herencia; de los legatarios y de los acreedores privilegiados; pero todas estas hipotecas deben ser registradas, y el registro puede hacerse sobre todos los bienes del responsable, si no se especifican en el título respectivo los inmuebles sujetos á la hipoteca, pudiendo sin embargo el deudor pedir que el registro se limite á los bienes necesarios para el cumplimiento de la obligacion—arts. 906 á 909.—La ley de Baviera dá el derecho de adquirir hipoteca por fuerza de la ley y sin el consentimiento del deudor, á los acreedores siguientes: 1º al Estado por los adeudos de impuestos ordinarios y extraordinarios; 2º á los municipios y establecimientos públicos sobre los inmuebles de sus administradores para garantizar los créditos que resulten de su administracion cuando estos propietarios no ofrecen una solvabilidad suficiente; 3º á los Señores por los adeudos de réditos, censos, etc. sobre los bienes de sus vasallos; 4º á los que tienen derecho á una renta inmoviliaria sobre bienes inmuebles por los adeudos anuales; 5º á los menores é incapacitados, sobre los inmuebles de los tutores, curadores ó fiadores, por los créditos que puedan provenir de la administracion de la tutela ó curatela, salvo lo dispuesto en el art. 20; 6º á la mujer sobre los inmuebles de su marido: I por sus bienes dotales; II por los derechos que resulten del contrato de matrimonio; III por sus demandas en indemnizacion provenientes de obligaciones del marido en que ella se hubiere obligado: IV por el empleo del precio de sus bienes enagenados por el marido; 7º á los hijos sobre los in-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

muebles de su padre ó madre por su fortuna particular; 8º á los legatarios y á los acreedores de una sucesion para el pago de las sumas que se le queden debiendo en la particion, y por los derechos resultantes de la eviccion de las cosas que hubieren recibido; 9º á los arquitectos y empresarios de construcciones, obreros y dueños de materiales, sobre las casas, construcciones, reconstrucciones ó reparaciones de las mismas, ó de canales etc.; 10º á los vendedores de cerveza por el precio de ella ó del aguardiente—*eau de vie*—que hubieren suministrado; 11º á los acredores hipotecarios sobre los inmuebles gravados, por los réditos adeudados de dos años y por los gastos judiciales ocasionados para el pago de sus créditos; 12º á todos los acreedores sin distincion por los créditos reconocidos judicialmente susceptibles de ejecucion contra los deudores—art. 12—pero declara que toda hipoteca como derecho real, se adquiere por la inscripcion formal sobre los registros públicos—art. 21.—El Código italiano en su art. 1969, dá hipoteca legal al vendedor, al coheredero, al menor ó incapacitado, á la mujer casada sobre los bienes de los respectivos responsables y al Estado sobre los bienes del condenado por los gastos judiciales; pero en su art. 1965 declara que la hipoteca no tiene efecto si no es pública, y en el 1981 que adquiere este carácter mediante la inscripcion en los registros.

Por último, ya hemos dicho que el código de Holanda y el moderno código argentino no reconocen hipotecas legales.

LECCION 11ª

ARTICULOS 2001 á 2010.

Art. 2001.—*Si los bienes dotales ó parafernales fueren raíces, puede la mujer exigir que sobre ellos se constituya de preferencia la hipoteca.*

—2002.—*La mujer goza del derecho que le concede la fraccion 7ª del art. 2000 en cualquier tiempo en que se constituya la dote.*

—2003.—*La hipoteca necesaria por razon de donaciones antenupciales solo tendrá lugar en el caso en que se hayan ofrecido como aumento de la dote. Si se ofrecieren sin este requisito, solo producirá obligacion personal, quedando al arbitrio del marido asegurarla ó nó con hipoteca.*

—2004.—*La constitucion de hipoteca para asegurar la dote, puede ser pedida:*

1º Por la mujer, si fuere mayor:

2º Por el que haya dado la dote:

3º Por los padres de la mujer, aunque ellos no hubieren dado la dote:

4º Por el tutor.

—2005.—*Si ninguno de los mencionados en el artículo anterior pidiere la constitucion de la hipoteca, la pedirá el Ministerio público.*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

muebles de su padre ó madre por su fortuna particular; 8º á los legatarios y á los acreedores de una sucesion para el pago de las sumas que se le queden debiendo en la particion, y por los derechos resultantes de la eviccion de las cosas que hubieren recibido; 9º á los arquitectos y empresarios de construcciones, obreros y dueños de materiales, sobre las casas, construcciones, reconstrucciones ó reparaciones de las mismas, ó de canales etc.; 10º á los vendedores de cerveza por el precio de ella ó del aguardiente—*eau de vie*—que hubieren suministrado; 11º á los acredores hipotecarios sobre los inmuebles gravados, por los réditos adeudados de dos años y por los gastos judiciales ocasionados para el pago de sus créditos; 12º á todos los acreedores sin distincion por los créditos reconocidos judicialmente susceptibles de ejecucion contra los deudores—art. 12—pero declara que toda hipoteca como derecho real, se adquiere por la inscripcion formal sobre los registros públicos—art. 21.—El Código italiano en su art. 1969, dá hipoteca legal al vendedor, al coheredero, al menor ó incapacitado, á la mujer casada sobre los bienes de los respectivos responsables y al Estado sobre los bienes del condenado por los gastos judiciales; pero en su art. 1965 declara que la hipoteca no tiene efecto si no es pública, y en el 1981 que adquiere este carácter mediante la inscripcion en los registros.

Por último, ya hemos dicho que el código de Holanda y el moderno código argentino no reconocen hipotecas legales.

LECCION 11ª

ARTICULOS 2001 á 2010.

Art. 2001.—*Si los bienes dotales ó parafernales fueren raíces, puede la mujer exigir que sobre ellos se constituya de preferencia la hipoteca.*

—2002.—*La mujer goza del derecho que le concede la fraccion 7ª del art. 2000 en cualquier tiempo en que se constituya la dote.*

—2003.—*La hipoteca necesaria por razon de donaciones antenupciales solo tendrá lugar en el caso en que se hayan ofrecido como aumento de la dote. Si se ofrecieren sin este requisito, solo producirá obligacion personal, quedando al arbitrio del marido asegurarla ó nó con hipoteca.*

—2004.—*La constitucion de hipoteca para asegurar la dote, puede ser pedida:*

1º Por la mujer, si fuere mayor:

2º Por el que haya dado la dote:

3º Por los padres de la mujer, aunque ellos no hubieren dado la dote:

4º Por el tutor.

—2005.—*Si ninguno de los mencionados en el artículo anterior pidiere la constitucion de la hipoteca, la pedirá el Ministerio público.*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

—**2006**.—*La accion de la mujer para pedir la constitucion de la hipoteca es imprescriptible.*

—**2007**.—*Cuando el marido no hubiere constituido hipoteca dotal y comenzare á dilapidar sus bienes, quedará á salvo á la mujer el derecho que le conceden las leyes para exigir que los que subsistan de su dote, se le entreguen, se depositen en lugar seguro ó se pongan en administracion.*

—**2008**.—*La mujer por sí, ó por medio de su representante legítimo, podrá exigir la subrogacion de su hipoteca en otros bienes del marido en cualquier tiempo que lo crea conveniente siempre que haya consentido por escrito en la enagenacion ó gravámen de los inmuebles afectos á su dote, ó como condicion prévia para prestar dicho consentimiento.*

—**2009**.—*Cuando los bienes dotales consistan en rentas ó pensiones perpétuas, si llegaren á enagenarse, se asegurará su devolucion, constituyendo hipoteca por el capital que al interes legal produzca la misma renta ó pension.*

—**2010**.—*Si las pensiones fueren temporales y pudieren ó debieren subsistir despues de la disolucion del matrimonio, se constituirá la hipoteca por la cantidad en que convengan los cónyuges; y si no se convinieren, por la que fije el juez.*

62.—El artículo 2001 previene que si los bienes dotales ó parafernales fueren raíces, puede la mujer exigir que sobre ellos se constituya de preferencia la hipoteca.

Acabamos de ver que el marido está obligado á constituir hipoteca por la dote y bienes parafernales de la mujer, siempre que la entrega de unos y otros conste por escritura pública. Al exigirse este requisito se han querido prevenir y precaver los fraudes posibles á que en el régimen dotal de nuestra antigua jurisprudencia se daba lugar con la simulacion de

dotes, que frecuentemente servian para defraudar á los acreedores legítimos del marido.

En nuestro sistema actual se han cambiado radicalmente las condiciones que tenian la dote y los bienes parafernales de la mujer en la legislacion anterior. En esta se distinguia entre la dote estimada y la inestimada, y en la primera se hacia aun otra distincion entre la estimacion que causa venta y la estimacion que no la causa. Los bienes entregados al marido en calidad de dote estimada pasaban á su dominio, y por lo mismo podia enajenarlos libremente, quedando reducida su obligacion á restituir el precio en que fueron tasados al constituirse y entregarse la dote.—Leyes 7, 18, 19 y 20, tít. 11, Part. 4ª—Si las cosas dotables muebles ó raíces se entregaban al marido sin estimar ó con estimacion que no causa venta, el marido no adquiria su dominio natural y verdadero, sino solo el civil, y por lo mismo no podia enajenarlas, hipotecarlas ni gravarlas, pues tenia obligacion de restituirlas en especie, disuelto el matrimonio.—Leyes 7, 18, 19, 21 y 26, tít. 11 Part. 4ª—En este segundo caso, si el marido enajenaba indebidamente los bienes dotales, podia revocarse la enajenacion por el mismo marido durante el matrimonio, ó disuelto este por la mujer ó sus herederos, quedando á eleccion del comprador devolver los mismos bienes ó su precio.—Antonio Gomez en la ley 53 de Toro núm. 63.—

En el sistema adoptado por nuestro Código se llama dote á cualquiera cosa ó cantidad que la mujer ú otro en su nombre, dá al marido con el objeto expreso de ayudarle á sostener las cargas del matrimonio—art. 2251—; puede ser constituida antes de la celebracion del matrimonio ó durante él—art. 2252—; puede aumentarse durante el matrimonio—art. 2253—; puede constituirse con los bienes muebles ó raíces que la mujer

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

posea antes de contraer el matrimonio y aumentarse con los que durante él adquiera—art. 2257—; pertenece al marido su administracion y usufructo, y tiene además la libre disposicion de ella, con las limitaciones siguientes:—art. 2269—Salvo convenio en contrario puede el marido disponer libremente de los muebles comunes pertenecientes á la dote—art. 2275—; si consistiere en muebles preciosos ó en dinero, podrá el marido disponer de ella, si hubiere asegurado préviamente la restitucion de su valor con hipoteca, á menos que por las capitulaciones matrimoniales se le prohiba la enajenacion en todo caso—arts. 2276 y 2281—; por regla general ni el marido, ni la mujer, ni los dos juntos pueden enajenar, hipotecar ni gravar de cualquiera otro modo los bienes dotales inmuebles—art. 2280—; pero el marido podrá enajenarlos, sean ó no estimados, siempre que haya asegurado préviamente su restitucion con hipoteca, á no ser que en todo caso se le prohiba la enajenacion en las capitulaciones matrimoniales —art. 2281—; en ciertos casos la mujer puede tambien enajenar é hipotecar los bienes dotales inmuebles y los muebles preciosos—art. 2282—, y ambos cónyuges de comun acuerdo pueden enajenarlos ó hipotecarlos, cuando aun no esté constituida la hipoteca que ordena el art. 1999 para los objetos que especifica el art. 2283; pero las enajenaciones se harán en pública subasta y con autorizacion judicial—art. 2284—, que el juez no podrá dar sino en cuanto fuere necesario para el objeto que motiva la venta—art. 2287—; por último, si el marido enajena ú obliga los bienes en los casos en que no le es permitido, se hace responsable de los daños y perjuicios, tanto para con la mujer, como para con los terceros á quienes no haya declarado la naturaleza de los bienes enajenados—art. 2295.—

Resulta del conjunto de estas disposiciones que la dote puede consistir: 1º, en muebles comunes; 2º, en muebles preciosos; 3º, en dinero; 4º, en inmuebles; que en todo caso puede prohibirse al marido en las capitulaciones matrimoniales la enajenacion de los bienes dotales de cualquiera especie que sean; pero que no habiendo semejante prohibicion, puede enajenar con toda libertad los bienes de la primera clase; y los de las tres restantes solo en el caso de que haya asegurado préviamente la restitucion de su valor con hipoteca constituida sobre sus propios bienes; por último, que sin esta circunstancia, esto es, sin haber constituido la hipoteca correspondiente, solo puede enajenar los muebles preciosos y los inmuebles para los objetos indicados en el art. 2283 y con acuerdo de la mujer. Por lo demas, el sistema adoptado por nuestro Código reconoce tambien la dote estimada, y ya veremos mas adelante lo establecido respecto de ella por lo que toca á la hipoteca legal que asegura su devolucion.

En los casos de dote estimada el artículo que analizamos no presenta dificultad alguna, pues si los bienes raíces en que consiste la dote se entregan en calidad de estimados al marido y la mujer usa de la autorizacion que se le concede, el artículo 2027 previene que al inscribirse en el registro de la propiedad en favor del marido, como cualquiera otra adquisicion de dominio, se expresará en la inscripcion la cuantía de la dote de que dichos bienes hagan parte, la cantidad en que hayan sido estimados y la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituida; y no contenta con esto la prevision del legislador, ordena en el artículo siguiente—2028—que al tiempo de inscribir la propiedad de tales bienes á favor del marido, se inscriba la hipoteca dotal que sobre ellos se constituya en el registro correspondiente. En este caso se ve bien, que tie-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ne una aplicacion práctica la facultad que concede á la mujer el artículo que nos ocupa para exigir que sobre los bienes raíces que forman la dote, se constituya de preferencia la hipoteca.

Pero si suponemos que los bienes raíces en que consiste la dote no se entregan estimados al marido, la autorizacion de que se trata no solo presenta dificultad sino que es inútil y absurda: inútil porque no pudiendo enajenar el marido semejantes bienes, la mujer tendría siempre expedita la accion real de vindicacion, por ser la enajenacion evidentemente nula, habiendo además la circunstancia de que si no están tales bienes garantizados con la hipoteca respectiva, no puede oponerse á aquella accion real la prescripcion, que no corre durante el matrimonio, en el caso supuesto, conforme á la decision del artículo 2296; absurda porque conservando la mujer el dominio de tales bienes, es absurdo que sobre bienes que son suyos se constituya á su favor una hipoteca.

63.—El artículo 2002 nos dice, que la mujer goza del derecho que le concede la fraccion 7ª del art. 2000 en cualquier tiempo en que se constituya la dote.

En efecto, ora se constituya la dote antes de la celebracion del matrimonio, ora se constituya durante él, hay una misma razon en ambos casos para exijir que se constituya la hipoteca. Aun sin este precepto no podria desconocerse la obligacion del marido, supuesto que la ley se la impone aun en el caso de que no la exija la mujer ú otro en su nombre. No encontramos concordancia alguna con las prevenciones de este artículo y del anterior en las legislaciones extranjeras.

64.—El art. 2003 previene que la hipoteca necesaria porrazon de donaciones antenupciales, solo tendrá lugar en el caso en que se hayan ofrecido como aumento de la dote. Si se

ofrecieren sin este requisito, solo producirán obligacion personal, quedando al arbitrio del marido asegurarla ó no con hipoteca. Se llaman donaciones antenupciales las que hace un esposo al otro antes del matrimonio, cualquiera que sea el nombre que la costumbre les haya dado—art. 2231—y se comprenden bajo la misma denominacion las que un extraño hace á alguno de los esposos ó á entrambos en consideracion al matrimonio—art. 2232—Es evidente que nuestro artículo habla de las donaciones antenupciales de la primera y de la segunda especie. Respecto de aquellas, el art. 1999 previene que el marido está obligado á constituir hipoteca aunque no se le exija, siempre que tengan la calidad que menciona el art. 2003, esto es, que se ofrezcan como aumento de la dote; y respecto de las segundas, tendrá el marido el mismo deber si el extraño que las hace tuvo la propia intencion. Si por el contrario, el marido ó el extraño hacen la donacion sin la calidad á que nos referimos, queda al arbitrio del primero constituir ó nó la hipoteca.

La ley, como vemos, no se ocupa de las donaciones hechas por la mujer al marido, comprendidas tambien en la definicion que dá el art. 2231. En este caso, el marido, dueño de las cosas donadas, las administra por sí mismo, dispone de ellas con toda libertad, la mujer á nada queda obligada ulteriormente, y por lo mismo no existen respecto de ella las consideraciones que hay que tener presentes respecto del marido, legítimo administrador de los bienes de su mujer.

Parece que el artículo de que nos ocupamos se tomó del 178 de la ley española, que dice: *"La hipoteca dotal por razon de arras y donaciones esponsalicias, solo tendrá lugar en el caso de que unas ú otras se ofrezcan por el marido como aumento de la dote. Si se ofrecieren sin este requisito, solo produci-*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

rán obligacion personal, quedando al arbitrio del marido asegurarla ó nó con hipoteca."

65.—Los arts. 2004 y 2005 determinan qué personas pueden exigir al marido la constitucion de la hipoteca dotal, y dan ese derecho: 1º á la misma mujer si fuere mayor de edad; 2º al que haya dado la dote; 3º á los padres de la mujer aunque ellos no la hubieren dado; 4º al tutor; 5º al Ministerio público.

Nuestro Código ha querido asegurar la constitucion de la hipoteca en favor de la mujer por todos los medios posibles: mas adelante veremos que no se limita á esto la prudente prevision de la ley, y que previendo el caso de que á pesar de tantas precauciones no llegue á constituirse la hipoteca, acuerda á la mujer casada ciertos derechos, cuyo ejercicio puede precaverla contra las funestas consecuencias de la indigencia ó la miseria.

Como era natural el derecho de exigir la constitucion de la hipoteca, se otorga en primer lugar á la misma mujer, que es en efecto la persona mas viva y mas inmediatamente interesada en que tal hipoteca se constituya. Se trata de su propio bien, y ninguno puede tener mayor interes que ella misma en procurarlo.

Pero podrá suceder que la mujer, ya por el respeto que debe al gefe de la familia, ya por el cariño que seguramente profesa al hombre á quien acaba de entregar su corazon y su suerte, no tenga la decision bastante para exigirle el cumplimiento de un deber desatendido ya por el mismo marido, supuesto que la ley lo obliga á constituir la hipoteca aunque no se le exija: en este caso la ley confiere el derecho de pedir su constitucion á la persona que dió la dote. Se supone que—con excepcion de la mujer misma—nadie se interesa más en

la suerte de ella que el que queriendo asegurarla contra las penalidades de la indigencia, procuró hacerlo, proporcionándole en una dote los medios de una subsistencia segura y tranquila. La ley fia á la prevision y al interes de corazon de esta persona, el ejercicio de un derecho cuyos resultados deben ser que no queden burlados los sentimientos que le impulsaron á dar la dote, y defraudados los fines que se propuso alcanzar.

En defecto de la persona que dió la dote, pueden ejercitar el derecho de exigir la constitucion de la hipoteca dotal, los padres de la mujer, aunque ellos no hayan dado aquella. Nadie pondrá en duda el interes que éstos tienen en asegurar la suerte de su hija, siendo por lo mismo evidente la razon que ha tenido la ley para confiar á ese interes tan legítimo como sagrado la eficacia de los derechos que asegura á la mujer casada.

La tutela acaba con el matrimonio de la mujer, supuesto que se extingue por la emancipacion—art. 637—y que ésta se produce por aquel—artículos 110 y 689.—Pero aun extinguida, la ley dá derecho al que fué tutor para pedir la constitucion de la hipoteca dotal, porque la ley supone que el que desempeñó la tutela de la mujer casada, conserva algun interes por su suerte, y fia á ese interes el ejercicio de un derecho que otros no pueden ó no quieren ejercitar.

En defecto de todas las personas antes mencionadas, el Ministerio público, órgano de la sociedad y representante legítimo de todos los intereses protegidos de una manera especial por ella, tiene el deber y el derecho de pedir la constitucion de la hipoteca, ora sea exitado por alguno, ora proceda con toda expontaneidad por haber llegado á su conocimiento que no se ha asegurado á la mujer casada con la garantía que pre-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

viene la ley la devolucion de su dote y la fiel administracion de sus bienes.

Si á pesar de todas estas prudentes precauciones no se llega á constituir la hipoteca y el marido comenzase á dilapidar sus bienes, la ley proporciona á la mujer, como veremos mas adelante, el medio de evitar que se consume indefectiblemente su ruina. Cuando nos ocupemos de los artículos 2027 y siguientes, daremos á conocer otros medios que nuestro código pone en práctica para que en ningun caso deje de constituirse la hipoteca dotal, á lo menos cuando la dote consiste en bienes raíces ó derechos reales que se entregan como estimados al marido.

La ley española—artículos 182, 183 y 184—dá el derecho de pedir la constitucion de la hipoteca á la misma mujer si ya está casada y fuere mayor de edad; si aun no lo estuviere ó fuere menor, al padre, á la madre, ó al que hubiere dado la dote; á falta de estas personas y siendo menor la mujer, esté ó no casada, al curador, y en defecto del curador al fiscal del tribunal del Partido.

El código de Veracruz impone al marido la obligacion de requerir él mismo la inscripcion sobre sus bienes inmuebles de la hipoteca dotal de la mujer; lo hace responsable de los perjuicios que se sigan á ésta por la omision de este deber; en su defecto dá á la mujer misma y á cualquiera de sus parientes, el derecho de pedir la inscripcion; y por último, declara que el juez, de oficio, está obligado á requerirla—artículos 2352, 2353, 2354 y 2356.

El código del Estado de México impone al marido la misma obligacion, dá los mismos derechos á la mujer y á sus parientes y en último término al representante del Ministerio

público si llega á establecerse esta institucion en el Estado—artículos 2111, 2112, 2113 y 2115.

El código frances estableciendo la hipoteca legal de la mujer con la misma calidad que tenia en nuestra antigua legislacion, esto es, con calidad de oculta ó tácita, impone sin embargo al marido la obligacion de hacerla pública por medio del registro—artículo 2136—y declara reo de estelionato al marido que sin haber hecho la inscripcion, consiente hipotecas ó privilegios sobre sus inmuebles sin declarar expresamente que están afectos á una hipoteca legal en favor de su mujer; en defecto de los maridos impone al Procurador imperial la obligacion de requerir la inscripcion—artículo 2138—y por último, dá ese derecho á los parientes del marido y de la mujer, á los amigos de uno ú otra y á la mujer misma—artículo 2139.

El Código de las Dos Sicilias adopta las decisiones del código frances en sus artículos 2022 y 2024 á 2026, lo mismo que el de Bolivia en sus artículos 2164 á 2169 y el de la Luisiana en sus artículos 3298 á 3300 y 3304.

La ley de Bélgica lo deja todo al cuidado é interes de la mujer—artículos 64, 66 y 71—el código de los Estados Romanos impone á los maridos y á los notarios la obligacion de requerir la inscripcion—artículo 133—y el código sardo llama al ejercicio de este derecho á los ascendientes de la mujer, ó á los que estando obligados á dotarla la hayan dotado, y declara que esta hipoteca, como todas las legales, tiene su fuerza ó prelacion desde el dia en que la ley le dá nacimiento, con tal que haya sido inscrita en los tres meses siguientes—artículos 2215 y 2221—El moderno código italiano en su art. 1982, impone al marido y al notario la obligacion de inscribir la hipoteca legal de la mujer, bajo la pena de quedar

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

obligados al resarcimiento de daños y perjuicios y á una multa que puede extenderse hasta mil liras—«*lires*»—artículo 1984 —El Código de Prusia deja al acreedor, por un derecho de prenda legal, aun no inscrito, el derecho de gravar directamente y sin emplear otro medio de ejecucion los inmuebles libres del deudor—art. 413;—y el de Baviera, estableciendo la hipoteca legal de la mujer, deja á ésta, á su tutor si es menor, á sus parientes y al Tribunal ante que se ha otorgado el contrato matrimonial el cuidado de hacerla inscribir.

66.—El artículo 2006 declara que es imprescriptible la accion de la mujer para pedir la constitucion de la hipoteca. En consecuencia, en cualquier tiempo, aunque el matrimonio esté disuelto, con tal que esté pendiente el cumplimiento de las obligaciones que debieron asegurarse, segun lo determinado en el artículo 1995, podrá pedirse la constitucion de la hipoteca. Nos referimos á lo dicho en el artículo antes citado, que en cierto modo hace innecesaria la declaracion que contiene el art. 2006.

67.—Dijimos antes que no contenta la ley con las precauciones que establece para hacer efectiva la hipoteca legal de la mujer casada, prevee el caso de que á pesar de ellas no se haya constituido, y que el marido, comenzando á dilapidar sus bienes, amenace dejar en la indigencia á la mujer, poniéndose en imposibilidad de restituir los bienes dotales. Para ese caso el artículo 2007 previene que la mujer pueda exijir que los bienes que aun existan de su dote se le entreguen, que se depositen en lugar seguro, ó que se pongan en administracion.

Como el derecho que otorga este artículo á la mujer casada se refiere al que le conceden las leyes, es decir, el Código mismo, deberemos examinar qué extension tiene semejante

derecho, y encontramos á este respecto la disposicion contenida en el art. 2306. "Si hubiere justos motivos—dice este artículo—para creer en peligro los bienes dotales, por la negligencia ó mala administracion del marido, podrán la mujer ó sus padres ó hermanos, en el caso de estar ella imposibilitada, pedir al juez que los bienes se aseguren, bien limitando las facultades del marido, bien privándole de la administracion." Así, pues, el derecho de la mujer en el caso previsto por el art. 2007, se reduce á pedir al juez que limite las facultades del marido en lo relativo á la administracion de la dote, ó que le prive de esa administracion. El juez con la audiencia del marido calificará la justicia de la queja y decidirá lo conveniente. Si esa decision importa privar al marido de la administracion, lo que equivale á constituir la separacion de bienes, como esto tiene lugar como pena impuesta al marido, la mujer administrará sus bienes propios; los comunes y los del marido serán administrados por el apoderado que éste nombre y en su defecto por la mujer, conforme á lo determinado en el artículo 2224.

El artículo de que nos ocupamos está tomado literalmente de la ley española en su artículo 187.

68.—El art. 2008 dá á la mujer el derecho de pedir la subrogacion de la hipoteca en otros bienes del marido en dos casos: 1º cuando ha consentido por escrito en la enagenacion ó gravámen de los inmuebles del marido hipotecados en favor de su dote; 2º cuando para dar ese consentimiento pone como condicion prévia que se haga tal subrogacion.

Se supone que la enagenacion hecha por el marido y consentida por la mujer, de los inmuebles afectos ó hipotecados en favor de su dote, ha sido con calidad de quedar cancelada esa hipoteca; de otra suerte, si los inmuebles hipotecados en

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

favor de la mujer han sido enagenados ó gravados quedando viva la hipoteca, ningun perjuicio se seguirá á la mujer, supuesto que puede perseguirlos, cualquiera que sea su poseedor. Este artículo está tambien tomado de la ley española en su art. 190, que se refiere á los arts. 188 y 189 que deberán verse para la mejor inteligencia del primero.

69.—El art. 2009 dice que "cuando los bienes dotales consistan en rentas ó pensiones perpétuas, si llegaren á enagenarse, se asegurará su devolucion, constituyendo hipoteca por el capital que al interes legal produzca la misma renta ó pension." El interes legal es el seis por ciento, segun lo dispuesto en los arts 1598 y 2824. La aplicacion de este artículo se reduce á determinar el capital mediante una proporcion geométrica.

70.—El art. 2010 previene "que si las pensiones fueren temporales, y pudieren ó debieren subsistir despues de la disolucion del matrimonio, se constituirá la hipoteca por la cantidad en que convengan los cónyuges; y si no se convinieren, por la que fije el juez." Las pensiones temporales podrán serlo de modo que no obstante esta calidad puedan subsistir ó deban subsistir despues de la disolucion del matrimonio: en este caso, el capital á que correspondan deberá fijarse por el mútuo consentimiento de los cónyuges, y en caso de inconformidad por el juez; pero si las pensiones temporales que constituyen la dote no pueden ni deben subsistir disuelto el matrimonio, como por ejemplo, cuando se ha fijado á esas pensiones la misma duracion de aquel ¿por qué capital deberá constituirse la hipoteca? Nada resuelve nuestro artículo á este respecto, debiendo por lo mismo decidirse que en ese caso el marido no está obligado á constituir hipoteca por capital alguno. Las pensiones temporales no tenian mas duracion que

la del matrimonio; disuelto éste, la mujer no tenia derecho á ellas; falta por lo mismo la razon de la ley que ha querido poner á la mujer, asegurándola la restitucion de su dote, á cubierto de la indigencia despues de la disolucion del matrimonio.—art. 192 de la Ley hipotecaria española.—

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

LECCION 12ª

ARTICULOS 2011 á 2015.

Art. 2011.—*La constitucion de hipoteca por los bienes de hijos de familia, de los menores y de los demas incapacitados, se rejirá por las disposiciones de los capítulos 2º, tít. 8º, 13, tít. 9º y 1º y 3º tít. 13 del libro 1º*

—2012.—*El asegurador de bienes inmuebles tendrá derecho de exigir una hipoteca especial sobre los bienes asegurados, cuyo dueño no haya satisfecho los premios del seguro de dos ó mas años, ó de dos ó mas de los últimos dividendos, si el seguro fuere mútuo.*

—2013.—*La hipoteca á que se refiere el artículo anterior podrá constituirse por toda la cantidad que se deba; y la inscripcion no surtirá efecto sino desde su fecha.*

—2014.—*Los que conforme al artículo 2000 tienen el derecho de exijir la constitucion de hipoteca necesaria, tienen tambien el de calificar la insuficiencia de la que se ofrezca, y el de pedir su ampliacion cuando los bienes hipotecados se hagan por cualquier motivo insuficientes para garantir el crédito.*

—2015.—*Si el responsable de la hipoteca designada en los números 5º, 6º, 7º. 8º, 9º y 10º del art. 2000, no tuviere inmuebles, no gozará el acreedor mas que del privilegio mencionado en el art. 2090 fraccion 5ª, salvo lo dispuesto en el capítulo 13, tít. 9º, libro 1º, y en los arts. 2306, 3307 y 2308.*

71.—Al ocuparnos del art. 1999 expusimos la disposicion que contiene el art. 2011, y por lo mismo basta referirnos á lo manifestado en aquel lugar.

72.—El artículo 2012 establece que: "*el asegurador de bienes inmuebles tendrá derecho de exigir una hipoteca especial sobre los bienes asegurados cuyo dueño no haya satisfecho los premios del seguro de dos ó mas años, ó de dos ó mas de los últimos dividendos, si el seguro fuere mútuo.*"

Llámase contrato de seguros aquel por el cual una de las partes se obliga mediante cierto precio á responder é indemnizar á la otra del daño que podrian causarle ciertos casos fortuitos á que está expuesta—art. 2833.—Este contrato es aleatorio,—art. 2830,—y puede tener por objeto—segun se deja entender por la definicion que acaba de darse—cualquier daño á que por casos imprevistos estamos expuestos: la vida y los bienes pueden asegurarse contra las eventualidades que pueden perjudicarlos, y esas eventualidades ó acontecimientos pueden ser tan variados como de hecho lo son. El incendio, el terremoto, el naufragio, los ladrones, las inundaciones, en general, los peligros de todo género que amenazan nuestra vida ó nuestro patrimonio, pueden, si no evitarse, sí prevenirse en sus consecuencias pactando que una persona nos indemnice de los daños sufridos por uno ó mas de esos acontecimientos. La persona que contrae esa obligacion se llama asegurador; aquella en cuyo favor se contrae, asegurado, prima ó premio de seguro, el precio que exije el asegurador por su responsabilidad, y póliza de seguro la Escritura que se extiende para hacer constar el contrato—art. 2834.—El seguro puede ser tambien mútuo, y lo es cuando dos ó mas propietarios se aseguran mutuamente el daño fortuito que sobrevenga en sus respectivos bienes—art. 2850.—

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Supuestos estos antecedentes, ninguna dificultad ofrece el artículo que analizamos. Si en el contrato de seguros se ha pactado que el precio ó prima se pague por años, y el asegurado deja de pagar los correspondientes á dos ó mas, el asegurador puede exigirle que constituya hipoteca especial sobre la finca asegurada que garantice el pago de los premios no satisfechos y de los sucesivos. Parece justo que la ley favorezca de esta manera el interes del asegurador que en este contrato corre el riesgo de pagar una indemnizacion, frecuentemente muy superior á la prima recibida. Si bien debe tenerse presente lo que dijimos en la leccion 10ª al hablar de esta materia. Si el siniestro ocurre durante el periodo en que ha dejado de pagarse el premio del seguro, el asegurador no está obligado á la indemnizacion pactada, y por lo mismo no hay el interes legítimo que de una manera especial quiere asegurarle la ley, por medio de una hipoteca, para hacer efectivos los premios no pagados en dos años. Nuestro artículo es textualmente el art. 219 de la ley hipotecaria española. Fuera de ésta, ninguna otra concordancia encontramos en los códigos extranjeros.

73.—El art. 2013 dice que: "*La hipoteca á que se refiere el artículo anterior, podrá constituirse por toda la cantidad que se deba, y la inscripcion no surtirá efecto sino desde su fecha.*"

Nada tenemos que agregar en esplicacion de este artículo á lo que acabamos de decir, y solo notaremos que, como el anterior, está tomado de la ley hipotecaria española en su artículo 221.

74.—El art. 2014 previene que: "*Los que conforme al art. 2000 tienen derecho de exijir la constitucion de hipoteca necesaria, tienen tambien el de calificar la insuficiencia de la que se ofrezca, y el de pedir su ampliacion cuando los bienes hipotecados se hagan por cualquier motivo insuficientes para garantir el crédito.*"

Dos derechos consigna este artículo en favor de los que lo tienen para pedir la constitucion de la hipoteca legal: 1º el de calificar la suficiencia de la que se ofrezca; 2º el de pedir su ampliacion, cuando los bienes hipotecados lleguen á ser insuficientes.

Pueden, pues, ejercitar estos derechos: 1º el coheredero ó partícipe; 2º el vendedor ó permutante; 3º el donante; 4º el que prestó dinero para comprar alguna finca; 5º los acreedores que hayan obtenido á su favor sentencia que cause ejecutoria; 6º los legatarios; 7º los aseguradores; 8º el Estado, los pueblos y los establecimientos públicos.

Por lo que respecta á la hipoteca legal en favor de los hijos y descendientes de cuyos bienes fueren meros administradores sus padres ó ascendientes, podrá ejercitar los derechos que acabamos de mencionar el tutor nombrado *ad hoc* por el juez, en cumplimiento de lo que previene el art. 414.—«*En todos los casos en que el padre tenga un interes opuesto al de sus hijos menores, serán éstos representados en juicio y fuera de él, por un tutor nombrado por el juez para cada caso.*»

En cuanto al menor y demas incapacitados, el ejercicio de los expresados derechos parece que corresponde al juez de la tutela, segun las prevenciones que contienen los arts. 583 y 590. El juez ejercitará esos derechos con audiencia del curador y del Ministerio público, que será oido siempre que aquel deba interponer su autoridad en los negocios relativos á tutela, sean de la clase que fueren, segun lo previene el art. 445.

Por último, por lo relativo á la hipoteca legal de la mujer casada, corresponde el derecho de calificar la suficiencia de la ofrecida, y de pedir su ampliacion cuando llegue á ser insufi-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ciente, á la misma mujer, al que haya dado la dote, á los padres aunque no la hayan dado, al que fué tutor de la mujer menor, y al Ministerio público.

Nuestro art. 2014 está en armonía con lo establecido por la ley española en los arts. 162 y 163.

En el sistema frances todos los bienes del tutor y del marido están afectos á la hipoteca legal de los menores y de la mujer; pero cuando esta hipoteca no ha sido restringida á determinados bienes, como puede hacerse conforme á los arts. 2140 y 2141, puede el tutor en el caso de que la hipoteca general sobre sus inmuebles esceda notoriamente á las seguridades que está obligado á prestar por su gestion, pedir que se restrinja á los inmuebles que sean suficientes, demanda que formulará contra el subtutor y que debe ser precedida de un concejo de familia—art. 2143.—De la misma manera puede el marido con consentimiento de su mujer, y despues de haber tomado el acuerdo de cuatro de los mas próximos parientes de la misma, pedir que la hipoteca general sobre todos sus inmuebles se reduzca á los que sean suficientes para asegurar los derechos de la mujer. Las sentencias en una y otra demanda deben pronunciarse con audiencia del Procurador del Rey y en juicio contradictorio.—Arts. 2144 y 2145.

Disposiciones parecidas á éstas se encuentran en el Código de las Dos Sicilias.—Arts. 2034 á 2039; en el de la Luisiana en sus arts. 3308 á 3313 y en el de Portugal en los arts. 909 y 927.

—75.—El art. 2015 ordena que: *«Si el responsable de la hipoteca designada en los números 5º, 6º, 7º, 8º, 9º y 10º del art. 2000 no tuviere inmuebles, no gozará el acreedor mas que del privilegio mencionado en el art. 2090, fraccion 5ª, salvo lo*

dispuesto en el cap. 13, tít. 9º, Libro 1º y en los arts. 2306, 2307 y 2308.»

Podrá suceder que el padre ó ascendiente, el tutor, el marido, el deudor condenado en juicio al cumplimiento de una obligacion personal, ó la herencia, no tengan bienes inmuebles en que hacer efectiva la hipoteca legal que están obligados á constituir, segun las prescripciones que contiene el art. 2000. —En ese caso el derecho del hijo, del menor, de la mujer, del acreedor que obtuvo sentencia ejecutoria y del legatario, se limita al goce de un privilegio sobre los bienes muebles del responsable que no estén afectos á un privilegio especial, para ser pagados en el órden que refiere el art. 2090, esto es, en quinto lugar entre los acreedores llamados de 3ª clase

El caso en que el padre ó ascendiente sea mero administrador de los bienes del hijo ó descendiente, se ofrecerá muy pocas veces. Ya hemos visto que en las cuatro primeras clases de los bienes que puede tener el hijo corresponde al padre la administracion y el usufructo en todo ó en parte. En consecuencia solo en el caso de que el padre renuncie al usufructo, queda en calidad de mero administrador de los bienes del hijo, y solo bajo esta calidad lo obliga la ley á constituir una hipoteca que garantice su administracion Si el padre no tiene bienes inmuebles sobre qué constituir esa hipoteca, el hijo no tendrá mas derecho que el privilegio que ya mencionamos, y habria sido injusto y duro privar al padre en el caso que suponemos, de la administracion de los bienes del hijo, muy particularmente si se tiene en cuenta, que el padre que renuncia al usufructo que la ley le concede, presenta una sólida garantía en el órden moral en favor de una administracion fiel y desinteresada.

En cuanto al tutor hemos visto ya lo que deberá hacerse

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

cuando no pueda prestar la hipoteca por toda la cantidad á que lo obliga la ley.—Leccion 10ª—Vimos que en ese caso el juez puede disminuir la garantía hasta la mitad de su importe, y que aquella puede consistir en hipoteca, en fianza, ó parte en una y parte en otra. Si despues de recurrir á estos arbitrios, el tutor no pudiere dar ni fianza ni hipoteca, es inconcuso que no podrá discernírsele el cargo, y que deberá nombrarse otro tutor.

Por lo que respecta al marido, si por carecer de bienes inmuebles no pudiere dar la hipoteca á que la ley le obliga, nada se aventura mientras que su conducta no inspire temores ni desconfianzas. Un marido pobre, pero inteligente, honrado, laborioso y capaz de oir las inspiraciones de una conciencia leal y digna, puede manejar con provecho de la sociedad conyugal y de la mujer la fortuna que ésta llevó á su lado. En ese caso la mujer no necesita otra garantía que la ponga á cubierto contra los dolores de la indigencia que la que le dan las virtudes y cualidades del esposo á quien entregó su corazon y su suerte; pero si por desgracia se trata de un marido que ha tenido por principal móvil para su enlace, alcanzar una fortuna y una posicion á que por otros medios no puede lícitamente aspirar; si se trata de un hombre que apenas consigue el logro de un pensamiento ruin de codicia, se entrega á la holganza, á la disipacion y á los vicios, condenando á su infortunada compañera á los padecimientos de una decepcion dolorosa y de un arrepentimiento tardío, entonces habrá justos motivos para creer en peligro los bienes dotales, y la mujer, sus padres ó sus hermanos podrán pedir al juez que los bienes se aseguren, bien limitando las facultades del marido, bien privándole de la administracion. Tales son los derechos que consagran los artículos 2306, 2307 y 2308, cuya salvedad consigna el artículo de que nos ocupamos, á reserva del privilegio ya mencionado contenido en la fraccion 5ª del art. 2090.

En cuanto al acreedor que ha obtenido sentencia ejecutoria contra su deudor por obligacion personal, y el legatario, nada tenemos que decir. Si el deudor ó la herencia no tienen bienes inmuebles susceptibles de hipoteca, aquellos no tendrán mas privilegio que el que les acuerda el artículo que acabamos de citar.

La ley española se ocupa del caso en que el obligado á constituir ciertas hipotecas legales, carezca de bienes inmuebles que puedan hipotecarse.

En el sistema español la mujer casada tiene derecho: 1º á que el marido le hipoteque é inscriba en el registro los bienes inmuebles y derechos reales que reciba como dote estimada, ó con la obligacion de devolver su importe: 2º á que se inscriban en el Registro, si ya no lo estuvieren, en calidad de dotales ó parafernales, ó por el concepto legal que tuvieren, todos los demas bienes inmuebles y derechos reales que el marido reciba como inestimados y deba devolver en su caso: 3º á que el marido asegure con hipoteca especial suficiente, todos los demas bienes no comprendidos en los párrafos anteriores y que se le entreguen por razon de matrimonio—artículo 169;—si el marido carece de bienes inmuebles sobre que pueda constituirse esta última hipoteca, quedará obligado á constituirla sobre los primeros que adquiera, y cuando no habiendo constituido la hipoteca dotal, comenzare á dilapidar sus bienes, la mujer puede pedir que los que subsistan de su dote se le entreguen, se depositen en lugar seguro ó se pongan en administracion—artículos 186 y 187.

En cuanto á los hijos la ley considera en diferente catego-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ría las hipotecas con que deben garantizar sus padres la administracion de los bienes reservables, y la que deben dar en garantía de la administracion de los que forman el peculio del hijo. Por lo que respecta á los primeros, si el padre no tuviere bienes que hipotecar, se instruirá el expediente que lo acredite, haciendo constar la reserva y su cuantía, y declarándose la obligacion del padre á hipotecar los primeros inmuebles que adquiera—artículo 199;—tratándose de la madre, esto no tendrá lugar sino en el caso de que el segundo marido no tenga inmuebles que puedan hipotecarse—artículo 200.

Por lo que hace á los bienes que forman el peculio del hijo, éste tiene derecho: 1º á que los inmuebles que forman parte del peculio se inscriban á su favor, si ya no lo estuvieren, con expresion de esta circunstancia: 2º á que su padre le asegure con hipoteca especial, si pudiere, los bienes que no sean inmuebles pertenecientes al mismo peculio—art. 202.—Se entiende que el padre no puede constituir la hipoteca de que acaba de hablarse cuando carece de bienes inmuebles hipotecables; y si los que tiene son insuficientes, constituirá sobre ellos la hipoteca, sin perjuicio de ampliarla á otros que adquiera despues—artículo 203.

LECCION 13ª

ARTICULOS 2016 á 2023.

Art. 2016.—*La hipoteca no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere debidamente registrada.*

76.—Este artículo expresa uno de los caracteres importantes que tiene la hipoteca en el sistema moderno, cuyo tipo mas cabal y perfecto es el aleman, la publicidad. Esta se obtiene mediante el registro de la hipoteca, la cual, por lo mismo no tendrá efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere *debidamente registrada*.

Mediante el registro, cualquiera puede conocer la verdadera situacion de un inmueble. El registro dice á todos, cuales y de que especie son los gravámenes que tiene una finca, ó determinado inmueble, y en virtud de ese conocimiento cualquiera contratará ó nó, segun que su interes ó su conveniencia se lo aconsejen. La hipoteca, sin estar registrada, se considera como inerte, carece de vida, y solo éntra á ella haciéndose eficaz cuando la luz del registro, hiriéndola de lleno, la hace visible para todos, arrancándola á las sombras de la ocultacion y del misterio.

El registro, segun nuestro artículo, es la forma legítima y exclusiva de la publicidad, supuesto que la hipoteca no produce efecto alguno legal sino desde la fecha en que es debidamente registrada.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ría las hipotecas con que deben garantizar sus padres la administracion de los bienes reservables, y la que deben dar en garantía de la administracion de los que forman el peculio del hijo. Por lo que respecta á los primeros, si el padre no tuviere bienes que hipotecar, se instruirá el expediente que lo acredite, haciendo constar la reserva y su cuantía, y declarándose la obligacion del padre á hipotecar los primeros inmuebles que adquiera—artículo 199;—tratándose de la madre, esto no tendrá lugar sino en el caso de que el segundo marido no tenga inmuebles que puedan hipotecarse—artículo 200.

Por lo que hace á los bienes que forman el peculio del hijo, éste tiene derecho: 1º á que los inmuebles que forman parte del peculio se inscriban á su favor, si ya no lo estuvieren, con expresion de esta circunstancia: 2º á que su padre le asegure con hipoteca especial, si pudiere, los bienes que no sean inmuebles pertenecientes al mismo peculio—art. 202.—Se entiende que el padre no puede constituir la hipoteca de que acaba de hablarse cuando carece de bienes inmuebles hipotecables; y si los que tiene son insuficientes, constituirá sobre ellos la hipoteca, sin perjuicio de ampliarla á otros que adquiera despues—artículo 203.

LECCION 13ª

ARTICULOS 2016 á 2023.

Art. 2016.—*La hipoteca no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere debidamente registrada.*

76.—Este artículo expresa uno de los caracteres importantes que tiene la hipoteca en el sistema moderno, cuyo tipo mas cabal y perfecto es el aleman, la publicidad. Esta se obtiene mediante el registro de la hipoteca, la cual, por lo mismo no tendrá efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere *debidamente registrada*.

Mediante el registro, cualquiera puede conocer la verdadera situacion de un inmueble. El registro dice á todos, cuales y de que especie son los gravámenes que tiene una finca, ó determinado inmueble, y en virtud de ese conocimiento cualquiera contratará ó nó, segun que su interes ó su conveniencia se lo aconsejen. La hipoteca, sin estar registrada, se considera como inerte, carece de vida, y solo éntra á ella haciéndose eficaz cuando la luz del registro, hiriéndola de lleno, la hace visible para todos, arrancándola á las sombras de la ocultacion y del misterio.

El registro, segun nuestro artículo, es la forma legítima y exclusiva de la publicidad, supuesto que la hipoteca no produce efecto alguno legal sino desde la fecha en que es debidamente registrada.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

En buenos principios, el registro de la hipoteca solo debe ser necesario cuando se trata de terceros, no cuando se trata del deudor mismo ó de su sucesor universal; pero nuestro artículo, negando todo efecto legal á la hipoteca no registrada, establece una regla absoluta, y parece que quiso seguir las tradiciones de nuestra antigua legislacion que ordenaba la toma de razon como un requisito indispensable para la validez de las hipotecas voluntarias.

El código Chileno establece á este respecto los mismos principios que el nuestro: «*La hipoteca deberá además ser inscrita en el registro conservatorio; sin este requisito no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde la inscripcion*» artículo 2410.

Un acreedor que prestó su dinero bajo la garantía de una hipoteca, omite registrarla por olvido ó por otra causa cualquiera. Natural y justo es que si posteriormente otro ú otros acreedores sin conocer ni poder conocer la anterior hipoteca, contratan con el mismo deudor, bajo la propia garantía hipotecaria, no deban perjudicarse por la hipoteca anterior que no estando registrada, no conocieron ni pudieron conocer. Pero si el deudor, conservándose dueño de la cosa hipotecada, no ha constituido otras hipotecas ¿qué razon de equidad ó de justicia podrá invocarse para negar á la hipoteca no registrada todo efecto legal contra el mismo deudor que mejor que nadie sabe que tiene constituida una hipoteca en garantía de un crédito legítimo?

El artículo 2134 del código frances dice: «*Entre los acreedores, la hipoteca, sea legal, judicial ó convencional, no tiene rango sino desde el dia de la inscripcion tomada por el acreedor en los registros del conservador en la forma y de la manera prescrita por la ley.*» Se trata, pues, del rango de la hipoteca *entre los acreedores*, no con relacion al deudor. «*Puesto que la inscripcion*—dice el Señor Troplong—*no se requiere sino para asegurar el rango de las hipotecas, entre los acreedores, se sigue que no se necesita respecto del deudor*»—tom. 1º pág. 663 número 567.

El código de las Dos Sicilias, suprimiendo las palabras «*entre los acreedores,*» fija como nuestro artículo y el código Chileno una regla absoluta, así respecto de los terceros, como respecto del deudor mismo—artículo 2020;—pero podemos asegurar que la generalidad de los códigos establece, como el frances, que la falta de inscripcion solo perjudica al acreedor en concurrencia con otros acreedores, y á este respecto pueden verse el código de la Luisiana en su artículo 3297; el de Cerdeña en el 2214; el del Estado de México en los 2130 y 2132; el de Veracruz en los 2371 y 2373 y por último el artículo 28, tít. 14 lib. 3º del código Argentino que transcribiremos en la parte conducente: «*La constitucion de la hipoteca no perjudica á terceros sino cuando se ha hecho pública por su inscripcion en los registros tenidos á ese efecto.*»

Segun nuestro artículo, el registro es la única forma de publicidad, de modo que el conocimiento que alguno tenga de una hipoteca no registrada, no subsana respecto de él, la falta de registro, porque sin esta circunstancia la hipoteca no produce efecto alguno legal. Nuestro código no hace excepcion alguna á este respecto, y el código frances en su artículo 1071 dice textualmente: «*El defecto de inscripcion no podrá ser suplido ni considerado como subsanado por el conocimiento que los acreedores pudiesen haber tenido de la constitucion de la hipoteca, por otras vías que las de la inscripcion.*»

En el código Argentino encontramos una resolucion contraria, cuya equidad y filosofía se reconocen desde luego. El

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

artículo 28 ya citado, continua diciendo: «*Pero las partes contratantes, sus herederos y los que han intervenido en el acto, como el escribano y testigos, no pueden prevalerse del defecto de inscripcion, y respecto de ellos la hipoteca constituida por escritura pública se considera registrada.*» Iguales principios consagra el código de la Luisiana en su artículo 3316, y el de Portugal en su artículo 951 declara, que la falta de registro de los títulos y derechos sujetos á esta formalidad, no impide que sean invocados en juicio entre las mismas partes, sus herederos ó representantes.

Conforme á las dos primeras legislaciones no solo el deudor sino aun el escribano y testigos que concurrieron al otorgamiento de una escritura hipotecaria, no pueden alegar la falta de registro. Este tiene por objeto revelar al que tenga interés en ello, el estado de actualidad de un inmueble, y como el deudor y el escribano y testigos que han concurrido al otorgamiento de una escritura en que se constituyó hipoteca, no pueden alegar ignorancia respecto de este hecho, la ciencia que han adquirido no puede destruirse por el silencio del registro. Así lo reclaman la equidad, la buena fé y los objetos que la ley ha tenido presentes al establecer el registro de las hipotecas como un medio de publicidad.

Nuestro artículo declara que las hipotecas no producen efecto alguno legal sino desde la fecha en que son debidamente registradas ¿Cuándo se tiene como debidamente registrada una hipoteca? ¿el dia en que realmente se presenta al registro el título respectivo? ¿el dia del otorgamiento del título si el registro se hace dentro del término legal? La ley ha debido ser clara y terminante en la resolucion de esta gravísima cuestion; pero no lo ha sido y ha dejado en sus omisiones un vacio que será gérmen fecundísimo de fraudes y de dilatados litigios.

Por una parte, nuestro artículo declara que la hipoteca no produce efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere debidamente registrada. La comision al explicar este artículo dice que con él «*quedan removidas todas las dificultades con que hoy se lucha*» y agrega: «*cúlpese á sí mismo el acreedor que no registre su hipoteca luego que esté constituida, si un deudor de mala fé constituye otra despues de la primera y la registra antes.*»

Parece, pues, que el espíritu de la comision fué fijar indefectiblemente la fecha del registro—teniendo como tal la del dia en que de hecho se presenta para ser registrado un título hipotecario—como punto de partida de los efectos legales de la hipoteca; de manera que la constituida con posterioridad á otra, pero registrada primero que ésta, debe tener preferencia respecto de ella. En comprobacion de esta solucion tenemos la declaracion que hace el artículo 3326, sobre que la seccion de hipotecas se regirá por lo dispuesto en el capítulo 4º tít. 8º libro 3º, esto es, en los artículos 2016 á 2042; de suerte que lo prevenido respecto del registro público y sus efectos en los artículos 3324 á 3363 parece que solo debe aplicarse al registro de otros títulos y derechos que no sean los hipotecarios.

Pero por otra parte, el art. 3353 declara, que cuando un contrato se registra dentro de los quince dias de su otorgamiento, produce sus efectos con relacion á terceros desde la fecha del contrato, de manera que, en este caso, la ley finge que el registro se verificó el mismo dia del otorgamiento. Segun este artículo, podrá decirse que si dos acreedores han adquirido cada uno de ellos un título hipotecario en diferentes fechas, uno el dia 1º y otro el dia 8 de un mismo mes, y ambos han registrado dentro de los quince dias inmediatos al de

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

sus respectivas escrituras, la ley finge que el registro se hizo el mismo dia del otorgamiento, y como segun el art. 2016 la hipoteca surte sus efectos legales *desde el dia en que es debidamente registrada*, parece que el acreedor que adquirió su título el dia 1º deberá ser preferido al que lo adquirió el dia 8. Si suponemos que de los dos acreedores de que acabamos de hablar, uno de ellos registró su título dentro de los quince dias que señala el art. 3353 y el otro no lo registró sino pasado dicho término, es evidente que debe establecerse la preferencia en favor del acreedor que registró dentro del término. Por último, si en el mismo caso suponemos que ninguno de los dos acreedores hizo el registro dentro del término legal, sino ambos fuera de él, es tambien claro que será preferido el acreedor que primero haya registrado, ora sea el que obtuvo su título hipotecario el dia 1º, ora sea el que lo obtuvo con posterioridad el dia 8.

Concretando, pues, nuestras ideas respecto de la cuestion propuesta, diremos, que con presencia de los arts. 3353 y 3354, debe tenerse como registrada una escritura hipotecaria el mismo dia de su otorgamiento, si el registro se hace dentro de quince dias, y en caso contrario el dia en que realmente se registra.

En cierto modo sirve de apoyo á esta resolucion lo determinado en el art. 2023 respecto de ciertas hipotecas legales. Estas deben registrarse dentro de seis dias, y si por cualquiera causa no lo fueren, podrá hacerse el registro en cualquier tiempo; pero la hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha del registro. De esa decision consagrada por el citado art. 2023, inferimos lógicamente, que cuando las hipotecas de que se trata se registran dentro de los seis dias que señalan los arts. 2017 á 2020, producen su efecto desde la fecha del otorgamiento, y como la razon que tuvo la ley para estas hipotecas es igualmente aplicable á todas, parece que nuestro art. 2016 debe entenderse con sujecion á lo determinado en los arts. 3353 y 3354.

Esta interpretacion se conforma mejor con los principios de la equidad, y en efecto encontramos en los códigos extranjeros disposiciones análogas, como puede verse en el Argentino en sus arts. 29, 30, 42 y 43, y en el de la Luisiana en sus arts. 3319 y 3320; pero debemos conocer que la primera que hemos consignado se ajusta mejor á las palabras de que se sirven en la parte expositiva los redactores del Código, por mas que resulte en cierta manera autorizado el fraude, y fiada la eficacia de los derechos de un acreedor legítimo y de buena fé, á los azares de una lucha entre su diligencia y las maquinaciones siempre fecundas de un deudor fraudulento.

Entre varias hipotecas registradas en el mismo dia y bajo las mismas condiciones, ¿cuál será la preferente? Nuestro art. no decide de una manera terminante y explícita esta cuestion: creemos sin embargo, que ateniéndonos á sus palabras, debe decidirse que tienen igual prelacion las hipotecas registradas en el mismo dia.

Las hipotecas producen su efecto desde la fecha en que son *debidamente registradas*, y como por fecha se entiende la expresion del dia, mes y año en que se verifica el acto, los registros hechos en un mismo dia tienen la misma fecha, y consiguientemente la misma prelacion. Esto supuesto, las prevenciones de los arts. 2026 y 3349 sobre que se anote la hora en que se presente un título al registro, son ociosas y carecen de objeto práctico.

El Código frances consagra la resolucion que acabamos de indicar, en términos muy explícitos: "*Todos los acreedores*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

inscritos en el mismo dia—dice el art. 2147—*tienen en concurrencia una hipoteca de la misma fecha, sin distincion entre la inscripcion de la mañana y la de la tarde, cuando esta diferencia se haya hecho notar por el conservador.*" Igual resolucion contienen el Código de las dos Sicilias en su art. 2041, el de Cerdeña, art. 2236, el de la Luisiana, art. 3321, el de Holanda, art. 1226; la ley de Baviera, art. 23, el Código de los Estados romanos, art. 179, el de Portugal, art. 1017, el de Toscana, art. 107, el de Prusia, art. 387 (Cód. de Proc. tít. 1º cap. 4º) y la ley de Bélgica en su art. 81.

Conforme al moderno Código italiano, á la ley española y á los Códigos de los Estados de México y Veracruz, la prelacion de las hipotecas registradas en el mismo dia se fija por la hora en que cada una se hubiere presentado: "*Qui prior est tempore potior est jure.*" Así terminantemente lo resuelven los arts. 2007 y 2008 del Código italiano, el art. 26 de la ley española, y se deduce de los arts. 2371 y 2373 del Código de Veracruz y de los 2130 y 2132 del Código de México.

Art. 2017.—*Los jueces ante quienes se presenten testamentos que contengan nombramientos de tutor, y los que discieman este cargo respecto de menores ó incapacitados, cuidarán bajo su responsabilidad, de que se registren dentro de seis dias las hipotecas que para la seguridad de la administracion constituyan los tutores ó sus fiadores.*

77.—Ya hemos visto quiénes pueden pedir la constitucion de ciertas hipotecas legales, cuando se trata de personas á quienes la ley coloca de una manera especial bajo su proteccion. En esta categoría están los menores y demas incapacitados que por sí mismos nada pueden hacer en defensa de sus intereses; y la ley, no satisfecha con llamar á varias personas al ejercicio de un derecho que el incapacitado no puede ejercer

por sí mismo, impone al juez de la testamentaría y al que por cualquier motivo tiene que discernir una tutela, la obligacion de hacer que dentro de seis dias se registren las hipotecas constituidas en garantía de la buena administracion del tutor, en los casos en que está obligado á darla. El juez debe cuidar de que se haga el registro bajo su responsabilidad en el término que designa nuestro artículo, bajo la pena de pagar los daños y de indemnizar los perjuicios que se sigan conforme á lo dispuesto en el art. 2023.

Por lo demas, el artículo de que tratamos deberá entenderse en términos hábiles. Si los bienes hipotecados se encuentran en el mismo lugar del domicilio del juez, ninguna dificultad presenta el cumplimiento de la obligacion que se le impone; pero si aquellos bienes se encuentran en lugares distantes pertenecientes á otra jurisdicion, el juez no puede hacer que en el término que fija el artículo ó en la ampliacion que permite el 2020, se haga el registro. Podrá ordenarlo adoptando todas las medidas que las circunstancias y la prudencia le aconsejen; pero si á pesar de esto la hipoteca no llega á registrarse en el término debido, y por ello resiente perjuicios el menor, el incapacitado ó el ausente, esos perjuicios no serán á cargo de la responsabilidad del juez.

Art. 2018.—*Los notarios ante quienes se otorguen escrituras dotales ó de donaciones antenupciales ó de bienes parafernales, que estuvieren asegurados con hipotecas constituidas por los maridos, harán que dentro del mismo término se verifique el registro de esas hipotecas, bajo la pena de indemnizacion de daños y perjuicios: en caso de insolvencia, perderán el oficio.*

78.—Las razones filosóficas que determinaron el precepto contenido en el artículo 2017 son las mismas que obran respecto del presente, é idéntico el objeto que el legislador se

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

propuso. Con todo, tratando de la extension de la obligacion impuesta á los notarios, las observaciones anteriores tienen aun mayor fuerza. El notario no puede hacer que una escritura en que hay hipoteca se registre dentro de cierto término cuando los bienes hipotecados se encuentran en un lugar diferente y distante del de su residencia. Tratándose del juez, podria éste, en uso de su autoridad, dirigir un exhorto al de la ubicacion de los bienes hipotecados, y la dificultad quedaria reducida á las expensas ó gastos necesarios para la expedicion del exhorto y de su cumplimiento; pero el notario no puede hacer lo mismo; en consecuencia las dificultades para cumplir al pié de la letra el precepto de la ley, son de un órden superior á las que tiene el juez. Si en el caso que suponemos, se limitara la obligacion del notario á advertir á la parte interesada el término en que debe hacerse el registro y la necesidad de hacerlo, haciendo constar esta advertencia al calce del testimonio expedido, nada habria que objetar, y la ley habria hecho lo posible en favor de la mujer casada, procurando por todos los medios aconsejados por la prudencia, que sus derechos queden bien asegurados.

Art. 2019.—*En el mismo término de seis dias registrarán los tutores las hipotecas constituidas á favor de los menores y demas incapacitados. De la omision del registro no habrá lugar á la restitucion in íntegrum que perjudique á otro acreedor que haya registrado en el intermedio, y los tutores serán responsables de los daños y perjuicios que de ella se sigan.*

79.—Sin perjuicio de la obligacion impuesta á los jueces en el artículo 2017, éste impone á los tutores el deber de registrar en el mismo término de seis dias las hipotecas constituidas en garantía de una fiel administracion.

La hipoteca en favor del menor, del incapacitado ó del ausente, constituida por el administrador de sus intereses, debe registrarse dentro de seis dias; si no se registra dentro de éste término, cualquiera que sea la causa, podrá hacerse despues el registro; pero en ese caso la hipoteca solo producirá sus efectos desde la fecha en que fuere registrada—artículo 2023—Si el registro se hiciere dentro del término legal, producirá sus efectos desde el dia de la constitucion de la hipoteca. En el primer caso, los acreedores que hubieren registrado sus hipotecas en el intermedio, es decir, en el tiempo transcurrido entre la constitucion de la hipoteca legal y su registro, serán preferentes, y el menor perjudicado solo tendrá una accion de indemnizacion de daños y perjuicios contra el tutor infiel y perverso que omitiendo registrar la hipoteca en el término legal, constituye otras, que dejan sin garantía su administracion.

Podria creerse que el artículo que nos ocupa habla, no de la hipoteca legal constituida por el tutor en garantía de su administracion, sino de las hipotecas constituidas en favor del menor por sus deudores, es decir, de las hipotecas voluntarias en que el menor tenga interés; pero esta interpretacion encuentra graves dificultades, cualquiera que sea la que se acepte respecto del artículo 2016 relacionado con los 3353 y 3354. Si se decide que el registro de las hipotecas voluntarias debe hacerse inmediatamente despues del otorgamiento, no se alcanza el motivo racional de una excepcion para aquellas de la misma especie en que el menor se interesa; y si se resuelve que el registro puede hacerse útilmente dentro de quince dias, conforme al artículo 3353, menos se comprende por qué se reduce este término á solo seis dias cuando se trata de hipotecas voluntarias constituidas en favor del menor no por su tutor sino por los terceros que contratan con él.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

El artículo 2136 del código frances impone á las personas obligadas por hipotecas legales, á no consentir privilegios é hipotecas sobre sus inmuebles gravados, sin declarar expresamente la existencia de las hipotecas legales. Si no lo hacen así se consideran como reos de estelionato, y como tales sujetos á una pena corporal. Esta decision está adoptada por el código de las Dos Sicilias en su artículo 2022 y el de la Luisiana en sus artículos 3299 y 3300.

El código italiano obliga á las personas que deben constituir hipoteca legal en favor de la mujer, del menor y del incapacitado, á inscribirla dentro de veinte dias, bajo la pena de pagar los daños y perjuicios y una multa que puede ser hasta de mil liras: el tutor y el protutor pueden además ser removidos de la tutela y protutela—art. 1984.—Por último, el código Argentino dispone en el artículo 35 lo siguiente: *Si el que ha dado una hipoteca sobre sus bienes, se vale de la falta de inscripcion para hipotecarlos á otra persona, sin prevenirlo de la existencia de esa hipoteca, será culpado de fraude, y como tal, sujeto á satisfacer los daños y perjuicios á la parte que los sufriere por su dolo.*»

Art. 2020.—«*El término señalado en los tres artículos anteriores, se contará desde el dia en que se haya constituido la hipoteca, no incluyéndose en él los dias que fueren feriados ni los necesarios para la ida y vuelta del correo.*»

80.—Por regla general, los términos legales se cuentan sin incluir en ellos los dias feriados, dias en que vacan los tribunales y oficinas públicas, y que por lo mismo no son útiles para la expedicion de actos jurídicos. Entre nosotros se tienen como dias feriados todos los domingos y además el dia de año nuevo, el juéves y viérnes de la semana mayor, el juéves de Corpus, el 16 de Setiembre, el 1º y 2 de Noviembre, el

12 y 25 de Diciembre, el 5 de Febrero y el 5 de Mayo, segun las leyes de 11 de Agosto de 1860, 1º de Febrero de 1861, circular de 26 de Octubre de 1860 y ley de 16 de Febrero de 1863.

Cuando los bienes hipotecados están en diferente lugar de aquel en que se otorga la obligacion con hipoteca, hay que emplear mayor tiempo para verificar el registro. Por esta razon nuestro artículo determina que á los seis dias que fijan los tres anteriores, se agreguen los necesarios para la ida y vuelta del correo al lugar de la ubicacion de los bienes.

Art. 2021.—«*Los notarios ante quienes se otorguen escrituras en que se constituya hipoteca, deberán comenzarlas con insercion de un certificado del encargado del registro, en el que consten los gravámenes anteriores ó la libertad de la finca.*»

81.—Suponemos que el espíritu de este artículo es hacer constar de una manera irrecusable y auténtica que el nuevo acreedor está al tanto de los gravámenes que tiene la finca ó inmueble hipotecado. Por lo demas no alcanzamos el objeto de esta prevencion. Para que el nuevo acreedor no sea engañado, basta que las hipotecas sean públicas y que la ley expedite un medio fácil y seguro de conocerlas. Así lo hace nuestro código prescribiendo en el artículo 2040, que los encargados de los oficios de hipotecas tienen obligacion de dejar ver los registros á cualquiera persona que lo pretenda, y de expedir las certificaciones que se les pidan de la libertad ó gravámenes de las fincas.

—2022.—«*Los notarios que omitan este requisito, incurrirán en la pena de pagar los daños y perjuicios que causaren, y en caso de insolvencia, en la suspension de oficio por dos años.*»

82.—¿Cuáles son los daños que pueden causarse por la

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

omision de la insercion del certificado del encargado del registro? Si el notario asegura que la finca hipotecada no tiene gravámen alguno, y despues aparecen otra ú otras hipotecas, comprendemos la responsabilidad que contrae y la justicia con que se le castiga; pero si el deudor hace esa declaracion y el acreedor la acepta confiando ligera ó imprudentemente en ella, ¿qué culpa ó responsabilidad puede recaer en el notario? Repetimos que el acreedor tiene un medio expedito y seguro de conocer los gravámenes del inmueble que se le ofrece en garantía, y por lo mismo, que si por descuido ó negligencia no los conoce, la culpa es exclusivamente suya. En nuestro concepto, la prevencion del artículo 2021 solo sirve para gravar á los interesados, ordinariamente al deudor, con los crecidos derechos que el encargado del registro de hipotecas se hace pagar irremisiblemente por los certificados que expide.

Art. 2023.—*Siempre que se advierta que por negligencia de los jueces ó notarios, ó por cualquiera otra causa, no se ha hecho el registro en el término legal, podrá hacerse; pero la hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha del registro. Los que resulten responsables, quedan obligados al pago de daños y á la indemnizacion de perjuicios.*»

83.—Despues de lo que acabamos de decir respecto de las disposiciones contenidas en los artículos anteriores, parece excusada toda explicacion respecto del presente. Las hipotecas legales constituidas en favor de la mujer casada, del menor, del incapacitado y del ausente, para garantizar la administracion de sus bienes, por los que legítimamente los administran, deben registrarse dentro de los seis dias siguientes á su constitucion, en cuyo caso la hipoteca constituida, surtirá sus efectos contra terceros desde el dia del otorgamiento. Si el registro se hace fuera del término legal, la hipoteca solo

surtirá los expresados efectos desde la fecha en que fuere registrada. El juez, el notario, el marido, el tutor y el representante del ausente, serán en sus respectivos casos responsables de los daños y perjuicios que se sigan á los interesados por la omision del registro, ó por haberse hecho, pasado el término legal.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

LECCION 14ª

ARTICULOS 2024 á 2032.

Art. 2024.—*«El registro se hará en los libros de los oficios de hipotecas, á cuyos términos pertenezcan por razon de su ubicacion los prédios hipotecados.»*

84.—El registro de las hipotecas debe hacerse en el oficio á que pertenezcan los bienes hipotecados, por razon de su ubicacion; de manera que estando éstos situados en diferentes jurisdicciones, en cada una de ellas deberá hacerse el registro por lo relativo á los inmuebles allí existentes.

Desde que se previno por las leyes españolas la necesidad del registro, por lo menos para las hipotecas convencionales, y se establecieron en México los oficios de hipotecas para facilitar la ejecucion de la real cédula de 9 de Mayo de 1778, quedó bien establecido que el registro de una hipoteca debe hacerse en el oficio del partido judicial en que están los bienes hipotecados. Así se practicó constantemente y así lo ordena nuestro artículo 2024 en perfecta armonía con casi todas las legislaciones, como puede verse en el código frances —artículo 2146,—en el de las Dos Sicilias—artículo 2040,—en el de Cerdeña—artículo 2235,—en el de la Luisiana—artículo, 3318,—en la ley española en los artículos 230 y siguientes, en el código de México en su artículo 2092, en el de Veracruz en el 2331, en el Argentino en el 36, y en el Italiano en el 1981.

—2025.—*«El acreedor que pretenda registrar su hipoteca presentará en el oficio respectivo el título original.»*

85.—El artículo 1979 establece que la hipoteca solo puede constituirse en escritura pública; de manera que el título que debe presentarse al registro es el testimonio de la escritura en que consta la constitucion de la hipoteca. Pero el artículo 1981 nos dice, que son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposicion del dueño de los bienes sobre que se constituyen. Así, pues, la hipoteca puede quedar constituida en testamento por la sola voluntad del testador y sin el concurso de la voluntad del acreedor. En ese caso, el título original del crédito hipotecario es el testamento en que se constituye la hipoteca, y ese será el que se presente al registro en cumplimiento de la prevencion que contiene nuestro artículo 2025.

Si el testador no constituye, sino que ordena que se constituya la hipoteca á su albacea ó heredero, la hipoteca constituida queda en la categoría de las voluntarias que podemos llamar convencionales, y el título que deba presentarse al registro es el testimonio de la escritura hipotecaria que en cumplimiento de la voluntad del testador debe otorgar su albacea ó heredero.

Nuestro artículo concuerda con las legislaciones extranjeras, que, generalmente hablando, prescriben lo mismo. Pueden verse á este respecto el código frances en su artículo 2148, el de Cerdeña en el 2243, el de Holanda en el 1231, el de las Dos Sicilias en el 2042, el Italiano en el 1987, el

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Argentino en el 31, el de México en sus artículos 2094 á 2096 y el de Veracruz en los 2333 á 2335.

Art. 2026.—«*En el registro constarán:*

1º *Los nombres, domicilios y profesiones del acreedor y deudor. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que llevan y las compañías por su razon social:*

2º *La fecha y naturaleza del crédito; la autoridad ó notario que lo suscriba, y la hora en que se presente al registro:*

3º *La especie de derecho que se constituya, trasmita, modifique ó extinga por el título; así como el contrato, particion ó juicio de que proceda:*

4º *El monto del crédito:*

5º *Si causa réditos, se expresarán la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr:*

6º *La época desde la cual podrá exigirse el pago del capital:*

7º *La naturaleza del derecho real ó de los prédios hipotecados; con la ubicacion de éstos, sus nombres, números, linderos y demas circunstancias que los caractericen:*

8º *El pago de las contribuciones á que estuviere sujeta la finca hipotecada.*»

86.—Entre las constancias que debe contener el registro, la primera, como es natural, es la de los nombres, domicilios y profesiones de los interesados, es decir del acreedor y del deudor. Esto tiene por objeto identificar bien las personas de los contratantes, á efecto de que no puedan fácilmente confundirse con otras en lo sucesivo. Para este fin será oportuno que el notario haga constar en el título constitutivo de la hipoteca no solo aquellas circunstancias, sino las mas que sean convenientes á determinar bien las personas de los contratantes; tales son la edad, el orígen y el estado, que son las que vulgarmente se llaman las generales de una persona.

En cuanto al domicilio, el código frances previene en el § 1º del artículo 2148 que el acreedor elija uno dentro de los límites del distrito jurisdicional en que se hace la inscripcion, con facultad de poderlo cambiar, así él como sus representantes y cesionarios, elijiendo otro en el mismo Distrito—artículo 2152.—Esta prevencion, que adoptan los códigos extranjeros que siguen al frances, tiene por objeto favorecer juntamente con el interés del acreedor, el del deudor y el de terceros interesados.

Volviendo á nuestro artículo, la omision de los nombres, domicilios y *profesiones* del acreedor y del deudor ¿hará nulo el registro? Dura est lex; pero así lo previene terminantemente el artículo 2033.

La fecha y naturaleza del crédito y la autoridad ó notario que lo suscriba, son tambien condiciones que deben hacerse constar en el registro, y sobre las que es excusada toda explicacion. No así tratándose de la hora en que se presente el título al registro. Esta circunstancia es enteramente inconducente, supuesto que ninguna consecuencia práctica puede derivarse de ella, ni derecho alguno puede fundarse ni modificarse por la hora en que un título se presente. Si nuestro código hubiera prevenido, como el italiano y otros, que la prioridad de un crédito hipotecario en concurrencia con otro se fija por la hora en que se hubiere presentado al registro, cuando ambos se presentan en el mismo dia, se comprenderia la conveniencia y la necesidad de hacer constar semejante circunstancia; pero ya hemos visto que en el sistema adoptado por nuestro código, la prelacion de los créditos hipotecarios se fija por la fecha de la inscripcion; y en consecuencia que

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

dos ó mas créditos registrados en el mismo dia, tienen la mis ma prelacion ó preferencia. (Véase lo dicho en el artículo 2016.)

Las demas circunstancias que menciona nuestro artículo en sus fracciones 3ª y siguientes, tienen por objeto determinar bien la naturaleza del título inscrito y los inmuebles que se afectan. La última, el pago de las contribuciones á que estuviere afecta la finca hipotecada, solo tendrá lugar cuando se trate de la hipoteca de una finca: si como legítimamente puede suceder, la cosa hipotecada no es una finca, sino un derecho real, no será posible ni necesario expresar el pago de contribuciones, ni la inscripcion será declarada nula por la omision de semejante circunstancia.

Ya hemos visto que el código frances fija en el artículo 2148 las condiciones ó circunstancias que debe contener el registro. El de Cerdeña las fija en el artículo 2243, el de Holanda en el 1231; la ley de Baviera en el 22, la de Bélgica en el 83; la de los Estados Romanos en el 142; el código de la Luisiana en sus artículos 3330 y 3331; el del Estado de México en sus artículos 2092 y siguientes, el de Veracruz en los 2331 y posteriores, el Argentino en sus artículos 31 y 32 y el Italiano en su artículo 1987. Nuestro artículo está tomado en su parte principal del 240 de la ley hipotecaria española.

Art. 2027.—«*Los bienes inmuebles ó derechos reales que se entreguen como dote estimada, se inscribirán á nombre del marido en el registro de la propiedad, en la misma forma que cualquiera otra adquisicion de dominio; pero expresándose en la inscripcion la cuantía de la dote de que dichos bienes hagan parte, la cantidad en que hayan sido estimados, y la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituida.*»

87.—La dote estimada que la mujer lleva al marido en el matrimonio, puede consistir en bienes raíces ó derechos reales. En ese caso, y supuesta la calidad de estimada que tiene, los inmuebles que la forman, pasan al dominio del marido, quien si no se lo impiden las capitulaciones matrimoniales, podrá enajenarlos siempre que haya asegurado préviamente la restitucion de su valor con hipoteca constituida sobre sus bienes ó sobre los mismos que enajene—artículo 2281.

Si, pues, los bienes dotales inmuebles se entregan al marido en calidad de estimados, deberá hacerse la inscripcion correspondiente en el registro de la propiedad, como por regla general lo previene el artículo 3333 para todos los contratos y actos entre vivos que trasmiten ó modifiquen la propiedad, la posesion ó el goce de bienes inmuebles ó de derechos reales impuestos sobre ellos; pero en la inscripcion deberá expresarse la cuantía de la dote de que dichos bienes hagan parte, la cantidad en que hayan sido estimados y la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituida.

Hecha de esta manera la inscripcion de la propiedad en favor del marido, ningun tercero podrá ser inducido en error, y los que contraten con aquel con relacion á los expresados bienes, sabrán en qué términos está limitada la propiedad demarido y qué gravámenes pesan sobre ella. Esto sirve á la vez de garantía en favor de la mujer por lo que mira á la resl titucion de los bienes dotales.

Nuestro artículo previene que se haga constar la hipoteca dotal que se constituyó sobre los bienes de que se trata; pero esta prevencion debe entenderse en términos hábiles: no siempre los inmuebles que se dan al marido como dote estimada quedan afectos á la hipoteca dotal; la mujer puede pretender que sobre ellos se constituya de preferencia la hipoteca á que

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

tiene derecho—artículo 2001;—pero si no lo exige así, el marido podrá constituir dicha hipoteca en otros bienes de su propiedad, quedando los dotales libres de ese gravámen. En este caso, no habiendo la hipoteca dotal que supone nuestro artículo, no será posible expresarlo en la inscripcion.

El artículo que nos ocupa está tomado textualmente de la fraccion 1ª del 172 de la ley hipotecaria española.

Art. 2028.—*«Al tiempo de inscribir la propiedad de tales bienes á favor del marido, se inscribirá la hipoteca dotal que sobre ellos se constituya, en el registro correspondiente.»*

88.—En el artículo anterior vimos que al inscribrse los inmuebles que forman la dote estimada de la mujer en el registro de la propiedad en favor del marido, debe hacerse constar la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituida. Pero esa expresion en el registro de la propiedad no constituye el registro de la hipoteca, que debe hacerse en el lugar correspondiente. Por esta razon previene el presente artículo que se haga la inscripcion de la hipoteca en el registro respectivo, lo que deberá entenderse con la salvedad que dejamos indicada, pues ya hemos visto que no siempre los bienes de que se trata quedan afectos á la hipoteca dotal. Este artículo es la fraccion 2ª del ya citado 172 de la ley española.

Art. 2029.—*«Cuando la mujer tuviere inscritos, como de su propiedad, los bienes inmuebles que hayan de constituir dote inestimada, ó los parafernales que entregue á su marido, se hará constar en el registro la calidad respectiva de unos y otros bienes, poniendo una nota que lo exprese así, al márgen de la misma inscripcion de propiedad.»*

89.—Supone este artículo que los inmuebles que constituyen dote inestimada, ó los parafernales que entrega la mujer á su marido, están inscritos á su favor en el registro de

la propiedad. Como en ese caso el dominio de tales bienes sigue siendo de la mujer, no hay que hacer en favor del marido la inscripcion que previene el artículo 2027; pero la propiedad de la mujer sufre, en el supuesto referido, una modificacion importante: los bienes que forman su patrimonio ad quieren la calidad de dotales, y es necesario advertir de esta circunstancia á los que mas adelante traten con el marido, con la mujer ó con ambos con relacion á esos bienes: por esta razon previene nuestro artículo que al márgen de la inscripcion de propiedad se ponga una nota que dé á conocer aquella importante modificacion.

El marido puede enajenar los bienes dotales inmuebles, sean ó nó estimados, siempre que haya asegurado préviamente la restitucion de su valor con hipoteca constituida sobre sus bienes ó sobre los mismos que enajene—artículo 2281;—la mujer puede enajenar ó hipotecar los bienes dotales inmuebles cuando el marido no haya aun constituido la hipoteca dotal, para dotar ó establecer á sus hijos y descendientes que no lo sean del marido—artículo 2282—y ambos cónyuges, de acuerdo, pueden enajenar ó hipotecar dichos bienes, no estando aun constituida la hipoteca dotal, en los casos y para los fines que determina el artículo 2283. Disuelto el matrimonio, y aun durante él, la mujer puede revindicar los bienes inmuebles enajenados en contravencion á lo dispuesto en los artículos 2283 y siguientes, aunque haya consentido en la enajenacion; y puede tambien hacer anular las hipotecas impuestas sobre ellos, aunque el gravámen se haya constituido con su consentimiento—artículos 2300 y 2301—En vista de estos importantísimos derechos dados á la mujer casada, justo y conveniente será hacer anotar en el registro de la propiedad la calidad de dotales ó parafernales que tienen sus bienes. Es-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

to hará difícil el movimiento de la propiedad raíz que debe favorecer por todos los medios posibles una buena legislacion; pero impedirá que á la sombra de tales derechos se cometan fraudes y verdaderos robos. Nuestro artículo está textualmente tomado de la ley española en lo que forma la 1ª fraccion del 173

Art. 2030.—«*Si dichos bienes no estuvieren inscritos á favor de la mujer, se inscribirán en la forma ordinaria, expresando en la inscripcion su calidad de dotales ó parafernales.*»

90.—En el artículo anterior se supuso que los bienen raíces de la mujer que constituyen dote inestimada y los parafernales, están inscritos á su favor en el registro de la propiedad. En el presente se supone que aun no están inscritos: en ese caso deben inscribirse como cualquiera otra adquisicion; pero al hacerse la inscripcion, deberá expresarse la calidad de dotales ó parafernales que tienen tales bienes. Lo dicho en el artículo anterior nos excusa entrar en mas pormenores respecto del presente, que forma la fraccion 2ª del artículo 173 de la ley española antes citada.

Art. 2031.—«*Siempre que el registrador inscriba bienes de dote estimada á favor del marido en el registro de la propiedad, hará de oficio la inscripcion hipotecaria correspondiente en el registro de las hipotecas.*»

91.—Tenemos que repetir aquí lo que ya dijimos al tratar de los artículos 2027 y 2028: la prevencion que contiene el de que ahora nos ocupamos, debe entenderse en términos hábiles, esto es, si los bienes que constituyen la dote estimada han quedado afectos á la hipoteca dotal, pues vimos ya que si bien puede pretenderlo la mujer, en el caso de que no lo exija, bastará que el marido constituya aquella hipoteca en otros bienes de su propiedad.

Si, como supone el artículo, los bienes inmuebles que constituyen dote estimada han quedado afectos á la hipoteca legal en favor de la mujer, al tiempo que el registrador inscriba tales bienes en favor del marido, deberá hacer la inscripcion hipotecaria correspondiente á favor de aquella. La ley busca por todos los medios posibles que la hipoteca legal establecida en favor de la mujer casada, sea eficaz á efecto de que sus derechos no queden inseguros.

Este artículo, como los anteriores, está tambien tomado textualmente de la ley hipotecaria española en donde forma la primera parte del artículo 174; pero en esta ley procede en todos casos, supuesto que en todos casos tambien, conforme á las prevenciones del artículo 169, los bienes inmuebles y derechos reales que forman la dote estimada de la mujer, quedan afectos á la hipoteca dotal que debe constituir el marido.

Art. 2032.—«*Si el título presentado para la primera de dichas inscripciones, no fuere suficiente para hacer la segunda, ve suspenderán una y otra, tomando de ambas la anotacion presentiva que corresponda.*»

92.—Este artículo forma la segunda fraccion del 174 de la ley española, cuya primera fraccion acabamos de analizar. En el sistema español, además de las inscripciones definitivas, se reconocen las inscripciones provisionales ó anotaciones preventivas. En el adoptado por nuestro código, no hay estas últimas, y el artículo de que nos ocupamos es el único que las menciona. Si el caso se presenta, la inscripcion deberá hacerse en los términos que todas, pero con la calidad de preventiva, y quedará convertida en definitiva cuando se subsanen las omisiones ó vicios que la impiden.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

LECCION 15ª

ARTICULOS 2033 A 2042.

Art. 2033.—«*Es nulo el registro hecho en contravencion á lo dispuesto en los artículos 2021 y 2024 á 2026.*»

93.—El artículo 2021 previene que las escrituras en que se constituya hipoteca se comiencen con la insercion de un certificado del encargado del registro en que consten los gravámenes anteriores ó la libertad de la finca, el 2024, que el registro debe hacerse en el oficio á que pertenezcan por razon de su ubicacion los bienes hipotecados; el 2025 que el acreedor que pretenda registrar su hipoteca, debe presentar el título original de su crédito, y por último, el 2026 determina las circunstancias que ha de expresar ó contener el registro.

De conformidad con lo prevenido en el artículo 2033, si la escritura hipotecaria que se registra no contiene el certificado respectivo de los gravámenes ó de la libertad de la finca; si el registro se hace en un oficio diferente del de la ubicacion de los bienes hipotecados; si se verifica sin la presentacion del título respectivo; y por último, si no contiene las circunstancias que expresa el artículo 2026, el registro es nulo; y como la hipoteca solo surte sus efectos legales desde la fecha en que es debidamente registrada, es ineficaz, no produce ningun efecto, y es lo mismo que si no se hubiera constituido.

El registro puede ser nulo por la nulidad de la hipoteca, ó por defectos de forma de la misma inscripcion. El caso del artículo 2021 pertenece á la primera categoría y á la segunda los que nacen de los artículos 2024 á 2026.

En todos casos, la nulidad del registro podrá hacerse valer como accion ó como excepcion. En el primer caso el objeto de la accion será obtener la declaracion judicial de la nulidad del registro para que éste se cancele; en el segundo, sirve de defensa al supuesto deudor contra los derechos que ejercita un acreedor en virtud de un registro nulo.

La nulidad en derecho es una ficcion legal, en cuya virtud el acto nulo es como si jamás hubiera existido; y como nuestro artículo declara nulo el registro en términos absolutos, no podrá hacerse valer contra terceros interesados, ni contra el deudor mismo ó sus herederos.

Ya hemos visto ántes que en esta materia nuestro código desconoció los buenos principios. En buena hora que en ciertos casos la hipoteca ó su registro, afectados de nulidad por la ley, no puedan hacerse valer contra terceros interesados; pero tratándose del deudor mismo en los casos en que hay una obligacion válida y legítima, se hace duro que la omision de una formalidad tal vez de poca importancia, anule los derechos del acreedor, dando una patente de impunidad á un deudor desleal.

La ley española en su artículo 9º previene que toda inscripcion que se haga en el registro, expresará las circunstancias siguientes:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

»1ª *La naturaleza, situacion y linderos de los inmuebles, objeto de la inscripcion, ó á los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número si constaren del título:*

2ª *La naturaleza, extension, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba, y su valor, si constare del título:*

3ª *La naturaleza, extension, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripcion:*

4ª *La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha:*

5ª *El nombre y apellido de la persona, si fuese determinada; y no siéndolo, el nombre de la corporacion ó el colectivo de los interesados á cuyo favor se hace la inscripcion:*

6ª *El nombre y apellido de la persona, ó el nombre de la corporacion ó persona jurídica de quien procedan inmediatamente los bienes ó derechos que deban inscribirse:*

7ª *El nombre y residencia del tribunal, notario ó funcionario que autorice el título que se haya de inscribir:*

8ª *La fecha de la presentacion del título en el registro, con expresion de la hora:*

9ª *La conformidad de la inscripcion con la copia del título de donde se hubiere tomado; y si fuere éste de los que deben conservarse en el oficio del registro, indicacion del legajo en que se encuentre.»*

El artículo 30 en su fraccion 2ª dice: «*las inscripciones de hipotecas serán nulas cuando carezcan de las circunstancias expresadas en los números 1º 2º 3º 4º 5º y 8º del mismo artículo 9º*

El motivo de esta nulidad y el objeto de la declaracion de ella consisten en el error á que pueden ser inducidos terceros

interesados y el consiguiente perjuicio que pueden sufrir por causa de ese error; de manera que aunque la inscripcion carezca de las circunstancias mencionadas, ó éstas se hayan expresado con inexactitud, no se declarará la nulidad sino en el caso de que llegue á producirse el error y el perjuicio—artículo 32.

Los códigos de México y de Veracruz en sus artículos 2128 y 2369 establecen los mismos principios de equidad y filosofía. Despues de haber expresado las circunstancias que deben hacerse constar en la inscripcion, dicen: «*La inscripcion no se anulará por falta de alguno ó algunos de los requisitos contenidos en este capítulo, siempre que resulte hecha con tal expresion que el reclamante haya podido encontrar en ella, ó por su medio en la cópia auténtica del título, todo el conocimiento necesario para no ser inducido en error.*»

El código argentino no trae disposiciones especiales con relacion á la nulidad del registro; pero despues de establecer las circunstancias que deben hacerse constar en la constitucion de una hipoteca declara en el artítulo 26 que: «*la constitucion de la hipoteca no se anulará por falta de algunas de las designaciones prevenidas, siempre que se pueda venir en conocimiento positivo de la designacion que falte.*»

Art. 2034.—«*Cualesquiera otras omisiones pueden ser subsanadas á costa del acreedor.*

94.—Nada podemos agregar á lo que dice el artículo que acabamos de transcribir. La nulidad de un acto solo se pronuncia en los casos expresa y terminantemente declarados por la ley. Fuera de esos casos, cualquiera contravencion producirá otros efectos; pero no la nulidad del acto, y las omisiones en que consista podrán ser subsanadas.

Art. 2035.—«*Todas las anotaciones del registro se ins-*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

eribirán y numerarán las unas á continuacion de las otras, sin enmendaturas ni entrerrenglonaduras, ni mas espacio que el necesario para que se distingan; y se firmarán siempre por el encargado del registro.»

—**2036.**—*«Si fuere indispensable hacer alguna enmienda ó entrerrenglonadura, se salvará al fin y se autorizara tambien con la firma del encargado.»*

95.—Los dos artículos que anteceden son puramente reglamentarios, y tienen por objeto hacer difícil el fraude, previniendo las suplantaciones que con acuerdo, ó sin el del registrador, pudieran hacerse intercalando entre asientos legítimos otros que no lo fueran. Por esa razon deberán escribirse los registros, los unos á continuacion de los otros, cada uno de ellos bajo el número que le corresponda en una numeracion progresiva, sin dejar entre uno y otro mas espacio que el necesario para que no se confundan, y firmándose cada registro por el registrador.

Las enmendaturas y entrerrenglonaduras en las actas y documentos públicos, siempre se salvan al fin expresando que *«valen,»* y autorizando esta salvedad la firma de la persona que los suscribe. Sin esta precaucion cualquiera podría hacer enmendaturas ó entrerrenglonaduras en un documento de este género que por la naturaleza misma de las cosas dejaria de tener la fuerza que su autenticidad le dá.

La ley española en su artículo 240 contiene prevenciones análogas á las de nuestros artículos 2035 y 2036, lo mismo que el código frances en su artículo 2203, el de las Dos Sicilias en el 2104, el de la Luisiana en el 3356 y el argentino en el artículo 37.

Art. 2037.—*«El registro conservará sus efectos mientras no fuere cancelado ó se declare prescrito.»*

96.—La cancelacion mata el registro y la prescripcion lo hace caducar.

La cancelacion puede verificarse por consentimiento de los interesados ó por decreto de la autoridad judicial, y podrá pedirse en todos aquellos casos en que se extinga la hipoteca. La prescripcion se verifica por el trascurso del tiempo fijado por los contratantes á la duracion de la hipoteca, ó por el que en su defecto señala el artículo 1988, al que nos remitimos.

Si un deudor ha satisfecho la obligacion que tenia asegurada con hipoteca, y se le ha otorgado escritura de cancelacion, es muy posible que por negligencia ú otra causa omita ocurrir al registro hipotecario para hacer cancelar la inscripcion que de la hipoteca tenia hecha. En ese caso, no cancelado el registro, conserva sus efectos segun la declaracion de nuestro artículo, y como los conserva tanto contra el deudor mismo como contra terceros interesados, es muy posible que nuestro artículo suministre armas poderosas al fraude, ó sea por lo menos orígen de litigios siempre dispendiosos y molestos.

A este propósito tenemos que encarecer aquí la necesidad de hacer cancelar el registro hipotecario tan luego como se extinga la hipoteca ó la obligacion á que ésta servia de garantía. En la legislacion vigente entre nosotros antes de la publicacion del código civil, estaba prevenido el registro ó toma de razon en los oficios hipotecarios para las hipotecas voluntarias ó convencionales; pero con frecuencia, diremos mejor, en la mayor parte de los casos sucedia que pagada la deuda, el deudor conformándose con el documento en que se hacia constar el pago y con la devolucion de la escritura ya cancelada, que servia de título á la obligacion, omitia hacer tildar ó cancelar el registro de la hipoteca en el oficio respectivo. Así pasaron las cosas durante muchos años, hasta que

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

la nacionalizacion de los bienes llamados eclesiásticos, despertando la codicia de los denunciantes, los arrojó sobre los oficios de hipotecas, en donde encontrando vivas una multitud de imposiciones, tomaron de ellas los fundamentos de innumerables denuncias que solo han servido para ocupar inútilmente á las oficinas públicas, para molestar á todo el mundo y para poner en alarma y en duda los títulos mas respetables de la propiedad. Que esta leccion sirva, por lo menos, para hacer mas cautos á los que satisfecha su obligacion, asegurada con hipoteca, deben procurar la cancelacion del registro.

Art. 2038.—«*El registro de las hipotecas contraidas en país extranjero, solo producirá efecto en el Distrito y en la California, hallándose el título respectivo debidamente legalizado.*»

97.—El presente artículo supone la validez de las hipotecas otorgadas en país extranjero sobre bienes situados en el Distrito federal ó la California, y declara que el rêgistro hecho de tales hipotecas producirá sus efectos si el título hipotecario está legalizado debidamente.

Como acabamos de indicar, el artículo habla de los efectos del registro, y no de los efectos de la hipoteca: supone, como hemos dicho, que la hipoteca es válida, que se ha registrado sin dificultad en el oficio respectivo, y declara que ese registro surte sus efectos legales si el título constitutivo de la hipoteca está legalizado.

Dijimos que nuestro artículo supone la validez de la hipoteca, ya en su forma, ya con relacion á la obligacion asegurada. En efecto: si la obligacion garantizada con la hipoteca no es válida conforme á las leyes del país, la hipoteca tampoco puede serlo, y ni ella ni la obligacion se harán eficaces y legítimas, porque el título constitutivo se haya inscrito en el registro público.

Supongamos que se trata de una obligacion de pago contraida en el juego, entre mexicanos, para tener su ejecucion en la República; semejantes obligaciones no se reconocen por nuestro código; de manera que por mas que la obligacion se haya contraido ajustándola á las formas exteriores consagradas por la legislacion del país en que se contrajo, que el título se registre y que se encuentre debidamente legalizado, la hipoteca, nula en su fondo como la obligacion á que sirve de garantía, no producirá sus efectos legales: el pago del supuesto erédito con la preferencia que corresponda segun la fecha del registro.

Hemos dicho que la obligacion debe ser válida y eficaz con arreglo á la legislacion del Distrito: agregaremos que debe ajustarse en la forma á la legislacion del país en que se contrajo.

Por lo que respecta á la hipoteca ¿á qué ley deberá ajustarse la forma exterior del título que la constituya? Como consecuencia natural de lo que acabamos de decir se deduce, que la hipoteca, en la forma exterior del contrato constitutivo, debe arreglarse á la legislacion especial del país en donde se verifica el contrato. Así lo decide por regla general, el artículo 15 de nuestro código, si bien dejando á los interesados la libertad de ajustarse á las formas y solemnidades de la ley mexicana, en los casos en que el acto haya de tener su ejecucion en el Distrito ó en la California.

Nuestro artículo no impide que se registre una hipoteca otorgada en país extranjero, si el título constitutivo no está debidamente legalizado, sino que niega al registro hecho sus efectos legales si falta la competente legalizacion. Acaso no fué éste el pensamiento que dominó á los autores del código; acaso la redaccion del artículo habria quedado mas conforme con ese pensamiento, si se hubiera dicho que las hipotecas

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

constituidas en país extranjero sobre bienes situados en el Distrito federal ó en la Baja California, no podrian registrarse sino estando el título constitutivo debidamente legalizado; pero tal como se redactó, no presenta dificultad alguna para hacer el registro de tales hipotecas, y suponiéndolo hecho, le niega sus efectos legales, si el título no está legalizado en la forma debida.

En cuanto á la manera de legalizar los instrumentos otorgados en país extranjero, tenemos la ley de 28 de Octubre de 1853 que previene que los documentos otorgados fuera de la República tendrán en ésta la fé que les concede el derecho si lo han sido en la forma prescrita por las leyes del país de su otorgamiento, y por las autoridades y funcionarios á quienes dichas leyes cometen tal encargo; que las firmas que los autoricen serán comprobadas por el agente diplomático ó consular de la República residente en el lugar ó Distrito del otorgamiento, quien dará fé de haber sido otorgado por persona legalmente autorizada para ello, expresando su carácter público, y que por la notoriedad le consta hallarse expedita en el ejercicio de las funciones que desempeña. La firma del Ministro ó agente consular que haya hecho la comprobacion, será legalizada en México por el Ministerio de Relaciones. Previene además, que á los actos de notaría y registros autorizados por los agentes diplomáticos y consulares de la República, se dará la fé y crédito que les concede el derecho de las naciones siempre que el acto sobre que versen deba tener su ejecucion en el territorio mexicano y no sea contrario á las leyes de la República; y que los actos de comprobacion que ejerzan solo tendrán plena fé cuando recaigan sobre la firma de funcionarios públicos en instrumentos de la misma clase, ó en documentos oficiales. Estas disposiciones que deben tenerse como vigentes para toda la Federacion, han sido modificadas en parte ó complementadas, en lo que respecta al Distrito federal y Territorio de la Baja-California, por los artículos 676 á 679 del código de Procedimientos civiles.

Con relacion á las hipotecas otorgadas en país extranjero, hé aquí las disposiciones relativas de los principales códigos.

El frances en su artículo 2128 dice: «Los contratos celebrados en país extranjero no pueden gravar con hipoteca bienes situados en Francia, salvas las disposiciones contrarias á este principio contenidas en las leyes políticas ó en los tratados.»

Segun esta disposicion por regla general no pueden registrarse en Francia las hipotecas constituidas en país extranjero sobre bienes ubicados en el territorio frances, supuesto que la ley no reconoce como válidas semejantes hipotecas: como excepciones de esta regla se fijan las que determinen las leyes políticas ó los tratados.

Establecen el mismo principio el código del Canton de Vaud en su artículo 1589, el de Bolivia en su artículo 2156, el de los Estados Romanos en el 112, el de Holanda en el 1218, y la ley de Toscana en su artículo 71.

La ley de Bélgica en su artículo 77, salvas las escepciones contenidas en las leyes políticas y tratados, dispone que las hipotecas otorgadas en país extranjero no producirán efecto alguno en Bélgica, sino en tanto que los actos que contienen la estipulacion hayan sido visados por el Presidente del Tribunal civil del lugar de la ubicacion de los bienes.

La ley española en su artículo 5º ordena que puedan inscribirse las hipotecas otorgadas en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo á las leyes.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

El código argentino declara—artículo 22 título 14 libro 3º—que pueden tambien constituirse hipotecas sobre bienes inmuebles existentes en el territorio de la República por instrumentos hechos en país extranjero, si estos se presentan debidamente legalizados. Lo mismo establece el código italiano en su artículo 1990.

El código de Veracruz en su artículo 2334 dice: «Para que puedan inscribirse las escrituras otorgadas en país extranjero, se requiere el consentimiento del propietario de los bienes sobre que recae la inscripcion, ó en su defecto un mandato judicial. Si son válidos los títulos conforme á las leyes generales de la República podrá hacerse la inscripcion.»

Art. 2039.—«*El que falsamente haga registrar ó cancelar cualquiera hipoteca, será responsable de los daños y perjuicios, y sufrirá ademas las penas que la ley impone á los falsarios.*»

98.—A pesar de las prudentes precauciones de un registrador entendido, podrá suceder que sea engañado y que alguno haga registrar una hipoteca falsa, ó cancelarla con instrumentos falsos. En ambos casos se comete el delito de falsedad, y el falsario deberá ser castigado con la pena correspondiente á su delito, y sujeto á la indemnizacion de los daños y perjuicios que se hayan causado, porque es condicion natural que la responsabilidad civil procede en todos los casos en que aun inculpablemente se viola una ley penal, ejecutando la accion que prohibe, ú omitiendo ejecutar la que ordena. El artículo 713 del código penal impone como pena á la falsificacion de un documento público auténtico, tres años de prision y una multa de cien á mil pesos si el falsario no llegare á hacer uso del documento falso. En caso contrario

se acumularán la falsificacion y el delito que por medio de ella haya cometido el delincuente—artículo 718.

—2040.—«*Los encargados de los oficios de hipotecas tienen obligacion de dejar ver los registros á cualquiera persona que lo pretenda, y de expedir las certificaciones que se les pidan de la libertad ó gravámenes de las fincas.*»

99.—Nuestro artículo establece la publicidad de los registros de una manera absoluta. Todo el mundo puede verlos, y el registrador tiene el deber de mostrarlos á quien lo pretenda, y de expedir las certificaciones que se le pidan. No hay que indagar ó hacer constar de alguna manera, que el que solicita ver un registro tiene en ello un interés legítimo; basta su peticion para que el registrador la obsequie sin dificultad alguna. Nuestro código en esta parte ha establecido la mas amplia libertad y ha llevado el sistema de publicidad á su mas alto punto. De hecho no debe temerse que nadie que no tenga interés en ver un registro pierda su tiempo en satisfacer una curiosidad inútil

Todos los códigos por regla general imponen al registrador la obligacion de dar á quien lo pida las certificaciones respectivas de los gravámenes ó de la libertad de los inmuebles. Así lo establece el artículo 2196 del código frances, el 2097 de las Dos Sicilias, el 2320 de Cerdeña, el 1265 de Holanda, el 3354 de la Luisiana, el 24 de la ley de Baviera y el 2066 del código Italiano.

La ley española declara que los registros son públicos para los que tengan interés *conocido* en averiguar el estado de los inmuebles inscritos; que los Registradores pondrán de manifiesto los registros en la parte necesaria, á las personas que á su juicio *tengan interés* en consultarlos, y que deberán expedir las certificaciones respectivas—artículos 279, 280 y 281.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

El código Argentino ordena que el oficial encargado de las hipotecas no debe dar, sino por órden del juez, certificado de las hipotecas registradas, ó de que determinado inmueble esté libre de gravámen—artículo 39.

El código de Veracruz en su artículo 2398 y el de México en el 2157 ordenan que el tenedor del registro estará obligado á dar, á cualquiera que lo exija, pagando los justos derechos, certificacion de lo que en él conste, ó de que nada resulta.

Art. 2041.—*Los encargados del registro son responsables, ademas de las penas en que puedan incurrir, de los daños y perjuicios á que dieren lugar:*

1º *Si rehusan ó retardan la recepcion de los documentos que les sean presentados para su registro:*

2º *Si no hacen los registros en la forma legal:*

3º *Si rehusan expedir con prontitud los certificados que se les pidan:*

4º *Si cometen omisiones al extender las certificaciones mencionadas, salvo si el error proviene de insuficiencia ó inexactitud de las declaraciones, que no les sean imputables.*»

—2042.—«*En los casos de los números 1º y 3º del artículo que precede, los interesados harán constar inmediatamente por informacion judicial de dos testigos el hecho de haberse rehusado el encargado del registro, á fin de que pueda servirles de prueba en el juicio correspondiente.*»

100.—Establecido el registro de las hipotecas para garantizar los derechos de los acreedores, y en general de todos los que contratan con relacion á bienes raíces, justo es que los perjuicios que se sigan á alguno de la inobservancia por parte del registrador de las prescripciones legales, en materia de registro, sean á cargo de aquel.

Entre las faltas que puede cometer el registrador son notables las que menciona nuestro artículo 2041, en sus fracciones 2ª y 4ª

Ya hemos visto que es nulo el registro cuando se contraviene á lo dispuesto en el artículo 2021 y en los 2024 á 2026. En ese caso, si por alguna de esas contravenciones, queda sin lugar en un concurso un crédito legítimo, los perjuicios que se causan son irreparables. En otros casos, el acreedor, no pudiendo hacer valer el título hipotecario porque los defectos sustanciales de la inscripcion anulan el registro y la hipoteca, podrá hacerse pagar ejercitando la accion personal que segun el contrato respectivo le corresponda. Pero si suponemos que el deudor no tiene otros bienes con que responder á sus obligaciones que los hipotecados, como en el caso de concurso, el acreedor quedará sin ser pagado de su crédito por omisiones del registrador en cuya pericia y eficacia ha debido confiar. En cuanto á las omisiones en que haya incurrido el registrador al extender las certificaciones de los gravámenes ó de la libertad de un inmueble, las consecuencias son igualmente graves y transcendentales. Suponemos que una persona tratando de comprar una finca, ocurre al registro público en solicitud de un certificado que haga constar los gravámenes que tenga, y que al expedirlo omita el registrador hacer mencion de alguno. El comprador adquiere la finca bajo el falso concepto de que solo tiene los gravámenes que aparecen en el certificado; bajo este concepto hace la compra y satisface el precio estipulado. Posteriormente un acreedor hipotecario con su título registrado en la forma debida, aparece haciendo valer su hipoteca ¿el nuevo comprador estará obligado á pagar ese crédito, ó bien puede pretender que no constando en el certificado respectivo está libre de toda obligacion?

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Nuestro código nada resuelve á este respecto; pero creemos que establecido el registro público para seguridad de los que contratan con relacion á bienes inmuebles, en el caso propuesto, el tercer adquirente está libre de toda obligacion: el acreedor omitido tendrá su accion expedita contra el deudor, y por insolvencia de éste, contra el registrador culpable.

El código frances decide la cuestion en los términos que acabamos de indicar en el artículo 2198 que textualmente dice: «*El inmueble con respecto al cual se hubieren omitido en el certificado una ó varias inscripciones, quedará libre en manos del nuevo poseedor, salva la responsabilidad del conservador y con tal que haya pedido el certificado despues de la transcripcion de su título, y sin perjuicio del derecho de los acreedores para hacerse clasificar en el órden que les corresponda, si el adquirente no ha pagado el precio ó si el órden establecido entre los acreedores no ha sido aprobado juaicialmente.*» La misma resolucion contienen el artículo 2099 del código de las Dos Sicilias, el 2322 de Cerdeña, el 129 de la ley de Bélgica, y el 254 de los Estados Romanos.

El código de Holanda la resuelve en el sentido contrario en el artículo 1267 que dice así: «*El inmueble respecto del cual el conservador ha omitido en su certificado uno ó varios gravámenes inscritos, no queda libre de los gravámenes omitidos, salva la responsabilidad del conservador para con el que requirió el certificado en que tuvo lugar la omision, y salvo tambien el recurso del conservador contra los acreedores indebidamente pagados.*» El código Italiano en su artículo 2068 se expresa en estos términos: «*En el caso de alguna diversidad entre el registro y la copia ó certificado expedido por el conservador de hipotecas, se estará al registro, salva la responsabilidad del registrador por los daños causados por la inexactitud de la copia ó certificado.*»

Con relacion á la responsabilidad de los registradores véanse los artículos 313 y siguientes de la ley hipotecaria española, en los que se consideran los diversos casos que pueden ocurrir y se deciden conforme á los principios de la ciencia y á las prescripciones de la equidad.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

LECCION 16ª

ARTICULOS 2043 A 2050.

Art. 2043.—«*Los registros hipotecarios pueden ser cancelados por consentimiento del acreedor ó por decision judicial.*

—2044.—*La cancelacion consiste en la declaracion hecha por el encargado del oficio de hipotecas, al márgen del registro respectivo, de quedar extinguida la hipoteca en todos sus efectos.*

—2045.—*Esta declaracion puede hacerse en virtud del consentimiento expreso ó debidamente comprobado del acreedor, ó por sentencia ejecutoriada.*»

101.—Consiste la cancelacion de un registro hipotecario en la declaracion hecha por el encargado del oficio de hipotecas, al márgen del registro respectivo, de quedar extinguida la hipoteca con todos sus efectos.

En buenos principios, la cancelacion de un registro hipotecario debería producir el efecto de quitar á la hipoteca el valor que le daba el registro. Ya hemos dicho que la hipoteca, ántes de estar registrada, está como inerte, sin vida ni eficacia: el registro la saca á la vida, la dá valor y la hace eficaz. Tambien hemos dicho que esto debiera ser con relacion á terceros interesados, puesto que respecto del deudor mismo es inícuo que se despoje á la hipoteca de todo efecto legal por falta de registro. Pero nuestro código no distinguiendo entre los efectos de la hipoteca con relacion á tercero y los que deba tener con relacion al deudor, establece como regla absoluta, que no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere debidamente registrada—artículo 2016.

Queda, pues, bien-establecido, que en el sistema de nuestro código, el efecto de la cancelacion es extinguir la hipoteca con todos sus efectos. Esto puede verificarse en dos casos: 1º cuando se ha extinguido la obligacion á que servia de garantía la hipoteca; 2º cuando continuando la obligacion principal desaparece la garantía hipotecaria.

Un acreedor puede consentir, para favorecer el crédito de su deudor, en que se cancele la hipoteca que le servia de garantía. En este caso, extinguida la hipoteca con todos sus efectos en virtud de la cancelacion, ha quedado viva y subsistente la obligacion principal, que el acreedor podrá hacer efectiva por medio de una accion puramente personal. No así cuando la cancelacion se consiente ú ordena por haberse extinguido la obligacion garantizada, pues entonces desaparece la garantía como una consecuencia natural de la extincion de la obligacion principal, supuesta su calidad de obligacion subsidiaria y accesoria.

La cancelacion puede verificarse de consentimiento del acreedor, ó por decision judicial, segun nuestro artículo 2043, en el primer caso, el consentimiento del acreedor debe ser expreso, ó debe comprobarse competentemente; en el segundo, la decision judicial debe contenerse en una sentencia que cause ejecutoria—artículo 2045.

Así como para constituirse una hipoteca voluntaria se ne-

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON
DIRECCION GENERAL DE BIBLIOTECAS

cesita que el que la constituye tenga capacidad para obligarse y para enajenar sus bienes raíces, de la misma manera, para consentir en la cancelacion, se necesita la misma capacidad. El menor, el incapacitado, la mujer casada, no podrán consentir una cancelacion sino por medio de sus representantes. En este caso el consentimiento del acreedor está debidamente comprobado, segun la expresion del artículo 2045.

Cuando el acreedor tiene toda su capacidad legal y puede obligarse, concurre á la cancelacion con su consentimiento expreso.

La cancelacion es un acto unilateral que por lo mismo no necesita aceptacion. El acreedor declara que no existe ya el derecho que estaba garantizado con la hipoteca, ó bien, que existiendo, prescinde de la garantía hipotecaria. En uno ú otro caso, la manifestacion explícita de su voluntad es todo lo que se exige para la cancelacion y lo único que la hace eficaz y legítima.

Si la cancelacion se verifica en virtud de sentencia judicial, ésta debe ser de las que causan ejecutoria. No bastará, pues, que se pronuncie una sentencia que ordene la cancelacion, si esta no causa ejecutoria por razon de la instancia en que se pronuncia, ó por no consentirla el acreedor en los casos en que proceda la apelacion ó la súplica.

Por último, la cancelacion podrá ser total ó parcial, ya porque así lo pacten el acreedor y el deudor, ya porque así proceda segun que se haya extinguido en su totalidad, ó solo en parte, la obligacion garantida.

Una última observacion: cuando el consentimiento del acreedor para cancelar una hipoteca se contenga en algun instrumento público, otorgado con todas las formalidades y requisitos de ley, bastará presentar al registrador, ora por el acreedor, ora por el deudor mismo á quien interesa la cancelacion, el testimonio respectivo del instrumento en que se contiene.

Nuestro artículo 2045 ordena que la cancelacion puede hacerse en virtud del consentimiento expreso; pero no decide en qué forma deberá expresarse ese consentimiento, por lo que creemos que podrá hacerse constar en un instrumento público, en un instrumento privado, ó manifestarse al registrador de palabra compareciendo ante él el acreedor. Lo importante parece que debe ser que conste de una manera inequívoca.

En el caso de que ese consentimiento se haga constar en instrumento público, ninguna dificultad se presenta; pero ¿qué deberá hacer el registrador si el consentimiento se hace constar en un instrumento privado? Creemos que en este caso el registrador no deberá proceder á la cancelacion sino hasta que se haga auténtico el documento que se le presenta. El deudor, interesado en la cancelacion, deberá dar al documento privado la autenticidad de que carece, haciendo que el acreedor lo reconozca judicialmente en la forma debida. Así lo dispone el código de la Luisiana en su artículo 3338.

El código frances dispone que las inscripciones se cancelan de consentimiento de las partes interesadas que tienen capacidad para este efecto ó en virtud de sentencia pronunciada en última instancia ó pasada en autoridad de cosa juzgada, y que en uno y en otro caso el que requiere la cancelacion debe presentar en la oficina del conservador el testimonio del acto auténtico en que constan el consentimiento ó la sentencia—artículos 2157 y 2158.

Lo mismo establecen el código de Holanda en sus artículos 1239 y 1240, el de las Dos Sicilias en sus artículos 2051 y

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

2052; el de Cerdeña en sus artículos 2270, 2271 y 2281 y el de la Luisiana en sus artículos 3335, 3336 y 3337.

La ley de Baviera establece, que la cancelacion total ó parcial de una inscripcion puede hacerse de consentimiento del acreedor ó en virtud de una sentencia judicial—artículo 85.

La ley española en su artículo 82 ordena, que las inscripciones hechas en virtud de una escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia que cause ejecutoria, ó en virtud de otra escritura ó documento auténtico en que conste el consentimiento del acreedor.

El código argentino dispone lo siguiente:

«*La hipoteca y la toma de razon se chancelarán por consentimiento de partes que tengan capacidad para enajenar sus bienes, ó por sentencia pasada en cosa juzgada*»—art. 92—«*Los tribunales deben ordenar la chancelacion 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*»—artículo 93—«*El oficial anotador de hipotecas no podrá chancelarlas si no se le presentan instrumentos públicos del convenio de las partes, del pago del crédito, ó de la sentencia judicial que ordene la chancelacion*»—artículo 94—«*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 estuviesen pagados en su totalidad, puede solicitar la chancelacion de la hipoteca. El anotador de hipotecas debe mencionar la fecha del acto de donde se derivan esos instrumentos*»—artículo 95—«*Si el acreedor estuviere ausente y el deudor hubiere pagado la deuda, podrá pedir al juez del lugar donde el pago debia hacerse, que cite por edictos al acreedor para que haga chancelar la hipoteca, y no compareciendo le nombrará un defensor con quien se siga el juicio sobre el pago del crédito y chancelacion de la hipoteca*»—artículo 96.

El código italiano establece tambien dos modos de cancelacion: el consentimiento y la sentencia:—artículos 2033 y 2036—y ordena que se verifique anotando el conservador al márgen de la inscripcion que esta queda cancelada—art. 2038.

Por último, el código de México ordena: 1º que la inscripcion se extingue de derecho sin necesidad de cancelacion cuando espira el término fijado á su duracion; 2º que la inscripcion se extingue en todo caso por la cancelacion; 3º que esta puede hacerse de consentimiento de las partes constante en escritura pública; 4º que los tribunales deberán ordenarla cuando la inscripcion se hizo sin título ó por un título nulo y cuando el derecho inscrito se haya extinguido legalmente; 5º que el tenedor del registro hará de oficio la cancelacion, cuando se trate de las hipotecas legales del vendedor, de los coherederos ó copropietarios ó del permutante si se acreditare en forma auténtica el pago ó la consignacion; 6º que todas las inscripciones del derecho hipotecario se cancelarán cuando se presente un título auténtico que justifique la confusion de la propiedad y del derecho inscrito, en una misma persona—artículos 2134 á 2138—Iguales principios establece el código de Veracruz en sus artículos 2375 á 2379.

Art. 2046.—«*Los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores é incapacitados, y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, solo pueden consentir en la cancelacion del*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

registro relativo á cualquiera hipoteca de sus representados, en el caso de paga real ó por sentencia judicial.»

102.—La prohibicion que contiene el artículo transcrito es en favor de los menores é incapacitados. El que tiene capacidad legal para obligarse y enajenar sus bienes, puede consentir en la cancelacion de la inscripcion hipotecaria, aunque no se extinga, sino que subsista la obligacion garantida; pero el padre, el tutor el representante del ausente, no deberán consentir en la cancelacion sino cuando extinguida la deuda quede tambien extinguida la hipoteca. Así lo establecen en los propios términos, el código de Cerdeña en su artículo 2273, el moderno código italiano en su artículo 2035 y el de Portugal en su artículo 993.

2047.—«*La cancelacion legal del registro por efecto de sentencia ejecutoriada que lo ordene, tiene lugar: 1º Cuando extinguida la deuda en todo ó en parte, rehusa el acreedor injustamente dar su consentimiento para la cancelacion total ó parcial; 2º En el caso de nulidad del registro.*»

103.—Ya vimos antes, que la cancelacion del registro puede hacerse de consentimiento del acreedor ó por disposicion judicial, y que en este segundo caso la sentencia que lo ordene debe tener la fuerza ó autoridad de la cosa juzgada. El presente artículo declara en qué casos se hace la cancelacion en virtud de una sentencia que la ordene: 1º Cuando extinguida la deuda en toda ó en parte rehusa el acreedor dar su consentimiento para la cancelacion total ó parcial; 2º En el caso de nulidad del registro.

Si la deuda se ha extinguido en el todo, la hipoteca, obligacion puramente subsidiaria y accesoria se extingue tambien: si aquella solo se ha extinguido en una parte, solo en la parte respectiva continuará siendo eficaz y válida la garantía. En ambos casos el acreedor está obligado á consentir en la cancelacion, y en ambos casos puede ser estrechado judicialmente á cumplir con este deber.

Cuando el registro es nulo debe tambien cancelarse, y puede serlo, ya porque la hipoteca sea nula, ya porque el registro esté afectado de nulidad en su forma por haberse contravenido á las disposiciones de los artículos 2021 y 2024 á 2026. En todo caso debe cancelarse, supuesto que conforme á lo dispuesto por el artículo 2037, el registro conserva sus efectos mientras no fuere cancelado ó se declare prescrito.

En los casos en que se cancele el registro por defectos de forma que no afectan á la validez de la hipoteca y de la obligacion á que esta sirve de garantía, el acreedor cuya inscripcion se ha mandado cancelar, podrá hacerlo de nuevo subsanando los anteriores defectos; pero entonces el nuevo registro solo surtirá efecto desde su fecha, y la hipoteca quedará pospuesta á las que se hubieren inscrito durante la ausencia legal del registro cancelado.

El artículo 79 de la ley española dice á la letra:

«*Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelacion total: 1º Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripcion: 2º Cuando se extinga tambien por completo el derecho inscrito: 3º Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripcion: 4º Cuando se declare la nulidad de la inscripcion por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme á lo dispuesto en el artículo 30.*»

El código Sardo dice: «*La cancelacion es forzosa siempre que la decretan los tribunales en sentencia ó auto pasado en autoridad de cosa juzgada*»—artículo 2277—«*Se ordenará la*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

cancelacion en los casos de extincion del privilegio ó de la hipoteca y cuando la inscripcion sea nula. La inscripcion es nula cuando se ha hecho sin fundamento de ley ó título que confieran privilegio ó hipoteca, ó cuando ha sido hecha antes de la época fijada en el artículo 2217 ó despues de la indicada por el artículo 2218. La omision en el título constitutivo del crédito ó en los dos extractos de alguna de las indicaciones prescritas y los errores que en ellos se cometan producirán nulidad de la inscripcion, siempre que haya incertidumbre absoluta sobre las personas del acreedor ó del deudor, sobre los bienes gravados ó sobre la naturaleza y el importe del derecho que se quiso asegurar. Se ordenará la rectificacion á expensas del acreedor en los casos de otras omisiones ó errores.» —artículo 2278.

Art. 2048.—*La accion para cancelar ó rectificar el registro, se intentará en el juzgado de primera instancia á cuya jurisdiccion corresponda el oficio en que se asentó aquel.»*

104.—La decision del artículo anterior no importa la declaracion de que el único juez competente para ordenar la cancelacion es el del Distrito jurisdiccional en que se encuentran los bienes hipotecados. La competencia del juez del lugar á donde corresponde el oficio del registro es para el caso en que se pida la cancelacion mediante el ejercicio de la accion que tiene el deudor para pedirla. En estos casos la demanda es sobre la cancelacion, y el juez competente para conocer de esa demanda es el del lugar á donde corresponde el oficio.

Podrá ser que el actor entable su demanda de cancelacion ante un juez que no sea el de la ubicacion de los bienes. Si el demandado no declina la jurisdiccion en la forma que establece el código de procedimientos, es decir, por medio de

una inhibitoria, habrá consentido la jurisdiccion prorogando la del juez ante quien se le demanda.

Podrá ser tambien que la cancelacion se ordene como consecuencia natural de una decision judicial. En este caso la materia del juicio no ha sido la cancelacion, y un juez que no ha sido el del lugar del oficio, habrá tenido jurisdiccion competente para ordenar la cancelacion.

El artículo 2159 del código frances establece á este respecto los principios siguientes: «*La cancelacion no consentida se pide al tribunal en cuya jurisdiccion se ha hecho la inscripcion, á no ser que dicha inscripcion se haga hecho para seguridad de una condenacion eventual ó indeterminada, sobre cuya ejecucion ó liquidacion sostengan un litigio el deudor y el presunto acreedor, ó para cuyo conocimiento sea competente otro tribunal, pues en este caso ante él deberá instaurarse ó remitirse la demanda de cancelacion. Sin embargo, el convenio celebrado por el acreedor y el deudor para que en caso de diferencia conozca de la demanda el tribunal que hayan designado, deberá ser ejecutado por ellos.*»

Ya vimos antes que conforme al mismo código el acreedor, al tiempo de hacer la inscripcion, debe designar un domicilio elegido por él en los límites del distrito ó partido á que corresponde la oficina del registrador—artículo 2148,—y que él, lo mismo que sus representantes ó cesionarios tienen derecho de cambiar el domicilio escogiendo otro en el mismo distrito—artículo 2152—y por último, que las acciones que pueden nacer de las inscripciones deben intentarse ante tribunal competente por medio de citaciones personales hechas al acreedor en el último de los domicilios electos en el registro—artículo 2156.

Los principios establecidos por el citado código frances en

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

su artículo 2159, los establecen tambien el código de Holanda en su artículo 2141; el de las Dos Sicilias en el 2053 y el de Cerdeña en el 2282.

Art. 2049.—«*Si un título hubiere sido registrado en diversos oficios, se intentará la accion en el juzgado en cuya jurisdiccion esté situada la mayor parte de los bienes gravados; regulándose aquella por la mayor cuantía de la contribucion directa.*»

105.—La regla que fija el artículo anterior supone que la contribucion directa sobre bienes inmuebles se cobra sobre una misma base en los diferentes lugares á que corresponden los oficios en que se ha hecho la inscripcion.

En el Distrito federal la contribucion sobre fincas urbanas se cobra con arreglo á los productos de las mismas, de manera que si un título hipotecario que comprende fincas, ubicadas unas en la capital, y otros en el partido judicial de Tlalpam, se ha registrado, como debe ser, en México y en Tlalpam, el juez competente para conocer de una demanda de cancelacion será aquel en cuya jurisdiccion esté situada la mayor parte de los bienes, calculada por la mayor cuantía de la contribucion directa que se cobra sobre una misma base en ambos lugares—el once por ciento mensual sobre los productos;—pero si en un lugar se cobra la contribucion directa sobre los productos y en otro sobre el valor de las fincas, ó si cobrándose en ambos sobre una misma base, por ejemplo, sobre el valor, la cuota ó tanto por ciento, es diferente; ó por último, si tratándose de una misma ley fiscal, como la que actualmente rige en el Distrito, unas fincas, las situadas en México, son urbanas que pagan el once por ciento sobre sus productos, y las situadas en Tlalpam son rústicas que pagan el 6 al millar sobre su valor ¿que habrá que hacer para decidir la competencia suscitada entre el juez de Tlalpam y uno de México?

El espíritu del artículo fué establecer la competencia en favor del juez en cuya jurisdiccion esté ubicada la mayor parte de los bienes; en consecuencia si la regla fijada por él no es aplicable al caso que se presenta, deberá apreciarse la mayor cuantía de bienes por los medios y pruebas comunes.

Las dificultades de aplicacion que acabamos de indicar, no las presenta la 2ª fraccion del artículo 2282 sardo, del que parece que se tomó nuestro artículo, pues el código de Cerdeña al fijar la misma regla que el nuestro, ha tenido en cuenta que la contribucion territorial es una misma para todo el país. Por lo demas, habria sido de desear qne la comision hubiera aceptado la parte final de la referida fraccion del artículo 2282, que dice, que será competente el juez en cuyo distrito se encuentre una parte de los bienes hipotecados, con tal que allí tenga su domicilio el acreedor demandado.

Art. 2050.—«*La organizacion de los oficios de hipotecas, los derechos y obligaciones de los registradores, la forma de las inscripciones y los demas puntos concernientes al desarrollo del sistema hipotecario, se determinarán en un reglamento especial.*»

106.—El reglamento á que se refiere el artículo anterior, es de 28 de Febrero de 1871 que puede verse al fin de la segunda parte de ésta obra.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

LECCION 17ª

ARTICULOS 2051, 2052 y 2053.

Art. 2051.—*Las hipotecas se extinguen:*

1º Por la rescision, por la nulidad y por la extincion de las obligaciones á que sirven de garantía:

2º Por la destruccion del prédio hipotecado, salvo lo dispuesto en el artículo 1960:

3º Por la remision expresa del acreedor:

4º Por la declaracion de estar prescrito el registro, segun lo dispuesto en los artículos 1988 á 1992; 2037 y 2043 á 2045:

5º Por la resolucion ó extincion del derecho del deudor sobre el prédio hipotecado:

6º Por la expropiacion del prédio hipotecado por causa de utilidad pública, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1961.»

107.—Nos ocuparemos por su órden de las causas que se expresan en el presente artículo para la extincion de las hipotecas.

Por regla general, la extincion de la obligacion garantida con una hipoteca, extingue tambien ésta. Hemos repetido con frecuencia que la hipoteca, obligacion accesoria y subsidiaria, no puede existir si no existe la obligacion principal.

En consecuencia, si ésta desaparece, desaparece necesariamente aquella, porque lo accesorio no puede subsistir sin lo principal.

Sí, pues, la obligacion á que ha servido de garantía una hipoteca, se ha extinguido, ora porque el deudor la haya satisfecho, ora porque judicialmente se haya declarado nula, ó bien porque siendo válida haya caducado por rescicion, en todos estos casos la desaparicion de la obligacion principal importa necesariamente la desaparicion de la hipoteca.

Nuestro artículo habla especialmente de la rescicion, de la nulidad y de la extincion; pero la realidad es que esta última comprende á aquellas, y que habria bastado señalar como causa necesaria de la extincion de la hipoteca la extincion de la obligacion. La rescision y la nulidad no son sino medios de extinguir una obligacion que es ó se supone válida.

Estos principios se consignaron seguramente en el código frances, que en su artículo 2180 señala como la primera de las causas que extinguen la hipoteca, *la extincion de la obligacion principal.* Siguen al código frances el de las Dos Sicilias, en su artículo 2074, el de Cerdeña en el 2298, el de Holanda en el 1253 y el de Vaud en el 1610.

La ley de Baviera en su artículo 71 dice: "La hipoteca se extingue:..... 5º Por el pago de la deuda,..... 7º Por la anulacion del crédito; y el código de la Luisiana en su artículo 3374, frccion 4ª, dice: que la hipoteca se extingue por la extincion de la deuda para cuya seguridad se habia constituido.

La ley española no se ocupa especialmente de la extincion de la hipoteca, pero fija reglas para la de las inscripciones, y en su artículo 79 declara que podrá pedirse y deberá ordenarse la cancelacion total. "2º Cuando se extinga tambien

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON
DIRECCION GENERAL DE BIBLIOTECAS

por completo el derecho inscrito; 3º Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripcion.»

El código argentino dice que la hipoteca se acaba por la extincion total de la obligacion principal sucedida por alguno de los modos designados para la extincion de las obligaciones, —artículo 80;—y que los tribunales deben ordenar la cancelacion de la hipoteca, cuando ésta ha dejado de existir por cualquier causa legal, ó cuando el crédito fuere pagado,—artículo 93.

El código italiano reconoce como la primera causa de la extincion de la hipoteca la extincion de la obligacion, —artículo 2029.

Por último, el código de México en su artículo 2090 y el de Veracruz en el 2327, declaran que la hipoteca se extingue con la obligacion principal, y por todos los otros medios con que se extinguen las demas obligaciones.

108.—La destruccion del predio hipotecado es otra de las causas que extingue la hipoteca constituida sobre él. Así lo declara la 2ª fraccion del artículo que analizamos, haciendo la salvedad de lo dispuesto en el artículo 1960.

Si la finca hipotecada se ha destruido por un incendio, ó por cualquiera otro caso fortuito, el acreedor conserva su derecho hipotecario sobre los restos de la finca, y queda afecto al pago el valor del seguro si la finca estaba asegurada. Tal es la disposicion del artículo 1960 á que se refiere el que ahora analizamos.

De esto resulta, que si la finca hipotecada no se ha destruido del todo sino solo en parte, la hipoteca subsiste sobre la parte no destruida y sobre el terreno en que estaba edificada, supuesto que conforme al artículo 1944 la hipoteca de predios comprende la área ó superficie nuda que sirve de base

al edificio, á menos que éste se haya construido sobre terreno ajeno, segun lo resuelto por el artículo 1945.

Se ha dicho que destruida la finca hipotecada, la hipoteca subsiste sobre la parte no destruida. ¿Subsistirá sobre los materiales que sobrevivan á la destruccion?

Los materiales que quedan de una finca destruida no son parte de la finca. Ha dejado de existir entre ellos el vínculo que los unia para formar un todo único: al ser separados han dejado la naturaleza que por razon de su union habian adquirido; vuelven á ser bienes muebles, artículo 790,—y como tales incapaces de ser hipotecados. Así, pues, el acreedor hipotecario no podrá ejercer su derecho sobre los materiales salvados de la destruccion de una finca.

En nuestra antigua legislacion se reconocia tambien como causa legal de la extincion de la hipoteca, la pérdida ó destruccion de la cosa hipotecada; pero con relacion á los materiales ó escombros, se tenia como cierto que al menos mientras parecen destinados á la reconstruccion del edificio arruinado, quedan afectos á la hipoteca.

El código frances no señala entre las causas que extinguen la hipoteca la destruccion de la cosa hipotecada; pero en su artículo 1302 establece que "cuando un objeto cierto y determinado que era objeto de la obligacion, llega á perecer, se coloca fuera del comercio humano, ó se pierde de manera que se ignore absolutamente su existencia, la obligacion se extingue si la cosa ha perecido ó se ha perdido sin culpa del deudor y sin estar constituido en mora.»

La ley de Baviera en su artículo 76 dice: la pérdida de la cosa extingue la hipoteca; pero esta renace de pleno derecho con la cosa misma.

El código argentino en su artículo 88 dice: "Si el inmueble

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

hipotecado tiene edificios, y éstos son destruidos, la hipoteca solo subsiste sobre el suelo y no sobre los materiales que formaban el edificio. Si este es reconstruido, la hipoteca vuelve á gravarlo."

Por último, el código italiano señala como causa de la extincion de la hipoteca, la destruccion del inmueble gravado, —artículo 2029—; pero declara afecta á la obligacion hipotecaria la suma que en los casos de seguro esté obligado á pagar el asegurador como indemnizacion,—artículo 1951.

109.—La tercera causa que consigna nuestro artículo es la remision expresa del acreedor.

Si el deudor ha satisfecho la obligacion que tenia garantizada con hipoteca, aquella se ha extinguido, y con ella la hipoteca que le servia de garantía; pero podrá suceder que sin estar satisfecha la obligacion, el acreedor consienta en que se cancele la hipoteca, remitiendo al deudor no la obligacion principal, sino la secundaria ó accesoria que consiste en la hipoteca. En este caso hay una verdadera remision de la hipoteca: el acreedor consiente en que su crédito no tendrá en lo de adelante otra garantía que la que consiste en la buena fé y en la fidelidad de su deudor, y la hipoteca por lo mismo, ha quedado extinguida con todos sus efectos. El acreedor no podrá ejercitar la accion hipotecaria ni contra el deudor mismo, ni contra otros acreedores ó terceros interesados.

Este modo de extinguirse las hipotecas lo reconocen en general todas las legislaciones. El código frances lo consagra en su artículo 2180, fraccion 2ª; el de las Dos Sicilias en su artículo 2074; el de Cerdeña en el 2300; el de la Luisiana en el 3374, fraccion 5ª; el de Holanda en el 1253, fraccion 2ª; el de Vaud en el 1610, la ley de Baviera en su artículo 71,

fraccion 4ª, el código argentino en su artículo 86, y por último el código italiano en su artículo 2029, fraccion 3ª

110.—Nuestro artículo enumera en cuarto lugar la prescripcion.

En el sentido en que usa ésta palabra nuestro código, se comprende mas bien la idea de la caducidad que la de prescripcion. Si ha concluido el tiempo porque se convino que durara la hipoteca como garantía de una obligacion, es evidente que en lo de adelante, si la obligacion principal no se ha extinguido por otros medios, continuará existiendo, pero con calidad de no estar ya asegurada con la hipoteca.

En el mismo supuesto, si al constituirse la obligaciou hipotecaria no se señaló término á su duracion, transcurridos los diez años que fija la ley, la obligacion principal ha quedado privada de la garantía, y la hipoteca se ha extinguido por efecto de caducidad de la inscripcion.

Esto mismo debe decirse en los casos de próroga á la expiracion del término prorogado, esto es, del que las partes fijaron ó del que en defecto de convencion fija el artículo 1990.

En todos los casos referidos, mientras el registro no se cancele, conserva su valor ó fuerza legal,—art. 2037—, y puede cancelarse por consentimiento del acreedor interesado, ó en su defecto por sentencia judicial que cause ejecutoria.

Hemos dicho ya, que en todos los casos en que se fija un término á la duracion de los efectos del registro, se debe entender esto con relacion á terceros interesados. Si alguno ha comprado en calidad de libre una finca gravada y el acreedor deja pasar el término señalado á la duracion del registro, el nuevo propietario quedará libre de toda reclamacion, y el acreedor solo tendrá una accion personal contra su deudor

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

para exigir el pago de la deuda. De la misma manera, si habiendo sobre un inmueble varios gravámenes, uno de los acreedores hipotecarios deja pasar el término señalado á la duracion del registro sin renovar la inscripcion, la hipoteca habrá perdido su valor en concurrencia con los otros créditos hipotecarios, y los que fueren posteriores al registro caido en caducidad, adquirirán prelacion y preferencia respecto del registro extinguido ó prescrito, como si hubieran sido anteriores á él.

En cuanto al deudor, no queda libre de la accion hipotecaria que el acreedor puede ejercitar, sino cuando habiendo trascurrido veinte años desde que se pudo ejercitar la accion con arreglo al título inscrito, el acreedor no la ha ejercitado. En ese caso la hipoteca se ha extinguido con todos sus efectos mediante la prescripcion de la accion hipotecaria—art. 1968—Nos referimos aquí á lo que tenemos dicho al comentar este mismo artículo.

Señalan la prescripcion como causa de la extincion de la hipoteca, el Código francés en su art. 2180 frac. 4ª, el de las dos Sicilias en su art. 2074, el de la Luisiana en su art. 3374 frac. 6ª, el de Vaud en el 1610 frac. 4ª: la ley de Baviera en su art. 71 frac. 1ª, dice, que la hipoteca se extingue por la expiracion del tiempo porque fué constituida. Esto mismo declara el código italiano en su artículo 2029, fraccion 5ª,—el artículo 90 del código argentino dice, que la hipoteca se extingue pasados diez años desde su registro en el oficio de hipotecas. Por último, el código de Cerdeña en su artículo 2301 dice: Las hipotecas se extinguen igualmente por la prescripcion. En cuanto á los bienes que se conservan en poder del deudor, la prescripcion no se verifica sino por el transcurso del tiempo requerido para la prescripcion del crédito mismo, y en cuanto á los bienes poseidos por un tercero se verifica por el solo lapso de treinta años. Principios semejantes establece el código de Vaud en el artículo 1610.

111.—La resolucion ó extincion del derecho del deudor sobre el predio hipotecado, es otra de las causas que extingue la hipoteca.

Si el deudor no tenia sobre el predio hipotecado sino un derecho condicional ó resoluble, no ha podido gravarlo sino con sujecion á las condiciones y limitaciones de su derecho de propiedad: en consecuencia si se ha realizado la condicion ó por cualquiera otra causa se ha resuelto el derecho del deudor sujeto desde un principio á esta eventualidad, el acreedor que se conformó con una hipoteca que sabia que podia hacerse ineficaz, debe conformarse con que su derecho hipotecario se extinga al extinguirse ó resolverse el derecho del deudor. Nos referimos á lo que tenemos dicho sobre este particular al hablar de los artículos 1976 y 1977.

El código de las Dos Sicilias en la parte final del artículo 2074, el de la Luisiana en la fraccion 3ª del 3374 y el argentino en su artículo 87 señalan esta causa entre las que extinguen la hipoteca.

112.—La expropiacion del prédio hipotecado por causa de utilidad pública, es la sexta y última causa que señala nuestro artículo á la extincion de la hipoteca.

La expropiacion por causa de utilidad pública no puede tener lugar conforme á nuestro código fundamental, sino con estas dos condiciones: 1ª que preceda el avaluo del prédio ú objeto expropiado; 2ª que preceda igualmente el pago que corresponde al propietario expropiado.

Si, pues, la expropiacion se hace con las condiciones que fija la ley constitucional, el acreedor subroga sobre el precio

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

la accion hipotecaria que tenia sobre la finca expropiada, y puede pretender que se le aplique de él la cantidad necesaria para el pago de su crédito, si fuere de plazo cumplido, ó que se imponga á su satisfaccion por el tiempo que falte para el vencimiento. Tal es el derecho que consagra en favor del acreedor hipotecario el artículo 1961 que deja á salvo la disposicion del presente.

Fijemos la atencion en que lo que extingue la expropiacion es la hipoteca, no el crédito, y que lo que asegura al acreedor el artículo 1961, es un medio de subrogar una garantía en lugar de otra que ha desaparecido. Si, pues, el acreedor no ha podido obtener que se le aplique en pago ó que se asegure una parte del precio de la expropiacion, todo lo que ha perdido es la garantía que quiso proporcionarle la ley; por lo demás, conserva en toda su fuerza su accion personal contra el deudor, á quien puede estrechar al cumplimiento de la obligacion.

Hay mas: cuando el prédio hipotecado disminuye de valor, *sin culpa del deudor*, este puede mejorar la hipoteca, y en el caso de que rehuse hacerlo, el acreedor tiene derecho para exigir que se haga el pago, aun cuando el crédito no sea de plazo cumplido. Tal es la disposicion del artículo 1963.

De esto inferimos que de la misma manera, si el prédio hipotecado ha perdido su valor para el deudor, lo que se verifica en virtud de la expropiacion, el acreedor tendrá derecho para pedir que se amplíe la hipoteca, esto es, que se constituya otra sobre bienes libres del deudor, ó bien que se le anticipe el pago si el deudor rehusa la constitucion de la hipoteca.

113.—Nuestro código olvidó señalar una causa importante para la extincion de la hipoteca. La expropiacion forzosa.

Cuando alguno adquiere en subasta pública la propiedad de un inmueble cuyo precio satisface, los acreedores hipotecarios subrogan sobre este precio la accion que tenian sobre el inmueble vendido, que debe pasar libre á poder del comprador. Este por lo mismo tiene su derecho expedito para hacer que se cancelen las hipotecas que gravan el inmueble, y si por descuidar esta prudente precaucion, despues de pagado el precio del remate, aparece uno ó mas acreedores hipotecarios cuyos créditos no fueron satisfechos, el comprador podrá oponer á la eficacia de esos créditos por lo que á él respecta, que las hipotecas quedaron legalmente extinguidas.

Consagran estos principios el código argentino en su artículo 89, la ley de Baviera en su artículo 81, el código del Estado de México en su artículo 2081 y el de Veracruz en su artículo 2315.

Art. 2052.—«*La hipoteca revivirá si el pago quedare sin efecto, ya sea porque la cosa se pierda por culpa del deudor y estando todavia en su poder, ya sea porque el acreedor la pierda en virtud de eviccion.*»

114.—Supone este artículo que el pago de la deuda que estaba garantizado con una hipoteca se verificó dando al acreedor alguna cosa mueble ó inmueble. Esta dacion en pago produjo los mismos efectos que el pago, esto es, extinguió la obligacion y con ella la garantía que la aseguraba, la hipoteca.

Por regla general la cosa perece para su dueño. Perfeccionado el contrato de dacion en pago, el riesgo de la cosa es de cuenta del acreedor—artículo 1546;—pero es de cuenta del

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

deudor si por culpa de este se pierde ó deteriora—artículo 1547—y se presume esa culpa mientras no se pruebe lo contrario—artículo 1558.

Esto supuesto, si el pago queda sin efecto porque la cosa se pierda por culpa del deudor y estando aun en su poder, la hipoteca, que se habia extinguido con la obligacion á que servia de garantía, revive con la obligacion misma.

Lo mismo se verifica si el pago queda sin efecto porque el acreedor pierda en juicio la cosa con que se habia hecho.

Hay lugar á la eviccion cuando el que adquirió alguna cosa es privado de ella en todo ó en parte por sentencia que cause ejecutoria y en virtud de algun derecho anterior á la adquisicion—artículo 1604—Puede pactarse que no responderá de ella el que trasmite la cosa—artículo 1606;—pero si no se ha hecho tal renuncia, si el que trasmite se ha obligado expresamente á responder por la eviccion, ó bien si nada se ha estipulado á este respecto, el deudor está obligado á ella. En consecuencia, si la dacion en pago habia extinguido la deuda, perdida la cosa para el acreedor en virtud de un derecho anterior á su adquisicion, cesan los efectos de la dacion en pago, revive la obligacion y con ella la hipote que le servia de garantía.

En este caso podrá suceder que el registro no esté cancelado, y como ya hemos dicho que conserva sus efectos mientras no se cancele ó se declare prescrito, es evidente que al renacer la hipoteca renace con la prelacion que la daba la fecha del registro. Si por el contrario, la inscripcion hubiere sido cancelada, la hipoteca solo revivirá tomando su lugar ó rango en el órden que le corresponda segun la fecha de la nueva inscripcion, como lo dispone el artículo siguiente.

Nuestro artículo 2052 parece tomado del artículo 2299

del código de Cerdeña que establece á este respecto los mismos principios. Los acepta el código Italiano en sus artículos 2031 y 2032 y el de Portugal en su artículo 1029.

Art. 2053.—*En los dos casos del artículo anterior, si el registro hubiere sido ya cancelado, revivirá solamente desde la fecha de la nueva inscripcion; quedando siempre salvo al acreedor el derecho para ser indemnizado por el deudor de los daños y perjuicios que se le hayan seguido.*»

115.—Si el registro estaba ya cancelado, la hipoteca que revive no tiene su prelacion sino desde la fecha de la nueva inscripcion. Una vez cancelado el registro, los acreedores que han contratado con el deudor y se han conformado con la hipoteca, lo han hecho en el concepto de que la finca no reconocia un gravámen anterior. Sin esa circunstancia no habrian contratado ó lo habrian hecho bajo la fé de otra garantía que les inspirase mas confianza. Es por lo mismo justo que al revivir la hipoteca no ataque ni destruya garantías y derechos constituidos legítimamente durante el intermedio entre la cancelacion y la nueva inscripcion.

Si no fuera así, además de que se atacarian los fueros de la justicia, se daría ocasion á frecuentes fraudes, cada uno de los que sería un golpe al sistema hipotecario, cuyo principal objeto es crear y robustecer el crédito territorial.

Si como suponemos, cancelado el registro se ha constituido otra ú otras hipotecas, es evidente que el acreedor, al revivir con la obligacion que creia extinguida la hipoteca que la garantizaba, se encuentra con una garantía insuficiente. En este caso sufre un perjuicio notable: su crédito que tenia un lugar preferente, se encuentra postergado, y podrá ser que la finca hipotecada no baste á cubrirlo, por lo menos en parte. Esos daños y perjuicios son á cargo del deudor, quien estará obliga-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

do á mejorar la hipoteca, que de hecho ha disminuido de valor para el acreedor, ó bien á pagar el crédito ó la parte de él que no alcance á cubrir la hipoteca. Ya dijimos en el artículo anterior que este y el que ahora nos ocupa, están tomados del Código de Cerdeña, cuyas disposiciones acepta el italiano.

LECCION 18ª

DEL PROCEDIMIENTO EN MATERIA

DE HIPOTECAS.

---

§ 1º *Nociones generales.*

Se llama accion el medio legal de que se vale aquel que tiene algun derecho consagrado por la ley para ejercitarlo y hacerlo valer en juicio.

Por regla general toda accion se ejercita para la consecucion del derecho á que corresponde, en juicio contradictorio: en consecuencia, y valiéndonos de la definicion que consagra nuestra antigua jurisprudencia, podemos decir, que juicio es: legítima contencion de causa que se ventila entre actor y reo para que los pleitos se terminen por autoridad pública.

No es de nuestro propósito indicar en este lugar las diversas especies de juicio que conoce nuestra jurisprudencia, derivadas del fin que se intenta, de lo que se pide, de las personas que intervienen, del efecto que producen, y de los jueces ante quienes se siguen, bastando á nuestro objeto recordar que por razon del modo de proceder el juicio es *ordinario*, cuando se guardan en su tramitacion el órden y largas solem-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

do á mejorar la hipoteca, que de hecho ha disminuido de valor para el acreedor, ó bien á pagar el crédito ó la parte de él que no alcance á cubrir la hipoteca. Ya dijimos en el artículo anterior que este y el que ahora nos ocupa, están tomados del Código de Cerdeña, cuyas disposiciones acepta el italiano.

LECCION 18ª

DEL PROCEDIMIENTO EN MATERIA

DE HIPOTECAS.

---

§ 1º *Nociones generales.*

Se llama accion el medio legal de que se vale aquel que tiene algun derecho consagrado por la ley para ejercitarlo y hacerlo valer en juicio.

Por regla general toda accion se ejercita para la consecucion del derecho á que corresponde, en juicio contradictorio: en consecuencia, y valiéndonos de la definicion que consagra nuestra antigua jurisprudencia, podemos decir, que juicio es: legítima contencion de causa que se ventila entre actor y reo para que los pleitos se terminen por autoridad pública.

No es de nuestro propósito indicar en este lugar las diversas especies de juicio que conoce nuestra jurisprudencia, derivadas del fin que se intenta, de lo que se pide, de las personas que intervienen, del efecto que producen, y de los jueces ante quienes se siguen, bastando á nuestro objeto recordar que por razon del modo de proceder el juicio es *ordinario*, cuando se guardan en su tramitacion el órden y largas solem-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

nidades del procedimiento; y *sumario*, cuando el juez conoce breve y sumariamente, atendiendo mas á la verdad que á las solemnidades del derecho.

Nuestro código de procedimientos expresa bien cuales son las solemnidades que deben observarse en los juicios ordinarios, y cuales las que hay que guardar en los sumarios: ésta circunstancia quita á las definiciones que proponen los prácticos la vaguedad de que por la naturaleza misma de las cosas se resienten.

Nuestro código determina las reglas del procedimiento en el juicio sumario, y la naturaleza de las causas que deben ventilarse en ésta forma de debate, figurando entre ellas las que tienen por objeto hacer efectivos los derechos que nacen de la accion hipotecaria artículo 891 frac. 12ª [1]. Así que el juicio que se intenta por derechos procedentes de la hipoteca es sumario, y puede tener tres objetos, conforme al artículo 951.

1º La constitucion, ampliacion ó division de una hipoteca:

2º El pago y la prelacion del crédito que la hipoteca garantiza:

3º El registro ó cancelacion de una hipoteca. En todos estos casos el juicio debe ser sumario, aunque en el 1º y 3º la cuestion hipotecaria se suscite como incidental de un juicio ordinario, debiéndose seguir éste por cuenta separada—artículo 952.

§ 2º *De la demanda en el juicio hipotecario.*

Acabamos de indicar los objetos que puede tener la accion que se deduce con relacion á una hipoteca, y dejando aparte

(1) En las lecciones anteriores las citas hechas de artículos del código, sin expresar de cual, se refieren al código civil. En la presente, en el mismo caso, las citas se refieren al código de Procedimientos civiles.

los que se refieren á las fracciones 1ª y 3ª, nos ocuparemos del juicio hipotecario por excelencia, que es el que tiene por objeto el pago y la prelacion de un crédito garantizado con hipoteca.

Este juicio procede en dos casos: 1º cuando se trata de un crédito hipotecario de plazo cumplido; 2º cuando sin estar vencida naturalmente la obligacion, se reputa de plazo cumplido por encontrarse en alguno de los casos que preveen los artículos 1477, 1962 y 1963 del código civil, es decir en los casos siguientes: 1º cuando el deudor hubiere quebrado, ó se hallare en notoria insolvencia, ó hubiere desminuido por medio de actos propios las seguridades otorgadas al acreedor; 2º cuando el inmueble hipotecado se haga por culpa del deudor insuficiente para la seguridad de la deuda; 3º cuando, aunque la diminucion del valor sea sin culpa del deudor, éste se niega á mejorar la hipoteca—artículo 954—A los casos que acabamos de referir debemos agregar el que prevee el artículo 3218 del código civil.

Encontrándose el acreedor en alguno de los casos referidos preparará el juicio hipotecario por medio de un escrito de demanda que contenga suscintamente la relacion de los hechos y la aplicacion respectiva del derecho, concluyendo con pedir al juez, que lo tenga por presentado con los documentos que acompaña, que expida la cédula hipotecaria, y que prévia la tramitacion correspondiente, mande que se haga el remate de la finca hipotecada, y con su producido el pago de la suerte principal, de los réditos adeudados y de los que se vencieren durante el juicio y de los gastos y costas que éste ocasionare.

Si se ejercita la accion hipotecaria por estar naturalmente vencido el plazo de la obligacion, bastará para fundar la demanda presentar el testimonio de la escritura pública en que consten la deuda y la constitucion de la hipoteca, siendo con-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

dicion indispensable que la escritura se haya registrado debidamente, cuya circunstancia debe constar en el testimonio mismo que se presente.

Pero el acreedor no solo puede demandar el pago de la obligacion cuando ésta es de plazo cumplido, sino tambien cuando se tiene como tal en los casos ya mencionados de los artículos 1477, 1962 y 1963, y ademas en el caso del art. 3218 del mismo código civil, que olvidó mencionar el artículo 954 del de procedimientos. Conforme á dicho artículo, el capital del censo no es exigible antes del plazo fijado en el contrato, sino es por quiebra ó insolvencia del deudor, ó por falta de pago de una sola de las pensiones. El caso de quiebra ó insolvencia está ya considerado en el artículo 1477 del código civil, á que se refiere el 954; pero repito, no se tuvo presente el de falta de pago de una sola de las pensiones, caso en que tambien se dá por cumplido el plazo de la obligacion, y bajo éste carácter puede exigirse el capital del censo.

Si, pues, por este motivo se pide el pago de la cantidad garantizada con hipoteca, habrá que hacer mérito de ésta circunstancia en el escrito de demanda pidiendo que préviamente se requiera al deudor que presente el último recibo que tenga en su poder de las pensiones pagadas, y que no presentando el que corresponde á la última pension que ha debido pagarse expida la cédula hipotecaria procediéndose á los demas tramites del juicio. Nos parece indispensable que se proceda en los términos que expresamos, porque tratándose de una pena gravísima, como es la de dar por vencido un plazo que aun no vence, creemos que proceder de otra suerte seria dar entrada con notable ligereza á un procedimiento jurídico tan angustiado y severo, como el determinado por la ley para los juicios hipotecarios.

Si la demanda se funda en que aunque no está vencido el plazo de la obligacion el deudor está en *quiebra*, bastará presentar un certificado que acredite ésta circunstancia, expedido, ó mandado expedir por el juez que conoce de la quiebra. En este caso, ninguna dificultad se presenta; pero la encontramos muy grande cuando se trata de un deudor constituido en notoria insolvencia.

Tratrándose de obligaciones comunes se comprende que se tengan por vencidas, por disposicion de la ley aunque en realidad no lo esten, cuando el deudor se constituye en insolvencia notoria; pero si se trata de una obligacion suficientemente garantizada con una hipoteca; si la insolvencia del deudor, culpable ó inocente, no afecta ni puede afectar á la garantía que tiene el acreedor ¿qué motivo racional puede alegarse para dar por vencido un plazo que aun no lo está? ¿qué importa al acreedor suficientemente garantizado con una hipoteca, que su infortunado deudor venga á pobreza y se ponga en imposibilidad de satisfacer cunplidamente sus obligaciones? debemos creer, que en el caso que suponemos, no hay insolvencia respecto al acreedor hipotecario, para quien el deudor, por grande que sea su indigencia, permanece solvente, mientras no se disminuya el valor de la hipoteca haciendose insuficiente. Si se disminuye, estamos entonces en alguno de los casos que preveen los artículos 1962 y 1963 del código civil.

Si la demanda hipotecaria por obligacion aun no vencida se funda en que se ha disminuido el valor de la hipoteca en términos de ser insuficiente para garantizar el crédito, deberá antes prepararse, justificando que la hipoteca se ha desmejorado, disminuyendo su valor, y que ésta diminucion se ha verificado por culpa del deudor. En los casos en que el deudor sea inculpable, bastará justificar el primer extremo, pero

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

entonces el actor deberá pedir y el juez ordenar aunque no se pida, que antes de expedirse la cédula hipotecaria, se requiera al deudor para que diga, si está dispuesto á mejorar la hipoteca ampliándola á otros bienes libres, en cuyo caso dejará de proceder el juicio hipotecario.

Presentada la demanda en los términos que acabamos de indicar, el juez la examinará y los documentos que la funden, con el mayor cuidado, y encontrando que la obligacion que se demanda es cierta y liquida, que el plazo para el pago está vencido, ó debe tenerse como tal, que la escritura hipotecaria no tiene vicio sustancial que ponga en duda su eficacia, que fué debidamente registrada, que el actor es el mismo acreedor, ó bien que siendo distinto, acredita competentemente su personalidad como apoderado, ó como cesionario, ó como tutor, proveerá auto mandando que se notifique al demandado que ocurra dentro de tres dias, á contestar la demanda y á oponer las excepciones que tuviere, y que acto continuo se expida la cédula hipotecaria—artículos 955 y 956.

Esta cédula se expedirá inmediatamente en la forma que previene el artículo 957, se fijará en el lugar mas visible de la finca hipotecada, si estuviere en el lugar del juicio, y se públicará en el diario oficial—artículo 959.

Si la finca no estuviere en el lugar del juicio, se librará exhorto al juez de la ubicacion para que mande fijar la cédula, y la haga publicar en el periódico de la poblacion, y no habiéndolo, para que la mande fijar en la puerta del juzgado y en la de las casas consistoriales—artículo 960.

Lo que acabamos de decir no presenta dificultad alguna cuando se trata de juzgados foraneos que estan en los límites del Distrito federal, ó del territorio de la Baja-California; pero si la finca hipotecada pertenece por su ubicacion á un Estado en donde no se haya declarado vigente nuestro código de procedimientos. el juez del lugar podrá resistirse como ya ha sucedido, á fijar la cédula hipotecaria, y en tal caso, si su resistencia es apoyada por su respectivo superior, no hay medio de obsequiar en ésta parte las prevenciones del código, y el actor, abandonando el juicio hipotecario podrá emprender el juicio ejecutivo comun para hacerse pagar, embargando la finca hipotecada.

§ 3º *De los efectos de la cédula hipotecaria.*

Dijimos ya en que términos debe concebirse la cédula hipotecaria y donde ha de fijarse y publicarse. Diremos ahora, que una vez expedida, no podrá verificarse en la finca hipotecada ninguno de los actos que en ella se expresan: en concecuencia, no podrá embargarse en todo ó en parte, no podrá darse la posesion de ella tambien en todo ó en parte á alguno, ora se motive ésta providencia en una sentencia judicial, ó en algun contrato; y por último, no podrá hacerse efectiva providencia alguna, aunque sea con el carácter de provisional y precautoria, que entorpezca el curso del juicio, ó la posesion interina dada al acreedor, en virtud de la misma cédula y por ministerio de la ley. El artículo 969 que así lo previene fija estas dos excepciones: 1ª cuando se procede en virtud de sentencia ejecutoriada anterior en fecha á la demanda que ha motivado la expedicion de la cédula; 2ª cuando se procede en virtud de providencia dictada á peticion de acreedor de mejor derecho.

La primera de las excepciones mencionadas no presenta dificultad alguna. La fecha de una sentencia anterior en cuya virtud se ordena el embargo de la finca, ó que se ponga á al-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

guno en posesion de ella, y la fecha de la demanda en el juicio hipotecario, son dos hechos que pueden conocerse y determinarse con toda presicion. En consecuencia, si se procede en virtud de una sentencia ejecutoriada que tenga la calidad referida, es evidente que los efectos de la cédula hipotecaria deben desaparecer en todo ó en parte, segun sea la naturaleza y la extension del derecho que se ejercita en virtud de dicha sentencia.

Pero la segunda de las excepciones referidas no presenta la misma facilidad. Puede ordenarse y hacerse efectivo, segun ella, el embargo, la posesion, ó cualquiera otra medida, con posterioridad á la expedicion de la cédula hipotecaria, aunque entorpezca el curso del juicio y la posesion interina dada al acreedor, cuando se procede en virtud de providencia dictada á peticion de acreedor de mejor derecho.

Tiene esta calidad un acreedor hipotecario anterior; pero para ese caso ha prevenido el artículo 1931 que si en el título hipotecario se advierte que hay otro acreedor anterior, se le notifique la cédula para que use de sus derechos conforme á la ley.

El acreedor anterior puede serlo por una obligacion de plazo ya cumplido, ó por una que aun no se venza. Si lo primero, su derecho consistirá en hacer efectivo su crédito promoviendo el juicio de tercería correspondiente, en cuyo caso, si no hay oposicion por parte del acreedor demandante que pidió y obtuvo la expedicion de la cédula hipotecaria, los efectos de ésta se surtirán para ambos acreedores, los que se considerarán como una sola persona y con iguales derechos en todo lo relativo al procedimiento, así en lo principal como en los incidentes.

Si notificado el acreedor no se presenta, llegado el caso de

ejecutarse la sentencia se depositará el importe de su crédito y sus réditos asi los vencidos, como los que deban causarse en el plazo que aun falte para vencer la obligacion, teniendo presente que conforme el artículo 1972 del código civil el predio gravado no responde por los réditos de mas de cinco años con perjuicio de los acreedores hipotecarios posteriores—artículo 1932.

Si el acreedor notificado lo fuere por un crédito aun no vencido, comparezca ó no, su derecho está limitado á hacer que el comprador de la finca hipotecada, llegado el caso del remate, la adquiera con el gravámen de su propio crédito, en los mismos términos en que se constituyó, con las mismas condiciones y por el plazo que aun falte por vencer, conforme á lo que dispone el artículo 1966 del código civil; y si el comprador no quiere la finca con esta carga, se procederá como previene el artículo 1967 del mismo código, que en su lugar respectivo tenemos explicado.

Fuera del caso que hemos considerado pudiera tambien ocurrir el de que alguno se presentará alegando ser dueño de la finca hipotecada, y la consiguiente nulidad de una hipoteca, constituida sin su consentimiento, por persona que no tuvo poder para hacerlo, ó cuyos poderes no fueron bastantes. Este caso de tercería excluyente, promovida por acreedor de mejor derecho, modifica notablemente los efectos de la cédula hipotecaria, que definitivamente desaparecerán cuando la sentencia de tercería reconozca el buen derecho del opositor.

Acaso, además de los casos mencionados, haya otro, ú otros en que tenga aplicacion la segunda parte de nuestro artículo 969.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

§ 4º *Del depósito.*

Expedida y fijada la cédula hipotecaria, el deudor, sin necesidad de que se pida y se constituya depósito en forma, y solo por ministerio de la ley, queda constituido depositario judicial de la finca hipotecada, de sns frutos, y de todos los objetos que conforme al contrato ó á la ley, deban comprenderse en la hipoteca—artículo 961.

Si está dispuesto el deudor á tener la calidad de depositario judicial, bastará que, á peticion del acreedor se haga constar el estado en que se encuentre la finca, los muebles que por estar destinados de una manera fija y permanente á los usos de la finca deban considerarse como parte de ella y afectos á la hipoteca y los frutos que produzca, ora sean civiles, como los arrendamientos de un edificio urbano, ora sean de otra especie como los que producen la tierra ó los animales. Hecho esto quedará definida la responsabilidad del deudor depositario, quien mantendrá el depósito á disposicion del juzgado y faltando á él, se hará acreedor á las penas que la ley impone á los depositarios judiciales infieles—artículo 407 y 408 del código penal.

Si el deudor no quiere aceptar la responsabilidad de depositario judicial deberá manifestarlo así y que está dispuesto á entregar la cosa hipotecada al acreedor mismo, ó á la persona designada por éste—artículo 962—En éste caso, el acreedor, ó el depositario nombrado, recibirá la finca, prévio inventario, quedando con esto constituido el depósito.

El depositario ya lo sea el deudor, el acreedor, ú otro nombrado por éste, debe presentar cada mes una cuenta de los productos de la finca y de los gastos de administracion; se dará traslado de ésta cuenta al ejecutante, si la presenta el deudor; á éste si el acreedor mismo ú otro nombrado por él, administra la finca, y con lo que expongan, y las pruebas que en los casos de oposicion se presenten en el término que el juez designe, se fallará aprobando ó reprobando la cuenta presentada.—artículo 964.

Si el depositario no rinde la cuenta mensual, ó la que diere fuere reprobada, en los términos que acaba de decirse, será separado del depósito y administracion, además de quedar sujeto á las penas, á que segun el caso haya lugar—Si el deudor era el depositario, se nombrará por el acreedor persona que lo sustituya, y si lo fuere el mismo acreedor, ó alguno que éste hubiere nombrado, el nuevo nombramiento se hará por el juez—artículo 965.

Si por no querer ser depositario el deudor mismo, ó el acreedor, se nombrase por éste, ó por el juez en los casos que acabamos de mencionar, debe tenerse presente, que tal nombramiento no puede recaer en persona que no poséa bienes raíces en el lugar del juicio conforme á lo dispuesto por el artículo 967; de manera que si el ejecutante ó el juez nombraren una persona que no tenga la condicion indicada, podrá el deudor oponerse al nombramiento. El mas que nadie está interesado en que sus bienes sean administrados con pureza, y en que la persona que los administra esté en posibilidad de hacer efectiva la responsabilidad que contrae.

En los casos en que el nombramiento de depositario se hace por el juez, nos parece que éste obrando con la prudencia que debe presidir todos sus actos, puede exigir que el depositario administrador dé fianzas bastantes, segun el caso para garantizar su manejo. Ninguna prescripcion del código le impone este deber; pero repetimos, la prudencia lo aconseja,

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

y se interesan en ello, los derechos del deudor, el buen nombre del juez y su responsabilidad oficial.

El depositario y el actor son responsables solidariamente por la administracion de los bienes, conforme al artículo 968, lo que nos parece que debe entenderse en los casos en que el primero sea nombrado por el segundo, pues de lo contrario, si se aplica como regla absoluta la decision de dicho artículo, importaria una grave injusticia, siempre que el nombramiento del depositario se haga por el juez sin intervencion del actor.

Nada dice la ley respecto á los honorarios del depositario: en consecuencia creemos que este punto debe fijarse convencionalmente por las partes, y en caso de inconformidad por el uez, quien para proceder con acierto oirá el dictámen de peritos, y tomará todos los datos é informes que sean conducentes, segun el caso. Creemos tambien, que el depositario ya lo sea una persona extraña, ya el acreedor, ó el deudor mismo, tiene derecho á esa remuneracion.

Por último deberemos advertir que todo lo relativo al nombramiento de depositario, á las cuentas que debe presentar, á las responsabilidades que contraiga etc. debe seguirse por cuerda separada, y sin que las diligencias relativas del incidente de depósito, embaracen los procedimientos del juicio en lo principal, de manera que deberá formarse cuaderno separado para este incidente—artículo 966.

§ 5º *Del avaluo.*

En los tres dias concedidos al demandado para contestar la demanda, debe nombrarse por cada parte un perito valuador y por ambas un tercero para el caso de discordia—artículo 970.

Si el actor y el demandado se pusieren de acuerdo en el

nombramiento de un solo perito, éste se tendrá por nombrado; pero en caso contrario cada parte debe nombrar el suyo:—artículo 690.

En el caso de que dos ó más sean actores en el juicio, los que lo sean deben concurrir con su voto al nombramiento de perito, teniéndose por nombrado el que lo fuere por la mayoría; pero si así no pudiere decidirse la eleccion, y no fuere posible el acuerdo entre los interesados, el juez deberá insacular á los que se propongan, y la suerte decidirá el nombramiento—artículo 693.—En los casos en que los litigantes deban tener un representante comun, éste nombrará el perito que á aquellos corresponda—artículo 692.

Si el demandado rehusa hacer el nombramiento de perito, el actor podrá pedir y el juez deberá otorgar una de dos cosas: ó bien que el juez nombre el perito que corresponde al demandado, conforme al artículo 698, ó bien que se pida certificado á la oficina de contribuciones del valor sobre el cual se paguen las de la finca, que será censiderada con este valor para el remate.

Aunque no es natural, es posible que el actor rehuse hacer el nombramiento de perito: en este caso, á solicitud del demandado deberá hacerlo el juez, de conformidad con lo que previene el artículo 698 ya citado.

Al hacer las partes el nombramiento del perito que les corresponde, harán de acuerdo el de tercero para el caso de discordia; y si tal acuerdo no fuere posible, el nombramiento será hecho por el juez—artículos 694 y 695.

Siendo recusables los peritos nombrados por el juez, conforme al artículo 711, la primera diligencia que deberá practicarse será hacer saber á las partes el perito nombrado, para que en las 48 horas que fija dicho artículo puedan hacer uso

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

de su derecho. Son causas legítimas de recusacion los que expresa el artículo 712, y la recusacion se ha de calificar como la de los escribanos—artículo 713.

Hecho definitivamente el nombramiento de peritos se hará saber á éstos, para que en el acto de la notificacion digan, si aceptan, ó nó, el encargo. En el segundo caso serán remplazados por las personas y en los términos en que fueron nombrados—artículo 701.

Como los peritos deben tener título, en la ciencia ó arte á que pertenezca el punto sobre que ha de oirse su juicio, conforme al artículo 699, los de que se trata deben ser ingenieros civiles, ó arquitectos si el avaluo es de finca urbana, agricultores titulados si se trata de finca rústica, é ingenieros de minas, si el avaluo fuere de fundo metálico. Solo en defecto de peritos titulados se nombrarán otros, prácticos en la materia de que se trate—artículo 700.

Aceptado el nombramiento por los peritos procederán á hacer el avaluo, teniendo presentes las prevenciones de los artículo 718 y 972. Ambos firmarán el que hicieren, si están de acuerdo, y en caso contrario, cada cual el suyo, citando entonces el juez al tercero, quien á su vez hará el avaluo, no estando obligado á adoptar alguno de los ya hechos—artículos 708, 709, y 710.

Fijado el valor de la finca hipotecada por los peritos, ó en su caso, por el certificado de la oficina de contribuciones, se sacará la finca á remate, pregonándose tres veces de diez en diez dias; durante este término como explicaremos mas adelante se admitirán las propuestas de compra que se hicieren. arts. 974 y 988.

§ 6º *De las excepciones.*

El ejecutado debe oponer las que tenga dentro de los tres

dias que se le dan para contestar la demanda—artículo 975—y solo le serán admitidas las siguientes:

1ª La de pago fundada en certificacion del registro por la cual conste que la escritura hipotecaria está cancelada;

2ª La de falta de personalidad en el acreedor;

3ª La de falsedad cuando se funde en la circunstancia de haber alguna enmendatura ó raspadura no salvada en el instrumento hipotecario;

4ª La de nulidad ó prescripcion del título hipotecario.

La ley no hace mencion de la incompetencia del juez; sin embargo esta excepcion no deberá repelerse, si bien se hará valer por medio de inhibitoria en los términos que previene el código. Acaso por esta razon no se enumeró entre las excepciones admisibles; pero debemos creer que no estuvo en la mente del legislador cerrar los ojos en el juicio hipotecario, ante los procedimientos de un juez sin competencia.

Esta excepcion, y la de falta de personalidad que considera la ley, suspenden los procedimientos del juicio, y deben ventilarse y decidirse en artículo de pronunciamiento especial y prévio—artículos 894, 895 y 896.

La excepcion de pago, primera de las que considera la ley, solo puede justificarse con la certificacion del registro, por la que aparezca que la escritura hipotecaria está cancelada. Este exclusivismo de la ley está en oposicion con los preceptos de la justicia, y con los buenos principios de la jurisprudencia. ¿Por que se excluyen todos los medios de prueba que no sean el que la ley considera? Reflexiónese, que en el juicio hipotecario la sentencia no solo debe decidir si procede ó nó el remate, sino que tiene que resolver definitivamente sobre los derechos controvertidos, y quecausa ejecutoria, á diferencia de lo que, respecto del juicio ejecutivo, tenia estableci-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

do nuestra antigua jurisprudencia, de modo que no hay como antes reversion al juicio ordinario—artículos 983 y 1557.—De esta suerte, si el acreedor confiesa el pago, si éste consta en documentos cuya autenticidad reconoce, si hay testigos intachables y en número competente que lo han presenciado; si un funcionario de fé pública atestigua que se verificó y que fué llamado expresamente para dar fé del acto; si por último consta en escritura pública ¿deberá desecharse la excepcion, y repelerse la prueba que para justificarla se ofrece? Nos resistimos á creer que el código de procedimientos haya querido consagrar tamaños absurdos al establecer como medio exclusivo y sacramental de prueba del pago, el certificado de la cancelacion.

El pago es el medio natural de extinguir las obligaciones; pero la compensacion, la remision etc. no son más que medios de pago y no han debido excluirse de las excepciones que admite la ley.

En cuanto á la compensacion, deberemos recordar que siendo por cantidad en numerario, líquida y exigible extingue *ipso jure*, la obligacion, sin necesidad de declaracion judicial, por el todo de la deuda, ó en la parte concurrente—artículos 1687 1690, y 1692 del código civil.

En esta parte, el código de procedimientos no solo ha desconocido los buenos principios, sino que se ha puesto en contradiccion con algun precepto del código civil, como el que contiene el artículo 1693.

Ya dijimos lo conducente respecto de la excepcion de falta de personalidad que considera la ley en segundo lugar, y nos ocuparemos ahora de las demas excepciones, si bien muy ligeramente, pues no es de nuestro propósito tratar esta materia con la extencion que seguramente demanda su importancia.

La falsedad es de las excepciones admisibles conforme al artículo citado; pero limitada en su especie como la excepcion de pago lo fué en los medios de prueba.

No toda falsedad puede oponerse como excepcion en el juicio hipotecario, sino simplemente la que se funda en la circunstancia de haber alguna enmendatura ó raspadura no salvada en el instrumento constitutivo de la hipoteca. Si alguno cometiendo el fraude previsto por el artículo 2039 del código civil hace falsamente registrar una hipoteca; si fraguando una escritura falsa con todas las apariencias y condiciones legales de una escritura pública, la hace inscribir en el registro, y á su tiempo se presenta demandando en juicio hipotecario al poseedor de la finca falsamente hipotecada ¿deberá desecharse la excepcion de falsedad porque no se funda en la circunstancia de haber en el supuesto título alguna enmendatura ó raspadura no salvada? Lo repetimos, nos resistimos á creer que en el espíritu del código de procedimientos esté la sancion legal de semejantes absurdos.

La cuarta y última de las excepciones consideradas en el artículo 976 es la de nulidad ó prescripcion del título hipotecario. En la categoría de las excepciones que la ley ha querido considerar en este lugar, deben comprenderse todas las que importan la nulidad ó prescripcion de la obligacion, y la nulidad ó prescripcion de la hipoteca, pues como frecuentemente hemos tenido ocasion de hacer notar, siempre que la obligacion es nula ó ha caido en caducidad por la prescripcion ó por otra causa cualquiera, la hipoteca, obligacion subsidiaria y accesoria deja de existir; pero la nulidad de la hipoteca, ó su caducidad, no entrañan la nulidad ó caducidad de la obligacion, supuesto que nada tiene de particular que siendo nula ó estando prescrita la hipoteca, subsista viva y en

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

todo su vigor la obligacion garantida. El título hipotecario puede estar afectado de nulidad ó de caducidad por causa de prescripcion, por ser nula ó estar prescrita la obligacion principal; por ser nula ó estar prescrita la hipoteca que le sirve de garantía, y por ser nulo en su forma, en razon de vicios ú omisiones que importen esta nulidad. Por esto hemos creido que en las excepciones que refiere la fraccion 4ª del artículo 976 deben comprenderse las que hemos indicado.

Propuestas las excepciones por el demandado en el término que queda referido, el juez mandará abrir una dilacion probatoria, comun á ambos litigantes, y que no exceda de veinte dias, maximun fijado por la ley en su artículo 978. Ya se entiende que este término comienza á contarse desde el dia siguiente á la última notificacion, y que no se computan en él los dias festivos en que conforme á las leyes no actuan los tribunales.

Las partes podrán presentar durante la dilacion probatoria las pruebas que quieran, las cuales deberán recibirse con citacion contraria, advirtiendo, por lo que respecta á la prueba testimonial, que no pueden presentarse más de diez testigos sobre cada artículo de prueba—artículo 979.

Concluido el término probatorio, cualquiera de las partes podrá pedir que se haga publicacion de probanzas; el juez mandará hacer saber esta peticion á la parte contraria, y no oponiéndose ésta, ó no alegando razon bastante, en que fundar su oposicion, y prévia la razon que ponga el actuario de ser pasado el término, con expresion del dia en que comenzó á correr, proveerá auto mandando hacer la publicacion.

Durante el término de prueba deben proponerse y probarse las tachas de los testigos de contrario—artículo 901; pero si no hubiere sido posible probarlas en el término indicado, podrá rendirse la prueba correspondiente en el de seis dias, durante cuya dilacion no podrá rendirse otra prueba que la de las tachas, no pudiéndose admitir más que seis testigos para cada una de las que se hubieren opuesto—artículos 902, 903 y 980.

Concluidos los seis dias de la prueba de tachas, ó hecha la publicacion de probanzas si no se hubieren alegado, ó si se hubieren probado durante el término de prueba, en lo principal, cada parte, comenzando el actor, tendrá cinco dias para alegar de bien probado, y concluido este término, aunque no se hayan presentado los alegatos, y sin necesidad de que se acuse rebeldía, se citará para sentencia, la que deberá pronunciarse dentro de quince dias—artículos 982 y 983.

Para concluir esta parte debemos agregar que todo lo relativo á las excepciones debe formar un cuaderno separado, á fin de que no se interrumpan las actuaciones en lo principal —artículo 977.

§ 7º *De la sentencia.*

Esta debe pronunciarse, en el término que se ha dicho, no solo declarando, si procede ó no el remate, sino decidiendo definitivamente los derechos controvertidos—artículo 983.

En nuestro antiguo sistema de enjuiciamiento, la sentencia en los juicios ejecutivos, decidia si habia ó no lugar á sentenciar el juicio de remate, mandándose en el primer caso que continuara la ejecucion hasta hacer trance y remate de los bienes embargados, y en el segundo, que se levantara el embargo, restituyéndose al ejecutado en la libre posesion de la cosa. Si se advertia que el instrumento en cuya virtud se habia despachado la ejecucion, no la traia aparejada, ó si el ejecutado habia justificado en el juicio alguna excepcion que

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

atacara y destruyera el derecho deducido, el juez mandaba levantar el embargo, declarando que no habia lugar á sentenciar de remate el juicio. Si por el contrario, nada aparecia contra la fuerza ejecutiva del instrumento, ó contra la eficacia de la accion ejercitada en virtud de él, la sentencia mandaba continuar la ejecucion hasta hacer al acreedor íntegro pago; pero en uno y en otro caso, el vencido podia deducir en juicio ordinario los mismos derechos que se habian debatido en el juicio ejecutivo.

En el sistema del código actual, la sentencia, pronunciada en el juicio hipotecario decide definitivamente sobre los derechos controvertidos, causa ejecutoria, produce la excepcion *res judicata*, y por lo mismo no deja lugar á la reversion al juicio ordinario.

Si la sentencia declara que procede el remate, solo es apelable en el efecto devolutivo conforme al artículo 984, y en todos casos, la apelacion podrá interponerse en el acto de la notificacion verbalmente, ó por escrito dentro de tres dias segun el artículo 1553.

En este caso, procediendo la apelacion en solo el efecto devolutivo, parece que deberia ejecutarse la sentencia, no obstante el recurso, ántes de remitirse las actuaciones al superior; pero esta consecuencia práctica de la decision de dicho artículo está corregida y limitada por el artículo 987 conforme al que no tendrá lugar el remate, si el demandado apela, á no ser que el actor dé fianza á satisfaccion del ejecutado, por la que el fiador se obligue á devolver la cosa ó cosas que el actor haya recibido y sus frutos é intereses si el superior revoca el fallo de 1ª instancia—artículos 987, 1077 y 1078.

Si la sentencia declara que no procede el remate, la apelacion produce sus dos efectos, de suerte que en ese caso se

ejecutará aquella ordenándose que se quite la cédula hipotecária, y restituyendo al ejecutado en la posesion libre de la cosa—artículo 985.

El apelante tiene cinco dias para continuar el recurso ante el superior si éste reside en el mismo lugar del juicio, conforme al artículo 1554; en caso contrario, se agregará un dia más por cada cinco leguas de distancia—artículo 1514—La segunda instancia se sustanciará conforme á las prescripciones del capítulo 2º título 15, y la sentencia que se pronuncie causa ejecutoria—artículos 991, 992 y 993.

Si la sentencia de 1ª instancia declaró que procedia el remate, y el superior la revoca, devueltos que sean los autos al juzgado de su orígen, se mandará quitar la cédula hipotecaria y se devolverá la posesion al demandado, ordenando al depositario que rinda cuenta con pago en el término de treinta dias—artículo 992.—Esto último se entiende para el caso en que haya sido depositario el mismo actor, ó un extraño.

En el mismo supuesto, si el fallo de 2ª instancia confirma el de primera, se procederá á celebrar el remate, conforme lo dispone el artículo 993, á ménos que ya se haya celebrado por que el actor haya dado la fianza que previene el artículo 1077 en su fraccion 1ª, conforme á la autorizacion que contiene el artículo 987.

§ 8º *Del remate.*

Llegado el caso de procederse al remate, sea porque el demandado no haya apelado de la sentencia, ó porque habiendo apelado, el actor haya dado fianza, ó porque el superior haya confirmado el fallo de 1ª instancia, tendrá lugar en dia fijo que en el primer caso se señalará dentro de los ocho siguien-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

tes á la notificacion de la sentencia—artículo 986—y en los otros dos, por una razon de analogía dentro de igual término, despues de otorgada la fianza, ó de recibirse por el juzgado la ejecutoria del superior.

Ya dijimos que fijado el valor de la finca hipotecada debe sacarse á remate pregonándose tres veces de diez en diez dias; agregaremos ahora que durante el término de los pregones se admitirán todas las propuestas de compra que se hagan, en las que deberá expresar por escrito el mismo postor, ó su representante con poder jurídico:

1º El nombre, edad, capacidad legal, estado, profesion y domicilio del postor;

2º Las mismas circunstancias respecto del fiador;

3º La cantidad que se ofrezca por la finca;

4º La que se dé al contado, y los términos en que el resto haya de pagarse;

5º El interes que deba causar la suma que se quede reconociendo;

6º La sumision expresa al juez que conozca del negocio para que haga cumplir el contrato—artículo 988.

Al escrito en que se haga constar la postura con las circunstancias mencionadas, se acompañará el papel de abono en que conste la obligacion del fiador, suscrito por éste ante notario, ó reconocida por este funcionario su firma. El fiador, ó abonador, queda obligado no solo por la postura hecha, sino por las pujas y mejoras que haga el postor en el acto del remate, y su obligacion, aunque así no lo exprese, se entiende con renuncia de los beneficios de órden y excusion y de division en su caso—artículos 989 y 990.

El remate será público y se celebrará ante el juez del negocio y en el local en que actúa. Llegado el dia, á la hora señalada, pasará el juez personalmente lista de los postores presentados, y concederá una hora para admitir á los que de nuevo se presenten; pasada ésta, declarará solemnemente que vá á procederse al remate, y ya no admitirá nuevos postores: procederá en seguida á revisar las propuestas presentadas desechando las que no sean legales, ó no estuvieren abonadas y hará anunciar las que resultaren buenas para que los postores presentes puedan mejorarlas. Si algun postor mejora la postura considerada preferente, el juez señalará media hora para admitir las pujas; pasado este tiempo, el remate quedará cerrado, y el juez procederá á hacer la declaracion que corresponda—artículos 1722 á 1735.

El precio de la finca, para el remate, puede ser el fijado por peritos conforme á los artículos 971 y 972; el fijado por la oficina de contribuciones en los casos en que el demandado se haya rehusado á nombrar perito, y el actor lo haya pedido así, conforme al artículo 973; y por último el que las partes hubiéren fijado en el contrato constitutivo de la hipoteca. —artículos 1747, 1748 y 1749.

Toda postura que cubra los dos tercios del precio anunciado se tiene por legal y es admisible; y si ninguna llenare esta condicion, en la primera almoneda, se citará la segunda con término improrogable de nueve dias, y en ésta se anunciará el mismo precio anterior con deduccion de un 10 p§. Si tampoco en esta segunda almoneda hubiere postura legal, se citará la tercera con el mismo término de nueve dias y otra deduccion de un 10 p§ sobre el precio anterior, y así sucecivamente hasta que haya postura legal, ó el acreedor pida la adjudicacion—artículos 1750 á 1753.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Habiendo varias posturas legales será preferida la que importe mayor cantidad cubriendo el crédito con la parte que se ofrezca al contado—art. 1754; si ninguna llena esta segunda condicion será preferida la que elija el acreedor; y si varias la llenan, la que elija el deudor, ó el síndico en los casos de concurso—artículos 1754, 1755 y 1758.—Tanto el areedor, como el deudor y el síndico, en sus respetivos casos, deben hacer la eleccion de la postura en los tres dias siguientes á la última almoneda, pues pasado ese término los postores no están obligados á sostener sus propuestas—artículos 1756 y 1757 —Advertiremos por último que conforme al artículo 1735, antes de verificarse el remate puede el deudor librar sus bienes pagando el crédito y las costas; pero despues de celebrado, la venta queda irrevocable.

Aprobado el remate que haya fincado en el mejor postor, se procederá á hacer entrega del precio y de la cosa y á extenderse desde luego la escritura correspondiente que deberá otorgar el juez á nombre del demandado; y si éste se negare, en nombre de la ley. En todo caso el demandado responde por la eviccion y saneamiento—artículos 994 y 995.

Al constituirse la hipoteca, pudo estipular el acreedor que se vendería la finca hipotecada sin las solemnidades judiciales conforme á la autorizacion que contiene el artículo 2060 del código civil. En ese caso pudo haberse fijado el precio de la finca en la misma escritura ó pudo omitirse esta circunstancia, y entonces se hará el avaluo correspondiente, en la forma que se haya estipulado, ó en defecto de estipulacion por medio de peritos, nombrados uno por cada parte ó por el juez el que corresponde al deudor en caso de rebeldía; ó bien el acreedor fijará en este último caso como precio el que tenga la finca en la oficina de contribuciones respectivas. La venta

se hará en la forma que se hubiere estipulado, y en defecto de convenio por medio de corredores—artículo 997,—y hecha que sea, el acreedor deberá presentar, si el deudor estuviere concursado, al juez del concurso, el título justificativo de su crédito para que tome razon de él y debe denunciarle los términos en que se haya verificado la venta para los efectos de los artículos 2063 y 2076 del código civil—artículo 2061, del mismo código.

En el caso de que hablamos no hay procedimientos judiciales; pero el deudor puede provocarlos oponiéndose á la venta, alegando pago ó novacion constantes en escritura pública, ó prescripcion de la accion hipotecaria. Su situacion es más angustiada que en los casos comunes, y sus medios de defenza más limitados; no puede siquiera alegar la famosa excepcion de falsedad fundada en la circunstancia de haber raspaduras ó enmendaturas no salvadas en el título constitutivo de la hipoteca.

Si el deudor formaliza esta oposicion antes de que el acreedor haya entregado á algun notario la minuta respectiva para extender la escritura de venta, del escrito en que lo haga se correrá traslado al acreedor por tres dias; si se promueve prueba se señalará una dilacion que no exceda de 20; concluida, el juez citará una junta en que oirá los alegatos de las partes, y dentro de los cinco dias siguientes pronunciará su sentencia declarando fundada ó infundada la oposicion: en este segundo caso condenará en las costas al deudor y además al pago de una multa de un 5 p$\frac{0}{0}$ sobre el interés del pleito, divisible entre el acreedor y los establecimietos de beneficencia. Además de esto no se le ahorca ó fusila, lo que prueba la humanidad del legislador! La sentencia que se pronuncie será

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

apelable en ambos efectos, y la de 2ª instancia causará ejecutoria—artículos 998 á 1004.

La segunda instancia en los juicios hipotecarios se sustancia conforme á las prescripciones que contienen los artículos 1552 á 1566, y la sentencia que en ella se pronuncie causa ejecutoria, sea que confirme ó que revoque la pronunciada en 1ª instancia.

DERECHO HIPOTECARIO
COMPARADO.

SEGUNDA PARTE.

CODICOS EXTRANJEROS EN LO RELATIVO
Á HIPOTECAS.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

apelable en ambos efectos, y la de 2ª instancia causará ejecutoria—artículos 998 á 1004.

La segunda instancia en los juicios hipotecarios se sustancia conforme á las prescripciones que contienen los artículos 1552 á 1566, y la sentencia que en ella se pronuncie causa ejecutoria, sea que confirme ó que revoque la pronunciada en 1ª instancia.

DERECHO HIPOTECARIO
COMPARADO.

SEGUNDA PARTE.

CODICOS EXTRANJEROS EN LO RELATIVO
Á HIPOTECAS.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ADVERTENCIA.

Publicamos á continuacion, segun ofrecimos, los principales Códigos extranjeros en la parte relativa á hipotecas. Nos hemos servido, por lo que respecta á muchos de ellos, de la traduccion francesa del Señor Saint-Joseph, en su obra «Concordancia entre las leyes hipotecarias extranjeras y francesas,» y debemos á la elegante pluma de nuestro amigo y adelantado díscipulo, el Sr. Lic. D. Emilio Pardo—junior,—la version al español del texto frances de los más de los expresados códigos.

Además de los que publicamos, tomados de la citada obra, insertamos varios no comprendidos en ella, tales son los de Bélgica, Italia, Portugal, Chile, República Argentina, la ley hipotecaria española, y la parte respectiva de los códigos de los Estados de México y de Veracruz.

Las concordancias referentes al *código civil frances* se indican con las abreviaturas C. fr., ó C. N.

AUSTRIA.

CODIGO CIVIL AUSTRIACO DE 1811 (EXTRACTO).

PARTE 1ª. CAP. 6º.

De la prenda.

Art. 447.—El derecho de prenda es el derecho real acordado á un acreedor de ser pagado con una cosa, cuando la obligacion no haya sido satisfecha á su vencimiento. La cosa, sobre que se acuerda este derecho al acreedor se llama "*Prenda*" en general (2114 C. fr.).

448. Todo lo que está en el comercio puede darse en prenda (2118 C. fr.). Cuando la cosa es mueble constituye una prenda manual, ó prenda, propiamente dicha; cuando es inmueble constituye una hipoteca, ó prenda territorial.

449. El derecho de prenda se relaciona siempre á una obligacion válida; pero no toda obligacion dá un título para adquirirlo. El título resulta de la ley, de una decision judicial, de un contrato ó de un acto de la última voluntad del propietario—(2117 C. fr.).

450. Los casos en que la ley otorga el derecho de prenda se especifican en este código y en el reglamento relativo al órden entre los acreedores. El reglamento sobre procedimientos civiles determina los casos en que un tribunal puede acordar el derecho de prenda. En cuanto á la adquisicion del derecho de prenda por el consentimiento del deudor, ó de un tercero que empeña la cosa en nombre del deudor, hay que conformarse á las disposiciones relativas á contratos y testamentos.

451. Para adquirir el derecho de

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

prenda de una manera real, el acreedor, armado de un título, debe tener la posesion de la cosa empeñada si es mueble, y hacer inscribir su crédito en la forma determinada para la adquisicion de la propiedad de bienes raíces si fuere inmueble; el título solo no dá más que un derecho personal sobre la cosa, y no un derecho real á la cosa.

452. Cuando se trata de prenda de cosas muebles, no susceptibles de tradicion corporal (*de la main á la main*) los signos deben ser indicados como para la trasmision de la propiedad—art. 427—de modo que ofrezcan á cada uno el medio de reconocer fácilmente que sirven de prenda. El que no tenga esta precaucion es responsable del daño que pueda resultar.

453. Cuando no pueda tener lugar la inscripcion en el registro, de un crédito, por causa de defectos de formas legales en el título, el acreedor puede hacer inscribir una anotacion preventiva. Adquiere de este modo un derecho de prenda condicional que, cuando el crédito se justifica en los términos que se ha dicho en los arts. 438 y 439, se transforma en un derecho absoluto cuyo efecto se retrotrae al dia de la demanda.

454. El detentador de una prenda puede empeñarla de nuevo á un tercero hasta la concurrencia de sus propios derechos; la prenda llega á ser sub-prenda (*sous gage*) cuando este tercero se hace poner en posesion de ella, ó hace inscribir el sub-empeño en los registros públicos.

455. El propietario informado del sub-empeño no puede pagar la deuda á su acreedor, sino con el consentimiento del segundo acreedor, ó debe depositar judicialmente el importe de aquella: de otra suerte, la cosa permanece empeñada en provecho del que la detenta á título de sub-prenda.

456. Cuando ha sido dada en prenda la cosa mueble de otro sin el consentimiento del propietario, éste tiene, en general, el derecho de reclamarla; pero en el caso de que no haya lugar á la accion petitoria contra el poseedor de buena fé—art. 367—está obligado á indemnizar á aquel que de buena fé es detentador de la prenda, ó á renunciar á ella y reclamar los daños y perjuicios al que empeñó la cosa.

457. El derecho de prenda se extiende á todas las partes de la cosa empeñada, á las accesiones y dependencias de la prenda, en consecuencia á los frutos en tanto que no hayan sido separados ó percibidos. Si, pues, un bien ha sido empeñado primero, y despues los frutos á otro, el empeño posterior no tiene efecto sino con relacion á los frutos ya separados y percibidos.

458. Cuando por culpa del que ha dado la prenda, ó á causa de un

vicio posteriormente reconocido, el valor de la prenda llega á ser insuficiente para cubrir la deuda, el acreedor tiene derecho de exigir al deudor otra prenda proporcionada (2131. C. fr.).

459. El acreedor no puede servirse de la prenda sin el consentimiento del que la ha dado; debe por el contrario, guardarla cuidadosamente, y es responsable de ella cuando perece por su culpa. Si perece sin culpa del acreedor, el crédito no se extingue por eso (2079 C. fr.).

460. Cuando el acreedor ha subempeñado la prenda, responde de los accidentes que no la habrian destruido ó deteriorado, si la hubiera conservado en su poder.

461. El acreedor que tiene una prenda y que no ha sido pagado al vencimiento, puede demandar judicialmente la venta en pública subastta. El tribunal se conformará en esos casos á las disposiciones del reglamento de procedimientos civiles.

462. Todo acreedor hipotecario tiene la facultad, ántes de la venta en hasta pública del bien hipotecado, de pagar la deuda por la que se ha pedido la venta.

463. Los deudores no tienen derecho de concurrir á la subasta de la cosa dada por ellos en prenda.

464. Si el precio de la prenda no basta para pagar la deuda, el deudor debe pagar lo que falte: si por el contrario el precio excede al importe de la deuda, éste exceso pertenece de derecho al deudor.

465. El reglamento de procedimientos civiles determina los casos en que un acreedor prendario no puede perseguir el pago de su crédito, sino sobre lo que forma el objeto de su prenda; y aquellos en que puede perseguirlo sobre todos los demás bienes de su deudor ó sobre una parte de ellos.

466. Si el deudor, en el tiempo de la duracion de la prenda, ha trasferido á otro la propiedad de la cosa empeñada, el acreedor tiene la facultad, primero de ejercitar su derecho personal contra el deudor, y despues de hacer completar el pago con la cosa empeñada.

467. Si la cosa empeñada se destruye, ó si el acreedor renuncia su derecho de prenda, ó si la restituye al deudor sin reserva alguna, el derecho de prenda se extingue, pero la deuda continùa existiendo.

268. El derecho de prenda se extingue tambien al vencimiento del término; por consiguiente se extingue con el derecho temporal del que ha constituido la prenda sobre la cosa empeñada, con tal que esta circunstancia haya sido conocida del acreedor, ó que haya sido instruido de ella por el registro público.

469. El derecho de prenda cesa por la extincion de la deuda. Pero

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

el deudor no está obligado á pagar el crédito, sino á condicion de que simultáneamente se haga la restitucion de la prenda. La extincion del crédito no entraña de pleno derecho la extincion de la hipoteca. Un bien hipotecado permanece gravado hasta que el título del crédito haya sido cancelado en los Registros públicos.

470. Los privilegios de los acreedores en el momento de la apertura de un órden se determinan en el reglamento relativo al órden entre los acreedores.

471. El que ha recibido una prenda, lo mismo que cualquier poseedor de la cosa de otro, no pueden, extinguido el derecho que sobre ella se les habia otorgado, retener la cosa en virtud de un crédito diverso; pero si la cosa es mueble, y en los casos previstos por el reglamento de procedimientos civiles, tienen el derecho de hacerla depositar judicialmente embargándola, ó si es inmueble pedir el secuestro.

BAVIERA.

LEY DE 1º DE JUNIO DE 1822. (1)

TITULO I.

De las hipotecas en general.

Art. 1º La hipoteca es el derecho real que un acreedor adquiere para la seguridad de su crédito sobre un inmueble por la inscripcion en los registros públicos. (2114 y 2134 C. fr.)

2. Los efectos de la hipoteca dependerán de la validez y duracion del crédito, salvo lo dispuesto despues sobre la publicidad de los registros.

(1) Este título no forma parte del código civil; fué publicado con posterioridad y forma una ley distinta coordinada, sin embargo, con las disposiciones del código de Baviera N. del Texto.

CAP. I.

De las cosas que pueden ser gravadas con hipotecas.

3. La hipoteca no puede recaer más que sobre inmuebles, derechos reales y usufructuarios legalmente asimilados á los inmuebles y que no se extingan por la muerte del que los disfrute y sobre bienes muebles accesorios de inmuebles [2118 C. fr.]. En cuanto á las hipotecas sobre bienes ó sobre derechos que se extingan por la muerte del que los disfrute, se observarán las costumbres existentes.

4. Solamente se podrá constituir hipoteca sobre bienes de tercero con su consentimiento y sobre cosas de las que su poseedor no pueda disponer libremente con el consentimiento del que deba prestarlo (2124 C. fr.).

5. No se necesitará el consentimiento del que al enagenar una cosa se reservó la propiedad para garantía de su crédito, para imponer una hipoteca, á no ser que haya inscrito su reserva en los registros públicos.

Otro tanto se observará con el que se hubiere reservado el derecho de retroventa.

Para hacer la inscripcion no será necesario el consentimiento del que tenga usufructo por tiempo limitado; pero en este caso la hipoteca no conferirá derecho ninguno sobre los frutos miéntras dure el usufructo.

6. En cuanto á los bienes inmuebles, segun las costumbres existentes, se necesitará el consentimiento del propietario.

7. Siempre que se trate de hipoteca legal no se exigirá el consentimiento del propietario.

8. Las leyes sobre feudos y fideicomisos continuarán siendo aplicables á la materia de hipotecas. (Ley de 26 de Mayo de 1818.)

CAP. II.

De la constitucion de las hipotecas.

9. Para constituir una hipoteca se necesita: 1º Un título de adquisicion legal ó convencional; 2º La inscripcion del crédito en los registros. [2148 C. fr.]

10. El título solo no confiere hipoteca, sino solamente el derecho de adquirirla con la inscripcion: el acreedor no adquirirá hipoteca, ni aun cuando el deudor le ceda para seguridad de su crédito la posesion y el usufructo de la cosa.

CAP. III.

De la especialidad de las hipotecas.

11. El derecho de adquirir la hipoteca se extiende sobre toda la fortuna inmueble del deudor, á no ser que esté limitado por la ley ó por convencion. [Difiere del 2129 C. fr.].

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

el deudor no está obligado á pagar el crédito, sino á condicion de que simultáneamente se haga la restitucion de la prenda. La extincion del crédito no entraña de pleno derecho la extincion de la hipoteca. Un bien hipotecado permanece gravado hasta que el título del crédito haya sido cancelado en los Registros públicos.

470. Los privilegios de los acreedores en el momento de la apertura de un órden se determinan en el reglamento relativo al órden entre los acreedores.

471. El que ha recibido una prenda, lo mismo que cualquier poseedor de la cosa de otro, no pueden, extinguido el derecho que sobre ella se les habia otorgado, retener la cosa en virtud de un crédito diverso; pero si la cosa es mueble, y en los casos previstos por el reglamento de procedimientos civiles, tienen el derecho de hacerla depositar judicialmente embargándola, ó si es inmueble pedir el secuestro.

BAVIERA.

LEY DE 1º DE JUNIO DE 1822. (1)

TITULO I.

De las hipotecas en general.

Art. 1º La hipoteca es el derecho real que un acreedor adquiere para la seguridad de su crédito sobre un inmueble por la inscripcion en los registros públicos. (2114 y 2134 C. fr.)

2. Los efectos de la hipoteca dependerán de la validez y duracion del crédito, salvo lo dispuesto despues sobre la publicidad de los registros.

(1) Este título no forma parte del código civil; fué publicado con posterioridad y forma una ley distinta coordinada, sin embargo, con las disposiciones del código de Baviera N. del Texto.

CAP. I.

De las cosas que pueden ser gravadas con hipotecas.

3. La hipoteca no puede recaer más que sobre inmuebles, derechos reales y usufructuarios legalmente asimilados á los inmuebles y que no se extingan por la muerte del que los disfrute y sobre bienes muebles accesorios de inmuebles [2118 C. fr.]. En cuanto á las hipotecas sobre bienes ó sobre derechos que se extingan por la muerte del que los disfrute, se observarán las costumbres existentes.

4. Solamente se podrá constituir hipoteca sobre bienes de tercero con su consentimiento y sobre cosas de las que su poseedor no pueda disponer libremente con el consentimiento del que deba prestarlo (2124 C. fr.).

5. No se necesitará el consentimiento del que al enagenar una cosa se reservó la propiedad para garantía de su crédito, para imponer una hipoteca, á no ser que haya inscrito su reserva en los registros públicos.

Otro tanto se observará con el que se hubiere reservado el derecho de retroventa.

Para hacer la inscripcion no será necesario el consentimiento del que tenga usufructo por tiempo limitado; pero en este caso la hipoteca no conferirá derecho ninguno sobre los frutos miéntras dure el usufructo.

6. En cuanto á los bienes inmuebles, segun las costumbres existentes, se necesitará el consentimiento del propietario.

7. Siempre que se trate de hipoteca legal no se exigirá el consentimiento del propietario.

8. Las leyes sobre feudos y fideicomisos continuarán siendo aplicables á la materia de hipotecas. (Ley de 26 de Mayo de 1818.)

CAP. II.

De la constitucion de las hipotecas.

9. Para constituir una hipoteca se necesita: 1º Un título de adquisicion legal ó convencional; 2º La inscripcion del crédito en los registros. [2148 C. fr.]

10. El título solo no confiere hipoteca, sino solamente el derecho de adquirirla con la inscripcion: el acreedor no adquirirá hipoteca, ni aun cuando el deudor le ceda para seguridad de su crédito la posesion y el usufructo de la cosa.

CAP. III.

De la especialidad de las hipotecas.

11. El derecho de adquirir la hipoteca se extiende sobre toda la fortuna inmueble del deudor, á no ser que esté limitado por la ley ó por convencion. [Difiere del 2129 C. fr.].

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Sin embargo, el deudor podrá pedir que la hipoteca legal no se inscriba más que sobre una parte de sus bienes cuyo valor sea de una tercera parte más que el del crédito. [2143 y 2161 C. fr.].

No tendrá lugar la inscripcion sino cuando se determine la cantidad y se designen especialmente los inmuebles [2129 y 2132 C. fr.].

CAP. IV.

De los títulos de adquisicion de una hipoteca.

12. Tendrán derecho de adquirir hipoteca por ministerio de la ley sin el consentimiento del deudor los acreedores siguientes:

1º El estado por las deudas atrasadas de impuestos ordinarios y extraordinarios; 2º Los municipios y establecimientos públicos sobre los inmuebles de los administradores para garantía de los créditos que resulten de su administracion siempre que esos propietarios no ofrezcan una suficiente solvencia; 3º Los señores por las deudas atrasadas de censos, cánones, semillas etc. sobre los bienes de sus vasallos; 4º Los que tienen derecho á una renta sobre un inmueble por las pensiones anuales; 5º Los menores é incapacitados sobre los inmuebles de los tutores y curadores ó de sus fiadores por los créditos que puedan provenir de la administracion de la tutela y curaduría salvo lo dispuesto en el art. 20 (2121 § 2º C. fr.); 6º La mujer sobre los inmuebles de su marido: 1º Por lo que llevó en dote; 2º Por los derechos que resulten del contrato de matrimonio; 3º Por sus demandas para indemnizacion por obligaciones del marido y de las que ella es responsable; 4º Por el recobro del precio de sus bienes enajenados por el marido (2135 C. fr.); 7º Los hijos sobre los inmuebles de su padre ó madre por su fortuna particular; 8º Los legatarios y acreedores de una herencia por el pago de las cantidades que les toquen en la particion y por los derechos que resulten de la eviccion de las cosas que hubieren recibido (873, 1017 y 2111 C. fr.); 9º Los arquitectos, empresarios de construcciones, obreros y proveedores de materiales sobre las casas, construccion, reconstruccion ó reparacion de casas, canales etc. [2103 § 4º C. fr.]; 10º Los cerveceros por el precio de la cerveza ó aguardiente que hayan entregado; 11º Los acreedores hipotecarios sobre los inmuebles gravados por los réditos vencidos de dos años y por el reembolso de las costas judiciales erogadas en el recobro de sus créditos (2151 C. fr.); 12º Todos los acreedores sin distincion por los créditos reconocidos judicialmente como susceptibles de recibir su ejecucion sobre los deudores (2123 C. fr.).

13. Puede resultar la hipoteca de una declaracion de la voluntad, de un testamento ó de un contrato y ser consentida por el deudor mismo ó por un tercero que permita se haga una inscripcion sobre su propiedad por cuenta del deudor.

14. Para consentir una hipoteca son necesarios el derecho y la capacidad para disponer de la cosa (2124 C. fr.).

El art. 75 determina las disposiciones que deberán observarse con las herencias bajo beneficio de inventario.

15. El acreedor solo podrá pedir la hipoteca convencional que resulte expresamente de un instrumento revestido con las formalidades establecidas por la ley (2127 C. fr.)

El vendedor que al enajenar un inmueble se reservare la propiedad para seguridad ó pago del precio, tendrá derecho de hacer inscribir su hipoteca por el importe de ese precio.

16. El deudor debidamente designado que no protestare contra la inscripcion de una hipoteca no podrá atacarla con el pretesto de que la deuda no era de tal naturaleza que diese lugar al título constitutivo (art. 9).

17. El derecho del acreedor para adquirir la hipoteca no se extiende más allá de los límites fijados por la ley ó por el contrato (art. 12 al 16.) tanto para el inmueble sobre el que recayere la inscripcion como para el crédito que la motivó.

18. Siempre que la cosa gravada sufra por culpa del propietario un menoscabo tal que falte garantía para el crédito, el acreedor podrá pedir inscripcion sobre otros inmuebles del deudor por el menoscabo salvos los derechos de los acreedores inscritos (2131. C. fr.).

19. Las inscripciones de los créditos se harán por cantidad determinada [2132. C. fr.]. Los créditos y derechos cuyo valor no conste fijado exactamente serán estimados en dinero por convencion ó por sentencia; pero en los casos de cambio de circunstancias el deudor podrá pedir la reduccion de la estimacion ó á su vez el acreedor una nueva inscripcion para suplemento de garantía, salvo lo dispuesto en el art. 11. (2131. C. fr.)

20 En cuanto á los derechos de menores ó incapacitados que se espresan en el núm 5 del art. 12 el tutor tiene solo obligacion de consentir inscripcion hipotecaria sobre sus bienes por los bienes muebles del menor confiados á su administracion y hasta la concurrencia de cierta suma fijada por el juez de la tutela con este objeto (Difiere del 2122 C. fr,).

Se depositarán judicialmente los efectos moviliarios del menor, con el fin de reducir la hipoteca á la más exacta garantía.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

El tutor que presentare oportunamente sus cuentas anuales no estará obligado á [dar garantía ninguna ulterior.

Los jueces de la tutela continuarán vigilando puntualmente la administracion de los tutores, exigiendo le exactitud en la rendicion de cuentas y haciendo inscribir nuevas hipotecas sobre los bienes del tutor, si hubiere retardo ó negligencia por su parte.

Constituirán tambien hipoteca sobre los bienes del tutor tan pronto como aparezcan en las cuentas déficientes conocidos.

CAP. V.

De la adquisicion de la hipoteca por medio de la inscripcion.

21. La hipoteca como derecho real se adquiere por la inscripcion en forma en los registros públicos, que están bajo la fé de la autoridad y desde el momento de la inscripcion sin hacer distincion entre los títulos legales (art. 12) y los convencionales (art. 13) (2134. C. fr.). Pero en ningun caso podrá inscribirse una hipoteca sin dar prévio aviso al propietario de la cosa. (Difiere del 2135 C. fr.)

CAP. VI.

De la inscripcion.

22. Para producir los efectos indicados en los artículos 25 y 26 deberán inscribirse: 1º La cosa ó el derecho real sobre que recae la hipoteca; 2º Las modificaciones que reporte la propiedad, como particiones, censos, fideicomisos etc: 3º Los accesorios agregados al inmueble por ley ó por declaracion de la voluntad; 4º Los cambios de las partes y accesorios segun los arts. del 35 al 38; 5º Los diezmos, censos etc. que reporta el inmueble; pero no será necesaria la inscripcion de las servidumbres reales; 6º El nombre del propietario de la cosa, su título de posesion y los cambios acontecidos en sus calidades; 7º Los hechos y derechos que limiten la libre disposicion del poseedor, por ejemplo: la sustitucion fideicomisaria, el usufructo, la prohibicion de vender etc; 8º El importe del crédito y la tasa del interes, así como el nombre del acreedor y los cambios que á esto se refieran (2148. C. fr.).

23. En toda inscripcion se indicará el dia, el mes y el año. Las hipotecas inscritas el mismo dia ocuparán todas el mismo lugar, á no ser que por convenio expreso anterior alguno lo tuviera preferente (2147. C. fr.)

Siempre que las solicitudes de inscripcion sean tan numerosas que la cámara hipotecaria no baste para insertarlas en un mismo dia se insertarán provisionalmente, y para anotar la fecha en un protocolo *ad hoc*.

24. Los propietarios de un inmueble, los acreedores inscritos sobre él y todos los demás interesados que justifiquen sus títulos podrán pedir comunicacion de los registros por la parte que les interese y hacer que se les entregue una copia legalizada. Ningun otro podrá pedir esa comunicacion sin consentimiento del propietario (Difiere del 2196. C. fr.).

25. Resulta de esta publicidad de los registros que todo lo que se halla bajo la fé de las inscripciones y sin fraude producirá en derecho y en lo que se refiera á hipotecas todos los efectos conformes con esas inscripciones.

No se puede alegar ignorancia de lo contenido en los registros. El que se crea perjudicado solo tendrá un derecho personal por los daños y perjuicios contra el que sea responsable de ellos.

26. Segun estas disposiciones (art. 25): 1º Un crédito podrá ser válidamente inscrito sobre un inmueble, aunque el deudor inscrito en los registros como propietario lo hubiere vendido ó enagenado: en este caso el nuevo propietario que no haga inscribir su título de posesion reconocerá la hipoteca y solo tendrá sus recursos contra el deudor; 2º Las hipotecas inscritas son válidas contra los propietarios subsecuentes, aun cuando denuncien la eviccion al que constituyó la hipoteca é instauren su demanda ántes de la inscripcion; 3º No se podrá pedir inscripcion contra un nuevo propietario inscrito con esta calidad en virtud de título ejecutivo librado contra el propietario anterior; 4º Las excepciones contra la validez de una deuda asegurada por la inscripcion no podrán ser opuestas contra los adquirentes subrogados de buena fé y á título oneroso del crédito hipotecario, á no ser que se hubiere consignado en el registro la protesta contra la validez de la deuda; 5º Esta disposicion será aplicable aun á las excepciones de compensacion y de pago; 6º El cesionario se expondrá al mismo peligro, si no inscribe su cesion en los registros.

27. Estos inconvenientes quedarán evitados haciendo la declaracion de los derechos que se tengan ante la cámara hipotecaria, é insertando una anotacion prévia en los registros, siempre que esos derechos no estén en aptitud para ser inscritos inmediatamente.

28. Esta protesta producirá el efecto de que ningun acto perjudicará el derecho por el que se formuló. Así es que la protesta hecha por el adquirente ántes de inscribir su título de posesion, ó por el demandante por la eviccion, impiden el que se inscriba una hipoteca sin hacer constar que solo producirá efecto si el actual propietario continuare siéndolo, y en caso contrario en nada perjudicará al que formuló la protesta.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Lo mismo se observará con el deudor: protestando sus excepciones podrá oponerlas á cualquier cesionario.

29. Las protestas inscritas producirán sus efectos miéntras no sean canceladas. La decision final sobre el objeto que diere lugar á la protesta, se mencionará al calce de su inscripcion.

30. Podrá hacerse prévia inscripcion en los registros de un crédito al que falte el cumplimiento de una formalidad que no sea esencial, siempre que sea de tal naturaleza que constituya una hipoteca y que é ta se pruebe con documentos suficientes.

Esta inscripcion prévia no producirá los efectos de una hipoteca; únicamente asegurará una fecha para la inscripcion. Serán aplicables á estas inscripciones los arts. 28 y 29. Cumplidas que sean todas las formalidades se considerará inscrita la hipoteca válida y definitivamente, desde el dia de la anotacion preventiva.

31. Las inscripciones definitivas, preventivas ó de protestas interrumpen la prescripcion á favor de aquel por cuyos derechos se hicieron; pero si por convenio ó por sentencia se anulare la inscripcion, se tendrá por no interrumpida la prescripcion ántes comenzada.

32. Ninguna prescripcion corre contra el que está inscrito. En consecuencia no se comenzará á contar prescripcion contra un crédito inscrito ántes de que se anule la inscripcion: y serán aplicables á los intereses las disposiciones generales sobre prescripcion.

CAP. VII.

De los efectos las hipotecas.

33. La hipoteca como derecho real recae sobre toda la cosa y sobre todas sus partes, así como sobre sus aumentos y accesorios; y en consecuencia sobre los frutos no desprendidos del suelo ó pendientes por raíces (2114 y 2133. C. fr.).

34. Además de los accesorios legales puede haber convencionales, inscritos con este carácter (art. 22. nº 3). Pero no se podrá atribuir esta calidad á los bienes muebles sino cuando real y esencialmente estén adheridos al inmueble gravado (2118 C. fr.).

35. Cuando sean vendidos los muebles accesorios ningun derecho conservará el acreedor hipotecario contra los adquirentes (2119. C. fr.).

36. Simpre que inmuebles inscritos en un folio distinto en los registros y que estén gravados con hipotecas se reunan á otro fundo, los acreedores hipotecarios de esos inmuebles no tendrán derecho alguno sobre los fundos que se les han reunido. Se continuará dedicándoles páginas distintas (Difiere del art. 2201. C. fr.).

37. Un cambio de inmuebles hecho con motivo de una rectificacion de límites ó de una disolucion de comunidad producirá la traslacion de las hipotecas inscritas sobre los bienes cambiados, de un inmueble sobre otro, siempre que en ello consientan los acreedores. Se dará aviso á la cámara hipotecaria y se hará la transcripcion. Si los acredores se resisten á la traslacion, el tribunal suplirá su consentimiento, si creyere que ningun perjuicio resulta de la mudanza: en este caso la inscripcion se hará siu demora ninguna.

38. Se observarán tambien estas disposiciones siempre que redimido un censo se le reemplace con inmuebles ó rentas reales; pero si la redencion se hiciere en dinero éste servirá para hacer el pago de los créditos hipotecarios, aun cuando no estén vencidos.

39. Los acreedores hipotecarios de un inmueble fraccionado no estarán obligados á aceptar la hipoteca sobre una parte; en este caso podrán, por el contrario, pedir se les pague aun ántes del vencimiento de sus créditos, y las hipotecas inscritas no serán canceladas miéntras no sean satisfechos todos los acreedores (2114 y 2132 C. fr.).

40. Sin el consentimiento de los acreedores no se distraerá del fundo porcion ó derecho real alguno. Si se verificare la separacion conservarán sus derechos sobre las fracciones separadas (2114 y 2166 C. fr.).

41. Resulta de la ordenanza de seguros contra incendio, de 23 de Febrero de 1811: 1º Que los deudores cuyos inmuebles no estén asegurados, si el acreedor hipotecario lo exigiere, deberán asegurarlos, á no ser que prefieran pagar al acreedor ántes del vencimiento de la deuda y dentro de los tres meses siguientes á la demanda, dando una fianza prévia; 2º Que si en caso de quiebra se abre la liquidacion, el tribunal asegurará los inmuebles á pedimento de cualquier acreedor y á expensas de la masa de los bienes del concurso; 3º Que si por culpa del deudor se consumen en parte los bienes hipotecados, el acreedor será pagado por la caja de seguros que tendrá espeditos sus recursos contra el deudor (2033 C. fr.); 4º Que los que despues de asegurar el inmueble lo hipotecan, no podrán hacer cesar el seguro ántes de pagar al acreedor hipotecario.

42. La hipoteca recae sobre el deudor primitivo y sobre cualquier poseedor de la cosa; recae tambien sobre los intereses del año corriente y sobre los del anterior si se inscribió el crédito como productivo de interes. (22 núm 8, 2166 y 2151 C. fr.)

43. En cuanto á los adeudos ulteriores, réditos vencidos, y gastos judiciales, el acreedor solo tendrá derecho real por ellos sobre el inmueble hipotecado, miéntras lo posea su deudor; pero no podrá promover contra los terceros poseedores ni en perjuicio

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

de los demás acreedores hipotecarios. Si el deudor quiebra, no será pagado tampoco en la segunda categoría. Sin embargo, segun el art. 12, el acreedor tiene derecho de hacerse inscribir sobre el inmueble por los réditos vencidos y las costas; pero esta inscripcion solo surtirá efecto contra los terceros poseedores y demás acreedores hipotecarios desde el dia de su fecha, segun el art. 21.

44. El deudor no perderá por la inscripcion el derecho de constituir á favor de otro acreedor una nueva hipoteca sobre el mismo inmueble.

La estipulacion de no hipotecar la cosa á otros acreedores, no producirá efecto contra los títulos legales de hipotecas; pero sí contra los convencionales, si la estipulacion fué inscrita en los registros públicos.

45. El deudor podrá disponer libremente de la cosa gravada, con tal que no perjudique á la hipoteca. Es libre para enajenar la cosa; pero no para imponerla un gravámen que altere su valor, sin obtener ántes el consentimiento de los acreedores.

Si por negligencia ó menoscabo el deudor disminuye el valor de la cosa, los acreedores podrán reclamar el pago ántes del vencimiento del término, ó hacer que se revoquen judicialmente los actos de su deudor hechos en fraude de sus derechos. [1167 y 2131 C. fr.]

46. El deudor que expresa ó tácitamente consienta la inscripcion de una hipoteca sobre su propiedad, no perderá por eso el derecho de oponer al acreedor primitivo sus excepciones contra la validez de la deuda. En cuanto á los acreedores cesionarios se aplicarán los arts. del 25 al 29.

47. Si consistiere el crédito en un préstamo de dinero, el deudor, dentro de treinta dias podrá oponer la excepcion de dinero no entregado [*non numerata pecunia*] Los jueces resolverán segun las leyes civiles, sobre esa excepcion.

48. El deudor podrá insertar una protesta contra un crédito preventivamente anotado; pero la omision de esa formalidad no producirá los efectos designados en el art. anterior.

49. La hipoteca confiere al acreedor el derecho real de hacerse pagar sobre la cosa gravada; pero sin perjuicio de este derecho podrá proceder personalmente contra el deudor, ejercitar ambas acciones acumulativamente, ó la accion real sola.

50. Los acreedores que no se paguen con la cosa hipotecada conservarán sus acciones personales contra el deudor ó sus representantes.

51. El acreedor en virtud de su derecho real podrá pedir que se le pague sobre la cosa hipotecada ó que se le ponga en posesion de ella en los términos de la ley. Si se le pusiere en posesion, el acreedor dará cuenta de los frutos y cumplirá todas las obligaciones del acreedor anticrético. Los frutos percibidos se aplicarán primero á réditos y costas y despues el capital. (Difiere de los 2085 y 2088, C. fr.)

52. Si el acreedor pidiere solamente los intereses vencidos de los dos últimos años, producirá en juicio la letra hipotecaria, ó el extracto de los registros. Se intimará entonces al deudor que pague los réditos vencidos apercibido de ejecucion dentro de ocho dias. El deudor no podrá oponer más excepciones que las que resulten de los títulos. Si no opusiere ninguna, á pedimento del acreedor se procederá inmediatamente á la ejecucion, que el deudor no podrá impedir en manera alguna. Para los réditos vencidos de años anteriores se observarán las reglas del procedimiento ordinario.

53. El acreedor podrá ceder en todo ó en parte su crédito hipotecario; podrá tambien empeñarlo, trascribiendo en los registros el título del empeño. Los judíos y los católicos ejercitarán los mismos derechos hipotecarios. El empeño ó dacion en prenda producirá todos los efectos que segun los artículos 25 y 26 nacen de la publicidad de las hipotecas. Sin embargo el deudor no podrá pagar al que recibió en prenda sin advertir al propietario de ella.

De los efectos de la hipoteca en cuanto á los terceros poseedores.

54. El inmueble sobre el que se inscribiere una hipoteca responderá por el pago del crédito, cualesquiera que sean las manos en que se encuentre. (2166 C. fr. véanse arts. 42 y 51).

55. El tercero detentador estará igualmente obligado por los créditos anotados preventivamente; pero su pago solo podrá ser reclamado cuando se haga la inscripcion definitiva.

56. Nunca estará obligado por más del valor del inmueble y tendrá libertad para abandonarlo á los acreedores descargándose de toda obligacion, á no ser que personalmente se hubiere comprometido para el pago de las deudas (2168 al 2178 C. fr.).

57. No podrá exigir al acreedor que proceda con la accion real que haga prévia excusion en otros bienes del deudor (2170 C. fr. difiere); exceptuando los casos en que la hipoteca se hubiere constituido por razon de fianza, sobre todo en los casos del art. 12 núms. 2 y 5 siempre que la ley no considere al deudor y al fiador como codeudores.

58. El tercero detentador que fuere despojado en virtud de una accion hipotecaria ó que pagare un crédito hipotecario tambien, conservará sus recursos contra quien corresponda y quedará sustituido con pleno derecho al acreedor que lo despojó ó á quien hizo el pago. (2178 y 1251 núm. 2 C. fr.).

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Para conservar ese recurso contra el propietario anterior no será necesario advertirle, ántes de hacer el pago ó de contestar la accion, si no es en el único caso de que se hubiera anotado en los registros una protesta contra el crédito reclamado.

CAP. VIII.

De los efectos de la hipoteca con relacion á los acreedores hipotecarios.

59. El órden entre los acreedores se arreglará únicamente por las fechas de la inscripcion (2166 C. fr.).

60. Los créditos inscritos en la misma fecha [art. 23] serán pagados en concurrencia [2147 C. fr.]

61. Este mismo órden se observará tanto entre los acreedores ordinarios como entre los hipotecarios aun cuando un acreedor posterior en fecha haya sido más diligente contra el deudor.

62. Un acreedor podrá ceder su derecho de preferencia sobre otro acreedor hipotecario de fecha posterior, sin perjudicar por eso su derecho hipotecario y salvos los derechos de los demás acredores inscritos.

63. Ningun acreedor tendrá derecho de pagar á otro, si no es que el deudor consienta en ello, ó cuando el acreedor subrogado hubiere intentado una accion judicial para probar la validez de su título (Difiere del 1251. número 2. C. fr.).

En este caso pagará los réditos hasta el dia del vencimiento de la obligacion, ó los consignará judicialmente si el acreedor rehusare recibir el pago.

64. Siempre que á pedimento del acreedor hipotecario y segun las leyes de procedimientos se ordene la venta de un inmueble en pública subasta, ni los acreedores posteriores ni el deudor podrán impedir la adjudicacion si el precio de adquisicion ofrecido fuere cuando ménos igual al precio de la estimacion judicial; si no se iguala el precio, cualquiera de los interesados podrá pedir segunda y aun tercera almoneda; pero entonces será definitiva la adjudicacion, cualquiera que sea su precio.

El acreedor que á consecuencia de esta adjudicacion se vea expuesto á una pèrdida, podrá recibir el inmueble al precio de la postura más alta, declarando su intencion al tribunal dentro de ocho dias contados desde la almoneda y justificando sus medios de pago. Se notificará á los acreedores ó á sus mandatarios el dia de la almoneda (2185. C. fr. difiere y 695. C. de proced. francés).

El acreedor de fecha más reciente tendrá derecho de tanteo sobre el inmueble, con preferencia á los acredores anteriores y satisfaciéndoles completamente.

Siempre que el deudor pruebe que el producto neto de un año del inmueble gravado baste para el pago del capital, réditos y costas, si propusiere abandonar esos productos al acreedor que hubiere pedido el pago, el tribunal inscribirá su declaracion; pero se continuarán las diligencias desde el momento en que el producto se vea sujeto á contradiccion ú oposicion. (2212 C. fr. difiere.)

65. Los acreedores hipotecarios que no sean pagados íntegramente con el precio de la venta, por suerte principal, réditos y costas, conservarán sobre los demas bienes del deudor sus derechos por la parte no pagada.

CAP. IX.

De los efectos de las hipotecas en cuanto á los acreedores que estén fuera del órden.

66. El tribunal que ordene el remate de un inmueble á pedimento de acreedores *"quirografarios,"* hará saber á los hipotecarios que tienen facultad de ejercitar los derechos enumerados en el art. 65.

67. Cuando se proceda á los remates que se hacen segun el derecho especial del banco perpétuo (Ewiggeld) de la ciudad de Munich, serán citados los portadores de cupones y los acreedores hipotecarios. Cualquier acreedor inscrito ántes de la adjudicacion podrá oponerse á la venta depositando el valor de los abonos vencidos y de las costas, salvo su derecho contra el deudor. Despues de la adjudicacion, los acreedores inscritos no podrán ejercitar el derecho de retracto ó tanteo especificado en el art. 64. El privilegio del banco perpetuo (Ewiggeld) sobre las hipotecas se determinará en el art. 6° de la ley sobre la preferencia.

68. En los casos de concurso general de todos los acreedores, los hipotecarios disfrutarán preferencia de segunda clase; los intereses de su capital correrán durante la instancia de graduacion y serán pagados en el mismo órden que el capital (2151. C. fr.).

69. Las disposiciones del art. 64 sobre la adjudicacion serán aplicables á los acreedores *quirografarios.*

70. Los acreedores hipotecarios podrán ser pagados durante la instancia de graduacion, si fueren líquidos sus créditos y estuvieren indudablemente cubiertos con el precio del inmueble gravado. Los intereses se pagarán del producto neto del inmueble gravado.

CAP. X.

Cómo se extinguen las hipotecas.

71. La hipoteca se extingue:

1° Por terminar el tiempo que se fijó para su duracion; 2° Por no bastar la fortuna del deudor, siempre que

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

la inscripcion se hiciere demasiado tarde; 3º Por pérdida de la cosa; 4º Por la renuncia del acreedor; 5º Por el pago de la deuda; 6º Por la venta judicial del inmueble; 7º Por declararse nulo el crédito (2180 C. fr.).

72. La hipoteca inscrita para determinado tiempo se extingue con la conclusion de este término. Las leyes civiles fijan la responsabilidad del fiador que constituyere hipoteca por tiempo limitado.

73. La cámara hipotecaria que tuviere noticia de alguna interdiccion la inscribirá inmediatamente y no procederá á hacer ninguna otra inscripcion preventiva ó definitiva. (501. C. fr.).

74. Siempre que se haga alguna inscripcion preventiva ántes de la interdiccion, quedarán garantizados los derechos hipotecarios del acreedor, aun cuando su crédito quedare fijado durante la instancia de graduacion.

75. Despues de aceptada una herencia con beneficio de inventario no se podrá hacer inscripcion ninguna sobre los inmuebles que tuviere, con perjuicio de los demas acreedores de la sucesion. (2146 C. fr. al fin.).

76. La hipoteca se extingue por la pérdida de la cosa (1302 C. fr.); pero renace *ipso jure* con ella. Si un incendio destruyere un inmueble, los acreedores hipotecarios no podrán apoderarse del valor del seguro, sino que sus derechos se transferirán sobre la nueva construccion.

77. Los cambios en la forma ó en la explotacion de un inmueble no producirán efecto ninguno sobre la hipoteca.

78. En lo que toca á los desmembramientos de accesorios, se tendrán presentes los arts. del 35 al 38.

79. El acreedor podrá renunciar la hipoteca; pero con esa renuncia no perderá la accion personal.

No se considerará como renuncia el consentimiento del acreedor para la venta del inmueble ó para que se haga la inscripcion de otra hipoteca sobre él.

80. La hipoteca se extinguirá por la parte del precio que el acreedor reciba. (2180 pár. 1º C. fr.).

81. El inmueble vendido judicialmente pasará al adquirente libre de toda hipoteca, salvo cláusula expresa en contrario. En este caso el tribunal pagará á los acreedores por su órden, asegurará sobre la cosa los créditos aun no vencidos, ó hará una transaccion entre los interesados. (749 C. de proced. franc.).

82. Si no dieren resultado ninguno las investigaciones hechas para encontrar al poseedor de un crédito inscrito, y hubieren pasado treinta años despues del último acto relativo á ese crédito, podrá pedir el poseedor de la cosa gravada que se intime públicamente al acreedor para que se

presente dentro de seis meses, apercibido de perder todo derecho si no lo hace. Esa intimacion se insertará tres veces con intérvalos de dos meses, en los diarios públicos. Si ninguno se presentare en tiempo útil el tribunal declarará la extincion del crédito y hará publicar en los periódicos la declaracion. Cumplidas todas estas formalidades será cancelada la hipoteca en los registros. (2180 núm. 4. 2262 C. fr.).

CAP. XI.

De los efectos de la extincion de una hipoteca.

83. La hipoteca se extingue desde que existe la causa de la extincion; pero solamente contra aquel de quien se deriva dicha causa.

En cuanto á los derechos respecto á terceros se tendrán presentes las disposiciones de los arts. 25 y 26.

84. Esta extincion se inscribirá en los registros. El deudor tendrá derecho de trasladar la hipoteca ántes de hacerse la cancelacion. Pero una vez inscrita la cancelacion ascenderán un lugar los acreedores posteriores. (2180 C. fr.).

CAP. XII.

De la cancelacion de las inscripciones.

85. Además de las causas de extincion enumeradas en los arts. del 71 al 82 podrá cancelarse total ó parcialmente una inscripcion por consentimiento del acreedor ó en virtud de sentencia. (2157 C. fr.).

TITULO II.

DE LA INSCRIPCION Y DEL PROCEDIMIENTO HIPOTECARIO.

CAP. 1º

De la cámara hipotecaria.

Arts. 86 al 92—El tribunal competente del lugar, en los casos en que no haya diferencia, llevará los registros hipotecarios. Este tribunal formará la cámara hipotecaria (difiere del 2146 C. fr.).

93. Todos los actos que emanaren de este tribunal, (salvo los excesos de poder) se hacen bajo la fé pública. Sus constancias tendrán el valor de documentos judiciales.

94. El que se creyere perjudicado por actos de este tribunal interpondrá su queja ante la corte superior, la que despues de pedir informe al tribunal decidirá desde luego y soberanamente. El tribunal expedirá su informe dentro de ocho dias.

95. El tribunal es responsable de la integridad de los registros.

96. La cámara hipotecaria no

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

procederá nunca de oficio; no tendrá que examinar la validez de las inscripciones sino con relacion á las demas constancias insertas en los registros.

97. La cámara hipotecaria estará siempre obligada á advertir á aquellos cuyos derechos puedan sufrir perjuicio cuando se trate de cambios en los registros ó de tomar medidas en interes suyo.

98. Además de lo expresado en el art. 96 la cámara hipotecaria responderá: 1º De la validez y completa confeccion de la inscripcion; 2º De la obligacion de advertir á los interesados segun los arts. 109 y siguientes y 158; 3º De la entrega de extractos segun los registros.

99. Será igualmente responsable: 1º. Por las condiciones relativas á los derechos del los cónyuges en las localidades en que sea de derecho comun la comunidad de bienes (difiere del 2197. C.fr.). y por la inscripcion de los cambios de propiedad ó hipotecas comvencionales: 2º. Siempre que en los casos de enagenacion el vendedor se reserve ciertas ventajas ó una renta vitalicia, ó que por los títulos de renta presentados conste que aun no se paga todo el precio, la cámara á pedimento de parte y aun de oficio inscribirá esos gravámenes.

100. Los acreedores que omitieren alguna de las formalidades que la ley exige para la conservacion de sus derechos y á quienes se hiciere notar la omision conforme al art. 97 no tendrán recurso ninguno contra la cámara hipotecaria.

CAP. II.

Del procedimiento en materia hipotecaria.

101. Toda demanda relativa á hipotecas se hará por escrito ó verbalmente. En este último caso se levantará *in continenti* una acta verbal y se procurará escribir lo ménos que fuere posible (2148. C. fr. difiere).

102. Las actas y los documentos adjuntos se conservarán cuidadosamente.

103. Se podrá proceder por procurador. El mandato aunque sea imperfecto ó presunto bastará para conservar los derechos de un tercero; pero será necesario poder especial para obligar al mandante. Si fuere extranjero ó desconocido el mandatario, acreditará su identidad.

104. Tendrán facultad de pedir inscripcion á nombre de los interesados: 1º Los acreedores á nombre de su deudor. (1150 C. fr.); 2º Los fiadores del deudor si el acreedor no usare de su derecho para hacer inscribir su crédito; 3º Todos los acreedores, cada uno por el todo; 4º Cualquier individuo podrá hacer inscribir la hipoteca concedida al menor sobre los bienes de su tutor, ó de su padre ó madre, sin perjuicio de la responsabilidad del tutor subrogado ó del tribunal de la tutela, que hubieren descuidado hacer la inscripcion. (2137 y 2139 C. fr.); 5º Los parientes y el tribunal ante quien se otorgó el contrato de matrimonio podrán provocar la inscripcion hipotecaria sobre los bienes del marido, sin que por eso haya contra ellos recurso alguno en garantía (2139 C. fr.). El mismo tribunal instruirá á la mujer de sus derechos á la inscripcion. Si fuere menor la mujer, el tutor, tutor subrogado y tribunal de tutela harán la inscripcion bajo su responsabilidad; 6º Por último, los tribunales estarán obligados á hacer la inscripcion, siempre que la ley les imponga ese deber.

105. Siempre que por el exámen de la solicitud juzgue la cámara hipotecaria que faltan algunos títulos ó documentos que la funden, lo hará saber al peticionario indicándole los medios de reparar las omisiones.

106. Toda solicitud de inscripcion supone un exámen prévio. Así, pues, siempre que la Cámara hipoteria juzgue fundada la solicitud pero crea tambien necesarias algunas observaciones ó una verificacion prévia hará una anotacion en el registro hipotecario indicando la naturaleza y el carácter de las observaciones.

107. Podrá hacerse la inscripcion á pedimento del deudor y aun sin el consentimiento de aquel á quien aprovechare.

108. Las protestas ó anotaciones podrán ser inscritas no estando presente la parte interesada; pero con la condicion de advertirla sin demora. La cámara hipotecaria hará saber la inscripcion al propietario despues.

109 y 110.—Las inscripciones definitivas se harán siempre á presencia del deudor ó de su legítimo representante. La citacion se hará con ocho dias de anticipacion para las hipotecas legales ó judiciales, y con treinta dias para la hipoteca convencional.

111. Pasado el término, si no se presentare el deudor debidamente citado, ó no hiciere presentes sus excusas, la inscripcion se convertirá en definitiva; esta inscripcion, sin embargo, no le hará perder sus recursos contra el que la pidió; pero en cuanto á los terceros, producirá los efectos indicados en los arts. 25, 26, 47 y 83.

112. Si se opusiere á la inscripcion y la cámara hipotecaria no obtiene arreglo entre las partes, los tribunales resolverán.

113. Aquel sobre cuyos bienes se hiciere una inscripcion preventiva podrá pedir que se haga definitiva á los treinta dias, á no ser que el que la solicitó justifique algun impedimento legal.

114. Las protestas y anotaciones

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

preventivas se anotarán al márgen de la inscripcion á que se refieran.

115. Se podrán pedir certificados de cualesquiera inscripciones preventivas ó definitivas. (2196 C. fr,).

116. La cámara hipotecaria entregará los extractos que se le pidieren por los acreedores ó por los tribunales.

117. Se hará mencion en el registro de la entrega de los extractos. Los extractos entregados por la cámara hipotecaria en dia de audiencia no producirán responsabilidad alguna contra ella.

118. En caso de declaracion de quiebra el tribunal que la pronuncie lo hará saber á la cámara hipotecaria para que haga la debida inscripcion en los registros.

TITULO III.

DE LOS LIBROS HIPOTECARIOS.

Cap. del I al III.

Los arts. del **119** al **128** son relativos á la forma de los libros.

Art. 129. Los libros contendrán tres indicaciones principales.

1º La cosa sobre la que se hacen las inscripciones y que reporta los gravámenes: 2º El nombre del propietario y su título de posesion, así como las excepciones y límites del derecho de propiedad, si los hubiere; 3º La hipoteca, las subrogaciones que de ella se hicieren y las extinciones.

Adicion 1ª La cámara hipotecaria no será responsable por la exactitud de la estimacion de una propiedad hecha é inscrita á pedimento de las partes.

156. No se inscribirá el embargo de un crédito hipotecario sino en virtud de sentencia que hubiere causado ejecutoria.

CAP. V.

De las cancelaciones.

Arts. **157** á **170**.—Este capítulo se refiere nada más á la manera con que deberá hacerse la cancelacion de la inscripcion.

CAP. VI.

De los reconocimientos y letras hipotecarias.

171. Los reconocimientos son constancias expedidas por la cámara hipotecaria, que acreditan la existencia de una inscripcion.

El título en el que consta la inscripcion de una hipoteca se llama letra hipotecaria.

Puede compararse al extracto presentado por un acreedor clasificado. (771 C. de proced. francés).

172. El reconocimiento expresará la naturaleza de la inscripcion, la cosa sobre que recae y su fecha: podrá escribirse separadamente ó en el título exhibido para hacer la inscripcion. (2150 C. fr.).

173. La letra hipotecaria expresará: 1º El nombre de bautismo y de familia, el estado y el domicilio del acreedor; 2º Los mismos datos respecto del deudor; 3º La descripcion pormenorizada de la cosa; 4º El título del crédito; 5º La cantidad; 6º El número del libro; 7º La indicacion de las hipotecas que la precedieren; 8º La fecha de la inscripcion.

176. La tarifa se promulgará despues.

BELGICA.

LEY SOBRE LA REVISION DEL REGIMEN

HIPOTECARIO, DISCUTIDA POR LAS CÁMARAS, Y PROMULGADA EL 16 DE DICIEMBRE DE 1851.

Cap. 3º De las hipotecas.

Art. 41 y 42. Como los 2114 y 2115 del C. fr.

43. La hipoteca es legal, convencional ó testamentaria. (2116 C. fr.).

44. La hipotoca legal es la que resulta de la ley.

La convencional es la que depende de las convenciones y de la forma exterior de los actos y contratos. La testamentaria es la establecida por el

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

preventivas se anotarán al márgen de la inscripcion á que se refieran.

115. Se podrán pedir certificados de cualesquiera inscripciones preventivas ó definitivas. (2196 C. fr,).

116. La cámara hipotecaria entregará los extractos que se le pidieren por los acreedores ó por los tribunales.

117. Se hará mencion en el registro de la entrega de los extractos. Los extractos entregados por la cámara hipotecaria en dia de audiencia no producirán responsabilidad alguna contra ella.

118. En caso de declaracion de quiebra el tribunal que la pronuncie lo hará saber á la cámara hipotecaria para que haga la debida inscripcion en los registros.

TITULO III.

DE LOS LIBROS HIPOTECARIOS.

Cap. del I al III.

Los arts. del **119** al **128** son relativos á la forma de los libros.

Art. 129. Los libros contendrán tres indicaciones principales.

1º La cosa sobre la que se hacen las inscripciones y que reporta los gravámenes: 2º El nombre del propietario y su título de posesion, así como las excepciones y límites del derecho de propiedad, si los hubiere; 3º La hipoteca, las subrogaciones que de ella se hicieren y las extinciones.

Adicion 1ª La cámara hipotecaria no será responsable por la exactitud de la estimacion de una propiedad hecha é inscrita á pedimento de las partes.

156. No se inscribirá el embargo de un crédito hipotecario sino en virtud de sentencia que hubiere causado ejecutoria.

CAP. V.

De las cancelaciones.

Arts. **157** á **170**.—Este capítulo se refiere nada más á la manera con que deberá hacerse la cancelacion de la inscripcion.

CAP. VI.

De los reconocimientos y letras hipotecarias.

171. Los reconocimientos son constancias expedidas por la cámara hipotecaria, que acreditan la existencia de una inscripcion.

El título en el que consta la inscripcion de una hipoteca se llama letra hipotecaria.

Puede compararse al extracto presentado por un acreedor clasificado. (771 C. de proced. francés).

172. El reconocimiento expresará la naturaleza de la inscripcion, la cosa sobre que recae y su fecha: podrá escribirse separadamente ó en el título exhibido para hacer la inscripcion. (2150 C. fr.).

173. La letra hipotecaria expresará: 1º El nombre de bautismo y de familia, el estado y el domicilio del acreedor; 2º Los mismos datos respecto del deudor; 3º La descripcion pormenorizada de la cosa; 4º El título del crédito; 5º La cantidad; 6º El número del libro; 7º La indicacion de las hipotecas que la precedieren; 8º La fecha de la inscripcion.

176. La tarifa se promulgará despues.

BELGICA.

LEY SOBRE LA REVISION DEL REGIMEN

HIPOTECARIO, DISCUTIDA POR LAS CÁMARAS, Y PROMULGADA EL 16 DE DICIEMBRE DE 1851.

Cap. 3º De las hipotecas.

Art. 41 y 42. Como los 2114 y 2115 del C. fr.

43. La hipoteca es legal, convencional ó testamentaria. (2116 C. fr.).

44. La hipotoca legal es la que resulta de la ley.

La convencional es la que depende de las convenciones y de la forma exterior de los actos y contratos. La testamentaria es la establecida por el

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

testador sobre uno ó muchos inmuebles especialmente designados en el testamento para garantizar los legados hechos por él (2117 C. fr.).

45. Solo son susceptibles de hipoteca:

1º Los bienes inmuebles que están en el comercio;

2º Los derechos de usufructo, de enfiteusis y de superficie establecidos sobre los mismos bienes, durante la duracion de estos derechos.

La hipoteca adquirida se extiende á los accesorios reputados como inmuebles, y á las mejoras sobrevenientes del inmueble hipotecado.

Sin embargo, el acreedor hipotecario estará obligado á respetar las ventas de cortes ordinarios en montes y bosques, hechas de buena fé, salvo el derecho que puede ejercitar sobre el precio no pagado. Los feudos—*baux*—contratados de buena fé despues de la constitucion de la hipoteca, serán igualmente respetados; sin embargo, si se han hecho por un término que exceda de nueve años, se reducirá su duracion conforme al art. 1429 del Código Civil.

Art. 46. Como los 2118 y 2119 del C. fr.

eccion 1ª De las hipotecas legales.

47. Como el 2121 del C. fr.

48. La hipoteca legal del Estado, de las provincias, de los Ayuntamientos y establecimientos públicos se extiende á los bienes actuales y futuros del responsable y á los bienes futuros de la mujer, á ménos que ésta los haya adquirido, bien á título de sucesion ó de donacion, bien á título oneroso con dinero suyo. (2122 C. fr,).

§ 1º De las garantías que deben dar los tutores en interés de los menores é incapacitados.

49. Al hacerse el nombramiento de los tutores, ó ántes de entrar al ejercicio de cualquiera tutela, el consejo de familia fijará la suma porque deba hacerse la inscripcion hipotecaria, y designará los inmuebles sobre los que debe requerirse esta inscripcion teniendo en cuenta la fortuna del menor ó incapacitado, la naturaleza de los valores de que se compone y las eventualidades de la responsabilidad del tutor.

El consejo de familia podrá declarar, segun las circunstancias, que no debe tomarse inscripcion sobre los bienes del tutor. Esta declaracion surtirá sus efectos hasta que sea revocada.

50. La liberacion del consejo de familia será motivada.

En el caso anunciado en el párrafo primero del artículo anterior el tutor deberá ser oido ó llamado.

51. El tutor, el subtutor y cualquier miembro del consejo de familia podrá, en la semana, formar oposicion á la deliberacion.

Esta oposicion, que en ningun caso será suspensiva, deberá formarse contra el sub-tutor, si tiene por objeto hacer reducir las garantías determinadas por el consejo de familia, en provecho del menor ó incapacitado, y contra el tutor si tiene por objeto aumentarlas.

El tribunal determinará como en los casos urgentes, despues de haber oido al procurador del Rey y contradictoriamente con él.

52. La inscripcion será tomada por el tutor ó sub-tutor, en virtud de la deliberacion del consejo de familia.

Si el tutor se ingiere en los negocios de la tutela ántes de llenar esta formalidad, el consejo de familia, convocado, sea á pedimento de los parientes ó de otras partes interesadas, sea de oficio por el juez de paz, podrá retirarle la tutela.

El sub-tutor está obligado, bajo su responsabilidad personal, á cuidar de que la inscripcion sea válidamente hecha sobre los bienes del tutor, ó á hacerla él mismo.

53. El consejo de familia podrá encargar especialmente á alguno de sus miembros, ó á cualquiera otra persona, que requiera la inscripcion.

54. Los escribanos de los jueces de paz no podrán, bajo la pena de responsabilidad personal y de destitucion, si hubiere lugar á ella, expedir certificados de las deliberaciones del consejo de familia, con excepcion de las que son relativas al nombramiento del tutor ó sub-tutor, ó que determinen la hipoteca, ántes que se les haya justificado debidamente que se ha tomado la inscripcion contra el tutor por las sumas y sobre los inmuebles designados por el consejo de familia.

55. Si al tiempo de la deliberacion de que se habló en el art. 49 se reconoce que el tutor no posee inmuebles, el consejo de familia, despues de haber fijado en cumplimiento del artículo 455 del Código Civil, la suma en que comienza para el tutor la obligacion de emplear el exceso de las rentas sobre los gastos, podrá ordenar, que atendiendo á este empleo, el capital del menor ó incapacitado, sea puesto por el tutor en la caja de depósitos y consignaciones, bajo la vigilancia del sub-tutor, ó de algun miembro del consejo de familia comisionado á este efecto.

56. Si el tutor posee inmuebles, pero insuficientes para garantir la totalidad de su responsabilidad, el consejo de familia podrá determinar la suma, de cuyo excedente deberá hacerse el depósito, en los términos que expresa el artículo anterior.

57. El tutor no podrá retirar estos capitales de la caja de depósitos y consignaciones sino para hacer de ellos el empleo que hubiere determinado el consejo de familia, bien para pagar las deudas del menor ó incapa-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

citado, bien para la compra de inmuebles ó rentas sobre el Estado, bien para hacer préstamos con privilegio sobre inmuebles ó de primera hipoteca.

58. En el caso de que las garantías dadas al menor ó incapacitado, lleguen á ser insuficientes, el consejo de familia podrá exigir ó un aumento de la suma que debia garantir la hipoteca, ó la ampliacion de la hipoteca á otros inmuebles. Si el tutor no posee otros inmuebles ó los que tiene son insuficientes, podrá exigirse el depósito en la caja de consignaciones, segun se ha dicho en los artículos anteriores.

59. Si en los casos de los arts. 57 y 58, sobrevienen posteriormente inmuebles al tutor se procederá como se ha dicho en los arts. 49 y siguientes.

60. Si las garantías dadas por el tutor llegan á ser evidentemente excesivas durante la tutela, el consejo de familia, despues de haber oido al sub-tutor, podrá restringir por una deliberacion motivada las seguridades exigidas primero: esta deliberacion deberá someterse á la aprobacion del tribunal que decidirá con audiencia del Ministerio público y contradictoriamente con él.

61. El tutor sin la asistencia del sub-tutor no puede recibir el reembolso de capitales no exigibles, ni de créditos á plazo que debe vencer despues de la mayor edad del pupilo.

El sub-tutor cuidará de que las sumas reembolsadas sean inmediatamente colocadas en la caja pública, á ménos que el consejo de familia autorice al tutor sea para emplearlas, segun lo dicho en el art. 55, sea para conservarlas y hacerlas valer; en este último caso, la autorizacion podrá subordinarse á una hipoteca, ó á una caucion que dé el tutor.

62. El art. 55 de este capítulo, no afecta en manera alguna los derechos asegurados á los padres y madres por los arts. 384, 385, 386, 387 y 453 del Código Civil.

63. Se tendrá en el oficio de cada juez de paz, bajo la sobrevigilancia del juez y responsabilidad personal del escribano, un estado de todas las tutelas abiertas en el canton. Este estado contendrá la fecha de la apertura de la tutela, el nombre, apellido y residencia del menor ó incapacitado, del tutor y del sub-tutor; la fecha y el resúmen de las deliberaciones del consejo de familia relativos á la hipoteca legal del menor ó incapacitado, la fecha de las inscripciones que se hayan tomado, ó la mencion de las causas porque no se hayan requerido dichas inscripciones.

Cada año, durante el mes de Diciembre, el escribano remitirá, bajo su responsabilidad al Procurador del Rey de aquel Distrito, una copia íntegra de este estado, por lo que respecta á las tutelas abiertas en el año,

y por lo que hace á las otras, la simple indicacion de los cambios sobrevenidos en el año actual, relativamente á la hipoteca legal, á su inscripcion, ó á los depósitos que por falta ó insuficiencia de inmuebles hayan sido necesarios.

En el mes de Enero siguiente, el Procurador del Rey someterá este estado al Tribunal, quien, con la relacion de uno de sus miembros, en cámara de consejo, determinará lo que corresponda en justicia, de oficio, ó á instancia del Ministerio público.

Un certificado de esta decision se remitirá, si hubiere lugar á ello, al juez de paz respectivo.

Los escribanos de los jueces de paz que contravengan al presente artículo serán castigados, independientemente de las penas disciplinarias, con una multa que no excederá de cien francos. Podrá ser del doble en caso de reincidencia.

Estas penas, así como las conminadas por los arts. 132 y 133 de la presente ley y por el 79 modificado del Código Civil, serán aplicadas por los tribunales civiles.

§ 2º De las seguridades en favor de las mujeres casadas.

64. La mujer tendrá una hipoteca especial sobre los bienes que estén afectos por el contrato de matrimonio á la seguridad de su dote y convenciones matrimoniales.

Podrá igualmente estipular en el contrato de matrimonio una hipoteca especial en garantía de las reclamaciones (*reprises*) de toda especie, aun condicionales ó eventuales, que pueda llegar á ejercitar contra su marido.

Estas hipotecas se inscribirán por el marido ántes de la celebracion del matrimonio, y surtirán su efecto desde la inscripcion.

La inscripcion podrá tambien ser requerida por la mujer misma.

65. El contrato designará los inmuebles gravados con la hipoteca, el objeto de la garantía, y la suma, hasta cuya concurrencia podrá hacerse la inscripcion.

66. En defecto de estipulacion de hipoteca, ó en caso de insuficiencia de las garantías determinadas por el contrato, la mujer, durante el matrimonio, con autorizacion del presidente del tribunal de su domicilio y hasta la concurrencia de la suma fijada por él, podrá requerir la inscripcion hipotecaria sobre los inmuebles de su marido, para la seguridad de los derechos enumerados en el párrafo 1º del artículo 64.

67. La mujer podrá siempre, no obstante convencion en contrario, pero en virtud de una autorizacion del presidente del tribunal de su domicilio, requerir, durante el matrimonio, la inscripcion sobre los inmuebles de su esposo por cualquiera especie de recursos que pueda tener contra él,

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

tales como los que resultan de obligaciones suscritas por ella, de enagenaciones de sus bienes, de donaciones ó de sucesiones á que haya sido llamada.

68. Las inscripciones hechas en virtud de los arts. 66 y 67, designarán especialmente cada inmueble, y expresarán las sumas por las que dichas inscripciones se hagan.

69. En los casos previstos por los artículos anteriores y conformándose á las reglas que en ellos se prescriben, los parientes y allegados de las esposas hasta el tercer grado inclusive podrán requerir la inscripcion en nombre de la mujer.

70. El juez de paz del canton del domicilio marital, y el procurador del rey del tribunal de primera instancia podrán de oficio requerir estas inscripciones en nombre de la mujer.

El marido podrá siempre hacerlas de propia autoridad.

71. La mujer no podrá renunciar directamente en provecho del marido, á las inscripciones tomadas en virtud de las disposiciones anteriores.

72. En los casos de los arts. 66, 67, 69 y 70, el marido podrá pedir que la hipoteca inscrita por razon de las *reclamaciones* de la mujer, se reduzca á las sumas que la mujer pueda tener que reclamar, y se restrinja á los inmuebles suficientes para garantizarlas.

El tribunal resolverá, como en materia sumaria, con audiencia del procurador del rey, y contradictoriamente con él, despues de haber tomado el parecer de tres de los más próximos parientes de la mujer, y no habiéndolos á la distancia de dos miriámetros, de tres personas conocidas por tener con la mujer ó con su familia relaciones de amistad.

Seccion 2ª de las hipotecas convencionales.

73 y 74. Como las 2124 y 2125 del C. fr.

75. Los bienes de los menores y de los incapacitados no pueden hipotecarse, sino por las causas y en las formas establecidas por la ley.

La hipoteca de los bienes de los ausentes, en tanto que la posesion solo se haya deferido provisionalmente, está sujeta á las formalidades prescritas para los menores é incapacitados. (2126 C. fr.).

76. La hipoteca convencional no puede constituirse sino por instrumento auténtico, ó privado, reconocido judicialmente ó ante notario.

Los poderes, para el efecto de constituir hipoteca, deben darse en la misma forma. (2127 C. fr.).

77. En defecto de disposiciones contrarias en los tratados y leyes políticas, las hipotecas constituidas en país extranjero no tendrán efecto, respecto de bienes situados en Bélgica, sino cuando las actas en que se contiene la estipulacion hayan obtenido *el pase* del presidente del tribunal civil de la ubicacion de bienes.

Este magistrado está encargado de verificar si los actos y poderes que son su complemento reunen las condiciones necesarias para su autenticidad en el país en que han pasado.

La apelacion de la decision del presidente se interpondrá por medio de una peticion dirigida á la Corte, la que resolverá como en los casos de apelacion por relacion. (2128 C. fr.).

78. Como el 2129 del C. fr.

79. Si los inmuebles afectos á la hipoteca se han destruido, ó sufrido deterioros de manera que hayan venido á ser insuficientes para la seguridad del acreedor, éste tiene el derecho de pedir el pago del crédito.

Sin embargo se permitirá al deudor ofrecer un suplemento de hipoteca si la destruccion ó los deterioros se han verificado sin culpa suya. (2131 del C. fr.).

80. La hipoteca convencional solo es válida en tanto que la suma porque se ha constituido se determina en la acta.

Si el crédito que resulta de la obligacion es condicional, se hará mencion de la condicion en la inscripcion de que se hablará más adelante.

La hipoteca constituida en seguridad de un crédito abierto hasta la concurrencia de una suma determinada, que alguno se obliga á suministrar, es válida; tomará su prelacion desde la fecha de la inscripcion sin atender á las épocas sucesivas de la entrega de los fondos, la cual podrá fijarse por todos los medios legales. (2132 C. fr.).

Seccion 3ª Del rango de las hipotecas entre sí.

81. Como los 2134 y 2147 del C. fr.

Cap. 4º De la forma de la inscripcion de los privilegios é hipotecas.

82. Las inscripciones se hacen en la oficina de conservacion de las hipotecas, en el Distrito en que están situados los bienes afectos al privilegio ó hipoteca.

Los derechos de privilegio ó de hipoteca adquiridos y que no hayan sido inscritos ántes de la muerte del deudor, no podrán inscribirse sino en los tres meses siguientes á la apertura de la sucesion, sin perjuicio de las disposiciones del art. 112.

El efecto de las inscripciones hechas ántes de la apertura de la quiebra se arregla por las leyes particulares sobre quiebras. (2146 del C. fr.).

83. Como el 2148 del Cod. fr. El último número está modificado en los términos iguientes:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

"*El inscribente estará además obligado á elegir un domicilio en un lugar cualquiera del Distrito de la oficina; y, en defecto de eleccion de un domicilio, todas las citaciones y notificaciones relativas á la inscripcion podrán hacerse al procurador del Rey.*"

El conservador, hecha mencion en el registro del contenido de los extractos, devolverá al requirente la expedicion del título y de uno de los extractos á cuyo calce certificará haber hecho la inscripcion de la que indicará la fecha, el tomo, y el número ordinal.

84. Para hacer las inscripciones ó la mencion exigida por los arts. 3 y 5. las partes presentarán al conservador, sea por sí mismas, ó por medio de un tercero: 1º Si se trata de una demanda judicial, dos extractos en papel sellado que contengan los nombres, apellidos, profesiones y domicilios de las partes, los derechos cuya anulacion ó revocacion se demanda, y el tribunal que debe conocer de la accion; 2º, si se trata de una sentencia, dos extractos en papel sellado, expedidos por el escribano, que contengan los nombres, apellidos, profesiones y domicilios de las partes, la parte resolutiva de la decision, y el Tribunal ó la Corte que la haya pronunciado; 3º si se trata de una cesion, la expedicion auténtica de la acta y dos extractos en papel sellado, que contengan las indicaciones exigidas por el art. 5º.

El conservador devolverá al requirente uno de los extractos en el que debe certificar que se ha hecho la inscripcion ó la mencion.

85. La omision de una ó de muchas de las formalidades prescritas en los dos arts. anteriores, no importa la nulidad de la inscripcion ó de la mencion, sino cuando resulte de ella perjuicio ó detrimento de tercero.

86. Como el 2149 del C. fr.

87. El acreedor privilegiado ó hipotecario, inscrito por un capital que produce intereses ó rentas, tiene derecho de ser considerado, por los de tres años solamente, en el mismo lugar que por su capital, sin perjuicio de las inscripciones particulares que tome, y que producirán hipoteca desde su fecha, por los intereses y rentas de más tiempo. (2151 Cod. fr.).

88. Como el 2152 del C. fr.

Agrega: "*A este efecto depositará, sea por sí mismo, sea por medio de un tercero, en la oficina de hipotecas, una acta auténtica en que conste su voluntad á este respecto, ó bien firmará en el registro mismo de las hipotecas una declaracion en que conste su cambio de domicilio.*

En este último caso, si el conservador lo exige será certificada su identidad por un notario que pondrá tambien su firma al calce de la declaracion.

89. La hipoteca legal del Estado, de las Provincias, de los Ayuntamientos y de los establecimientos públicos se inscribirá presentándose dos extractos que contengan:

Los nombres, apellidos, cualidades ó designaciones precisas del acreedor y del deudor, su domicilio real, el que fuere electo por el acreedor ó para él en el Distrito, la naturaleza de los derechos que se trata de conservar, y el importe de su valor determinado ó eventual; en fin la indicacion especial de la naturaleza y situacion de cada uno de los inmuebles.

90. Las inscripciones conservan la hipoteca y el privilegio durante quince años, contados desde su fecha; su efecto cesa si las inscripciones no se han renovado ántes de la espiracion de éste término.

Sin embargo, las inscripciones hechas en favor de los menores, de los incapacitados, de las personas asiladas en los establecimientos de dementes y de las mujeres casadas, conforme á las disposiciones contenidas en los párrafos 1º y 2º de la seccion 1ª del cap. 3º serán dispensadas de la renovacion, hasta la espiracion del año siguiente á la cesacion de la tutela, de la administracion provisional, ó de la disolucion del matrimonio.

La inscripcion renovada no valdrá sino como primera inscripcion, si no contiene la indicacion precisa de la inscripcion primitiva; pero no será necesario referir á ella las inscripciones anteriores. (2154 del C. fr.).

91. Como el 2155 del C. fr.

Cº 5º De la cancelacion y reduccion de las inscripciones.

92. Como el 2157 del C. fr.

Agrega: "*El cesionario de un crédito hipotecario no puede consentir la cancelacion ó reduccion, si la cesion no resulta de actos enunciados en el art. 2º*

El mandato, para el efecto de cancelar ó reducir, debe ser expreso y auténtico.

93. Los que requieran una cancelacion ó una reduccion depositarán en la oficina del conservador, sea un testimonio de la acta auténtica ó la acta original en que conste el consentimiento, sea un testimonio de la sentencia.

Basta un extracto literal de la acta autóntica cuando se declara en ella por el notario que la expide que la acta no contiene condiciones ni reservas.

Las actas de consentimiento para la cancelacion ó la reduccion otorgadas en país extranjero, no tienen efecto en Bélgica, sino despues de haber sido visadas por el Presidente del Tribunal de la ubicacion de los bienes, quien verificará su autenti ci

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

dad en los términos que se dijo en el art. 77. (2158 del C. fr.).

94. La demanda de cancelacion ó de reduccion por accion principal se presentará sin nececidad de prévia conciliacion, ante el tribunal en cuya jurisdiccion se hubiere hecho la inscripcion.

Sin embargo el pacto hecho por el acreedor y el deudor de llevar la demanda, en caso de diferencia, al tribunal que hubieren designado, será cumplido por ellos.

Las acciones á que la inscripcion puede dar lugar contra los acreedores deberán intentarse citándolos personalmente, ó en el último domicilio elegido en el registro; y esto no obstante el fallecimiento, sea de los mismos acreedores, sea de aquellos cuya casa hubieren electo como domicilio (2159 del C. fr.).

95. Como el 2160 del C. fr.

Cap. 6º Del efecto de los privilegios é hipotecas contra terceros detentadores.

96 á 99. Como los 2166 á 2169 del C. fr.

100 á 107. Como los 2172 á 2179 del C. fr.

Cap. 7º de la extincion de los privilegios é hipotecas.

108. Los privilegios é hipotecas se extinguen: 1º Por la extincion de la obligacion principal; 2º Por la renuncia del acreedor; 3º Por efecto de sentencia en los casos previstos por los párrafos 1º y 2º de la 1ª seccion del Cap. 3º; 4º Por el cumplimiento de las formalidades y condiciones prescritas á los terceros detentadores para purgar los bienes adquiridos por ellos; 5º por la prescripcion.

La prescripcion se verifica para el deudor, en cuanto á los bienes que están en su poder por el tiempo fijado para la prescripcion de las acciones que dan la hipoteca ó el privilegio.

No se verifica para el tercer detentador, sino por el tiempo exigido para la prescripcion más dilatada de derechos inmoviliarios.

Las inscripciones hechas por el acreedor no interrumpen el curso de la prescripcion establecida por la ley, en favor del deudor ó del tercero detentador; pero este último puede ser obligado á suministrar á sus expensas un título de reconocimiento de la hipoteca á contar desde la trascripcion de su adquisicion; veintiocho años despues de la fecha de este título está obligado á renovarlo, si posee aún el inmueble hipotecado; 6º Por la causa enunciada en el párrafo 2º del art. 82. (2180 C. fr.).

Cº 8º Del modo de purgar las propiedades de los privilegios é hipotecas.

109. Como el párrafo 2º del 2182 del C. fr.

110. Si el nuevo propietario quiere garantizarse contra el efecto de las demandas autorizadas en el cap. 6º que precede, está obligado, sea antes de tales demandas, sea lo más tarde, dentro de treinta dias contados desde la primera citacion que se le hubiere hecho, á notificar á los acreedores, en los domicilios electos por ellos en el registro:

1º La fecha de su título si es auténtico, ó la de la acta notariada, ó de la sentencia en que conste el reconocimiento de la acta privada; el nombre y la residencia del notario que ha recibido la acta, ó bien el tribunal que pronunció la sentencia; la designacion de las partes; la indicacion precisa de los inmuebles; el precio, y las cargas que forman parte del precio de venta; el avalúo de estas cargas, y el del precio mismo si consiste en una renta vitalicia, ó en cualquiera otra obligacion que no sea la de pagar una cantidad fija; en fin, el avalúo de la cosa si ha sido dada ó cedida por un título diverso de venta;

2º La indicacion de la fecha, del tomo y del número de la transcripcion;

3º Un estado con tres columnas de las cuales, la primera contendrá la fecha de las hipotecas, y las de las inscripciones, lo mismo que la indicacion del tomo y del número de éstas; la segunda, los nombres de los acreedores, y la tercera el importe de los créditos inscritos. (2183 del C. fr.).

111. El nuevo propietario no podrá hacer uso de la facultad acordada por el artículo anterior, sino á condicion de hacer la notificacion prescrita en el año de la transcripcion del título de adquisicion.

112. La notificacion anunciada en los artículos anteriores no deberá hacerse, sino á los acreedores inscritos antes de la transcripcion de la acta de adquisicion.

Toda inscripcion hecha á cargo de los propietarios anteriores, con posterioridad á esta inscripcion, es de ningun efecto.

113. El nuevo propietario declarará en la misma acta, que pagará las deudas hipotecarias hasta la concurrencia del precio ó del valor declarado, sin deduccion alguna en favor del vendedor ú otro cualquiera.

Salva disposicion contraria en los títulos de créditos, gozará de los términos y plazos acordados al deudor primitivo, y cumplirá las estipulaciones que se hubieren pactado en contra de éste.

Los créditos no vencidos que no alcanzan lugar, sino en parte, serán inmediatamente exigibles por lo que respecta al nuevo propietario hasta esta concurrencia, y en su totalidad por lo que respecta al deudor.

114. Si entre los acreedores se encuentra un vendedor que tenga á la vez un privilegio, y la accion resolutoria, tendrá cuarenta dias á contar

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

desde la notificacion que se le hiciese, para optar entre estos dos derechos, so pena de ser privado de la accion resolutoria, y de no poder reclamar más que el privilegio.

Si opta por la resolucion del contrato deberá, bajo la pena de caducidad, declararlo á la escribanía del Tribunal ante el que deba seguirse el juicio.

La declaracion se hará en el término fijado arriba, y se seguirá en los diez dias de la demanda en resolucion.

A contar desde el dia en que el vendedor haya optado por la accion resolutoria, se suspenderá la purga, y no podrá continuarse sino despues de la renuncia por parte del vendedor de la accion resolutoria, ó despues de haberse desechado esta accion.

Las disposiciones anteriores son aplicables al copermutante y al donante.

115. Cuando el nuevo propietario ha hecho la notificacion arriba enunciada, en el término prescrito, todo acreedor, cuyo título esté inscrito puede pedir la venta del inmueble en subasta, y las adjudicaciones públicas, á condicion:

1º Que esta peticion se haga saber por medio de alguacil al nuevo propietario, lo más tarde á los cuarenta dias de la notificacion hecha de la demanda de este último, y agregando á este término un dia por cada cinco miriámetros de distancia entre el domicilio electo y el domicilio real del acreedor más distante del Tribunal que debe conocer del juicio;

2º Que contenga la obligacion del requirente, ó de otra persona presentada por él, de subir el precio á una vigésima parte más del estipulado en el contrato, declarado por el nuevo propietario. Esta postura será sobre el precio principal y las cargas, sin deduccion alguna perjudicial á los acreedores inscritos. No deberá hacerse sobre los gastos del primer contrato;

3º Que la misma notificacion se haga, en el propio término, al propietario anterior y al deudor principal;

4º Que el original y las copias de estas notificaciones sean firmadas por el acreedor requirente ó por su apoderado con poder expreso, quien en este caso está obligado á presentar una copia del poder. Deberán tambien ser firmadas, llegado el caso, por los terceros postores;

5º Que el requirente ofrezca dar caucion personal ó hipotecaria hasta la concurrencia de un 25 p% del precio y de las cargas; ó que habiendo consignado una suma equivalente presente copia del certificado de consignacion.

Todo bajo pena de nulidad. (2185 C. fr.)

116. Si los acreedores no piden la venta en pública subasta, en la forma y término prescritos, el valor del inmueble quedará definitivamente fijado por el precio estipulado en el contrato, ó declarado por el nuevo propietario.

Las inscripciones que no tengan lugar sobre el precio serán canceladas en la parte que excedan, á consecuencia de una composicion amigable ó judicial sustanciada con arreglo á las leyes sobre procedimientos.

El nuevo propietario quedará libre de los privilegios é hipotecas sea pagando á los acreedores que obtuvieron lugar el importe de los créditos exigibles ó que le es permitido pagar, sea consignando el precio hasta la concurrencia de estos créditos.

Queda obligado á los privilegios é hipotecas que obtuvieron lugar en razon de los créditos no exigibles de que no haya querido ó no haya podido librarse. (2186. C. fr.)

117. En caso de nueva venta á consecuencia de la subasta, aquella tendrá lugar segun las formas establecidas por el Código de procedimientos civiles. (2187, C. fr.).

118. Como el 2188 del C. fr.

119. Como el 2189 del C. fr.

120. El desistimiento del acreedor que pidió la venta en hasta pública no puede, aunque ofresca pagar el importe de la obligacion, impedir la adjudicacion pública, si no es con consentimiento expreso de todos los acreedores hipotecarios, ó en el caso de que estos últimos, citados por medio de alguacil, para perseguir la adjudicacion en una quincena, no la hayan seguido. En este caso el importe de la postura se adquiere para los acreedores en el órden de sus créditos.

121 y **122.** Como los 2191 y 2192 del C. fr.

Cap. 3º De la publicidad de los registros y de la responsabilidad de los conservadores.

123. Si varios títulos sometidos á la publicidad se han presentado en el mismo dia á la oficina de conservacion de hipotecas, deberá determinarse la preferencia segun el número ordinal bajo el que se haya hecho mencion de la presentacion de los títulos en el registro destinado á este efecto, sin perjuicio, sin embargo, de lo prescrito en el art. 81. (2147 del C. fr. difiere).

124. Los conservadores deben tener;

1º Un registro de depósitos en que se harán constar por números ordinales y á medida que se efectuaren, las presentaciones de títulos de que se pida la inscripcion ó la transcripcion;

2º Registros en que se harán constar las transcripciones;

3º Registros en que se harán constar las inscripciones de privilegios é hipotecas y las cancelaciones ó reducciones.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

125. Los conservadores tendrán además un registro en papel simple; harán constar en él por medio de extracto y á medida que se presenten las actas, bajo el nombre de cada propietario gravado y en la columna que se le destine, las inscripciones, cancelaciones y otros actos que le conciernen. Indicarán tambien los registros en que se haya hecho constar cada una de las actas y el número bajo que se ha consignado.

126. Los conservadores darán al requirente si lo pide, una constancia en papel sellado, de la presentacion de los actos ó copias destinadas á ser transcritas ó inscritas. Esta constancia hará relacion al número del registro bajo el que se haya inscrito la presentacion.

No podrán hacer transcripciones ó inscripciones en las registros destinados á este efecto sino en la fecha y en el órden en que se hubiere hecho la presentacion.

127. Los conservadores de hipotecas están obligados á expedir certificados en que consten las mutaciones y concesiones de derechos reales, así como los arrendamientos consentidos por cualesquiera individuos indicados en las requisiciones escritas que les fueren hechas á este fin. Están igualmente obligados á expedir á todo el que lo pida, copia de las inscripciones ó transcripciones existentes, ó certificados en que conste que no las hay. (2196 del C. fr.).

128. Como el 2197 del C. fr.

129. En caso de purga el inmueble del que hubiere omitido el conservador en sus certificados uno ó varios de los derechos hipotecarios inscritos, permanece libre de ellos en poder del nuevo poseedor, una vez que la peticion del certificado indica claramente el deudor á cuyo cargo se tomaron las inscripciones. Sin embargo, esta disposicion no perjudica el derecho de los acreedores omitidos para pedir la subasta en el término útil, y para hacerse colocar en el órden que les corresponde, mientras el precio no haya sido pagado por el adquirente, ó mientras que el juicio abierto entre los acreedores no haya sido sentenciado definitivamente. (2198 del C. fr.).

130. Como el 2199 suprimidas en la parte final las palabras: "con asistencia de testigos."

131. Todos los registros de los conservadores, con excepcion del mencionado en el art. 125, deberán estar en papel sellado, numerados y rubricados en cada foja por uno de los jueces del tribunal á cuya jurisdiccion perteneciere la oficina. El registro de depósitos se cerrará diariamente como los de los registros de actas. (2201 del C. fr.).

132 y **133.** Como los 2202 y 2203 del C. fr.

134. El conservador puede hacer á sus expensas la rectificacion de los errores que hubiere cometido, haciéndo constar en sus registros, pero solo en la fecha corriente, una transcripcion de las actas y extractos precedida de una nota que hará relacion á la primera transcripcion.

BOLIVIA.

CODIGO CIVIL DE 1863.

LIB. 3º TIT. 21 CAP. 3º

2138. Como el 2114 del C. fr. suprimido el primer párrafo.

2139. y **2140.** Como el 2115 y 2116 C. fr.

2141. Como el 2118 del C. fr. suprimidas las palabras: "que están en el comercio."

2142. Los bienes dotales, los de los menores, de los ausentes y de los mayores sujetos á tutela, los de las comunidades religiosas ó no religiosas, de los consejos municipales y los de la nacion no pueden ser hipotecados, sino en los casos señalados por la ley, ó en virtud de un pago.

2143. Como el 2120 del C. fr.

2144. Así modificado: La ley dá hipoteca:

1º Al Estado sobre los bienes de sus deudores y los de las personas en-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

125. Los conservadores tendrán además un registro en papel simple; harán constar en él por medio de extracto y á medida que se presenten las actas, bajo el nombre de cada propietario gravado y en la columna que se le destine, las inscripciones, cancelaciones y otros actos que le conciernen. Indicarán tambien los registros en que se haya hecho constar cada una de las actas y el número bajo que se ha consignado.

126. Los conservadores darán al requirente si lo pide, una constancia en papel sellado, de la presentacion de los actos ó copias destinadas á ser transcritas ó inscritas. Esta constancia hará relacion al número del registro bajo el que se haya inscrito la presentacion.

No podrán hacer transcripciones ó inscripciones en las registros destinados á este efecto sino en la fecha y en el órden en que se hubiere hecho la presentacion.

127. Los conservadores de hipotecas están obligados á expedir certificados en que consten las mutaciones y concesiones de derechos reales, así como los arrendamientos consentidos por cualesquiera individuos indicados en las requisiciones escritas que les fueren hechas á este fin. Están igualmente obligados á expedir á todo el que lo pida, copia de las inscripciones ó transcripciones existentes, ó certificados en que conste que no las hay. (2196 del C. fr.).

128. Como el 2197 del C. fr.

129. En caso de purga el inmueble del que hubiere omitido el conservador en sus certificados uno ó varios de los derechos hipotecarios inscritos, permanece libre de ellos en poder del nuevo poseedor, una vez que la peticion del certificado indica claramente el deudor á cuyo cargo se tomaron las inscripciones. Sin embargo, esta disposicion no perjudica el derecho de los acreedores omitidos para pedir la subasta en el término útil, y para hacerse colocar en el órden que les corresponde, mientras el precio no haya sido pagado por el adquirente, ó mientras que el juicio abierto entre los acreedores no haya sido sentenciado definitivamente. (2198 del C. fr.).

130. Como el 2199 suprimidas en la parte final las palabras: "con asistencia de testigos."

131. Todos los registros de los conservadores, con excepcion del mencionado en el art. 125, deberán estar en papel sellado, numerados y rubricados en cada foja por uno de los jueces del tribunal á cuya jurisdiccion perteneciere la oficina. El registro de depósitos se cerrará diariamente como los de los registros de actas. (2201 del C. fr.).

132 y **133.** Como los 2202 y 2203 del C. fr.

134. El conservador puede hacer á sus expensas la rectificacion de los errores que hubiere cometido, haciéndo constar en sus registros, pero solo en la fecha corriente, una transcripcion de las actas y extractos precedida de una nota que hará relacion á la primera transcripcion.

BOLIVIA.

CODIGO CIVIL DE 1863.

LIB. 3º TIT. 21 CAP. 3º

2138. Como el 2114 del C. fr. suprimido el primer párrafo.

2139. y **2140.** Como el 2115 y 2116 C. fr.

2141. Como el 2118 del C. fr. suprimidas las palabras: "que están en el comercio."

2142. Los bienes dotales, los de los menores, de los ausentes y de los mayores sujetos á tutela, los de las comunidades religiosas ó no religiosas, de los consejos municipales y los de la nacion no pueden ser hipotecados, sino en los casos señalados por la ley, ó en virtud de un pago.

2143. Como el 2120 del C. fr.

2144. Así modificado: La ley dá hipoteca:

1º Al Estado sobre los bienes de sus deudores y los de las personas en-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

cargadas del cuidado y conservacion de los intereses nacionales y municipales;

2º A las mujeres casadas sobre los bienes de sus maridos;

3º A los menores é incapacitados sobre los bienes de sus tutores y á los ausentes sobre los de sus administradores;

4º A los hijos del primer matrimonio sobre los bienes de su padrastro, si la madre ha conservado la tutela;

5º A los monasterios y establecimientos públicos sobre los bienes de sus ecónomos y administradores, cualquiera que sea el número de ellos;

6º A las personas que han sufrido perjuicio á consecuencia de un delito, de un cuasi-delito, ó de una falta, sobre los bienes del delincuente ó culpable, á contar desde la perpetracion del delito, cuasi-delito ó falta;

7º A los propietarios de bienes que han pasado á poder de terceros, sin que se les haya trasmitido la propiedad, sobre los bienes de los detentadores, á contar desde la época en que la cosa fué consignada, perdida ó disminuida por ellos.

2145. Como el 2122 del C. fr.

2146 á 2149. Como el 2123 del C. fr.

2150. Como el 2124 del C. fr.

2151. Las cosas que no pueden darse en prenda no son susceptibles de ser hipotecadas, y las cláusulas que está prohibido insertar en el contrato de prenda no pueden estipularse en las convenciones hipotecarias.

2152. Las cosas hipotecadas en favor de un acreedor no pueden hipotecarse en favor de otro, á ménos que el valor de la cosa hipotecada sea suficiente para cubrir ambos créditos. Los que otorgan hipoteca á un acreedor sobre cosas ya empeñadas á otro sin declarar las hipotecas anteriores, así como los que hipotecan cosas agenas, cometen un estelionato y deben ser castigados de oficio por el juez. (2059 C. fr.).

2153 y **2154.** Como los 2125 y 2126 del C. fr.

2155. No puede constituirse hipoteca convencional sino por acto público. Sin embargo, puede tambien establecerse por acto privado, con tal que se haya inscrito en el registro de hipotecas, y que se hayan llenado las formalidades legales, prescritas para la inscripcion de las hipotecas constituidas por acto auténtico. (2127 C. fr.).

2156. Como el 2128 del C. fr.

2157. Como el 2129 del C. fr. suprimidas estas palabras: "Cada uno de todos sus bienes presentes puede ser nominativamente sometido á la hipoteca."

2158. á 2161. Como los 2130 á 2133 del C. fr.

2162. Los edificios construidos sobre un fundo hipotecado no forman parte de las mejoras de que se habló en el artículo precedente.

2163. Como el 2134 del C. fr.

2164. á 2166. Como el 2135 del C. fr. agregando: "que la hipoteca existe independientemente de toda inscripcion en provecho del ausente declarado tal sobre los bienes de su administrador.

2167. Como el 2136 del C. fr.

2168. Los procuradores fiscales están obligados bajo la pena de daños y perjuicios, á pedir la inscripcion de las hipotecas establecidas en favor de los menores, de los incapacitados y de los ausentes. (2137 C. fr.).

2169. Como el 2139 del C. fr. agregando á las palabras: "pueden tambien ser requeridas, etc.," estas otras: "por el pródigo, el idiota, y aun el insensato en sus intérvalos lucidos."

2170. Como el 2140 del C. fr. suprimida esta frase: "no podrá convenirse que no se tomará inscripcion."

2171. Como el 2141 del C. fr.

2172. Como el 2145 del C. fr., suprimido el primer párrafo.

Cap. 4º De la forma de la inscripcion de los privilegios é hipotecas.

2173 á 2175. Como el 2146 del C. fr. se agregó á este art. que no contiene más que la primera frase del del C. fr. "las partes no pueden convenir que no se hará la inscripcion de los actos que contienen un privilegio é hipotecas."

2176. Como el 2201 del C. fr. con excepcion de la última frase que no se reprodujo.

2177. La inscripcion contendrá:

1º El nombre, apellido y profesion de los contratantes si tienen alguna;

2º La fecha y la naturaleza del acto; el importe cierto ó estimativo de los créditos expresados en el acto, los intereses y la época en que deben pagarse;

4º La especie y situacion de los bienes hipotecados. *Lo demas como el último párrafo del art. 2148.*

2178. El conservador de hipotecas debe hacer la inscripcion de que habla el art. anterior, tan luego como se le presente la sentencia ó título original ó privado que exhiba el acreedor.

2179. Los jueces, los conservadores y los funcionarios públicos competentes deben remitir acta, á la oficina de hipotecas de la capital, en el término de tres dias en la misma capital, y de treinta en las Provincias, de la presentacion de las sentencias ó título original que contengan privilegio ó hipoteca. (2200 C. fr.).

2180. El conservador debe poner sobre el registro establecido la nota siguiente "inscripcion hecha en la oficina de hipotecas por. . . . á la foja. . . . tal dia. . . .—y terminada

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

con la fecha; despues de firmada, la remitirá sea al juez que pronunció la sentencia, sea á la parte que presentó el título, ó al escribano ante quien fué otorgado para que la inscripcion sea anotada en el protocolo.

2181. Los conservadores de hipotecas inscribirán sobre sus registros los títulos que contengan hipoteca, en el órden en que hayan sido presentados, á continuacion los unos de los otros y conformándose en esto á las disposiciones del art. 30. (2203 C. fr.).

2182. Se exceptuan de la formalidad de la inscripcion los créditos mencionados en los arts. 2123 y 2144.

2183. La inscripcion de un capital que produce intereses ó réditos no dá preferencia al acreedor para el pago de los referidos intereses ó réditos adeudados sino por los que corresponden á dos años y al corriente. Para que el acreedor conserve el privilegio por un tiempo mayor, es necesario que renueve la inscripcion cada tres años. (2151 C. fr. difiere.).

2184. Los intereses ó réditos de los créditos privilegiados ó hipotecarios exceptuados de inscripcion no se comprenden en el artículo anterior.

2185. Como el 2154 del C. fr.

2186. Los conservadores de hipotecas deben renovar de oficio la inscripcion de los privilegios y de las hipotecas legales del Estado, de los establecimientos públicos, de los Ayuntamientos, de los menores, incapacitados, ausentes y de las mujeres casadas bajo la responsabilidad civil y penal establecida por las leyes.

2187. Las inscripciones son á costa del deudor si no hay estipulacion en contrario, y su renovacion á cargo del acreedor bajo la misma reserva.

2188. El conservador de hipotecas está obligado:

1º A inscribir los actos públicos y privados que contengan privilegio ó hipoteca, el dia de su presentacion;

2º A expedir los certificados de inscripciones que se les pida, en papel sellado, sin necesidad de mandato judicial. (2199 y 2196 C. fr.).

2189. El conservador de hipotecas es responsable de la omision de las disposiciones prescritas por el art. anterior, y de las formalidades exigidas por la ley para la inscripcion. (2202 C. fr.).

2190. Todos los actos sometidos á la inscripcion, respecto de los que no se haya llenado esta formalidad, conservan su carácter de hipotecas, pero no pueden perjudicar á terceros.

2191. Si aquellos, cuyos bienes están afectos á una hipoteca legal, han consentido ó dejado adquirir privilegios ó hipotecas sobre sus inmuebles, sin declarar expresamente que

están afectos á la hipoteca legal, se reputan culpables de estelionato. (1236. C. fr. párrafo 2º).

2192. Los conservadores anotarán en la acta el dia y hora en que se ha inscrito la hipoteca. Los interesados tienen la misma facultad.

Cap. 5º De la cancelacion y reduccion de las inscripciones.

2193. Como el 2157 del C. fr.

2194. De la misma manera, de consentimiento de las partes, ó en virtud de una sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, el inmueble sometido al privilegio ó á la hipoteca puede ser reemplazado por otro capaz de responder de la obligacion á que el primero estaba afecto.

2195. Como el 2158 del C. f.

2196. Como el 2162 del C. fr.

2197. Cuando ha tenido lugar la reduccion de las hipotecas y de los privilegios, se renueva en este último estado la inscripcion, en vista de sentencia ejecutoria.

2198. La subrogacion y la reduccion de los privilegios ó de las hipotecas se anotarán al márgen de la acta y de la inscripcion.

Cap. 6º Del efecto de los privilegios é hipotecas contra terceros detentadores.

2199 á **2201.** Como los 2166 á 2168 del C. fr.

2202. Como el 2169 del C. fr. (Tres dias *en lugar de treinta.*)

2203 á **2205.** Como los 2170 á 2173 del C. fr.

2206. El desamparo de un inmueble hipotecado no impide que el tercero detentador pueda recobrarlo pagando toda la deuda, los gastos y costos, con tal que lo haga ántes de la adjudicacion del inmueble.

2207 á **2210.** Como los 2175 á 2177 del C. fr.

Cap. 7º De la extincion de los privilegios é hipotecas.

2211. Los privilegios é hipotecas se extinguen:

1º Por la extincion de la obligacion principal;

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

3º Por el cumplimiento de las formalidades y condiciones prescritas á los terceros detentadores para purgar los bienes adquiridos por ellos;

4º Por la prescripcion;

5º Por la pérdida absoluta y total del inmueble hipotecado sin culpa del deudor (2180 del C. fr.)

2212. El deudor que posee los bienes hipotecados ó privilegiados prescribe el privilegio ó hipoteca á la espiracion del tiempo exigido por la ley para la prescripcion de las acciones hipotecarias (2180 C. fr.) El tercero detentador prescribe el privilegio ó la hipoteca afectos al inmueble adquirido por él á la conclusion del tiempo necesario conforme á la ley pa-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ra la prescripcion de la propiedad; exceptuando el caso en que el privilegio ó la hipoteca pertenezcan á menores ó incapacitados, en cuyo caso la prescripcion se adquiere en el tiempo requerido por la ley para adquirirla sobre bienes de menores ó incapacitados.

2213 y **2214**. Como los dos últimos párrafos del art. 2180 del C. fr.

Cap. 8º Del modo de purgar las propiedades de los privilegios é hipotecas.

2215. Como el 2181 del C. fr.

2216. Como el 2182, en el primer párrafo, del C. fr.

2217. Como el 2183 del C. fr. (Nueve dias en lugar de un mes contados desde el requerimiento, para hacer las notificaciones á los acreedores.)

2218 á **2221**. Como los 2184 y 2185 del C. fr.

2222. Si no hay licitante que haya ofrecido la décima parte más del precio estipulado ó declarado en el contrato, se adjudicará el inmueble al acreedor que haya pedido su venta por dicho precio y la décima parte más.

2223 y **2224**. Como los 2188 y 2189 del C. fr.

2225. Como el 2190 del C. fr. A las palabras "el importe de la postura" se agrega y "la décima parte más."

2226 á **2228**. Como los 2191 y 2192 del C. fr.

Cap. 9º Del modo de purgar las hipotecas cuando no hay inscripcion, sobre los bienes de los maridos y de los tutores.

2229. Como el 2193 del C. fr.

2230. El tercero detentador presentará al juez, en cuya jurisdiccion estuvieren situados los bienes hipotecados, la acta original, ó la atestacion legal de su propiedad, á fin de que se haga saber al ministerio fiscal y á todas las personas que conforme á la ley tienen derecho, ó están obligados, á pedir la inscripcion de las hipotecas legales en favor de las mujeres casadas, de los menores, de los incapacitados y de los ausentes. *Lo demas de este artículo y el 2231 como el 2194 del C. fr., desde las palabras* "Un extracto de este contrato" *hasta el fin. Solo el principio ha sido cambiado.*

2231. Como el 2194 del C. fr. y despues de estas palabras "el extracto de este contrato" hasta el fin.

2232 á **2234**. Como el 2195 del C. fr.

CERDEÑA.

CODIGO DE 1837,

[VIGENTE DESDE 1º DE ENERO DE 1838]

LIBBRO III.

TITULO XXII.

CAP. III.

De las hipotecas.

Arts. 2163 á **2166**. Como los 2114 á 2117 del C. fr.

2167. Como el 3119 del C. fr.

2168. Solo son susceptibles de hipoteca:

1º Los bienes inmuebles que están en el comercio y sus accesorios reputados inmuebles:

2º El usufructo de esos mismos bienes y sus accesorios, en el tiempo de su duracion:

3º La propiedad directa ó útil de los bienes concedidos á título de enfitéusis, ántes de la ejecucion del presente Código;

4º Los *oficios* reputados inmuebles al tenor del art. 407. (1).

5º Las rentas sobre el Estado, de la manera establecida en las leyes relativas á la deuda pública. (2118 C. fr. difiere).

SECCION I.

De la hipoteca legal.

2169. Como el 2121, párrafo último C. fr.

(1) Habla de los oficios de notario, actuario, etc.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ra la prescripcion de la propiedad; exceptuando el caso en que el privilegio ó la hipoteca pertenezcan á menores ó incapacitados, en cuyo caso la prescripcion se adquiere en el tiempo requerido por la ley para adquirirla sobre bienes de menores ó incapacitados.

2213 y **2214**. Como los dos últimos párrafos del art. 2180 del C. fr.

Cap. 8º Del modo de purgar las propiedades de los privilegios é hipotecas.

2215. Como el 2181 del C. fr.

2216. Como el 2182, en el primer párrafo, del C. fr.

2217. Como el 2183 del C. fr. (Nueve dias en lugar de un mes contados desde el requerimiento, para hacer las notificaciones á los acreedores.)

2218 á **2221**. Como los 2184 y 2185 del C. fr.

2222. Si no hay licitante que haya ofrecido la décima parte más del precio estipulado ó declarado en el contrato, se adjudicará el inmueble al acreedor que haya pedido su venta por dicho precio y la décima parte más.

2223 y **2224**. Como los 2188 y 2189 del C. fr.

2225. Como el 2190 del C. fr. A las palabras "el importe de la postura" se agrega y "la décima parte más."

2226 á **2228**. Como los 2191 y 2192 del C. fr.

Cap. 9º Del modo de purgar las hipotecas cuando no hay inscripcion, sobre los bienes de los maridos y de los tutores.

2229. Como el 2193 del C. fr.

2230. El tercero detentador presentará al juez, en cuya jurisdiccion estuvieren situados los bienes hipotecados, la acta original, ó la atestacion legal de su propiedad, á fin de que se haga saber al ministerio fiscal y á todas las personas que conforme á la ley tienen derecho, ó están obligados, á pedir la inscripcion de las hipotecas legales en favor de las mujeres casadas, de los menores, de los incapacitados y de los ausentes. *Lo demas de este artículo y el 2231 como el 2194 del C. fr., desde las palabras* "Un extracto de este contrato" *hasta el fin. Solo el principio ha sido cambiado.*

2231. Como el 2194 del C. fr. y despues de estas palabras "el extracto de este contrato" hasta el fin.

2232 á **2234**. Como el 2195 del C. fr.

CERDEÑA.

CODIGO DE 1837,

[VIGENTE DESDE 1º DE ENERO DE 1838]

LIBBRO III.

TITULO XXII.

CAP. III.

De las hipotecas.

Arts. 2163 á **2166**. Como los 2114 á 2117 del C. fr.

2167. Como el 3119 del C. fr.

2168. Solo son susceptibles de hipoteca:

1º Los bienes inmuebles que están en el comercio y sus accesorios reputados inmuebles:

2º El usufructo de esos mismos bienes y sus accesorios, en el tiempo de su duracion:

3º La propiedad directa ó útil de los bienes concedidos á título de enfitéusis, ántes de la ejecucion del presente Código;

4º Los *oficios* reputados inmuebles al tenor del art. 407. (1).

5º Las rentas sobre el Estado, de la manera establecida en las leyes relativas á la deuda pública. (2118 C. fr. difiere).

SECCION I.

De la hipoteca legal.

2169. Como el 2121, párrafo último C. fr.

(1) Habla de los oficios de notario, actuario, etc.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

2170. Como el 2135 C. fr., con excepcion de los párrafos primero y último.

2171. La mujer tendrá tambien una hipoteca legal sobre los bienes del marido para garantía de los bienes y capitales no dotales que la pertenezcan y que hayan sido enajenados ó reclamados por el marido ó por ella misma en presencia y con el consentimiento del marido cuando en este último evento no se sepa á que usos fueron destinados. (2).

Esta hipoteca tendrá lugar desde el dia de la enajenacion de los bienes ó del recobro de los capitales.

No se extiende dicha hipoteca á los créditos que contra el marido tuviere un tercero y que adquiera despues la mujer por sucesion ó de otra manera.

2172. El hijo de familia tendrá una hipoteca legal sobre los bienes del ascendiente bajo cuya potestad se encuentre. Esta hipoteca será una garantía por la responsabilidad que resulte por la administracion que tenga el ascendiente, y se contará desde el dia en que el hijo de familia adquiera los bienes que deban ser administrados.

2173. Los hijos y demas descendientes tendrán igualmente una hipoteca legal por los derechos de reversibilidad enunciados en el art. 146 (a') sobre los bienes de aquellos de sus ascendientes que contrajeren segundas nupcias.

Esta hipoteca tendrá lugar desde el dia de la muerte del primer cónyuge.

2174. Como el 2135 pár. 1º C. fr. agregando: Cuando la madre tutora contraiga segundas nupcias, la hipoteca, en los casos mencionados en los arts. 253 y 254 (b') se extenderá, desde el dia del matrimonio, á los bienes del nuevo marido.

2175. Mas cuando se trata de administradores que segun el art. 277 fueren delegados para ejercer las funciones de tutores de infantes admitidos en los hospicios, el tribunal en cuya jurisdiccion se encuentre alguno de esos establecimientos, podrá, á pedimento del consejo de tutela, dispensar por justas causas á esos tutores de la hipoteca mencionada en el artículo anterior.

2176. Podrá constituirse la hipoteca legal sobre los inmuebles presentes y futuros del deudor, con las modificaciones que se expresarán despues.

SECCION II.

De la hipoteca judicial.

2177. La hipoteca judicial se constituye por sentencia y decretos aun en rebeldía, definitivos ó provisionales que produzcan condenacion ú obligacion. (2123 C. fr.)

2178. Proviene tambien de reconocimientos ó comprobaciones, hechas en juicio, de las firmas que cubran un documento privado obligatorio. Sin embargo, miéntras no espire el plazo concedido al deudor, la hipoteca no tendrá lugar más que desde el dia del vencimiento, no obstante cualquiera estipulacion en contrario.

2179. Una hipoteca semejante resulta tambien de los decretos de los tribunales que hagan nombramientos de ecónomos, depositarios judiciales ó cualquiera otro agente responsable. Dicha hipoteca grava sus bienes para garantizar los hechos relativos á su manejo, á no ser que los tribunales, por justos motivos, los dispensen de ella.

2180 y 2181. Como el 2123 del C. fr. párrafos 1º y 2º

2182. Igualmente las sentencias pronunciadas por los cónsules del rey en los países en que ejercen sus funciones, conferirán hipoteca sobre los bienes situados en los Estados, de la misma manera que las sentencias pronunciadas por los tribunales del interior.

2183. La hipoteca judicial podrá gravar los inmuebles presentes y futuros del deudor, con las modificaciones que se expresarán despues.

(2) Es necesario que el marido concurra y esté presente á la enajenacion de los bienes no dotales. [Carta patente del 6 de Diciembre de 1842].

SECCION III.

De la hipoteca convencional.

2184. Como el 2124 del C. fr.
2185. Como el 2126 „ „
2186. Como el 2125 „ „
2187. Como el 2127 „ „

2188. Los instrumentos auténticos otorgados en país extranjero no producirán hipoteca sobre los bienes ubicados en los Estados, á no ser que sobre este punto haya estipulacion expresa en los tratados políticos.

Sin embargo, los contratos autorizados por los cónsules del rey tendrán en lo que se refiere á la hipoteca, la misma fuerza que los otorgados ante notario en los Estados.

2189. Como el 2129 C. fr. párráfo 1º agregando: En cuanto á los *oficios* considerados como inmuebles, se indicarán su calidad y el lugar de su ejercicio.

2190. Como el 2129, § 2º C. fr.

2191. En caso de que el inmueble ó inmuebles presentes, sujetos á la hipoteca, perezcan ó sufran tales menoscabos que no basten para la seguridad del acreedor, éste podrá promover, con el fin de obtener un suplemento á la hipoteca, ó á falta de ella pedir el reembolso. (2131 C. fr.)

2192. Como el 2133 C. fr.

2193. Como el 2132 C. fr. agregando: segun lo establecido por el artículo 2280.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

CAP. IV.

De las hipotecas que corresponden al real fisco por causas particulares.

2194. El fisco disfruta de privilegio:

1º Por la percepcion de impuestos directos ó indirectos, entre los que se contarán las contribuciones municipales;

2º Por el reembolso de gastos de justicia en materia criminal, correccional ó de policía;

3º Por las sumas debidas por los empleados responsables por razon de su administracion;

4º Por las sumas debidas y las malversaciones hechas por los funcionarios públicos obligados á afianzar su manejo. Este privilegio se arreglará á las disposiciones siguientes.

2195. El fisco ejercitará su privilegio por los impuestos:

1º Por la contribucion personal y moviliaria del año corriente y anterior, tanto por lo principal como por los céntimos adicionales sobre todos los muebles del deudor atrasado; pero siempre despues de los privilegios enunciados en los tres primeros números del art. 2156, (c').

2º Por la contribucion predial del año corriente y del anterior, tanto en lo principal como por los céntimos adicionales sobre todos los inmuebles del deudor, situados en el territorio del municipio en el que se debe la contribucion y sobre las cosechas, frutos, arrendamientos y rentas de los mismos inmuebles, sin perjuicio de los medios de ejecucion autorizados por la ley, contra los colonos, locatarios y otros detentadores de los productos de esos inmuebles;

3º Por los derechos de gabela, insinuacion, emolumentos y otras contribuciones indirectas sobre los bienes muebles é inmuebles que los hayan causado. El privilegio enunciado en este número y en el anterior, disfruta de preferencia sobre cualquiera otro.

2196. El fisco tiene privilegio despues de los créditos mencionados en los arts. 2156 y 2157 sobre todos los bienes muebles del sentenciado, para el reembolso de las costas judiciales en materia criminal correccional ó de policía. Están comprendidos en estas costas los derechos que corresponden á los empleados judiciales.

Tendrá tambien una hipoteca sobre los inmuebles del sentenciado, que se contará desde el dia de la inscripcion.

Podrá hacerse esta inscripcion ántes de la sentencia, si se hubiere librado ya la órden de prision. Aprovechará á las partes perjudicadas; pero esta hipoteca tendrá su lugar despues del fisco y asegurará la indemnizacion de daños y perjuicios á que fuere condenado el acusado: esto se entiende sin perjuicio de las inscripciones que hagan las partes para asegurar sus propios intereses.

Las costas por cuyo recobro se concede al fisco un privilegio sobre los bienes muebles y una hipoteca sobre los inmuebles, serán apreciadas despues de los gastos erogados en la defensa del acusado y cuya tasacion hará el Tribunal que haya pronunciado la sentencia.

2197. El privilegio del fisco por causa de responsabilidad se ejercitará despues de los privilegios enunciados en los arts. 2156 y 2157 sobre todos los bienes muebles de los tesoreros, perceptores, recaudadores y otros responsables de los fondos públicos y sobre los de arrendatarios de gabelas y arbitrios públicos. Este privilegio recaerá tambien sobre los bienes muebles de los subarrendatarios reconocidos y aprobados por la administracion de rentas, hasta la concurrencia del precio fijado por el instrumento del subarriendo.

El fisco tiene el mismo privilegio sobre los muebles de la mujer existentes en la casa del marido, como tambien sobre los créditos consentidos á su favor con posterioridad al nombramiento del marido ó á la fecha del arrendamiento ó subarriendo; á no ser que se pruebe que con anterioridad la mujer era dueño de los muebles, ó que los haya adquirido por herencia ó donacion de persona que no sea el marido, ó que se haya constituido el crédito ó adquirido los muebles con dinero de la mujer.

2198. El privilegio establecido en el art. anterior tendrá lugar igualmente sobre inmuebles adquiridos á título oneroso por el marido ó por la mujer con posterioridad al nombramiento del responsable ó desde la fecha del arrendamiento ó sub-arrendamiento, y aun sobre los inmuebles adquiridos ántes, pero solamente hasta la concurrencia de la parte de su precio pagada desde entonces, á no ser que se pruebe en ambos casos y en lo que se refiere á los inmuebles adquiridos por la mujer que su precio ha sido pagado con dinero que la pertenecia.

Este privilegio se ejercitará despues de los establecidos en los arts. 2156 2158 y 2159 (d') y no perjudicará á los acreedores de los propietarios anteriores que hayan cumplido con lo que la ley les prescribe para conservar sus derechos.

2199. El fisco tendrá tambien una hipoteca legal desde la fecha respectiva del nombramiento y del arrendamiento sobre los inmuebles que el empleado responsable ó el arrendatario tuvieren en esa época y sobre los que adquieran desde entonces á título gratuito: tendrá igualmente hipoteca sobre los inmuebles del su-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

barrendatario en los casos y de la manera señalados en el art. 2197.

2200. El fisco tendrá un privilegio por las deudas y malversaciones de los funcionarios públicos sobre los fondos de caucion depositados en dinero contante por esos funcionarios y sobre las rentas de la deuda pública afectas á su caucion, con arreglo á las leyes relativas y sobre los réditos vencidos.

El fisco disfrutará de preferencia sobre cualquier otro acreedor y aun sobre las partes perjudicadas, siempre que la caucion se haya ofrecido principalmente para garantía del fisco: en cualquiera otro caso concurrirá con las partes perjudicadas, á no ser que la ley disponga otra cosa.

El pago de daños y perjuicios que por sentencia deba hacerse á las partes, se hará con preferencia al de las multas.

2201. Si la caucion de los funcionarios públicos recae sobre bienes inmuebles, el fisco tendrá sobre esos mismos bienes una hipoteca á contar desde la fecha del instrumento en que se estableció la caucion.

Se ampliará el beneficio de esta hipoteca á las partes perjudicadas; pero observando el órden establecido en el art. anterior.

CAP. V.

De la manera de conservar los privilegios y del órden de las hipotecas entre sí.

SECCION I.

De la manera de conservar los privilegios.

2202. Los privilegios no producirán efecto ninguno sobre los bienes inmuebles, si no se hacen públicos por su inscripcion en los registros del conservador de hipotecas, de la manera y en los términos marcados por la ley.

2203. No estarán sujetos á inscripcion los privilegios sobre bienes muebles.

2204. Quedan exceptuados de la formalidad de la inscripcion los privilegios por los créditos enumerados en el art. 2156, aunque se etixendan tambien á bienes inmuebles.

Quedan tambien dispensados de la misma formalidad los privilegios por contribuciones, de que se ha hablado en los números 2 y 3 del art. 2195.

2205. Para conservar su privilegio el vendedor ó cualquiera otro que enagene, deberán inscribirlo dentro de tres meses contados desde la fecha de la enagenacion.

2206. Los coherederos, socios ó copartícipes conservarán su privilegio sobre los bienes de cada porcion ó lote, ó sobre los bienes rematados entre ellos por *les soulte et retour* (1) de las porciones ó por el precio de la postura, así como por la eviccion y saneamiento de los lotes, con la inscripcion hecha á su pedimento dentro de tres meses contados desde la particion ó adjudicacion en almoneda. (2109 C. fr.)

2207. Los arquitectos, empresarios y demas personas mencionadas en el núm. 1º (c') del art. 2158 conservarán su privilegio, haciendo la inscripcion:

1º Del proceso verbal que haga constar el estado de los lugares;

2º Del proceso verbal de recepcion por todas las obras y provisiones hechas desde la fecha de la inscripcion del primer proceso verbal, con tal que se haga la inscripcion del segundo proceso verbal dentro de tres meses contados desde su fecha. (2110 C. fr.)

2208. Los que hayan prestado dinero en los casos previstos en el núm. 4º del art. 2158 (f) conservarán su privilegio haciéndolo inscribir de la manera prescrita á los acreedores que han sido pagados con ese dinero. Podrán aprovecharse de las inscripciones de los mencionados acreedores y aun pedir una en su nombre, con la obligacion de hacerlo en los términos ántes fijados á dichos acreedores.

(1) Beiste dice que *soulte* es pago suplementario para completar una diferencia, y *retour* derecho de recobrar. Gildo traduce esta última palabra por reintegro.

2209. El tercer poseedor de que se ha hablado en el art. 2159 deberá, para conservar el privilegio que se le concede por las reparaciones ó mejoras que hiciere, hacer la inscripcion dentro de un mes contado desde el dia del abandono del inmueble y ántes de que se haga la adjudicacion.

2210. El privilegio que el art. 2198 concede al fisco sobre los bienes adquiridos á título oneroso por los empleados responsables, arrendatarios ó subarrendatarios ó por sus mujeres, se conservará por medio de la inscripcion hecha sobre cada uno de los inmuebles adquiridos. Esta inscripcion deberá hacerse dentro de tres meses contados desde el dia de la adquisicion, si se tratare de fundos adquiridos despues del nombramiento para el empleo, y dentro del mismo término contado desde la fecha del nombramiento si se tratare de cualesquiera otros inmuebles.

Los empleados responsables, arrendatarios y subarrendatarios designados en este art., así como los agentes fiscales, deberán pedir se haga esa inscripcion en la forma y de la manera prescritas por la ley.

2211. Los acreedores y legatarios de un individuo conservarán su privilegio de separacion del patrimonio del difunto sobre los inmuebles de la herencia para con los acreedores de sus herederos ó representantes, segun el art. 1102 con la inscripcion

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

hecha sobre cada uno de esos inmuebles, dentro de tres meses contados desde la apertura de la sucesion.

Cuando la inscripcion de la hipoteca legal mencionada en los arts. 860 y 861 (g) se haya hecho dentro de los tres meses contados desde la apertura de la sucesion, producirá á favor de los legatarios el mismo efecto que la inscripcion del privilegio de separacion.

Cuando los acreedores hipotecarios del difunto hayan inscrito su hipoteca ántes de su muerte ó dentro de los tres meses siguientes, la inscripcion que hubieren hecho producirá en lo que concierne á los bienes sujetos á la hipoteca, el mismo efecto en la inscripcion del privilegio de separacion.

2212. Los cesionarios de estos diversos créditos privilegiados ejercitarán por su órden y lugar los mismos derechos que los cedentes.

2213. Las hipotecas que se establecieren en los términos fijados en los anteriores artículos de esta seccion, sobre inmuebles sujetos á privilegios, no perjudicarán en ningun caso el ejercicio de esos privilegios si han sido inscritos en los plazos mencionados.

Los privilegios no dispensados de la inscripcion que no fueren inscritos en los términos ántes fijados, se convertirán en simples hipotecas que tendrán efecto desde la fecha de su inscripcion.

SECCION II.

Del órden de las hipotecas, y de las personas á quienes se impone la obligacion de inscribir las hipotecas legales.

2214. Como el 2134 C. fr. agregando: que la inscripcion puede ser hecha por un tercero en nombre del acreedor.

2215. Las hipotecas legales tendrán un lugar desde el dia en que subsistan por la ley, segun lo establecido para cada una de ellas en la seccion 1ª del Cap. III y en el Cap. IV arts. 2199 y 2201 de este titulo, con tal de que sean inscritas dentro de los tres meses siguientes.

La hipoteca legal del fisco sobre los bienes del sentenciado tendrá un lugar desde el dia indicado en el primer período del art. 2196.

En lo que se refiere á los bienes futuros que el deudor adquiera fuera del distrito de la oficina del conservador de hipotecas en donde se hizo la inscripcion, el término de tres meses concedido para inscribir la hipoteca legal, comenzará á computarse desde el dia en que el deudor adquiera los bienes.

2216. Las demas hipotecas tendrán el lugar que las corresponda por la fecha de la inscripcion.

Lo mismo se observará con las mencionadas en el artículo anterior, siempre que se haga la inscripcion fuera de los términos establecidos.

2217. La hipoteca que resulte de reconocimientos ó comprobaciones hechos en juicio, de un documento privado de los que se hace mencion en el art. 2178, no podrá ser inscrita válidamente ántes del vencimiento del término concedido al deudor.

2218. La inscripcion no producirá ningun efecto si se hace dentro de los diez dias que preceden inmediatamente á la quiebra ó á la cesion de bienes. (2146 C. fr. 443. C. de comercio francés.)

Se exceptuan las inscripciones de privilegios ó hipotecas adquiridos con anterioridad, cuando aun no haya concluido el término concedido para conservarles su valor.

2219. Los empleados responsables, arrendatarios ó subarrendatarios deberán hacer inscribir la hipoteca legal mencionada en el art. 2190 ántes de ser admitidos al ejercicio de sus funciones, ó ántes de tomar posesion.

Igual obligacion tendrán los funcionarios públicos para la inscripcion de la hipoteca que reportan los inmuebles ofrecidos para caucion, segun lo dispone el art. 2201.

2220. Los tesoreros y demas empleados responsables de los ayuntamientos, corporaciones y establecimientos públicos de que se ha tratado en el art. 2169 estarán igualmente obligados, bajo pena de destitucion, á hacer inscribir la hipoteca legal á que están sujetos sus bienes, ántes de comenzar el desempeño de sus funciones.

Los administradores de los ayuntamientos, corporaciones y establecimientos públicos vigilarán á fin de que ninguno de los empleados responsables, ántes enumerados, ejerza sus funciones ántes de cumplir con la obligacion de inscribir, pues si fuere omitida la inscripcion deberá hacerse á solicitud de los mismos administradores.

2221. La inscripcion de la hipoteca legal concedida por el art. 2170 á la mujer casada deberá hacerse por los ascendientes ó demas personas que estando obligadas á dotarla, la hayan constituido su dote, así como por el marido y los que se hayan obligado conjuntamente con él.

Si las personas que constituyeron la dote no cumplen con esa obligacion, deberán constituir otra y pagar la dote ó la parte de ella perdida á consecuencia de la omision ó demora de las inscripciones. Los maridos que no observen esta disposicion serán condenados á una multa cuyo máximun será de mil libras.

2222. Por lo que concierne á la hipoteca por sumas dotales provenientes de una herencia ó donacion y

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

que se han mencionado en el segundo período del art. 2170, y á la hipoteca que tiene lugar en caso de enagenacion de los bienes ó de recobro de los capitales de que se ha tratado en el art. 2171, tendrá obligacion el marido, bajo pena de la multa establecida en el artículo anterior, de hacer la inscripcion sobre sus propios bienes hasta la concurrencia de las referidas sumas dotales, del valor de los bienes ó del capital recobrado. Esta inscripcion deberá hacerse dentro de dos meses contados desde el dia de la apertura de la sucesion, ó de que tuvo efecto la donacion ó desde aquel en que se hicieron la enagenacion ó el recobro.

2223. Se previene igualmente á los tutores de menores é incapacitados, el que inscriban sobre sus propios bienes y dentro de dos meses contados desde el dia de la aceptacion de la tutela, la hipoteca legal mencionada en el art. 2174, bajo pena de la multa impuesta en los anteriores artículos.

Si la tutora contrae segundas nupcias, el nuevo marido estará obligado, bajo la misma pena á hacer una inscripcion semejante sobre sus propios bienes, en el término de dos meses contados desde la celebracion del nuevo matrimonio ó desde la admision de la mujer á la tutela.

El consejo de familia y especialmente el juez que lo presida, vigilarán á fin de que se haga la inscripcion: para este objeto, en la primera reunion del consejo deberán investigar si la obligacion se ha cumplido y hacerse presentar la prueba; en caso de omision se adoptarán las medidas convenientes para que sin demora ninguna se haga la inscripcion.

El protutor está particularmente obligado á vigilar para que se haga la inscripcion, ó á hacerla él mismo, bajo pena de indemnizacion de daños y perjuicios.

2224. La hipoteca legal concedida por el art. 2172 á los hijos de familia sobre los bienes del ascendiente bajo cuya potestad se encuentran, deberá inscribirse á solicitud de ese ascendiente dentro de dos meses contados desde el dia en que comenzó la hipoteca, bajo la pena impuesta en los arts. anteriores.

2225. Hechas las inscripciones como se ha dicho ántes, por el ascendiente que ejerce la patria potestad y por la madre tutora, bastarán, sin más indicacion, para conservar tambien la hipoteca legal por los derechos de reversibilidad á que dieren lugar el segundo ó subsecuentes matrimonios de estos ascendientes.

2226. El notario que reciba un instrumento de constitucion de dote, convencion matrimonial ó alguno de los instrumentos de enagenacion ó recobro de capitales de que trata el art. 2171; el que proceda al inventario de los bienes de un hijo de familia, sujeto á la patria potestad, y el ministro ejecutor que reciba la acta de prestacion de juramento de un tutor en caso de que la hipoteca no haya sido reducida legítimamente sobre bienes ciertos y determinados, deberán hacer que el marido, las personas obligadas conjuntamente con él por la dote, el tutor ó el ascendiente que tiene la patria potestad, declaren sobre la situacion de sus bienes inmuebles y los designen de una manera genérica.

El notario ó el ministro ejecutor deberán además hacer mencion en el acta de la declaracion que á su interpelacion hicieren las referidas personas de no poseer otros inmuebles que los designados. Dentro de los dos meses siguientes harán las inscripciones relativas á los bienes designados.

2227. Si la madre vuelta á casar conserva la tutela de los hijos de otro matrimonio, el notario que reciba la acta del nuevo enlace, observará las mismas disposiciones con respecto á los bienes del nuevo marido.

2228. Los secretarios de ayuntamientos, corporaciones ú otros establecimientos públicos, que levantaren acta verbal, del nombramiento de un tesorero ú otro empleado responsable de los que trata el art. 2169, estarán igualmente obligados á requerir la inscripcion contra ellos, dentro de los dos meses siguientes al nombramiento. No darán copia del acta verbal, sino despues de que el tesorero ó empleado responsable hayan declarado cual es la situacion de los inmuebles que les pertenecen y hayan hecho su designacion general; á no ser que, como ántes se ha dicho, se haya limitado la hipoteca sobre bienes ciertos y determinados. Se agregará esta declaracion á la acta verbal del nombramiento.

2229. Los notarios ó actuarios que infringieren los arts. 2226, 2227 y 2228 serán castigados con una multa cuyo máximun será de mil libras; podrán además ser suspensos y aun destituidos segun las circunstancias y en todo caso estarán obligados á la indemnizacion de daños y perjuicios á las partes interesadas.

2230. Cualesquiera de las personas respectivamente encargadas de hacer las inscripciones de las hipotecas legales enumeradas en los artículos anteriores que no cumplan con la obligacion que se les impone, sufrirán, además de las penas establecidas, la de indemnizar los daños y perjuicios.

Ni las personas ántes mencionadas, ni los notarios, secretarios ó actuarios incurrirán en pena si la hipoteca legal se ha conservado ya con inscripcion hecha en tiempo útil, por alguna de esas personas ó por cualquiera otra.

2231. Si las personas mencionadas en los arts. 2219 á 2224, 2226 y 2228

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

no hacen las inscripciones ordenadas, serán requeridas de oficio por el abogado fiscal adscrito al tribunal del domicilio de esas mismas personas, ó al del lugar de la ubicacion de los bienes, y por los intendentes de las provincias si se tratare de empleados responsables de los municipios. El abogado fiscal y el intendente harán la inscripcion tan pronto como sepan de cualquier modo, que no se ha hecho.

El abogado y el procurador generales vigilarán por el cumplimiento de esta obligacion.

2232. Los parientes y amigos de la familia del marido ó de la mujer, los menores, hijos de familia y demas personas que no tienen la libre administracion de sus bienes, aun cuando no hayan intervenido en el contrato de matrimonio ni en el acto de nombramiento de tutor ó cualquiera otro que produzca obligacion de inscribir, podrán procurar se hagan las inscripciones en tiempo útil y aun hacerlas ellos mismos, en caso necesario.

Tambien podrán solicitar la inscripcion sin autorizacion ninguna, la mujer, los menores, los hijos de familia y demas personas que no tienen la libre administracion de sus bienes. (2139. C. fr.)

2233. La hipoteca que segun el art. 2179 grave los bienes de los ecónomos, depositarios y otros responsables, deberá ser inscrita á pedimento de éstos ó al de cualquiera otro interesado.

2234. Está prohibido el pacto de no hacer inscripcion de las hipotecas legales enumeradas en la Seccion 1ª del Cap. III de este título.(2140, al fin, C. fr.)

CAP. VI.

De la manera de inscribir los privilegios é hipotecas.

2235. La inscripcion se hará en la oficina del conservador de hipotecas del distrito en que estén situados los bienes sujetos al privilegio ó hipoteca. (2146. C. fr.)

La inscripcion de la hipoteca sobre los oficios considerados como inmuebles en el art. 407 (h') se hará en el distrito en que estén situados dichos oficios.

2236. Como el 2147. C. fr.

2237. Como el 2151. C. fr; agregando: La inscripcion hecha por el capital servirá tambien para clasificar en la misma categoría los gastos del instrumento, los de la inscripcion y los erogados en el juicio contra el deudor.

2238. Las inscripciones asegurarán el privilegio y la hipoteca por espacio de quince años contados desde su fecha: cesarán sus efectos si no son renovadas ántes de la conclusion de ese término, salvas sin embargo

las excepciones que se expresarán despues. (2154 C. fr.)

2239. La inscripcion de la hipoteca legal de la mujer casada subsistirá durante su vida, sin necesidad de renovar dicha inscripcion. Esta disposicion tendrá lugar igualmente para los herederos de la mujer si se tratare de sus descendientes; pero solamente durante la menor edad ó miéntras subsista el usufructo concedido al ascendiente sobre los derechos y créditos para cuya conservacion se inscribió la hipoteca legal, y por un año más, y para los demas herederos por espacio de un año contado desde la apertura de la sucesion.

2240. Quedan igualmente exceptuadas de renovacion:

La inscripcion de la hipoteca legal de los menores é incapacitados por razon de la administracion del tutor y del padrastro que desempeñe las funciones de co-tutor;

La hecha en favor del hijo de familia para garantía de la administracion del ascendiente á cuya potestad está sujeto.

La hecha en favor de los municipios, corporaciones y demas establecimientos públicos por el manejo de sus tesoreros y agentes responsables.

Por último, la inscripcion del privilegio é hipoteca legal del fisco para garantía del manejo de los empleados responsables, arrendatarios, subarrendatarios ó funcionarios públicos que están obligados á dar fianza. (1)

Esta excepcion tendrá lugar por todo el tiempo que subsistan las administraciones por las que se han establecido esos privilegios ó hipotecas y por un año más.

Por lo que toca á los conservadores de hipotecas, la dispensa de renovacion subsistirá durante los quince años siguientes al dia en que hayan cesado en el ejercicio de sus funciones.

2241. Las inscripciones mencionadas en los dos artículos anteriores conservarán sus efectos siempre que sean renovadas ántes del vencimiento del término ántes señalado para cada inscripcion.

2242. No será necesaria la renovacion de la inscripcion, siempre que ántes de transcurrir los quince años contados desde su fecha ó desde la de la renovacion haya tenido lugar la venta por expropiacion forzosa de los bienes afectos á la hipoteca, ó cuando hubiere vencido el plazo concedido á los acreedores para solicitar la nueva venta y por tanto hubiere quedado definitivamente fijado el precio del inmueble.

(1) Cartas patentes de 1º de Octubre de 1846 *sobre el art.* 2240 *del código civil.* Las inscripciones de hipotecas á favor del tesoro contra los empleados responsables, los funcionarios públicos y sus fiadores por los bienes inmuebles sujetos á la fianza, quedarán comprendidos en el art. 2240 del Código Civil que las exceptuó de renovacion.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

2243. Para hacer la inscripcion el acreedor presentará por sí ó por un tercero el título del que dimanen el privilegio ó la hipoteca y dos extractos en papel sellado, de los que uno podrá constar al calce del mismo título. Esos extractos contendrán:

1º Los nombres, apellidos, domicilios del acreedor y del deudor y su profesion si la tienen: se hará constar tambien el nombre del padre del deudor, si el título constitutivo de la hipoteca hiciere mencion de él;

2º La eleccion de un domicilio por parte del acreedor, en el distrito de la oficina en la que se haga la inscripcion;

3º La fecha y la naturaleza del título y el nombre del notario que haya otorgado el instrumento;

4º El importe del capital adeudado ó la suma declarada, en el caso previsto por el art. 2193;

5º Los intereses ó anualidades que produzca el crédito;

6º La época del vencimiento;

7º La naturaleza y la ubicacion de los bienes sobre los que se quiere conservar el privilegio ó hipoteca, con las indicaciones prevenidas por el art. 2189. (2148 C. fr.)

2244. Se permitirá al acreedor, ó si no fuere capaz á su administrador, lo mismo que á sus representantes ó cesionarios por instrumento auténtico, variar el domicilio escogido al hacer la inscripcion, haciendo eleccion de uno nuevo en el distrito de la oficina. Bastará para hacer ese cambio que se haga una anotacion al márgen de la inscripcion y de los dos extractos originales. (2152 C. fr.)

2245. Cuando los privilegios é hipotecas legales del fisco, las hipotecas legales enumeradas en los arts. 2169 á 2174, las que se deriven de los decretos de los tribunales de que habla el art. 2179 ó cualesquiera otras hipotecas judiciales, tengan por objeto créditos condicionales, eventuales ó indeterminados, no será necesario declarar en los extractos el importe de esos créditos.

2246. No será necesario la indicacion de los bienes, siempre que se trate de hipotecas legales ó judiciales.

Cuando no hayan sido reducidas ó limitadas esas hipotecas sobre bienes determinados, una sola inscripcion gravará todos los inmuebles comprendidos en el distrito de la oficina, aun cuando el deudor los adquiera despues de la inscripcion. Cuando por el contrario esas mismas hipotecas hayan sido reducidas ó limitadas sobre bienes determinados, éstos serán indicados en los extractos, con la fecha y la naturaleza del instrumento que contenga la designacion de los bienes ó la reduccion de la hipoteca.

2247. Siempre que exista la hipoteca legal, independientemente de un instrumento auténtico, la inscripcion que se haga indicará la causa que haya dado lugar á la hipoteca.

2248. Las hipotecas judiciales provenientes de sentencia podrán ser inscritas aun cuando la sentencia esté sujeta á oposicion ó á segunda instancia. (2123 C. fr.)

2249. Siempre que la decision de la segunda instancia ó la que recaiga á la oposicion, sea conforme en todo ó en parte con la primera sentencia, la hipoteca que de ella resulte surtirá efecto hasta la concurrencia con lo determinado en la resolucion definitiva.

2250. Como el 2149 C. fr. agregando: y sin que haya necesidad de indicar al heredero.

2251. La sola designacion del deudor será bastante siempre que en la época de la inscripcion el inmueble ó los inmuebles sobre los que se quiere conservar la hipoteca sean poseidos por terceros detentadores.

2252. Aun cuando conste en el título del crédito que la cantidad adeudada es mayor que la enunciada en el extracto, la inscripcion solo será válida por la suma en él expresada.

Si la suma enunciada es mayor que la que realmente se debe, la inscripcion solo surtirá efecto por esta última cantidad.

2253. Como el 2150 C. fr.

2254. Si ántes del vencimiento del plazo fijado para el registro quiere el deudor inscribir la hipoteca que provenga de un título aun no registrado, podrá hacerse la inscripcion con la sola presentacion de los dos extractos siempre que estén certificados y firmados por el notario, secretario ó actuario que otorgaren el instrumento, haciendo constar que no está registrado.

Se hará mencion de esta circunstancia en la inscripcion y en el certificado del conservador, quien inmediatamente expedirá una copia del extracto al encargado del registro en cuyo distrito se haya otorgado el instrumento.

El conservador que reciba aviso de quedar hecho el registro del instrumento, á peticion de las partes y aun de oficio, hará la debida anotacion al márgen de la inscripcion y al calce del certificado que extienda. Dicha anotacion será firmada y fechada por el conservador.

En cuanto á los instrumentos otorgados en país extranjero y que produzcan hipoteca sobre bienes ubicados en el Estado, ni se inscribirá la hipoteca ni producirá efecto alguno miéntras dichos instrumentos no estén registrados.

2255. Podrá ser inscrita tambien la hipoteca proveniente de sentencia, aun cuando no se hayan pagado las costas, con la simple exhibicion de dos extractos certificados y firmados por los secretarios ó actuarios de las cortes supremas ó de los

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

tribunales, que contengan la declaracion de que aun no se pagan las costas.

Se hará mérito de esta circunstancia en la inscripcion y en el certificado.

Los conservadores tendrán para con los que deban recibir las costas la misma obligacion que el artículo anterior les impone para con los encargados de los registros.

2256. Los notarios, secretarios y actuarios que otorguen instrumentos de los mencionados en los arts. 2226, 2227 y 2228 deberán, en el término y bajo las penas que allí se fijan presentar al conservador de la oficina á que corresponda el distrito en que residan, los extractos prevenidos, firmados y certificados, con indicacion del registro que de esos instrumentos se haya hecho. Se exhibirán además tantos extractos dobles cuantas sean las oficinas de conservacion de hipotecas de los distritos en que estén ubicados los bienes hipotecados.

El conservador dará recibo de los extractos presentados y estará obligado á inscribir el privilegio ó la hipoteca legal, siempre que los bienes declarados ó una parte de ellos estén situados en el distrito de su ofiicina ó que en él tenga su domicilio la persona obligada. Si procediera deberá además trasmitir inmediatamente á los conservadores de hipotecas de otros distritos los dos extractos originales que se le hayan presentado, con el fin de que se haga en la oficina respectiva y sin demora ninguna la inscripcion que corresponda.

En caso de que el que haya contraido la obligacion que produce privilegio ó hipoteca legal haya declarado que no posee ningun inmueble, el conservador no hará más inscripcion que la de la oficina en cuyo distrito viva la persona obligada.

Los extractos á cuyo calce se certificarán las inscripciones serán remitidos por los conservadores á quienes se les trasmitieron, al conservador que se les envió y éste los restituirá al notario, secretario ó actuario.

2257. No estarán obligados los notarios, secretarios ó actuarios á adelantar los derechos por la inscripcion hecha en cumplimiento del artículo anterior. Esta disposicion comprende á las personas indicadas en los artículos 2231 y 2232 en lo que se refiera á las inscripciones de que tratan dichos arts.

El pago de esos derechos y el de los gastos de la inscripcion se harán como lo previenen las leyes y reglamentos vigentes.

2258. Como el 2156 C. fr. agregando: "Si al hacerse la inscripcion no se eligió un domicilio en el distrito de la oficina de hipotecas, las notificaciones y citaciones referidas se harán en la misma oficina en donde se hizo la inscripcion.

Pero cuando el deudor se encuentre en el caso de intentar un litigio contra su acreedor para obtener la reduccion de la hipoteca ó la cancelacion total ó parcial de la inscripcion, el acreedor será citado personalmente y con las formalidades ordinarias."

CAP. VII.

De la reduccion de los privilegios é hipotecas y de la cancelacion de las inscripciones.

SECCION I.

De la reduccion de los privilegios é hipotecas.

2259. La reduccion de los privilegios é hipotecas resulta de la diminucion ó determinacion del importe de la cantidad por la que se hizo la inscripcion, ó de la reduccion de la misma inscripcion sobre bienes determinados.

2260. Los privilegios é hipotecas del fisco sobre los bienes de los empleados responsables, arrendatarios ó subarrendatarios, podrán ser reducidos á una suma fija ó sobre bienes ciertos y determinados de acuerdo con los reglamentos. El tribunal de cuentas ó el procurador general decretarán la reduccion de esos privilegios é hipotecas.

2261. La hipoteca legal enunciada en el art. 2169 podrá limitarse á cantidad cierta y determinada, ó sobre los bienes que sean considerados bastantes en las deliberaciones de los administradores de los municipios, corporaciones y establecimientos públicos, con la aprobacion que necesiten dichas deliberaciones.

2262. La hipoteca legal de los menores é incapacitados sobre los bienes del tutor podrá ser reducida por una deliberacion del consejo de familia. La reduccion se hará moderando el importe de la cantidad ó determinando especialmente los bienes que permanezcan gravados con la hipoteca: en este último caso la deliberacion del consejo de familia contendrá la indicacion y designacion de los bienes que se consideren bastantes para la seguridad de la hipoteca. Con este solo hecho se hará la reduccion, con tal de que la preceda la aceptacion de la tutela. (2141 C. fr.)

2263. El privilegio y la hipoteca legal de los acreedores y legatarios del difunto podrán ser limitados si se trata de menores ó incapacitados, sobre los bienes designados por el padre ó por el tutor: éste último necesitará la autorizacion del consejo de familia.

2264. La mujer, con el consentimiento de su padre ó del acendiente que ejerza la patria potestad y faltando éstos con la autorizacion del juez, que no la concederá sin oir á cuatro de los más próximos parientes ó amigos de la familia, podrá ántes del matrimonio, consentir en que la hipoteca legal se reduzca sobre los inmuebles bastantes para la conservacion de sus derechos. Estos inmuebles

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

serán indicados en el contrato dotal ó en cualquiera otro instrumento auténtico, así como en el dictámen emitido ante el juez por los parientes ó amigos.

Cuando la mujer esté en tutela, se exigirá el consentimiento del tutor (2144 C. fr. difiere).

2265. Podrá concederse la reduccion de las hipotecas establecidas á favor de la mujer y de los menores ó incapacitados y enumeradas en los arts. 2170, 2171 y 2174, aun despues del matrimonio ó de la aceptacion de la tutela: se ocurrirá para este efecto al tribunal competente del domicilio del marido ó del tutor, y el fallo se pronunciará despues de oir á la mujer, al protutor y demas interesados y la opinion del consejo de familia por lo que se refiera á los menores ó incapacitados y en cuanto á la mujer el voto de cuatro de los más próximos parientes ó amigos de la familia. Se tendrán presentes las conclusiones del abogado fiscal.

Podrá tambien hacerse la reduccion de la hipoteca legal concedida á los hijos de familia sobre los bienes de sus ascendientes, observándose las formalidades establecidas para limitar la hipoteca de la mujer. (2143 y 2144 C. fr.)

2266. La hipoteca judicial sobre los bienes de los ecónomos, depositarios judiciales y demas agentes responsables de quienes se ha hablado en el art. 2479, así como las demas hipotecas judiciales por créditos condicionales, eventuales ó indeterminados, podrán ser reducidas por el tribunal con audiencia de los interesados, á una cantidad fija, ó sobre bienes ciertos y determinados: estos bienes serán indicados en el decreto de nombramiento ó en la sentencia que se pronuncie sobre el crédito, ó tambien en un auto ó sentencia posteriores, pronunciadas por el mismo tribunal.

2267. Para la reduccion ántes enunciada se considerarán bastantes los bienes que deban quedar gravados, siempre que su valor exceda en una tercera parte más del precio libre al importe de los créditos y accesorios legales.

Para fijar ese valor se tendrá en cuenta el producto determinado por la contribucion predial ó el que resulte de los arrendamientos—*baux*—que no inspiren desconfianza por el tiempo en que se hicieron, de reconocimientos periciales practicados en épocas no muy remotas, ó de informaciones convenientes.

Para los créditos provenientes de responsabilidad por algun empleo ó administracion y cuyo importe no esté aun determinado, se reducirá la hipoteca hasta la concurrencia del importe de la renta ó producto en tres años, ó hasta la concurrencia de la cantidad que se considere bastante.

Los jueces apreciarán el exceso en esos casos, segun las circunstancias, probabilidades y presunciones de hecho, procurando conciliar los derechos fundados del acreedor, con el interes del crédito que deba conservarse al deudor. En estos casos, como en todos aquellos en que se trate de créditos condicionales, eventuales ó indeterminados, se hará la reduccion hasta cierta suma, sin perjuicio de las nuevas inscripciones que se hagan y que se contarán desde el dia de su fecha, siempre que acontecimientos posteriores hayan hecho ascender el crédito á una suma más considerable. (2165 C. fr.)

2268. Los gastos hechos para obtener la reduccion de las hipotecas serán á cargo del que la solicitó; pero en caso de contestaciones temerarias por parte de los que hubieran podido consentirla, se imputarán las costas á estos últimos.

El juez podrá declarar tambien que esos gastos no serán á cargo del que promovió, si no le fuere imputable el no haber pedido la reduccion al constituirse la hipoteca, y aun podrá dividirlos entre el acreedor y el deudor, segun las circunstancias.

2269. Desde el dia en que, como lo previene el art. 1281 se hubiere anotado al márgen de la inscripcion la reduccion consentida ó decretada de la manera y en los términos ántes enunciados ó desde el dia en que se haga una nueva inscripcion en vez de la antigua, sobre los bienes especialmente gravados, los inmuebles exentos quedarán libres como si jamás hubieran reportado la hipoteca.

SECCION II.

De la cancelacion de las inscripciones.

2270. La cancelacion de las inscripciones es voluntaria ó forzosa.

2271. La cancelacion es voluntaria cuando es consentida por las partes interesadas que tengan capacidad para ello.

Se hará con la presentacion del instrumento auténtito en que conste el consentimiento del acreedor.

2272. El que no tenga capacidad para libertar por sí solo al deudor no podrá dar su consentimiento para que sea cancelada la inscripcion, sino con la asistencia de las personas cuya intervencion se requiere para hacer la liberacion.

2273. El tutor, el padre que tenga la administracion legítima de los bienes de sus hijos menores y todos los demas administradores, aun cuando tengan capacidad para exigir y recibir, no consentirán la cancelacion de la inscripcion, hecha para la seguridad de un crédito, sin recibir al mismo tiempo el pago de lo que sea debido.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

2274. Cuando llega á la mayor edad, ó cese la interdiccion, el individuo que estaba en tutela no podrá consentir la cancelacion de la inscripcion hecha contra el tutor, ni podrán hacerlo sus herederos miéntras no termine la rendicion de cuentas, segun lo prescribe el art. 349. (i')

2275. Las inscripciones hechas en virtud de contratos celebrados con las administraciones generales para empresas, abastecimientos y otros objetos de simple administracion, se cancelarán despues de extinguidas las obligaciones con el consentimiento del gefe de la administracion general y mediante las autorizaciones prevenidas por los reglamentos.

2276. Si el instrumento en que se consiente la cancelacion comprende la condicion de que se constituirá otra hipoteca ó de que se hará cierto uso de la suma, solo se hará la cancelacion si se presentan al conservador las pruebas de que se han llenado las condiciones impuestas.

2277. La cancelacion es forzosa siempre que la decretan los tribunales en sentencia ó auto pasado en autoridad de cosa juzgada.

2278. Se ordenará la cancelacion en los casos de extincion del privilegio ó de la hipoteca y cuando la inscripcion sea nula.

La inscripcion es nula cuando se ha hecho sin fundamento de ley ó título que confieran privilegio ó hipoteca, ó cuando ha sido hecha ántes de la época fijada en el art. 2217 ó despues de la indicada por el artículo 2218.

La omision en el título constitutivo del crédito, ó en los dos extractos, de alguna de las indicaciones prescritas y los errores que en ellos se cometan producirán nulidad de la inscripcion siempre que haya incertidumbre absoluta sobre las personas del acreedor ó del deudor, sobre los bienes gravados ó sobre la naturaleza y el importe del derecho que se quiso asegurar.

Se ordenará la rectificacion á expensas del acreedor en los casos de otras omisiones ó errores.

2279. Se aplicará al caso de cancelacion forzosa el art. 2276 siempre que la sentencia ó el auto contengan alguna condicion de la misma clase.

2280. Siempre que se repute excesiva la estimacion hecha por el acreedor y trasladada á la inscripcion se ordenará la cancelacion parcial.

2281. En los casos de cancelacion total ó parcial, el que las solicite presentará en la oficina del conservador el instrumento en que conste el consentimiento ó una copia de la sentencia ó auto pasados en autoridad de cosa juzgada.

La cancelacion ó rectificacion de una inscripcion se harán al márgen con indicacion del título en que consten el consentimiento ó el mandamiento, la fecha en que se hace y la firma del conservador.

2282. La demanda para la cancelacion total ó parcial ó para la rectificacion de una inscripcion, se instaurará ante el tribunal jurisdiccional del lugar en que se hizo la inscripcion.

Siempre que se haga una inscripcion en diversas oficinas en virtud de un solo y mismo título, la demanda para la cancelacion ó rectificacion se instaurará ante el tribunal jurisdiccional del distrito en que esté situada la mayor parte de los bienes hipotecados, tomando por base el importe de la contribucion predial, ó ante el del lugar en que se encuentre una parte de esos bienes y el domicilio del acreedor.

Sin embargo, en los casos enunciados en los arts. 2265 y 2266, se instaurará la demanda para la cancelacion ó rectificacion, así como la que se entable para la reduccion de la hipoteca, ante el tribunal que en esos artículos se designa.

Cuando se haya hecho la inscripcion para la seguridad de una hipoteca condicional, eventual ó indeterminada sobre cuya validez ó liquidacion sostienen un litigio el deudor y el acreedor; ó que deba fallarse por otro tribunal la demanda para la cancelacion total ó parcial ó para la rectificacion se instaurará ante el tribunal que deba conocer de la causa principal.

CAP. VIII.

De los efectos de los privilegios é hipotecas.

2283 á **2285.** Como los 2166 al 2168 C. fr.

2286. Si el tercero detentador dejare de cumplir satisfactoriamente cualesquiera de estas obligaciones cada uno de los acreedores que tenga privilegio ó hipoteca, segun las anteriores disposiciones, tendrá derecho de hacer vender el inmueble hipotecado, en los plazos fijados por los artículos 2309, 2310 y 2311 y despues de que el requerimiento hecho al deudor sea notificado al tercer poseedor, intimándole que pague la deuda ó abandone el inmueble. (2169 C. fr.)

2287. Sin embargo se permitirá al tercer poseedor que transcribió su contrato de adquisicion y que no fué oido en el juicio que precedió á la condenacion del deudor, en el caso de que ésta sea posterior á la transcripcion que oponga todas las excepciones que el deudor habria podido alegar en la época en que se hizo la enagenacion, siempre que no las haya hecho valer y no sean exclusivamente personales al mismo deudor.

En cualquier caso podrá oponer las excepciones que el deudor pudiera alegar despues de la condenacion.

Pero estas excepciones no suspen-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

derán en ningun caso los términos establecidos para purgar el inmueble.

2288 á **2292.** Como los 2170 al 2174. C. fr.

2293. Como el 2175 párf. 1º C. fr. El último párrafo ha quedado así: Podrá exigir igualmente el reembolso de los gastos erogados en mejoras ó reparaciones en conformidad con los arts. 2159 y 2209.

2294. Como el 2176 C. fr.

2295. Como el 2177 C. fr. agregando: Sin embargo los acreedores de los propietarios anteriores que hayan inscrito su hipoteca despues de la enagenacion, serán preferidos por los acreedores del adquirente que hayan hecho sus inscripciones ántes que ellos pero sin perjuicio del efecto concedido por la ley á ciertas inscripciones que, hechas en los términos que ella ha fijado, se retrotraen á una fecha anterior.

2296. Siempre que el adquirente haya estipulado para el caso de eviccion una hipoteca convencional sobre el inmueble adquirido y cuyo precio haya pagado en todo ó en parte y haya hecho su inscripcion contra el que le enagenó, podrá ejercitar su hipoteca desde el dia en que abandonare el inmueble ó sufriere su expropiacion y será clasificado segun la fecha de su inscripcion como cualquiera otro acreedor hipotecario del dueño anterior, pero solamente para el reembolso del precio que haya pagado realmente ántes de hacerse inscribir.

2297. Como el 2178 C: fr. agregando: Tendrá tambien una accion por subrogacion contra el tercer poseedor de otros inmuebles hipotecados á la misma deuda; pero no podrá proceder sino contra aquellos cuyas adquisiciones sean posteriores en fecha á la suya.

CAP. IX.

De la extincion de los privilegios é hipotecas.

2298. Los privilegios é hipotecas terminan con la extincion del crédito; pero sin perjuicio de la subrogacion á favor del que proporcione el dinero para hacer el pago, ó de cualquiera otra subrogacion establecida por la ley. (2180 § 1º C. fr.)

2299. El privilegio y la hipoteca renacerán con el crédito siempre que el pago se anule por haberse hecho con bienes de cuya eviccion resultare responsable el acreedor ó por cualquiera otra causa. Pero siempre que en el caso previsto en este artículo ó en el de subrogacion se cancele la inscripcion ó no sea renovada en el término fijado por la ley, el acreedor ó el que en su lugar se subrogue serán clasificados por la fecha de la nueva inscripcion.

2300. El privilegio y la hipoteca se extinguen por renuncia expresa del acreedor. (2180 § 2º C. fr.)

2301. Se extinguen igualmente por prescripcion. Para los bienes que están en poder del deudor se gana la prescripcion con el transcurso del tiempo fijado para prescribir el crédito mismo: para los bienes poseidos por un tercero se gana con el solo lapso de treinta años, pero siempre con arreglo á lo dispuesto en el título *de la prescripcion.*

Las inscripciones de los créditos no serán bastantes para interrumpir la prescripcion.

Sin embargo, para detener su curso, el acreedor podrá proceder judicialmente contra el tercer poseedor, para que se declare la subsistencia del privilegio ó hipoteca. (2180 § 4º C. fr.)

2302. Por último, los privilegios ó hipotecas se extinguen con el cumplimiento de las formalidades establecidas en favor de los terceros poseedores para purgar las propiedades. (2180 § 3º C. fr.)

CAPITULO X.

De la manera de purgar las propiedades de los privilegios é hipotecas.

2303. Siempre que el tercer poseedor de un inmueble en virtud de un título traslativo de dominio quiera purgarlo de los privilegios ó hipotecas, depositará su título en la oficina de conservacion de hipotecas de cada uno de los distritos en que estén situados los bienes, para que se transcriba allí sumariamente de la manera que se esplicará despues. (2181 C. fr.)

Un extracto sumario de la transcripcion será inserto en la gaceta de la division y á falta de éstas en la de Turin.

La transcripcion y el pedimento para purgar no suspenderán el pago del precio en los términos y de la manera convenidos, salvo lo dispuesto en el art. 1660.

2304. Para hacer el depósito del título y la transcripcion presentará el nuevo poseedor una copia auténtica del título debidamente registrado, y si no contiene designacion de bienes presentará además una nota que designe la naturaleza y situacion de esos bienes, con los números del catastro, ó cualquiera otra indicacion bastante para reconocerlos. Quedarán en la oficina la copia del título y la nota mencionada.

2305. La transcripcion del título de dominio no trasmite al nuevo poseedor del inmueble más derechos que los que sobre él tenia el anterior propietario: el nuevo poseedor solo quedará sujeto á las cargas para las que no se necesite inscripcion y á las establecidas ántes de la enagenacion, ó inscritas dentro de los treinta dias siguientes á la fecha de la transcripcion, ó dentro de los tres meses pre-

critos por los arts. 2205, 2206, 2210, 2211, y 2215, para los privilegios ó hipotecas de que en dichos artículos se trata (2182. C. fr.).

2306. Transcurridos tres meses despues de la insercion en la gaceta, del estracto de la transcripcion, el nuevo dueño que quiera asegurarse para los procedimientos autorizados en el capítulo VIII, de este título, hará que por medio de un actuario ó alguacil nombrado por el juez competente, se notifique á los acreedores inscritos en el domicilio que hubieren elegido, así como al anterior propietario:

1º La fecha y la naturaleza de su título;

2º La naturaleza y la situacion de los bienes, con los números del catastro ó de cualquiera modo de los autorizados por el art. 2304;

3º El precio convenido del valor declarado, siempre que se trate de inmuebles donados ó cuyo precio no esté determinado;

4º Copia del certificado de la transcripcion del título en la oficina de conservacion de hipotecas;

5º Un estado con tres columnas, de todas las inscripciones hechas sobre los bienes mencionados, contra los dueños anteriores, segun el certificado que entregará el conservador de las hipotecas despues de pasados tres meses contados desde la fecha de la transcripcion.

En la primera columna se indicarán la fecha y la naturaleza del privilegio ó hipoteca; en la segunda los nombres de los acreedores; en la tercera el importe de los créditos inscritos (2183 C fr.).

2307. En el acto de la notificacion el nuevo propietario declarará que está dispuesto á pagar desde luego las deudas, hasta la concurrencia del precio convenido ó del valor declarado, sin hacer distincion entre las deudas exigibles y las que no lo sean; pero en cuanto á estas últimas el tribunal lo ordenará como se dirá despues(2184. C. fr.).

En el acto de la notificacion elegirá el nuevo propietario un domicilio en la ciudad ó en la residencia del tribunal en cuya jurisdiccion se haga el pago de la parte más considerable del impuesto predial al que estén sujetos los bienes que se quieran purgar.

Se insertarán en la gaceta de la division y si no la hubiere en la de Turin, el estracto sumario de esa notificacion. Esta insercion hará las veces de notificacion á los acreedores no inscritos que tuvieren privilegio no sujeto á inscripcion.

2308. Dentro de los cuarenta dias siguientes á la notificacion é insercion en la gaceta, que se prescriben por el artículo anterior, cada uno de los acreedores inscritos podrá pedir que se pongan á subasta los bienes y

se adjudiquen al mejor postor, con la obligacion:

1º De que por medio de un actuario ó de un alguacil nombrado por el juez, se hará saber ese pedimento al nuevo propietario en su domicilio real ó en el que hubiere elegido en la notificacion de que se ha hablado en el artículo 2307, así como al dueño anterior;

2º De que el pedimento contendrá el compromiso del peticionario para hacer postura, ó que otro la hará, por un décimo más del precio que se haya estipulado, ó del valor declarado por el nuevo propietario;

3º De que el original y las copias de este pedimento serán firmados por el peticionario ó por su apoderado, con autorizacion expresa, que en este caso presentará copia de su poder;

4º De que ofrecerá fianza por el precio y todos los gastos, indicando el nombre y el domicilio del fiador.

La omision de cualesquiera de estas circunstancias hará nulo el pedimento.

2309. Aun despues de que los acreedores hayan comenzado á dirigir sus procedimientos contra el nuevo adquirente, éste podrá alegar las disposiciones de los artículos 2306 y 2307, con el fin de purgar los bienes de los privilegios é hipotecas con que estén gravados, siempre que cuando no haya hecho trascribir su título ni insertado el extracto de esa transcripcion en la gaceta, llene estas formalidades dentro de veinte dias, contados desde la primera intimacion que se le haga á solicitud de cualquiera de los acreedores, segun el artículo 2286, y que dentro de los treinta siguientes á la conclusion de los tres meses contados desde la insercion en la gaceta, haga que se proceda á las notificaciones prevenidas por los artículos 2306 y 2307.

2310. Siempre que en la época en que cualquiera de los acreedores hubiere procedido segun el artículo 2286 se hubieren hecho la transcripcion y la insercion del extracto en la gaceta, y que hayan transcurrido tres meses despues de hecha la insercion, el poseedor deberá proceder para que se hagan las notificaciones prevenidas por los artículos 2306 y 2307, dentro de dos meses contados desde el dia en que se le hubiere hecho la primera intimacion á solicitud de cualquiera de los acreedores, segun el art. 2286.

2311. Siempre que se hiciere la intimacion prevenida por el artículo 2286 despues de hecha la insercion en la gaceta, pero ántes de transcurrir tres meses, el poseedor podrá dejar pasar ese término; pero dentro del mes siguiente llenará las formalidades prescritas en los artículos 2306 y 2307.

2312. Como el 2186, C. fr. agregando: Los términos mencionados no serán prorogados nunca.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

2313. En los casos de solicitud para que se haga una nueva almoneda, se observarán en los actos preparatorios y en la misma venta las formalidades prevenidas por las leyes de procedimientos (2187 C. fr.)

2314. Como el 2188 C. fr.

2315. El adjudicatario, en los casos de las ventas al mejor postor ó de expropiacion forzosa, no estará obligado á hacer trascribir el instrumento de adjudicacion ni á observar las demas formalidades ántes prescritas: los bienes rematados quedarán libres de cualesquiera privilegios ó hipotecas, pagando el precio á los acreedores que estén en aptitud de recibirlo, ó consignándolo.

Despues de la adjudicacion no podrán hacer inscripcion ninguna los acreedores de los anteriores propietarios sobre el inmueble puesto á pública subasta, exceptuándose sin embargo el privilegio que se derive de la adjudicacion.

2316 y **2317.** Como los 2190 y 2191 C. fr.

2318. Para purgar los inmuebles de los empleados responsables, arrendatarios y subarrendatarios que han dejado de serlo, de los privilegios é hipotecas legales del fisco, se hará la notificacion prevenida en los artículos 2306 y 2307 al abogado fiscal, quien dentro de los tres meses siguientes á la notificacion, presentará en el oficio del tribunal en cuya jurisdiccion estén situados los bienes, un certificado que fije la situacion del responsable. Si no se presenta el certificado en este plazo, ó si por él constare que el responsable no es deudor, el juez competente ordenará sin más requisitos la cancelacion de la inscripcion hecha sobre el inmueble que se quiera purgar.

2319. Como el 2192 C. fr.

CAPITULO XI.

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

2320. Como el 2196 C. fr., agregando: Las partes podrán pedir simplemente que se les muestren los registros, sin que se les espidan copias ni certificados, con tal de que se presenten acompañados de un abogado, un procurador ó un notario y á las horas dispuestas por el conservador; ninguno podrá sin embargo tomar por sí mismo copia de las inscripciones, depósitos, registros ú otras notas.

2321. Como el 2197 C. fr., agregando: 3° Los errores cometidos en las inscripciones y en los certificados, siempre que las partes sufran perjuicio por la diferencia que resulte entre las inscripciones y certificados referidos y los extractos y títulos entregados en la oficina. El simple exámen que hagan las partes en los registros, no sujetará al conservador á responsabilidad ninguna.

2322 y **2323.** Como los 2198 y 2199 C. fr.

2324. El número de registros que deba haber en cada oficina y la manera de llevarlos, serán determinados por las leyes y reglamentos respectivos. Pero independientemente de los registros de inscripciones y transcripciones, habrá un registro general, es decir, de órden, en el que se anotarán diariamente en el momento de la recepcion cualquier título que se entregue para su inscripcion ó transcripcion.

2325. Los dos registros para inscripciones y transcripciones y el general ó de órden ya mencionados, estarán en papel sellado y serán rubricados en cada página por el juez ó por un asesor del tribunal en cuya jurisdiccion esté la oficina.

En el acta verbal se indicará el número de páginas y el dia en que fueren rubricadas. (2200 C. fr.)

2326. Los referidos registros no podrán ser trasportados fuera de la oficina sino por decreto de la Corte Suprema, que no lo pronunciará sino cuando sea indispensable y ordenando las precauciones necesarias.

2327. Los conservadores observarán en el ejercicio de sus funciones las disposiciones de este capítulo y las leyes y reglamentos que les conciernan, bajo la pena de una multa que podrá ascender hasta dos mil libras y aun de suspension ó destitucion si así fuere necesario.

Estas condenaciones se harán salvos los daños y perjuicios que siempre se entenderán reservados á las partes y cuyo pago se hará con preferencia al de la multa, independientemente de las disposiciones contenidas en las leyes penales. (2202 C. fr.)

NOTAS.

(a') **146.** El que teniendo hijos del primer matrimonio contrajere segundas nupcias reservará la propiedad de lo que hubiere recibido del cónyuge anterior, por donacion, convencion matrimonial, institucion ó legado,

(b') **253.** Como el 395 C. N. La madre tutora que quiera volver á casarse, convocará al consejo de familia para que decida si conservará ó no la tutela. Si no lo convocare perderá la tutela y su nuevo marido será solidariamente responsable por las resultas de la tutela indebidamente retenida. El Código de Cerdeña *agrega:* "pero recobrará la tutela si el consejo de familia se la defiriere de nuevo.

254. Como el 396 C. N. Cuando el consejo de familia, convocado en regla conserve á la mujer la tutela, le dará necesariamente como cotutor al segundo marido, que será solidariamente responsable por las gestiones posteriores al matrimonio.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

(c') **2156.** Los créditos privilegiados sobre todos los muebles son los siguientes:

1º Las costas judiciales;

2º Los gastos judiciales;

3º Los de la última enfermedad.

(Las demas fracciones no están citadas).

(d') **2156.** V. de infra.

2158. Como el 2103 que detalla los privilegios sobre los inmuebles.

2159. El tercer poseedor tendrá un privilegio sobre el inmueble de que fuere despojado por las reparaciones y mejoras que hubiere hecho en él.

(e') **2158.** La fraccion 1ª que habla del privilegio de los arquitectos, empresarios, albañiles y operarios.

(f') **2158.** La fraccion IV que habla del privilegio de los acreedores que proporcionaren dinero para pagar á los acreedores de las tres primeras clases.

(g') **860.** Como el 1017 C. N. Los herederos del testador ú otros deudores de un legado están personalmente obligados á pagarlo cada uno á prorata y por la parte que tengan en la herencia.

861. Si alguno de los herederos estuviere especialmente obligado á pagar el legado, la obligacion será puramente personal á él.

(h') **407.** Se reputan inmuebles los *oficios* de procuradores, actuarios y otros aun existentes que formen una propiedad privada.

(i') **349.** El convenio que celebren el tutor y el pupilo llegado á la mayor edad y que contenga saldo de cuenta ó liberacion del tutor, será nulo si no fuere precedido de la rendicion de cuentas detalladas de la administracion y de la entrega de títulos y documentos justificativos, comprobado todo por el recibido del interesado diez dias antes del convenio al que asistirán dos de los parientes más cercanos de aquel.

CHILE.

(REPUBLICA DE)

CODIGO CIVIL OBLIGATORIO

DESDE 1º DE ENERO DE 1857.

LIBRO IV.

TITULO XXXVIII.

De la hipoteca.

Art. 2407. La *hipoteca* es un derecho de prenda, constituida sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor.

2408. La hipoteca es indivisible.

En consecuencia, cada una de las cosas hipotecadas á una deuda y cada parte de ellas son obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella.

2409. La hipoteca deberá otorgarse por escritura pública.

Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca, y la del contrato á que accede.

2410. La hipoteca deberá además ser inscrita en el registro conservatorio; sin este requisito no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripcion.

2411. Los contratos hipotecarios celebrados en país extranjero darán hipoteca sobre bienes situados en Chile, con tal que se inscriban en el competente registro.

2412. Si la constitucion de la hipoteca adolece de nulidad relativa, y despues se valida por el lapso de tiempo ó la ratificacion, la fecha de la hipoteca será siempre la fecha de la inscripcion.

2413. La hipoteca podrá otorgarse bajo cualquiera condicion, y desde ó hasta cierto dia.

Otorgada bajo condicion suspen

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

(c') **2156.** Los créditos privilegiados sobre todos los muebles son los siguientes:

1º Las costas judiciales;

2º Los gastos judiciales;

3º Los de la última enfermedad.

(Las demas fracciones no están citadas).

(d') **2156.** V. de infra.

2158. Como el 2103 que detalla los privilegios sobre los inmuebles.

2159. El tercer poseedor tendrá un privilegio sobre el inmueble de que fuere despojado por las reparaciones y mejoras que hubiere hecho en él.

(e') **2158.** La fraccion 1ª que habla del privilegio de los arquitectos, empresarios, albañiles y operarios.

(f') **2158.** La fraccion IV que habla del privilegio de los acreedores que proporcionaren dinero para pagar á los acreedores de las tres primeras clases.

(g') **860.** Como el 1017 C. N. Los herederos del testador ú otros deudores de un legado están personalmente obligados á pagarlo cada uno á prorata y por la parte que tengan en la herencia.

861. Si alguno de los herederos estuviere especialmente obligado á pagar el legado, la obligacion será puramente personal á él.

(h') **407.** Se reputan inmuebles los *oficios* de procuradores, actuarios y otros aun existentes que formen una propiedad privada.

(i') **349.** El convenio que celebren el tutor y el pupilo llegado á la mayor edad y que contenga saldo de cuenta ó liberacion del tutor, será nulo si no fuere precedido de la rendicion de cuentas detalladas de la administracion y de la entrega de títulos y documentos justificativos, comprobado todo por el recibido del interesado diez dias antes del convenio al que asistirán dos de los parientes más cercanos de aquel.

CHILE.

(REPUBLICA DE)

CODIGO CIVIL OBLIGATORIO

DESDE 1º DE ENERO DE 1857.

LIBRO IV.

TITULO XXXVIII.

De la hipoteca.

Art. 2407. La *hipoteca* es un derecho de prenda, constituida sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor.

2408. La hipoteca es indivisible.

En consecuencia, cada una de las cosas hipotecadas á una deuda y cada parte de ellas son obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella.

2409. La hipoteca deberá otorgarse por escritura pública.

Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca, y la del contrato á que accede.

2410. La hipoteca deberá además ser inscrita en el registro conservatorio; sin este requisito no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripcion.

2411. Los contratos hipotecarios celebrados en país extranjero darán hipoteca sobre bienes situados en Chile, con tal que se inscriban en el competente registro.

2412. Si la constitucion de la hipoteca adolece de nulidad relativa, y despues se valida por el lapso de tiempo ó la ratificacion, la fecha de la hipoteca será siempre la fecha de la inscripcion.

2413. La hipoteca podrá otorgarse bajo cualquiera condicion, y desde ó hasta cierto dia.

Otorgada bajo condicion suspen

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

siva ó desde dia cierto, no valdrá sino desde que se cumpla la condicion, ó desde que llegue el dia; pero cumplida la condicion ó llegado el dia, será su fecha la misma de la inscripcion.

Podrá así mismo otorgarse en cualquier tiempo ántes ó despues de los contratos á que acceda, y correrá desde que se inscriba.

2414. No podrá constituir hipoteca sobre sus bienes, sino la persona que sea capaz de enagenarlos, y con los requisitos necesarios para su enagenacion.

Pueden obligarse hipotecariamente los bienes propios para la seguridad de una obligacian agena; pero no habrá accion personal contra el dueño si éste no se ha sometido expresamente á ella.

2415. El dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre enagenarlos ó hipotecarlos, no obstante cualquiera estipulacion en contrario.

2416. El que solo tiene sobre la cosa que se hipoteca un derecho eventual, limitado á rescindible, no se entiende hipotecarla sino con las condiciones y limitaciones á que está sujeto el derecho; aunque así no lo exprese.

Si el derecho está sujeto á una condicion resolutoria, tendrá lugar lo dispuesto en el art. 1491.

2417. El comunero puede, ántes de la division de la cosa comun, hipotecar su cuota; pero verificada la division, la hipoteca afectará solamente los bienes que en razon de dicha cuota se adjudiquen, si fueren hipotecables; si no lo fueren caducará la hipoteca.

Podrá, con todo, subsistir la hipoteca sobre los bienes adjudicados á los otros partícipes, si éstos consintieren en ello; y así constare por escritura pública, de que se tome razon al márgen de la inscripcion hipotecaria.

2418. La hipoteca no podrá tener lugar sino sobre bienes raices que se posean en propiedad ó usufructo, ó sobre naves.

Las reglas particulares relativas á la hipoteca de las naves pertenecen al código de comercio.

2419. La hipoteca de bienes futuros solo dá al acreedor el derecho de hacerla inscribir sobre los inmuebles que el deudor adquiera en lo sucesivo y á medida que las adquiera.

2420. La hipoteca constituida sobre bienes raices afecta los muebles que por accesion á ellos se reputan inmuebles segun el art. 570, pero deja de afectarlos desde que pertenecen á terceros.

2421. La hipoteca se extiende á todos los aumentos y mejoras que reciba la cosa hipotecada.

2422. Tambien se extiende la hipoteca á las pensiones devengadas por el arrendamiento de los bienes hipotecados, y á la indemnizacion debida por los aseguradores de los mismos bienes.

2423. La hipoteca sobre un usufructo ó sobre minas y canteras no se estiende á los frutos percibidos, ni á las sustancias minerales una vez separadas del suelo.

2424. El acreedor hipotecario tiene para hacerse pagar sobre las cosas hipotecadas los mismos derechos que el acreedor prendario sobre la prenda.

2425. El ejercicio de la accion hipotecaria no perjudica á la accion personal del acreedor para hacerse pagar sobre los bienes del deudor que no le han sido hipotecados; pero aquella no comunica á ésta el derecho de preferencia que corresponde á la primera.

2426. El dueño de la finca perseguida por el acreedor hipotecario podrá abandonarsela, y mientras no se haya consumado la adjudicacion, podrá tambien recobrarla, pagando la cantidad á que fuere obligada la finca, y además las costas y gastos que este abandono hubiere causado al acreedor.

2427. Si la finca se perdiere ó deteriorare en términos de no ser suficiente para la seguridad de la deuda, tendrá derecho el acreedor á que se mejore la hipoteca, á no ser que consienta en que se le dé otra seguridad equivalente, y en defecto de ambas, casas, podrá demandar el pago inmediato de la deuda líquida, aunque esté pendiente el plazo, ó implorar las providencias conservativas que el caso admita, si la deuda fuere ilíquida, condicional ó indeterminada.

2428. La hipoteca dá al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y á cualquier título que la haya adquirido.

Sin embargo, esta disposicion no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido la finca hipotecada en pública subasta, ordenada por el juez.

Mas para que esta excepcion surta efecto á favor del tercero, deberá hacerse la subasta con citacion personal en el término de emplazamiento, de los acreedores que tengan constituidas hipotecas sobre la misma finca; los cuales serán cubiertos sobre el precio del remate en el órden que corresponda.

El juez entre tanto hará consignar el dinero.

2429. El tercer poseedor reconvenido para el pago de la hipoteca constituida sobre la finca que despues pasó á sus manos con este gravámen, no tendrá derecho para que se persiga primero á los deudores personalmente obligados.

Haciendo el pago se subroga en los derechos del acreedor en los mismos términos que el fiador si fuere desposeido de la finca ó la abandona-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

se, será plenamente indemnizado por el deudor, con inclusion de las mejoras que haya hecho en ella.

2430. El que hipoteca un inmueble suyo por una deuda agena, no se entenderá obligado personalmente si no se hubiere estipulado.

Sea que se haya obligado personalmente ó no, se le aplicará la disposicion del artículo precedente.

La fianza se llama *hipotecaria* cuando el fiador se obliga con hipoteca.

La fianza hipotecaria está sujeta en cuanto á la accion personal, á las reglas de la simple fianza.

2431 La hipoteca podrá limitarte á una determinada suma, con tal que así se exprese inequívocamente; pero no se extenderá en ningun caso á más del duplo del importe conocido ó presunto de la obligacion principal, aunque así se haya estipulado.

El deudor tendrá derecho para que se reduzca la hipoteca á dicho importe; y reducida se hará á su costa una nueva inscripcion, en virtud de la cual no valdrá la primera sino hasta la cuantía que se fijare en la segunda.

2432. La inscripcion de la hipoteca deberá contener:

1º El nombre, apellido y domicilio del acreedor, y su profesion, si tuviere alguna, y las mismas designaciones relativamente al deudor y á los que como apoderados ó representantes legales del uno ó del otro, requieran la inscripcion.

Las personas jurídicas serán designadas por su denominacion legal ó popular, y por el lugar de su establecimiento y se extenderá á sus personeros lo que se dice de los apoderados ó representantes legales en el inciso anterior;

2º La fecha y la naturaleza del contrato á que accede la hipoteca, y el archivo en que se encuentra.

Si la hipoteca se ha constituido por acto separado, se expresará tambien la fecha de este acto, y el archivo en que existe;

3º La situacion de la finca hipotecada y sus linderos.

Si la finca hipotecada fuere rural, se expresará el departamento, subdelegacion y distrito á que pertenezca, y si perteneciere á varios, todos ellos.

Si fuere urbana, la ciudad, villa ó aldea, y la calle en que estuviere situada;

4º La suma determinada á que se extienda la hipoteca en el caso del art. precedente;

5º La fecha de la inscripcion y la firma del conservador.

2433. La inscripcion no se anulará por la falta de algunas de las designaciones prevenidas bajo los números 1º, 2º, 3º y 4º del precedente art., siempre que por medio de ella ó del contrato ó contratos citados en ella, pueda venirse en conocimiento de lo que en la inscripcion se eche ménos.

2434. La hipoteca se extingue junto con la obligacion principal.

Se extingue asimismo por la resolucion del derecho del que la constituyó, ó por el evento de la condicion resolutoria, segun las reglas legales.

Se extingue además por la llegada del dia hasta el cual fué constituida,

Y por la cancelacion que el acreedor otorgare por escritura pública, de que se tome razon al márgen de la inscripcion respectiva.

DOS SICILIAS.

[CODIGO DE 1819.]

LIBRO III.

TITULO XIX.

CAP. III.

De las hipotecas.

Arts. 2000 á 2004. Como el Código Napoleon en los arts. del 2114 al 2118.

2005. La hipoteca constituida sobre bienes muebles accesorios á inmuebles cesará cuando pasen á poder de tercero.

2006. Como el 2120 C. N.

SECCION I.

De las hipotecas legales.

2007 y 2008. Como los 2121 y 2122 C. N.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

SECCION II.

De las hipotecas judiciales.

2009. Como el 2123 C. N., agregando: Sin embargo, cuando se pronuncie sentencia de reconocimiento ántes del vencimiento de la deuda, no se hará inscripcion hipotecaria para asegurarla, más que en el caso de no ser pagada en la época en que sea exigible, salva estipulacion contraria. (*Ley francesa del 3 de Setiembre de 1807*). *Se suprimieron las palabras finales del art. 2123 C. N. que dicen:* Sin perjuicio de las disposiciones contrarias que contengan las leyes políticas ó los tratados.

SECCION III.

De las hipotecas convencionales.

2010 á 2013. Como los 2124 á 2127 C. N.

2014. Los contratos celebrados en países extranjeros y que consten en forma auténtica segun las leyes del país, producirán hipoteca sobre bienes situados en el reino, siempre que á pedimento del Ministerio público el tribunal civil de la provincia decrete por sentencia la inscripcion. (Difiere del 2128 C. N.)

2015. Como el 2129 C. N. agregando al fin. La indicacion inexacta ó errónea de la naturaleza ó situacion de los inmuebles solo será causa de nulidad de la inscripcion cuando la incertidumbre perjudique á un tercero. Esta nulidad existe exclusivamente á favor del tercero que sufriere perjuicio. (Ley modificativa del 31 de Enero de 1843.)

2016 á 2019. Como los 2130 á 2133 C. N.

SECCION IV.

Del órden de las hipotecas entre sí.

2020. Como el 2134 C. N. Con la sola diferencia de la supresion de estas palabras del principio: entre los acreedores.

2021. Como el 2135 C. N.

2022. Como el 2136 C. N. agregando al fin del primer período: Y esto siempre que no se haya hecho la inscripcion inmediatamente despues de la estipulacion, como se esplicará despues.

2023. Las personas comprendidas en los arts. 762, 789, 798, 879, 885, 944, 1365, 1972 número 3 y 2011 (a') que consientan ó permitan la imposicion de privilegios ó hipotecas sobre sus inmuebles, sin declarar expresamente sus respectivas calidades y las circunstancias que á ellos se refieren, serán consideradas desde luego como reos de estelionato y como tales sujetas al apremio personal. (2059 C. N.)

2024 á 2026. Como los 2136 al 2138 C. N.

2027. Los notarios ante quienes se otorgue el instrumento auténtico de la contsitucion de la dote, inscribirán, la hipoteca legal de ella, haciéndose pagar de antemano los gastos y sin perjuicio de lo prevenido en los siguientes artículos.

2028. Esta inscripcion la hará el notario instrumental dentro de 20 dias contados desde la confeccion del contrato de matrimonio.

2029. Si el notario no hiciere la inscripcion ordenada en los anteriores artículos, podrá ser condenado á la destitucion del cargo además de la reparacion de daños y perjuicios.

2030. Los colegios ó cámaras de notarios procurarán empeñosamente que los notarios cumplan con exactitud lo que se les previene en los anteriores artículos. Denunciarán á los contraventores al procurador del rey, para que de oficio haga se pronuncie la destitucion.

2031. Los jueces de paz competentes y sus actuarios no entregarán actas de ninguna deliberacion del consejo de familia sin asegurarse ántes de que se ha hecho la inscripcion sobre los bienes del tutor.

En caso de contravencion estarán solidariamente obligados, además de su responsabilidad personal, á la reparacion de daños y perjuicios, y serán igualmente suspensos en su encargo durante un año.

2032. Cuando no se haya hecho la inscripcion por la dote hasta la época de la disolucion del matrimonio por muerte del marido, la viuda deberá pedir dentro de un año la inscripcion para conservar su hipoteca legal. Transcurrido ese plazo no tendrá lugar la hipoteca sino desde el dia de la inscripcion, sin retrotraerse á la época del contrato de matrimonio.

2033. Igualmente, si no se ha hecho la inscripcion sobre los bienes del tutor, el menor que haya llegado á la mayor edad deberá inscribir su hipoteca, si quiere conservarla, dentro de un año contado desde que llegó á la mayor edad: si así no lo hiciere, la hipoteca solo tendrá lugar desde el dia de la inscripcion.

La hipoteca legal concedida á las mujeres y á los menores, aunque no esté inscrita se trasmite á los herederos, aunque sean estraños. Pero éstos estarán obligados á hacer la inscripcion dentro de un año contado desde la declaracion de heredero ó dentro del tiempo que falte para completar el año indicado en los artículos anteriores, siempre que hereden á la mujer despues de la muerte de su marido, ó al menor despues de haber llegado á la mayor edad. Transcurrido ese término, la hipoteca se computará desde el dia de la inscripcion.

2034 á 2039. Como los 2140 á 2145 C. N.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

CAPITULO IV.

Del modo de inscribir los privilegios é hipotecas.

2040. Como el 2146 C. N. agregando: A no ser que haya faltado el tiempo para inscribir el instrumento constitutivo de la hipoteca, lo que se presumirá cuando no hayan transcurrido quince dias contados desde la fecha del instrumento hasta la muerte del obligado. (promettente.)

2041. Como el 2147 C. N.

2042. Como el 2148 C. N. agregando al fin: La omision ó el error solo producirán nulidad cuando esa omision ó ese error hagan inciertos la persona del deudor, el capital ó la suma por los que se hace la inscripcion y en el caso de que esa incertidumbre perjudique á un tercero, esta nulidad se establece exclusivamente á favor del que ha sufrido el perjuicio. (Ley modificativa del 31 de Enero de 1843).

2043 á **2050.** Como los 2149 al 2156 C. N.

CAPITULO V.

De la cancelacion y reduccion de las inscripciones.

2051 á **2059.** Como los 2157 al 2165 C. N.

CAPITULO VI.

De los efectos de los privilegios é hipotecas contra los terceros detentadores.

2060 á **2073.** Como los 2166 al 2179 C. N.

CAPITULO VII.

De la extincion de los privilegios é hipotecas.

2074. Como el 2180 C. N., agregando á las causas de la extincion este párrafo:

5º Por la resolucion del derecho del que ha constituido la hipoteca en los términos del art. 2096.

CAPITULO VIII.

De la transcripcion y de sus efectos, y de la manera de purgar la propiedad de los privilegios é hipotecas.

2075 y **2076.** Como los 2181 y 2182 C. N.

2077. Antes de la transcripcion del título traslativo de dominio, ó quince dias cuando más, despues de la transcripcion, los acreedores del vendedor podrán inscribir sus títulos anteriores á la enagenacion. Concluido ese término no se hará ninguna inscripcion, y la que se haga no producirá efecto alguno. (834 Código de procedimientos francés.)

2078. Los privilegios é hipotecas posteriores á la enagenacion no perjudicarán al nuevo propietario. (1)

2079. Podrán ser transcritas no solamente las adquisiciones hechas por instrumento auténtico, sino tambien las hechas por instrumento privado, con tal de que sean debidamente registradas.

2080. A pesar de la transcripcion del título traslativo de dominio, los acreedores privilegiados anteriores á la enagenacion, tendrán el derecho de inscribir sus privilegios sobre los bienes enagenados, con tal de que lo hagan dentro de los quince dias siguientes á la transcripcion; esto se entiende sin perjuicio de los demas derechos que competen al vendedor y á sus herederos en virtud de los artículos 1994 y 1995 (b') (2108 y 2109 C. N.]

2081. Si un propietario vende á dos personas y en diferentes tiempos un mismo inmueble, el primer adquirente que justifique su adquisicion por un instrumento auténtico ó por un documento privado que tenga fecha cierta, será preferido al segundo, si este último no fué más diligente para inscribir su título.

El segundo adquirente podrá ejercitar contra el vendedor la accion de estelionato y la de daños y perjuicios. (2059 C. N.) (1)

2082 al **2090.** Como los 2182 al 2190 C. N.

2091. Para purgar las hipotecas legales que tenga el tesoro público sobre inmuebles de empleados responsables que no estén ya en ejercicio de su cargo, se notificará la peticion al tesoro ó al intendente dentro de tres meses contados desde la intimacion hecha para formar y depositar en el oficio del tribunal de la ubicacion de los bienes vendidos, un certificado que fije la posicion del empleado responsable.

Si no se presenta el certificado en el plazo señalado, la inscripcion quedará cancelada y sin necesidad de sentencia. Otro tanto se hará cuando por el certificado conste que el empleado responsable no es deudor

2092. Como el 2192 C. N.

CAP. IX.

Del modo de purgar las hipotecas cuando no haya inscripciones sobre los bienes de los maridos y tutores.

2093 y **2094.** Como los 2193 y 2194 C. N.

(1) La última parte de este artículo, suprimida por la ley de 31 de Enero de 1843, estaba concebida en estos términos: No podrán ser inscritos sobre el inmueble enagenado, aun cuando no se haya hecho la transcripcion del instrumento de venta.

(1) Este artículo fué modificado por la ley de 31 de Enero de 1843: en el texto antiguo se decia que el primer adquirente seria *siempre* preferido al segundo, *aun cuando* ésto hubiera sido más diligente para hacer inscribir su título.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

2095. Si la mujer ó los que la representen, ó el tutor subrogado no son conocidos al adquirente, bastará declarar en la notificacion que se haga al procurador del rey, que por no conocerlos se publicará la notificacion insertándola en los periódicos en la forma prescrita en las leyes de procedimientos civiles. (Resolucion del Consejo de Estado, 1º de Junio de 1807 y 8 de Mayo de 1812.)

2096. Si no hubiere periódicos en la provincia, el procurador del rey certificará esa notificacion á pedimento del comprador. El término de dos meses establecido en el artículo anterior se computará desde el dia en que se inserte la notificacion en los periódicos ó desde el dia de la entrega del certificado de que se habló ántes.

CAP. X.

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

2097 al **2102.** Como los 2196 al 2201 C. N.

2103. Como el 2202 C. N., con la modificacion de que la multa es de 50 á 200 ducados, (en vez de 200 á 1000 francos.)

2104. Como el 2203 C. N. (La multa es de 200 á 400 ducados, en vez de 1000 á 2000 francos.)

NOTAS.

(a') **762.** Como el 843. C. N, que dice: Todo heredero, aun beneficiario, que éntre en alguna sucesion traerá á colacion lo que hubiere recibido del difunto por donacion inter-vivos, directa ó indirectamente: no podrá retener las donaciones ni reclamar los legados que se le hubieren hecho por el difunto, á no ser que se le hubieren hecho expresamente fuera de particion y con dispensa de colacion.

789. Los herederos, aun los estraños instituidos sobre la porcion disponible, y los legatarios podrán obligar al heredero legítimo ó sobre reserva, á que impute á su legítima ó porcion los legados hechos por el difunto en los dos casos siguintes:

1º Cuando la donacion ó legado se hubiere hecho con esa condicion;

2º Cuando el heredero legítimo ó sobre reserva pidiere la reduccion de las disposiciones del testador.

879. Como el 954. C. N. En caso de revocarse una donacion por no cumplise las condiciones impuestas, los bienes donados volverán al donante libres de gravámenes é hipotecas por parte del donatario.

944. No se considera como institucion y será válidad la disposicion inter-vivos ó por última voluntad en virtud de la que se deje el usufructo á una persona y la propiedad á otra.

1972. Como el 2103. C. N. que detalla los privilegios sobre los inmuebles y en el número tres citado dice:

3º Los coherederos sobre los inmuebles de la herencia para garantía de la particion y saneamiento de los lotes.

(b') **1994.** Como el 2108. C. N. El vendedor privilegiado conservará su privilegio con la transcripcion del título que transfirió la propiedad al adquirente y en el que conste que se le debe todo ó una parte del predio.

1995. Como el 2109. C. N. El coheredero ó copartícipe conservarán su privilegio por la inscripcion del instrumento de particion ó adjudicacion dentro de los sesenta dias siguientes á su fecha: durante este tiempo no se podrá imponer hipoteca ninguna sobre el inmueble gravado, con perjuicio del coheredero.

ESPAÑA.

LEY HIPOTECARIA REFORMADA EN 1869.

DE LOS TITULOS SUJETOS A INSCRIPCION.

TITULO 1º

De los títulos sujetos á inscripcion.

Art. 1. Subsistirán los registros de la propiedad inmueble en todos los pueblos en que se hallan establecidos. No podrán suprimirse ni crearse Registros sino por una ley. Para alterarse la circunscripcion territorial que en la actualidad corresponde á cada Registro, deberá existir motivo de necesidad ó conveniencia pública, que se hará constar en expediente, y será oido el Consejo de Estado.

2. En los registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

1º Los títulos traslativos del dominio de los inmuebles ó de los derechos reales impuestos sobre los mismos;

2º Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen ó extingan derechos de usufructo, uso, habitacion, enfiteusis, hipotecas, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales;

3º Los actos ó contratos en cuya virtud se adjudiquen á alguno bienes inmuebles ó derechos reales, aunque

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

2095. Si la mujer ó los que la representen, ó el tutor subrogado no son conocidos al adquirente, bastará declarar en la notificacion que se haga al procurador del rey, que por no conocerlos se publicará la notificacion insertándola en los periódicos en la forma prescrita en las leyes de procedimientos civiles. (Resolucion del Consejo de Estado, 1º de Junio de 1807 y 8 de Mayo de 1812.)

2096. Si no hubiere periódicos en la provincia, el procurador del rey certificará esa notificacion á pedimento del comprador. El término de dos meses establecido en el artículo anterior se computará desde el dia en que se inserte la notificacion en los periódicos ó desde el dia de la entrega del certificado de que se habló ántes.

CAP. X.

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

2097 al **2102.** Como los 2196 al 2201 C. N.

2103. Como el 2202 C. N., con la modificacion de que la multa es de 50 á 200 ducados, (en vez de 200 á 1000 francos.)

2104. Como el 2203 C. N. (La multa es de 200 á 400 ducados, en vez de 1000 á 2000 francos.)

NOTAS.

(a') **762.** Como el 843. C. N, que dice: Todo heredero, aun beneficiario, que éntre en alguna sucesion traerá á colacion lo que hubiere recibido del difunto por donacion inter-vivos, directa ó indirectamente: no podrá retener las donaciones ni reclamar los legados que se le hubieren hecho por el difunto, á no ser que se le hubieren hecho expresamente fuera de particion y con dispensa de colacion.

789. Los herederos, aun los estraños instituidos sobre la porcion disponible, y los legatarios podrán obligar al heredero legítimo ó sobre reserva, á que impute á su legítima ó porcion los legados hechos por el difunto en los dos casos siguintes:

1º Cuando la donacion ó legado se hubiere hecho con esa condicion;

2º Cuando el heredero legítimo ó sobre reserva pidiere la reduccion de las disposiciones del testador.

879. Como el 954. C. N. En caso de revocarse una donacion por no cumplise las condiciones impuestas, los bienes donados volverán al donante libres de gravámenes é hipotecas por parte del donatario.

944. No se considera como institucion y será válidad la disposicion inter-vivos ó por última voluntad en virtud de la que se deje el usufructo á una persona y la propiedad á otra.

1972. Como el 2103. C. N. que detalla los privilegios sobre los inmuebles y en el número tres citado dice:

3º Los coherederos sobre los inmuebles de la herencia para garantía de la particion y saneamiento de los lotes.

(b') **1994.** Como el 2108. C. N. El vendedor privilegiado conservará su privilegio con la transcripcion del título que transfirió la propiedad al adquirente y en el que conste que se le debe todo ó una parte del predio.

1995. Como el 2109. C. N. El coheredero ó copartícipe conservarán su privilegio por la inscripcion del instrumento de particion ó adjudicacion dentro de los sesenta dias siguientes á su fecha: durante este tiempo no se podrá imponer hipoteca ninguna sobre el inmueble gravado, con perjuicio del coheredero.

ESPAÑA.

LEY HIPOTECARIA REFORMADA EN 1869.

DE LOS TITULOS SUJETOS A INSCRIPCION.

TITULO 1º

De los títulos sujetos á inscripcion.

Art. 1. Subsistirán los registros de la propiedad inmueble en todos los pueblos en que se hallan establecidos. No podrán suprimirse ni crearse Registros sino por una ley. Para alterarse la circunscripcion territorial que en la actualidad corresponde á cada Registro, deberá existir motivo de necesidad ó conveniencia pública, que se hará constar en expediente, y será oido el Consejo de Estado.

2. En los registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

1º Los títulos traslativos del dominio de los inmuebles ó de los derechos reales impuestos sobre los mismos;

2º Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen ó extingan derechos de usufructo, uso, habitacion, enfiteusis, hipotecas, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales;

3º Los actos ó contratos en cuya virtud se adjudiquen á alguno bienes inmuebles ó derechos reales, aunque

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

sea con la obligacion de trasmitirlos á otro, ó de invertir su importe en objetos determinados;

4º Las ejecutorias en que se declare la incapacidad legal para administrar, ó la presuncion de muerte de personas ausentes, se imponga la pena de interdiccion ó cualquiera otra por la que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto á la libre disposicion de sus bienes;

5º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período que exceda de seis años, ó los en que se hayan anticipado las rentas de tres ó más años, ó cuando sin tener ninguna de estas condiciones, hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriban;

6º Los títulos de adquisicion de los bienes inmuebles y derechos reales que poseen ó administran el Estado, ó las corporaciones civiles ó eclesiásticas, con sujecion á lo establecido en las leyes ó reglamentos.

3. Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria ó documento auténtico, expedido por autoridad judicial, ó por el gobierno ó sus agentes, en la forma que prescriben los reglamentos.

4. No se consideran bienes inmuebles para los efectos de esta ley los oficios públicos enajenados de la corona, las inscripciones de la deuda pública, ni las acciones de bancos y compañías mercantiles, aunque sean nominativas.

5. Tambien se inscribirán en el Registro los documentos ó títulos expresados en el art. 2º otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo á las leyes y las ejecutorias de la clase indicada en el número 4º del mismo artículo, y pronunciadas por tribunales extranjeros, á que deba darse cumplimiento en el Reyno con arreglo á la ley de Enjuiciamiento civil.

TITULO 2º

De la forma y efectos de la inscripcion.

6. La inscripcion de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

Por el que trasmita el derecho;

Por el que lo adquiera;

Por quien tenga la representacion legítima de cualquiera de ellos;

Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

7. Cuando en los actos ó contratos no sujetos á inscripcion se reserve cualquier derecho real sobre bienes inmuebles á personas que no hubieran sido parte en ellos, el notario que autorice el título, ó la autoridad que lo expida, si no mediare aquel funcionario, deberá exigir la inscripcion del referido derecho real, siempre que

el interés de dichas personas resulte del título mismo ó de los documentos ó diligencias que se hayan tenido á la vista para su expedicion.

Si los actos ó contratos estuvieren sujetos á inscripcion, deberá hacerse en ésta expresa mencion del derecho real reservado y de las personas á cuyo favor se hubiere hecho la reserva.

8. Cada una de las fincas que se inscriban por primera vez, se señalarán con número diferente y correlativo.

Las inscripciones correspondientes á cada finca se señalarán con otra numeracion correlativa y especial.

Se considerarán como una sola finca, para el efecto de su inscripcion en el Registro, bajo un solo número:

1º El territorio, término redondo ó lugar de cada foral en Galicia ó Asturias, siempre que reconozca un solo dueño directo ó varios *pro indiviso*, aunque esté dividido en suertes, ó porciones, dadas en dominio útil ó foro á diferentes colonos, si su conjunto se halla comprendido dentro de los linderos de dicho término;

2º Toda finca rural, dividida y dada del mismo modo en enfitéusis, siempre que concurran en ella las demas circunstancias expresadas en el párrafo anterior;

Se estimará único el señorío directo para los efectos de la inscripcion, aunque sean varios los que, á título de señores directos, cobren rentas ó pensiones de un foral ó lugar, siempre que la tierra aforada no se halle dividida entre ellos por el mismo concepto;

3º Toda finca urbana y todo edificio, aunque pertenezca en porciones señaladas, habitaciones ó pisos á diferentes dueños, en dominio pleno ó ménos pleno.

9. Toda inscripcion que se haga en el Registro, expresará las circunstancias siguientes:

1ª La naturaleza, situacion y linderos de los inmuebles objeto de la inscripcion ó á los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título:

2ª La naturaleza, extension, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba, y su valor, si constare del título,

3ª La naturaleza, extension, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripcion;

4ª La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha;

5ª El nombre y apellido de la persona, si fuese determinada: y no siéndolo, el nombre de la corporacion ó el colectivo de los interesados á cuyo favor se hace la inscripcion;

6ª El nombre y apellido de la persona, ó el nombre de la corporacion ó persona jurídica de quien procedan

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

nmediatamente los bienes ó derechos que deban inscribirse;

7ª El nombre y residencia del Tribunal, notario ó funcionario que autorice el título que se haya de inscribir;

8ª La fecha de la presentacion del título en el registro, con expresion de la hora;

9ª La conformidad de la inscripcion con la cópia del título de donde se hubiere tomado; y si fuere éste de los que deben conservarse en el oficio del Registro, indicacion del legajo en que se encuentre.

10. En la inscripcion de los contratos en que haya mediado precio ó entrega de metálico, se hará mencion del que resulte del título, así como de la forma en que se hubiere hecho ó convenido el pago.

11. Si la inscripcion fuere de traslacion de dominio, expresará si ésta se ha verificado pagando el precio al contado ó á plazos; en el primer caso, si se ha pagado todo el precio, ó qué parte de él; y en el segundo la forma y plazos en que se haya estipulado el pago.

Iguales circunstancias se expresarán tambien si la traslacion de dominio se verificare por permuta ó adjudicacion en pago, y cualquiera de los adquirentes quedare obligado á abonar al otro alguna diferencia en metálico ó efectos.

12. Las inscripciones hipotecarias de créditos expresarán, en todo caso, el importe de la obligacion garantida y el de los intereses, si se hubieren estipulado, sin cuya circunstancia no se considerarán asegurados por la hipoteca dichos intereses en los términos prescritos en la presente ley.

13. Las inscripciones de servidumbre se harán constar:

1º En la inscripcion de propiedad del prédio sirviente;

2º En la inscripcion de propiedad del predio dominante.

14. La inscripcion de los fideicomisos se hará á favor del heredero fiduciario, si oportunamente no declarare con las formalidades debidas, el nombre de la persona á quien hayan de pasar los bienes ó derechos sujetos á inscripcion.

Si hiciere el fiduciario aquella declaracion, se verificará la inscripcion desde luego á nombre del fideicomisario.

15. Las inscripciones de las ejecutorias mencionadas en el número 4º del art. 2º y en el art. 5º de esta ley y las anotaciones preventivas de las demas á que se refiere el núm. 5º del art. 42, expresarán claramente en ella la especie de incapacidad que de dichas ejecutorias ó demandas resulte.

16. El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias ó rescisorias de los actos ó contratos inscritos, se hará constar en el registro, bien por medio de una nota marginal si se consuma la adquisicion del derecho, ó bien por una nueva inscripcion á favor de quien corresponda, si la resolucion ó rescision llega á verificarse.

Tambien se hará constar por medio de una nota marginal, siempre que los interesados lo reclamen, ó el juez ó el tribunal lo mande, el pago de cualquiera cantidad que haga el adquirente, despues de la inscripcion, por cuenta ó saldo del precio en la venta, ó de abono de diferencias en la permuta ó adjudicacion en pago.

17. Inscrito ó anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ó anotarse ningun otro de fecha anterior, por el cual se trasmita ó grave la propiedad del mismo inmueble.

Si solo se hubiere extendido el asiento de presentacion del título traslativo del dominio, no podrá tampoco inscribirse ó anotarse ningun otro título de la clase antes expresada, durante el término de treinta dias, contados desde la fecha del mismo asiento.

18. Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras en cuya virtud se solicite la inscripcion, y la capacidad de los otorgantes por lo que resulte de las mismas escrituras.

19. Cuando el registrador notare falta en las formas extrínsecas de las escrituras, ó de capacidad en los otorgantes, la manifestará á los que pretendan la inscripcion, para que, si quieren, recojan la escritura y subsanen la falta en el término que duran los efectos del asiento de presentacion segun el art. 17; y si no recojen la escritura ó no subsanan la falta á satisfaccion del registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotacion preventiva que ordena el art. 42 en su número 8º si se solicita expresamente.

En el caso de no hacerse la anotacion preventiva, el asiento de presentacion del título continuará produciendo sus efectos durante los treinta dias antes expresados.

20. El no hallarse inscrito el dominio de un bien inmueble ó derecho real á favor de la persona que lo trasfiera ó grave, sin estar tampoco inscrito á favor de otra, no será motivo suficiente para suspender la inscripcion ó anotacion preventiva, si del título presentado ó de otro documento fehaciente resulta probado que aquella persona adquirió el referido dominio antes del dia 1º de Enero de 1863; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

tal adquisicion, tomándolas de los documentos necesarios al efecto.

En el caso de no resultar la fecha de la adquisicion, ó de ser posterior al expresado dia 1º de Enero de 1863 se suspenderá la inscripcion solicitada, tomándose anotacion preventiva si lo pidiere el que presente el título, cuya anotacion subsistirá el tiempo designado en el art. 96; y en el caso de no tomarse dicha anotacion, producirá el asiento de presentacion el efecto designado en el art. 17.

21. Las escrituras públicas de actos ó contratos que deban inscribirse, expresarán, por lo ménos, todas las circunstancias que bajo pena de nulidad debe contener la inscripcion, y sean relativas á las personas de los otorgantes, á las fincas y á los derechos inscritos.

Los dueños de bienes inmuebles ó derechos reales por título de mayorazgo, testamento ú otro universal ó singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripcion presentando dicho título con el documento en su caso, que pruebe haberle sido aquel trasmitido, y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir.

22. El notario que cometiese alguna omision que impida inscribir el acto ó contrato, conforme á lo dispuesto en el artículo anterior, la subsanará extendiendo á su costa una nueva escritura, si fuere posible, ó indemnizando, en todo caso, á los interesados de los perjuicios que les ocasione su falta.

23. Los títulos mencionados en los arts. 2º y 5º que no estén inscritos en el registro, no podrán perjudicar á tercero.

La inscripcion de los bienes inmuebles y derechos reales adquiridos por herencia ó legado, no perjudicará á tercero, si no hubiesen transcurrido cinco años desde la fecha de la misma.

24. Los títulos inscritos surtirán su efecto aun contra los acreedores singularmente privilegiados por la legislacion comun.

25. Los títulos inscritos no surtirán su efecto, en cuanto á tercero, sino desde la fecha de la inscripcion.

26. Para determinar la preferencia entre dos ó más inscripciones de una misma fecha, relativas á una misma finca, se atenderá á la hora de la presentacion en el registro de los títulos respectivos.

27. Para los efectos de esta ley, se considera como tercero aquel que no haya intervenido en el acto ó contrato inscrito.

28. Se considera como fecha de la inscripcion para todos los efectos que ésta debe producir, la fecha del asiento de presentacion, que deberá constar en la inscripcion misma.

29. El dominio ó cualquier otro derecho real que se mencione expresamente en las inscripciones ó anotaciones preventivas, aunque no esté consignado en el registro por medio de una inscripcion separada y especial, surtirá efecto contra tercero desde la fecha del asiento de presentacion del título respectivo.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de la obligacion de inscribir especialmente los referidos derechos, y de la responsabilidad en que pueda incurrir la persona que en casos determinados deba pedir la inscripcion.

30. Las inscripciones de los títulos expresados en los arts. 2º y 5º á excepcion del de hipoteca, serán nulas cuando carezcan de las circunstancias comprendidas en los números 1º, 2º 3º, 4º, 5º, 6º y 8º del artículo 9º y en el número 1º del art. 13.

Las inscripciones de hipotecas serán nulas cuando carezcan de las circunstancias expresadas en los números 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 8º del mismo art. 9º

31. La nulidad de las inscripciones de que trata el art. precedente, no perjudicará al derecho anteriormente adquirido por un tercero que no haya sido parte en el contrato inscrito.

32. Se entenderá que carece la inscripcion de alguna de las circunstancias comprendidas en los números y artículos citados en el art. 30, no solamente cuando se omita hacer mencion en ella de todos los requisitos expresados en cada uno de los mismos artículos ó números, sino tambien cuando se expresen con tal inexactitud que pueda ser por ello el tercero inducido á error sobre el objeto de la circunstancia misma y perjudicado además en su consecuencia.

Cuando la inexactitud no fuese sustancial, conforme á lo prevenido en el párrafo anterior, ó la omision no fuese de todas las circunstancias comprendidas en alguno de los referidos números ó artículos, no se declarará la nulidad, sino en el caso de que llegue á producir el error y el perjuicio.

33. La inscripcion no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes.

34. No obstante lo declarado en el art. anterior, los actos ó contratos que se ejecuten ú otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto á tercero, aunque despues se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito ó de causas que no resulten claramente del mismo registro, ó si la inscripcion se hubiere notificado ó hecho saber á las personas que en los veinte años anteriores hayan poseido, segun el registro, los mismos bienes y no hubieren reclama

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

do contra ella en el término de treinta dias.

La notificacion á que se refiere el párrafo anterior, se verificará á solicitud del que, segun el registro, sea dueño del inmueble ó del derecho real, por el mismo registrador verbalmente ó por escrito, á los anteriores adquirentes que tuviesen registrado su derecho y residan en el territorio del registro, y por edictos á los que se hallen ausentes ó no sean conocidos, y á los herederos de los que hayan fallecido.

Los requeridos de cualquiera de estos modos, que en el término de treinta dias no presenten en el juzgado ó tribunal correspondiente demanda que pueda invalidar la inscripcion notificada, no podrán hacer valer su derecho, si alguno tuviren, contra el tercero que inscriba despues el suyo en la forma debida sobre la misma finca, aunque la inscripcion anterior proceda de un título falso ó nulo.

La notificacion personal se verificará dejando en poder del requerido un breve extracto de la parte de la inscripcion que pueda interesarle, recogiendo recibo de ella, ó si esto no fuere posible, extendiendo el mismo registrador una diligencia de entrega. Si el requerido contestase verbalmente que no tiene reclamacion que hacer, ó dejare transcurrir el término de los treinta dias sin traer al registro documento que acredite la presentacion de su demanda, el registrador lo hará constar tambien por diligencia. Cuando el requerido contestase por escrito, será éste firmado de su puño, y el registrador lo conservará en su archivo.

Los edictos, en su caso, se publicarán y fijarán por el registrador en los parajes acostumbrados del lugar en que radique la finca, y del pueblo del registro y en el Boletin oficial de la provincia.

Si en los treinta dias señalados no se entablare demanda que pueda dejar sin efecto la inscripcion, el registrador, ocho dias despues, pondrá en ésta una nota marginal expresando aquel resultado. En cualquiera otro caso no se extenderá dicha nota hasta que sea vencido en juicio el anterior adquirente que hubiera reclamado contra la inscripcion.

Lo dispuesto en este artículo no será aplicable á la inscripcion de la mera posesion, á ménos que la prescripcion haya convalidado y asegurado el derecho inscrito.

35. La prescripcion que no requiera justo título, no perjudicará á tercero si no se halla inscrita la posesion que ha de producirla.

Tampoco perjudicará á tercero la que requiera justo título, si éste no se halla inscrito en el registro.

El término de la prescripcion principiará á correr, en uno y en otro caso, desde la fecha de la inscripcion.

En cuanto al dueño legítimo del inmueble ó derecho que se esté prescribiendo, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo á la legislacion comun.

36. Las acciones rescisorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos, conforme á lo prevenido en esta ley.

37. Se exceptúan de la regla contenida en el artículo anterior:

1º Las acciones rescisorias y resolutorias que deban su orígen á causas que consten explícitamente en el registro;

2º Las acciones rescisorias de enagenaciones hechas en fraude de acreedores, en los casos siguientes:

Cuando la segunda enajenacion haya sido hecha por título gratuito;

Cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude.

En ambos casos prescribirá la accion al año, contado desde el dia de la enajenacion fraudulenta.

38. En consecuencia de lo dispuesto en el art. 36, no se anularán ni rescindirán los contratos en perjuicio de tercero que haya inscrito su derecho por ninguna de las causas siguientes:

1ª Por revocacion de donaciones, en los casos permitidos por la ley, excepto el de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el registro;

2ª Por causa de retracto legal en la venta ó derecho de tanteo en la enfitéusis;

3ª Por no haberse pagado todo ó parte del precio de la cosa vendida, si no consta en la inscripcion haberse aplazado el pago;

4ª Por la doble venta de una misma cosa, cuando alguna de ellas no hubiere sido inscrita;

5ª Por causa de lesion enorme ó enormísima;

6ª Por efecto de la restitucion *in integrum* á favor de los que disfrutan este beneficio;

7ª Por enajenaciones verificadas en fraude de acreedores, con exclusion de las exceptuadas en el artículo anterior;

8ª Por efecto de cualesquiera otras acciones que las leyes ó fueros especiales concedan á determinadas personas para rescindir contratos, en virtud de causas que no consten expresamente de la inscripcion.

En todo caso en que la accion resolutiva ó rescisoria no se pueda dirigir contra el tercero, conforme á lo dispuesto en este artículo, se podrá ejercitar la personal correspondiente para la indemnizacion de daños y perjuicios por el que los hubiese causado.

39. Se entenderá enajenacion á título gratuito en fraude de acreedores en el caso primero, número 2º del art. 37, no solamente la que se haga por donacion ó cesion de derecho, sino tambien cualquiera enajenacion,

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

constitucion ó renuncia de derecho real que haga el deudor en los plazos respectivamente señalados por las leyes comunes, y las de comercio en su caso, para la renovacion de las enajenaciones en fraude de acreedores, siempre que no haya mediado precio, su equivalente, ú obligacion preexistente y vencida.

40. Se podrán revocar, conforme á lo declarado en el artículo anterior, y siempre que concurran las circunstancias que en él se determinan:

1º Los censos, enfitéusis, servidumbres, usufructos y demas derechos reales constituidos por el deudor;

2º Las constituciones dotales ó donaciones *propter nuptias* á favor de la mujer, de hijos ó de extraños;

3º Las adjudicaciones de bienes inmuebles en pago de deudas no vencidas;

4º Las hipotecas voluntarias constituidas para seguridad de deudas anteriormente contraidas sin esta garantía, y no vencidas, siempre que no se agreven por ella las condiciones de la obligacion principal;

5º Cualquier contrato en que el deudor traspase ó renuncie expresa ó tácitamente un derecho real.

Se entenderá que no media precio ni su equivalente en los dichos contratos cuando el notario no de fé de su entrega, ó si confesando los contrayentes haberse ésta verificado con anterioridad, no se justificare el hecho ó se probare que debe ser comprendido en el caso tercero del presente artículo.

41. Se considerará el poseedor del inmueble ó derecho real cómplice en el fraude de su enajenacion, en el caso segundo, número segundo del artículo 37:

1º Cuando se probare que le constaba el fin con que dicha enajenacion se hiciera, y que condyuvó á ella como adquirente inmediato, ó con cualquier otro carácter;

2º Cuando hubiere adquirido su derecho, bien inmediatamente del deudor, bien de otro poseedor posterior, por la mitad, ó ménos de la mitad del justo precio.

3º Cuando habiéndose cometido cualquiera especie de suposicion ó simulacion en el contrato celebrado por el deudor, se probare que el poseedor tuvo noticia ó se oprovechó de ella.

TITULO III.

De las anotaciones preventivas.

42. Podrán pedir anotacion preventiva de sus respectivos derechos en el registro público correspondiente:

1º El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, ó la constitucion, declaracion, modificacion ó extincion de cualquier derecho real;

2º El que en juicio ejecutivo obtuviere á su favor mandamiento de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes raíces del deudor;

3º El que en cualquier juicio obtuviere sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse á efecto por los trámites establecidos en el título 18, parte 1ª de la ley de Enjuiciamiento civil;

4º El que demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligacion, obtuviere, con arreglo á las leyes, providencia ordenando el secuestro ó prohibiendo la enajenacion de bienes inmuebles;

5º El que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las providencias expresadas en el núm. 4º del art. 2º de esta ley;

6º El legatario que no tenga derecho, segun las leyes, á promover el juicio de testamentaría;

7º El acreedor refaccionario, mientras duren las obras que sean objeto de la refaccion;

8º El que presentare en el oficio del registro algun título, cuya inscripcion no pueda hacerse definitivamente por falta de algun requisito subsanable, ó por imposibilidad del registrador;

9º El que en cualquiera otro caso tuviere derecho á exigir anotacion preventiva, conforme á lo dispuesto en esta ley.

43. En el caso del número 1º del art. anterior, no podrá hacerse la anotacion preventiva, sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada á instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador.

En el caso del número 2º del mismo artículo, será obligatoria la anotacion, segun lo dispuesto en el 953 de la ley de Enjuiciamiento civil.

En el caso del número 5º de dicho artículo anterior, deberá hacerse tambien la anotacion en virtud de providencia judicial, que podrá dictarse de oficio, cuando no hubiere interesados que la reclamen, siempre que el juzgador, á su prudente arbitrio, lo estime conveniente para asegurar el efecto de la sentencia que pueda recaer en el juicio.

44. El acreedor que obtenga anotacion en su favor en los casos de los números segundo, tercero y cuarto del artículo 42, será preferido en cuanto á los bienes anotados solamente, á los que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraido con posterioridad á dicha anotacion.

45. El legatario que no tenga derecho, segun las leyes, á promover el juicio de testamentaría, podrá pedir en cualquier tiempo anotacion preventiva sobre la misma cosa legada, si fuere determinada é inmueble.

Si el legado no fuere de especie, podrá exigir el legatario la anotacion de su valor sobre cualquiera bienes raices de la herencia, bastantes para cubrir

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

lo,dentro de los ciento ochenta dias siguientes á la muerte del testador.

En uno y otro caso se hará la anotacion presentando en el registro el título en que se funde el derecho del legatario.

46. El legatario de bienes inmuebles determinados, ó de créditos ó pensiones consignados sobre ellos, no podrá constituir su anotacion preventiva, sino sobre los mismos bienes.

47. El legatario de género ó cantidad no podrá exigir su anotacion sobre bienes inmuebles legados especialmente á otros.

48. Ningun legatario de género ó cantidad que tenga á su favor anotacion preventiva, podrá impedir que otro de la misma clase obtenga, dentro del plazo legal, otra anotacion á su favor sobre los mismos bienes ya anotados.

49. Si el heredero quisiere inscribir á su favor dentro del expresado plazo de los ciento ochenta dias, los bienes hereditarios, y no hubiere para ello impedimento legal, podrá hacerlo, con tal de que renuncien préviamente y en escritura pública todos los legatarios á su derecho de anotacion, ó que en defecto de renuncia expresa se notifique á los mismos legatarios, con treinta dias de anticipacion, la solicitud del heredero, á fin de que durante dicho término puedan hacer uso de aquel derecho.

Esta notificacion se hará con arreglo á lo dispuesto en los artículos 228 á 231 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Si alguno de los legatarios no fuere persona cierta, el juez ó tribunal mandará hacer la anotacion proventiva de su legado, bien á instancia del mismo heredero ó de otro interesado, bien de oficio.

El heredero que solicite la inscripcion á su favor de los bienes hereditarios, dentro de los referidos ciento ochenta dias, podrá anotar preventivamente desde luego dicha solicitud.

Esta anotacion no se convertirá en inscripcion definitiva hasta que los legatarios hayan renunciado expresa ó tácitamente á la anotacion de sus legados, y quedará cancelada respecto á bienes que los mismos legatarios anoten preventivamente en uso de su derecho.

50. El legatario que obtuviere anotacion preventiva, será preferido á los acreedores del heredero que haya aceptado la herencia sin beneficio de inventario, y á cualquiera otro que con posterioridad á dicha anotacion adquiera algun derecho sobre los bienes anotados; pero entendiéndose que esta preferencia es solamente en cuanto al importe de dichos bienes.

51. La anotacion preventiva dará preferencia, en cuanto al importe de los bienes anotados, á los legatarios que hayan hecho uso de su derecho dentro de los ciento ochenta dias señalados en el artículo 45, sobre los que no lo hicieren del suyo en el mismo término.

Los que dentro de éste la hayan realizado, no tendrán preferencia entre sí; pero sin perjuicio de la que corresponda al legatario de especie respecto á los demas legatarios, con arreglo á la legislacion comun, tanto en este caso, como en el de no haber pedido su anotacion.

52. El legatario que no lo fuese de especie y dejare transcurrir el plazo señalado en el artículo 45 sin hacer uso de su derecho, solo podrá exigir despues la anotacion preventiva sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero; pero no surtirá efecto contra el que antes haya adquirido ó inscrito algun derecho sobre los bienes hereditarios.

53. El legatario que transcurridos los ciento ochenta dias pidiese anotacion sobre los bienes hereditarios que subsistan en poder del heredero, no obtendrá por ello preferencia alguna sobre los demas legatarios que omitan esta formalidad, ni logrará otra ventaja que la de ser antepuesto para el cobro de su legado á cualquiera acreedor del heredero que con posterioridad adquiera algun derecho sobre los bienes anotados.

54. La anotacion pedida fuera del término podrá hacerse sobre bienes anotados dentro de él á favor de otro legatario, siempre que subsistan en poder del heredero; pero el legatario que la obtuviere no cobrará su legado sino en cuanto alcanzare el importe de los bienes, despues de satisfechos los que dentro del término hicieron su anotacion.

55. La anotacion preventiva de los legados y de los créditos refaccionarios no se decretará judicialmente sin audiencia prévia y sumaria de los que puedan tener interes en contradecirla.

56. La anotacion preventiva de los legados podrá hacerse por convenio entre las partes ó por mandato judicial.

57. Cuando hubiere de hacerse la anotacion por mandato judicial, acudirá el legatario al juez ó tribunal competente para conocer de la testamentaria exponiendo su derecho, presentando los títulos en que se funde, y señalando los bienes que pretenda anotar. El juez ó tribunal, oyendo al heredero y al mismo legatario en juicio verbal, segun los trámites establecidos en el título 24, parte 1ª de la ley de Enjuiciamiento civil, dictará providencia, bien denegando la pretension, ó bien accediendo á ella.

En este último caso señalará los bienes que hayan de ser anotados y mandará librar el correspondiente despacho al registrador, con insercion literal de lo prevenido para que lo ejecute.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Esta providencia será apelable para ante la Audiencia del Distrito.

58. Si pedida judicialmente la anotacion por un legatario, acudiere otro ejercitando igual derecho respecto á los mismos bienes, será tambien oido en el juicio.

59. El acreedor refaccionario podrá exigir anotacion sobre la finca refaccionada, por las cantidades que de una vez ó sucesivamente anticipare, presentando el contrato por escrito que en cualquiera forma legal haya celebrado con el deudor.

Esta anotacion surtirá, respecto al crédito refaccionario, todos los efectos de la hipoteca.

60. No será necesario que los títulos en cuya virtud se pida la anotacion preventiva de créditos refaccionarios, determinen fijamente la cantidad de dinero ó efectos en que consistan los mismos créditos, y bastará que contengan los datos suficientes para liquidarlos al terminar las obras contratadas.

61. Si la finca que haya de ser objeto de la refaccion estuviere afecta á obligaciones reales inscritas, no se hará la anotacion, sino bien en virtud de convenio unánime por escritura pública entre el propietario y las personas á cuyo favor estuvieren constituidas dichas obligaciones, sobre el objeto de la refaccion misma y el valor de la finca ántes de empezar las obras, ó bien en virtud de providencia judicial, dictada en expediente instruido para hacer constar dicho valor, y con citacion de todas las indicadas personas.

62. Si alguno de los que tuvieren á su favor las obligaciones reales expresadas en el artículo anterior no fuere persona cierta, estuviere ausente, ignorándose su paradero, ó negare su consentimiento, no podrá hacerse la anotacion sino por providencia judicial.

63. El valor que en cualquiera forma se diere á la finca que ha de ser refaccionada, ántes de empezar las obras se hará constar en la anotacion del crédito.

64. Las personas á cuyo favor estuvieren constituidos derechos reales sobre la finca refaccionada, cuyo valor se haga constar en la forma prescrita en los artículos precedentes, conservarán su derecho de preferencia respecto al acreedor refaccionario, pero solamente por un valor igual al que se hubiere declarado á la misma finca.

El acreedor refaccionario será considerado como hipotecario respecto á lo que exceda el valor de la finca al de las obligaciones anteriores mencionadas, y en todo caso, respecto á la diferencia entre el precio dado á la misma finca ántes de las obras y el que alcanzare en su enajenacion judicial.

65. Serán faltas subsanables las

que afecten á la validez del mismo título sin producir necesariamente la nulidad de la obligacion en él constituida.

Si el título contuviere alguna de estas faltas, el registrador suspenderá la inscripcion, y extenderá anotacion preventiva si la solicita el que presentó el título.

Serán faltas no subsanables las que produzcan necesariamente la nulidad de la obligacion.

En el caso de contener el título alguna falta de esta clase se denegará la inscripcion sin poder verificarse la anotacion preventiva.

66. Los interesados podrán reclamar gubernativamente contra la calificacion del título hecha por el registrador, sin perjuicio de acudir, si quieren, á los tribunales de justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez ó nulidad de los documentos ó de la obligacion. En el caso de que se suspendiere la inscripcion por faltas subsanables del título y no se solicitare la anotacion preventiva, podrán los interesados subsanar las faltas en los treinta dias que duran los efectos del asiento de presentacion. Si se extiende la anotacion preventiva, podrá verificarse en el tiempo que ésta subsiste, segun el artículo 96.

Cuando se hubiere denegado la inscripcion y el interesado, dentro de los treinta dias siguientes al de la fecha del asiento de presentacion, propusiera demanda ante los tribunales de justicia para que se declare la validez del título ó de la obligacion, podrá pedir anotacion preventiva de la demanda, y la que se verifique se retrotraerá á la fecha del asiento de presentacion.

Despues de dicho término no surtirá efecto la anotacion preventiva de la demanda sino desde su fecha.

En el caso de recurrirse gubernativamente contra la calificacion del título, todos los términos expresados en los dos anteriores párrafos quedarán suspensos desde el dia en que se interponga el recurso hasta el de su resolucion definitiva.

67. En el caso de hacerse la anotacion por no poderse ejecutar la inscripcion por falta de algun requisito subsanable, podrá exigir el interesado que el registrador le dé copia de dicha anotacion, autorizada con su firma, y en la cual conste si hay ó no pendientes de registro algunos otros títulos relativos al mismo inmueble, y cuales sean estos en su caso.

68. Las providencias decretando ó denegando la anotacion preventiva, en los casos primero, quinto y sexto del art. 42, serán apelables en un solo efecto.

En el caso sétimo del mismo artículo, será apelable en ambos la providencia, cuando se haya opuesto á la anotacion el que tuviere á su favor

algun derecho real anterior sobre el inmueble anotado.

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

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

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

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

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

73. Todo mandamiento judicial, disponiendo hacer una anotacion preventiva, expresará las circunstancias que deba ésta contener, segun lo prevenido en el artículo anterior, si resultasen de los títulos y documentos que se hayan tenido á la vista para dictar la providencia de anotacion.

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

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

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

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

76. La anotacion preventiva será nula cuando por ella no pueda venirse en conocimiento de la finca ó derecho anotado, de la persona á quien afecte la anotacion, ó de la fecha de esta.

TITULO IV.

De la extincion de la inscripcion y anotacion preventiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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

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

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

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

Tambien dictará el juez ó el tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelacion la persona en cuyo favor se hubiere hecho. Si constituida la inscripcion ó anotacion por escritura pública, procediere su cancelacion y no consintiere en ella aquel á quien ésta perjudique, podrá el otro interesado demandarlo en juicio ordinario.

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

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

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

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

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

87. Si antes de extinguirse la anotacion preventiva resultare ser ineficaz para la seguridad del legado, por razon de las cargas ó condiciones especiales de los bienes anotados, podrá pedir el legatario que se constituya otra sobre bienes diferentes, siempre que los haya en la herencia susceptibles de tal gravámeu.

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

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

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

90. El pensionista que no hubiere constituido anotacion preventiva, podrá exigir tambien en cualquier tiempo la inscripcion hipotecaria de su derecho sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero, ó se hayan adjudicado al heredero ó legatario especialmente gravado, siempre que pudiere hacerlo, mediando anotacion preventiva eficaz, conforme á lo dispuesto en el artículo anterior.

Esta inscripcion no surtirá efecto sino desde su fecha.

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

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

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

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

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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

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

96. La anotacion exigida á consecuencia de no poderse verificar la inscripcion por defectos subsanables del título presentado, caducará á los sesenta dias de su fecha.

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

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

98. Será nula la cancelacion:

1º Cuando no dé claramente á conocer la inscripcion ó anotacion cancelada;

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

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

4º Cuando haciéndose la cancelacion á nombre de persona distinta de aquella á cuyo favor estuviere hecha la inscripcion ó anotacion, no resultare de la cancelacion la representacion con que haya obrado dicha persona;

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

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

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

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

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

2º Cuando se haya verificado por error ó fraude;

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

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

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

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

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

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

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

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

104. La cancelacion de toda inscripcion contendrá necesariamente las circunstancias siguentes:

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

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

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

4ª Los nombres de los interesados en la inscripcion;

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

TITULO V.

DE LAS HIPOTECAS.

SECCION I.

De las hipotecas en general.

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

106. Solo podrán ser hipotecados:

1º Los bienes inmuebles.

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

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9º Los bienes vendidos con pacto de *retro-venta* ó á carta de gracia, si el comprador ó su causa-habiente limita la hipoteca á la cantidad que deba recibir en caso de resolverse la venta, dándose conocimiento del contrato al vendedor, á fin de que si se retrajeren los bienes antes de cancelarse la hipoteca, no devuelva el precio sin conocimiento del acreedor, á no preceder para ello precepto judicial, ó si el vendedor ó su causa habiente hipoteca lo que valgan los bienes más de lo que deba percibir el comprador si se resolviese la venta; pero en este caso, el acreedor no podrá repetir contra los bienes hipotecados, sin retraerlos previamente en nombre del deudor en el tiempo en que éste tenga derecho y anticipando la cantidad que para ello fuere necesaria.

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

108. No se podrán hipotecar:

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

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

3º Los oficios públicos:

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

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

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

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

8º El uso y habitacion:

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

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

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

Cuando la condicion resolutoria

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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

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

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

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

1º Los objetos muebles, colocados permanentemente en un edificio, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria, aunque su colocacion se haya verificado despues de constituida la hipoteca;

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

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

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

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

112. Cuando la finca hipotecada pasare á manos de un tercer poseedor no será extensiva la hipoteca á los muebles colocados permenentemente en los edificios, ni á las mejoras que no consistan en obras de reparacion, seguridad ó trasformacion, siempre que unos ú otras se hayan costeado por el nuevo dueño, ni á los frutos pendientes ni rentas vencidas, que sean de la pertenencia del mismo.

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

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

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

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

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

116. *Como el 1973 de nuestro Código civil.*

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

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

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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

119. *Como el 1953 de nuestro Código civil.*

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

121. Lo dispuesto en el artículo anterior se entenderá sin perjuicio de que, si la hipoteca no alcanzare á cubrir la totalidad del crédito, pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demas fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder; pero sin prelacion, en cuanto á dicha diferencia, sobre los que, despues de inscrita la hipoteca hayan adquirido algun derecho real en las mismas fincas.

122. *Como el 1954 de nuestro Cód. civ.*

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

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

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

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

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

128. Requerido el tercer poseedor, de uno de los dos modos expresados en el anterior artículo, deberá verificar el pago del crédito con los intereses correspondientes, regulados conforme á lo dispuesto en el art. 114 ó desamparar los bienes hipotecados.

129. Si el tercer poseedor no paga ni desampara los bienes, será responsable con los suyos propios, ademas de los hipotecados, de los intereses dvengados desde el requerimiento y de las costas judiciales á que por su morosidad diere lugar. En el caso de que el tercer poseedor desampare los bienes hipotecados, se considerarán estos en poder del deudor, á fin de que pueda dirigirse contra los mismos el procedimiento ejecutivo.

130. Lo dispuesto en los tres anteriores artículos, será igualmente aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito ó de los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligacion.

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

132. Se considerará tambien como tercer poseedor para los efectos de los artículos 127 y 128 el que hubiere adquirido solamente el usufructo ó el dominio útil de la finca hipotecada, o bien la propiedad ó el dominio directo, quedando en el deudor el derecho correlativo.

Si hubiere mas de un tercer poseedor por hallarse en una persona la propiedad ó el dominio directo, y en otra el usufructo ó el dominio útil, se entenderá con ambas el requerimiento.

133. Al vencimiento del plazo para el pago de la deuda, el acreedor podrá pedir que se despache mandamiento de ejecucion contra todos los bienes hipotecados, estén ó no en poder de uno ó varios terceros poseedores; pero estos no podrán ser requeridos al pago, sino despues de haberlo sido el deudor y no haberlo realizado. Cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes, debiendo el tercer poseedor otorgar la escritura de venta, ú otorgarse de oficio en su rebeldía. Será juez ó tribunal competente para conocer del procedimiento el que lo fuere respecto del deudor. No se suspenderá en ningun caso el procedimiento ejecutivo por las reclamaciones de un tercero, si no estuvieren fundadas en un título anteriormente inscrito, ni por la muerte del deudor, ó del tercer poseedor, ni por la declaracion de quiebra, ni por el concurso de acreedores de cualquiera de ellos.

134. Como el 1968 de nuestro Cód. civ.

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

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

137. Las hipotecas son voluntarias ó legales.

SECCION II.

De las hipotecas voluntarias.

138. Como el 1981 de nuestro Cód. civ.

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

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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

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

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

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

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

144. Todo hecho ó convenio entre las partes, que pueda modificar ó destruir la eficacia de una obligacion hipotecaria anterior, como el pago, la compensacion, la espera, el pacto ó promesa de no pedir, la novacion del contrato primitivo y la transaccion ó compromiso, no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el registro por medio de una inscripcion nueva, de una cancelacion total ó parcial, ó de una nota marginal, segun los casos.

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

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

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

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

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

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

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

148. Las inscripciones de hipotecas voluntarias solo podrán ser canceladas en la forma prevenida en el art. 82. Si no se prestaren á la cancelacion los que deban hacerla, podrá decretarse judicialmente.

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

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

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

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

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

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

El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.

Si la hipoteca se ha constituido pa-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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

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

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

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

SECCION III.

De las hipotecas legales.

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

158. Las personas á cuyo favor establece esta ley hipoteca legal, no tendrán otro derecho que el de exigir la constitucion de una hipoteca especial suficiente para la garantía de su derecho.

159. Para que las hipotecas legales se entiendan constituidas, se necesita la inscripcion del título en cuya virtud se constituyan.

160. Las personas á cuyo favor establece esta ley hipoteca legal, podrán exigir que se constituya la especial sobre cualesquiera bienes inmuebles ó derechos reales de que pueda disponer el obligado á prestarla, siempre que con arreglo á esta ley, sean hipotecables.

Tambien podrán exigir dicha hipoteca en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, como el matrimonio, la tutela, la patria potestad ó la administracion, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligacion que se debiera haber asegurado.

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

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

163. En cualquier tiempo en que llegaren á ser insuficientes las hipotecas legales inscritas, podrán reclamar su ampliacion ó deberán pedirla los que con arreglo á esta ley tengan respectivamente el derecho ó la obligacion de exigirlas y de calificar su suficiencia.

164. Las hipotecas legales inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido, y se cancelarán en los mismos términos que las voluntarias.

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

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

2ª A este escrito acompañará precisamente el título ó documento que produzca el derecho de hipoteca legal, y si fuere posible, una certificacion del registrador en que consten todos los bienes hipotecables que posea el demandado;

3ª El juez ó tribunal, en su vista, mandará comparecer á su presencia á todos los interesados en la constitucion de la hipoteca, á fin de que se avengan, si fuere posible, en cuanto al modo de verificarla;

4ª Si se avinieren, mandará el juez ó el tribunal constituir la hipoteca en los términos que se hayan convenido;

5ª Si no se avinieren, ya sea en cuanto á la obligacion de hipotecar, ó ya en cuanto á la cantidad que deba asegurarse ó la suficiencia de la hipoteca ofrecida, se dará traslado del escrito de demanda al demandado, y seguirá el juicio los trámites establecidos para los incidentes en los artículos 342 al 350 de la ley de Enjuiciamiento civil.

166. En los casos en que el juez ó el tribunal deba proceder de oficio para exigir la constitucion de una hipoteca legal, dispondrá que el registrador correspondiente le remita la certificacion prevenida en la regla segunda del artículo anterior; en su vista mandará comparecer al obligado á constituir la hipoteca, y con su audiencia y la del Ministerio fiscal, seguirá despues el juicio por los trámites que quedan prescritos.

167. Lo dispuesto en los dos anteriores artículos, se entenderá sin perjuicio de las reglas establecidas en el art. 194 sobre hipotecas por bienes reservables, y en la ley de Enjuiciamiento civil sobre fianzas de los tutores y curadores, y no será aplicable á la hipoteca legal á favor del Estado, de las provincias ó de los pueblos, sino cuando los reglamentos administrativos no establecieren otro procedimiento para exigirla.

168. Se establece hipoteca legal:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

1º En favor de las mujeres casadas, sobre los bienes de sus maridos;

Por las dotes que les hayan sido entregadas solemnemente bajo fé de notario;

Por las arras ó donaciones que los mismos maridos les hayan ofrecido dentro de los límites de la ley;

Por los parafernales que con la solemnidad anteriormente dicha, hayan entregado á sus maridos;

Por cualesquiera otros bienes que las mujeres hayan aportado al matrimonio y entregado á sus maridos con la misma solemnidad;

2º En favor de los hijos sobre los bienes de sus padres, por los que estos deban reservarles, segun las leyes, y por los de su peculio;

3º En favor de los hijos del primer matrimonio, sobre los bienes de su padrastro, por los que la madre haya administrado ó administre, ó por los que deba reservarles;

4º En favor de los menores ó incapacitados, sobre los bienes de sus tutores ó curadores, por los que estos hayan recibido de ellos, y por la responsabilidad en que incurrieren;

5º En favor del Estado, de las provincias y de los pueblos, sobre los bienes de los que contraten con ellos ó administren sus intereses; por las responsabilidades que contrajeren, con arreglo á derecho; sobre los bienes de los contribuyentes, por el importe de una anualidad vencida y no pagada de los impuestos que graviten sobre ellos;

6º En favor de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años, y si fuere el seguro mútuo, por los dos últimos dividendos que se hubieren hecho.

De la hipoteca dotal.

169. La mujer casada á cuyo favor establece esta ley hipoteca legal, tendrá derecho:

1º A que el marido le hipoteque é inscriba en el registro los bienes inmuebles y derechos reales que reciba como dote estimada, ó con la obligacion de devolver su importe;

2º A que se inscriban en el registro, si ya no lo estuvieren, en calidad de dotales ó parafernales ó por el concepto legal que tuvieren, todos los demas bienes inmuebles y derechos reales que el marido reciba como inestimados y deba volver en su caso;

3º A que el marido asegure con hipoteca especial suficiente, todos los demas bienes no comprendidos en los párrafos anteriores y que se le entreguen por razon de matrimonio.

170. La dote confesada por el marido, cuya entrega no constare, ó constare solo por documento privado, no surtirá mas efecto que el de las obligaciones personales.

171. Sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, la mujer que tuviere á su favor dote confesada por el marido antes de la celebracion del matrimonio, ó dentro del primer año de él, podrá exijir en cualquier tiempo que el mismo marido se la asegure con hipoteca, siempre que haga constar judicialmente la existencia de los bienes dotales, ó la de otros semejantes ó equivalentes en el momento de deducir su reclamacion.

172. Como los 2027 y 2028 de nuestro Cód. civil.

173. Como los 2029 y 2030.

174. Como los 2031 y 2032.

175. La hipoteca legal constituida por el marido á favor de la mujer, garantizará la restitucion de los bienes ó derechos asegurados, solo en los casos en que dicha restitucion deba verificarse conforme á las leyes y con las limitaciones que éstas determinan; y dejará de surtir efecto y podrá cancelarse siempre que por cualquiera causa legítima quede dispensado el marido de la obligacion de restituir.

176. La cantidad que deba asegurarse por razon de dote estimada, no excederá en ningun caso del importe de la estimacion; y si se redujere el de la misma dote, por exceder de la cuantía que el derecho permite, se reducirá igualmente la hipoteca en la misma proporcion, prévia la cancelacion parcial correspondiente.

177. Cuando se constituya dote inestimada en bienes no inmuebles, se apreciarán éstos con el único objeto de fijar la cantidad que deba asegurar la hipoteca, para el caso de que no subsistan los mismos bienes al tiempo de su restitucion; mas sin que por ello pierda dicha dote su calidad de inestimada, si fuere calificada así en la escritura dotal.

178. La hipoteca dotal por razon de arras y donaciones esponsalicias, solo tendrá lugar en el caso de que unas ú otras se ofrezcan por el marido como aumento de la dote. Si se ofrecieren sin este requisito, solo producirán obligacion personal, quedando al arbitrio del marido asegurarla ó no con hipoteca.

179. Si el marido ofreciere á la mujer arras y donaciones esponsalicias, solamente quedará obligado á constituir hipoteca por las unas ó por la otra, á eleccion de la misma mujer, ó á la suya, si ella no optase en el plazo de veinte dias que la ley señala, contado desde el en que se hizo la promesa.

180. El marido no podrá ser obligado á constituir hipoteca por los bienes parafernales de su mujer, sino cuando éstos le sean entregados para su administracion por escritura pública y bajo la fé de notario.

Para constituir esta hipoteca, se apreciarán los bienes ó se fijará su valor por los que, con arreglo á esta ley, tienen la facultad de exigirla y de calificar su suficiencia.

181. Entiéndese por bienes apor-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

tados al matrimonio, para los efectos del párrafo último del número primero del art. 168, aquellos que bajo cualquier concepto, con arreglo á fueros ó costumbres locales, traiga la mujer á la sociedad conyugal, siempre que se entreguen al marido por escritura pública y bajo fé de notario, para que los administre, bien sea con estimacion que cause venta, ó bien con la obligacion de conservarlos ó devolverlos á la disolucion del matrimonio.

Cuando la entrega de los bienes de que trata el párrafo anterior, constare solamente por confesion del marido, no podrá exigirse la constitucion de la hipoteca dotal, sino en los casos y términos prescritos en el art. 171.

182. La constitucion de hipoteca ó inscripcion de bienes, de que trata el art. 169, solo podrán exigirse por la misma mujer, si estuviere casada y fuere mayor de edad.

Si no hubiere contraido aún matrimonio ó habiéndolo contraido fuere menor, deberán ejercitar aquel derecho en su nombre y calificar la suficiencia de la hipoteca que se constituya, el padre, la madre, ó el que diere la dote ó los bienes que se deban asegurar.

A falta de estas personas, y siendo menor la mujer esté ó no casada, deberá pedir que se hagan efectivos los mismos derechos, el curador, si lo hubiere.

183. Si el curador no pidiere la constitucion de la hipoteca, el fiscal del tribunal de partido denunciará el hecho al juez ó tribunal que le haya discernido el cargo, para que proceda á lo que haya lugar.

En defecto de curador, el mismo fiscal solicitará de oficio ó á instancia de cualquier persona, que se compela al marido al otorgamiento de la hipoteca.

Los jueces municipales tendrán tambien obligacion de exitar el celo del ministerio fiscal, á fin de que cumpla lo preceptuado en el párrafo anterior.

184. El curador de la mujer podrá pedir la hipoteca dotal, aunque exista la madre ó el que haya dado la dote, si no lo hicieren una ni otro, dentro de los treinta dias siguientes á la entrega de la dote.

Tambien deberá el curador calificar y admitir la hipoteca ofrecida, si se negaren á hacerlo la misma madre, ó la persona que haya dado la dote.

185. Pedida judicialmente la hipoteca dotal por cualquiera de las personas indicadas en el segundo párrafo del artículo 182, se observarán para su calificacion y admision las reglas siguientes:

1ª Si la dote fuere dada por el padre, por la madre, ó por ambos, ó se constituyere con bienes propios de la hija, la calificacion y admision de la hipoteca corresponderán, en primer lugar al padre, en su defecto á la madre, y por falta de ambos al curador;

2ª Si la dote ó bienes que deban asegurarse fueren dados por cualquiera otra persona, corresponderán á ésta la calificacion y admision de la hipoteca, y solo cuando ella no las hiciere, despues de requerida, podrán ejercitar igual derecho el padre, ó la madre en su defecto, y el curador á falta de ambos;

3ª El que deba calificar la hipoteca podrá oponerse á su admision, bien por considerar insuficientes los bienes ofrecidos en garantía, ó bien por cualquiera otra causa que pueda afectar á su validez; mas si la oposicion no fuere fundada, el juez ó el tribunal lo declarará así y admitirá la hipoteca.

186. Si el marido careciere de bienes con que constituir la hipoteca de que trata el núm. 3º del art. 169, quedará obligado á constituirla sobre los primeros inmuebles ó derechos reales que adquiera; pero sin que esta obligacion pueda perjudicar á tercero mientras no se inscriba la hipoteca.

187. Como el 2007 de nuestro Cód. civ.

188. Los bienes dotales que quedaren hipotecados ó inscritos con dicha cualidad, segun lo dispuesto en los núms. 1º y 2º del art. 169, no se podrán enajenar, gravar ni hipotecar, en los casos en que las leyes lo permitan, sino en nombre y con consentimiento expreso de ambos cónyuges y quedando á salvo á la mujer el derecho de exigir que su marido le hipoteque otros bienes, si los tuviere, en sustitucion de los enajenados ó gravados, ó los primeros que adquiera cuando carezca de ellos al tiempo de verificarse la enajenacion ó de imponerse el gravámen.

Si cualquiera de los cónyuges fuere menor de edad, se observarán en la enajenacion de dichos bienes las reglas establecidas para este caso en la ley de Enjuiciamiento civil.

Si la mujer fuere la menor, el juez ó el tribunal que autorice la enajenacion cuidará de que se constituya la hipoteca de que trata el párrafo primero de este artículo.

189. Los bienes propios del marido, hipotecados á la seguridad de la dote, conforme á lo dispuesto en el núm. 3º del art. 169, podrán enajenarse, gravarse ó hipotecarse por el mismo marido sin los requisitos expresados en el párrafo primero del artículo anterior, siempre que esto se haga dejando subsistente la hipoteca legal constituida sobre ellos con la prelacion correspondiente á su fecha.

Cuando dicha hipoteca haya de extinguirse, reducirse, subrogarse, ó posponerse, será indispensable el consentimiento de la mujer, y se aplicará lo dispuesto en el art. precedente.

190. La mujer podrá exigir la

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

subrogacion de su hipoteca en otros bienes del marido, segun lo dispuesto en los dos anteriores artículos, en cualquier tiempo que lo crea conveniente, desde que haya consentido por escrito, en la enajenacion ó gravámen de los inmuebles afectos á su dote, ó como condicion prévia para prestar dicho consentimiento.

Si la mujer se hallare en cualquiera de los casos previstos en los párrafos 2º y 3º del art. 182, podrán tambien ejercitar este derecho, en su nombre, las personas designadas en el mismo artículo.

191. Los bienes pertenecientes á dote inestimada y los parafernales que se hallaren inscritos con su respectiva calidad, se sujetarán para su enajenacion á las reglas del derecho comun y á las prescritas en el art. 188, sin perjuicio de la restitucion de la dote ó parafernales cuando proceda.

192. Como los 2009 y 2010 de nuestro Código civil. En lugar de las palabras: "por el capital que al interes legal produzca la misma renta ó pension," estas otras: "por el capital que las mismas rentas ó pensiones representen capitalizados al interés legal."

193. Las disposiciones de esta ley sobre la hipoteca legal, no alteran ni modifican las contenidas en los artículos 1039, 1041 y 1114 del Código de Comercio; pero lo prevenido en el art. 1117 del mismo no tendrá lugar cuando la dote estuviere asegurada con hipoteca anterior á los créditos que se reclamen.

De la hipoteca por bienes reservables.

194. La hipoteca especial que tienen derecho á exigir los hijos menores por razon de bienes reservables, se constituirá con los requisitos siguientes:

1º El padre presentará al juez ó tribunal el inventario y tasacion pericial de los bienes que deba asegurar, con una relacion de lo que ofrezca en hipoteca, acompañada de los títulos que prueben su dominio sobre ellos, y de los documentos que acrediten su valor y su libertad ó los gravámenes á que estén afectos;

2º Si el juez ó el tribunal estimare exactas las relaciones de bienes y suficiente la hipoteca ofrecida, dictará providencia mandando extender un acta en el mismo expediente, en la cual se declaren los inmuebles reservables, á fin de hacer constar esta cualidad en sus inscripciones de dominio respectivas, y se constituya la hipoteca por su valor y por el de los demas bienes sujetos á reserva sobre los mismos inmuebles y los de la propiedad absoluta del padre que se ofrezcan en garantía;

3º Si el juez ó el tribunal dudare de la suficiencia de la hipoteca ofrecida por el padre, podrá mandar que

éste practique las diligencias ó presente los documentos que juzgue convenientes, á fin de acreditar aquella circunstancia;

4º Si la hipoteca no fuere suficiente y resultare tener el padre otros bienes sobre que constituirla, mandará el juez ó el tribunal extenderla á los que, á su juicio, basten para asegurar el derecho del hijo. Si el padre no tuviere otros bienes, mandará el juez ó el tribunal constituir la hipoteca sobre los ofrecidos; pero expresando en la providencia que son insuficientes, y declarando la obligacion en que queda el mismo padre de ampliarla con los primeros inmuebles que adquiera;

5º El acta de que trata el número segundo de este artículo, expresará todas las circuntancias que deba contener la inscripcion de hipoteca, y será firmada por el padre, autorizada por el secretario y aprobada por el juez ó el tribunal;

6º Mediante la presentacion en el registro de una copia de esta acta y del auto de su aprobacion judicial, se harán los asientos ó inscripciones correspondientes, para acreditar la cualidad reservable de los bienes que lo sean, y llevar á efecto la hipoteca constituida.

195. Si transcurrieren noventa dias sin presentar el padre al juzgado ó tribunal el expediente de que trata el artículo anterior, podrán reclamar el cumplimiento del mismo los tutores ó curadores de los hijos, si los hubiere, y en su defecto los parientes cualquiera que sea su grado, ó el albacea del cónyuge premuerto.

El término de los noventa dias empezará á contarse desde que, por haberse contraido segundo ó ulterior matrimonio, adquieran los bienes el carácter de reservables.

196. Si concurrieren á pedir la constitucion de la hipoteca legal dos ó más de las personas comprendidas en el artículo anterior, se dará la preferencia al que primero la haya reclamado.

197. Cuando los hijos sean mayores de edad, solo ellos podrán exigir la constitucion de la hipoteca á su favor.

198. El juez ó el tribunal que haya aprobado el expediente de que trata el artículo 194, cuidará bajo su responsabilidad, de que se hagan las inscripciones y asientos prevenidos en el número 6º del mismo artículo.

199. Si el padre no tuviere bienes que hipotecar, se instruirá tambien el expediente prevenido en el art. 194, con el único fin de hacer constar la reserva y su cuantía.

La providencia que en tal caso recaiga, se limitará á declarar lo que proceda sobre estos puntos y la obligacion del padre á hipotecar los primeros inmuebles que adquiera.

Si fueren inmuebles los bienes re-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

servables, mandará el juez ó el tribunal que se haga constar su calidad en el registro, en la forma prescrita en el art. 173.

200. Lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo anterior no será aplicable á la madre, sino en el caso de que su segundo marido no tuviere tampoco bienes que hipotecar.

201. La madre asegurará con las mismas formalidades que el padre el derecho de sus hijos á los bienes reservables, y si no tuviere bienes inmuebles propios, ó los que tenga no fueren suficientes para constituir hipoteca por la cantidad necesaria, hipotecará su segundo marido los que poseyere, hasta cubrir el importe total de los que deban asegurarse.

Si entre ambos cónyuges no pudieren constituir hipoteca bastante, quedará sólidamente obligado cada uno á hipotecar los primeros inmuebles ó derechos reales que adquiera.

De la hipoteca por razon de peculio.

202. El hijo á cuyo favor establece esta ley hipoteca legal por razon de peculio, tendrá derecho:

1º A que los bienes inmuebles que forman parte del peculio se inscriban á su favor, si ya no lo estuvieren, con expresion de esta circunstancia;

2º A que su padre asegure con hipoteca especial, si pudiere, los bienes que no sean inmuebles pertenecientes al mismo peculio.

203. Se entenderá que no puede el padre constituir la hipoteca de que trata el artículo anterior, cuando carezca de bienes inmuebles hipotecables.

Si los que tuviere fueren insuficientes, constituirá, sin embargo sobre ellos la hipoteca, sin perjuicio de ampliarla á otros que adquiera despues, en caso de que se le exija.

204. Si los hijos fueren mayores de edad, solo ellos podrán exijir la inscripcion de bienes y la constitucion de la hipoteca á que les da derecho el art. 202 procediendo para ello en la forma establecida en el art. 165.

205. Si los hijos fueren menores de edad, podrán pedir en su nombre que se hagan efectivos los derechos expresados en el artículo 202:

1º Las personas de quienes procedan los bienes en que consista el peculio;

2º Los herederos ó albaceas de dichas personas;

3º Los ascendientes del menor;

4º La madre, si estuviere legalmente separada de su marido.

206. El curador del hijo dueño del peculio estará obligado, en todo caso, á pedir la inscripcion de bienes y la constitucion de la hipoteca legal, y si se anticipare á esto alguna de las personas indicadas en el artículo anterior, se dará á dicho curador conocimiento del expediente, el cual no se decidirá sin su audiencia.

De la hipoteca por razon de tutela ó curaduría.

207. No se expedirá cédula de habilitacion para continuar en la tutela ó curaduría de sus hijos, á la madre que pase á segundas nupcias y obtenga dicha habilitacion, sin que constituya préviamente y con aprobacion del juez ó del tribunal la hipoteca especial correspondiente.

208. Si la madre se mezclare ó continuare mezclándose en la administracion de la tutela ó curaduría, antes de constituir la hipoteca prevenida en el artículo anterior, quedará obligado su marido á prestar la que se establece en el art. 211, respondiendo con ella de las resultas de la administracion ilegal de su mujer.

209. Si la madre no constituyere la hipoteca en el término de sesenta dias, contados desde la fecha del nuevo matrimonio, nombrará ó hará nombrar el juez ó tribunal con arreglo á las leyes, otro tutor ó curador al huérfano ó incapacitado, bien á instancia de cualquiera de los parientes de éste ó bien de oficio.

210. El tutor ó curador, nombrado conforme á lo prevenido en el artículo anterior, prestarán su fianza con las formalidades prescritas en la ley de Enjuiciamiento civil, oyéndose además, para su aprobacion, al pariente que en su caso haya pedido el nombramiento.

211. El hijo cuya madre, siendo ó habiendo sido su tutora ó curadora, contraiga nuevo matrimonio antes de la aprobacion de las cuentas de su tutela ó curaduría, podrá exigir que el padrastro constituya sobre sus propios bienes hipoteca especial bastante á responder de las resultas de dichas cuentas.

212. Si el hijo fuere menor de edad, deberán pedir en su nombre la constitucion de la hipoteca de que trata el artículo anterior, y calificar la suficiencia de la que se ofreciere:

1º El tutor ó curador del mismo hijo;

2º El curador para pleitos, si lo tuviere nombrado;

3º Cualquiera de los parientes del hijo por la línea paterna;

4º En defecto de todos estos, los parientes de la línea materna.

213. Si concurrieren á pedir la hipoteca dos ó más de las personas indicadas en el artículo anterior, será preferida para la prosecucion del expediente, la que corresponda, siguiendo el órden prescrito en el mismo artículo.

Si concurrieren dos ó más parientes de una misma línea, se entenderá con todos el procedimiento, siempre que convengan en litigar unidos.

214. Los tutores ó curadores obligados á dar fianza, deberán constituir hipoteca especial á favor de las personas que tengan bajo su guarda, con

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

sujecion á lo dispuesto en el Título III, parte 2ª de la ley de Enjuiciamiento civil.

215. Si la hipoteca constituida por el tutor ó curador llegare á ser insuficiente, el juez ó el tribunal exigirá á su prudente arbitrio una ampliacion de fianza, ó adoptará las providencias oportunas para asegurar los intereses del menor ó incapacitado.

216. La ampliacion de fianza de que trata el art. anterior, podrá pedirse por cualquiera persona ó decretarse de oficio en cualquier tiempo en que el juez ó el tribunal lo estime conveniente; pero guardándose, en todo caso, las formalidades prevenidas en la ley de Enjuiciamiento civil para la constitucion de la primera fianza.

Si el juez ó el tribunal no creyere procedente exigir dicha ampliacion, deberá disponer el depósito del sobrante de las rentas ó la imposicion de los fondos, conforme á lo determinado en los núms. cuarto y quinto del art. 1272 de la citada ley de Enjuiciamiento civil.

De otras hipotecas legales.

217. Las direcciones generales los gobernadores de las provincias y los alcaldes, deberán exigir la constitucion de hipotecas especiales sobre los bienes de los que manejen fondos públicos ó contraten con el Estado, las provincias ó los pueblos en todos los casos y en la forma que prescriban los reglamentos administrativos.

218. El Estado, las provincias ó los pueblos tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor para el cobro de una anualidad de los impuestos, que graven á los inmuebles.

Para tener igual preferencia por mayor suma que la correspondiente á dicha anualidad, podrá exigir el Estado una hipoteca especial en la forma que determinen los reglamentos administrativos.

219. Como el 2012 de nuestro Cód. civ.

220. Mientras no se devenguen los premios de los dos años, ó los dos últimos dividendos, en su caso, tendrá el crédito del asegurador preferencia sobre los demas créditos.

221. Devengados y no satisfechos los dos dividendos ó las dos anualidades de que tratan los dos artículos anteriores, deberá constituirse la hipoteca por toda la cantidad que se debiere y la inscripcion no surtirá efecto sino desde su fecha.

TITULO VI.

DEL MODO DE LLEVAR LOS REGISTROS.

Artículos 222 á 253.

Las disposiciones de este título son puramente reglamentarias.

TITULO VII.

De la rectificacion de los asientos del registro.

254. Los registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos:

1º En los asientos principales de inscripcion, anotacion preventiva ó cancelacion, cuyos respectivos títulos se conserven en el registro;

2º En los asientos de presentacion, notas marginales ó indicaciones de referencia, aunque los títulos no obren en las oficinas del registro, siempre que la inscripcion principal respectiva baste para dar á conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.

255. Los registradores no podrán rectificar, sin la conformidad del interesado que posea el título inscrito, ó sin una providencia judicial en su defecto, los errores materiales cometidos:

1º En inscripciones, anotaciones preventivas ó cancelaciones, cuyos títulos no existan en el Registro;

2º Los asientos de presentacion y notas, cuando dichos errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas y no existan tampoco los títulos en la oficina del Registro.

256. Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones ó cancelaciones, ó en otros asientos referentes á ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, ó una providencia judicial que lo ordene.

Los mismos errores cometidos en asientos de presentacion y notas, cuando la inscripcion principal respectiva baste para darlos á conocer, podrá rectificarlos por sí el registrador.

257. El registrador ó cualquiera de los interesados en una inscripcion, podrá oponerse á la rectificacion que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que á su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título á que la instancia se refiera.

La cuestion que se suscite con este motivo, se decidirá en juicio ordinario.

258. Cuando los errores materiales ó de concepto produzcan la nulidad de la inscripcion, conforme al art. 30, no habrá lugar á rectificacion y se pedirá y declarará por quien corresponda dicha nulidad.

259. Se entenderá que se comete error material, para el efecto de los anteriores artículos, cuando sin intencion conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresion de alguna circunstancia, cuya falta no sea causa de nulidad, ó se equivoquen los nombres propios ó las

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripcion, ni el de ninguno de sus conceptos.

260. Se entenderá que se comete error de concepto, cuando al expresar en la inscripcion alguno de los contenidos en el título, se altere ó varíe su sentido, sin que esta falta produzca necesariamente nulidad, conforme á lo prevenido en el artículo 30.

261. Los errores materiales que se cometan en la redaccion de los asientos, no podrán salvarse con enmiendas, tachas ni raspaduras, ni por otro medio que un asiento nuevo, en el cual se exprese y rectifique claramente el error cometido en el anterior.

262. Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripcion, la cual se hará mediante la presentacion del mismo título ya inscrito, si el registrador reconociere su error ó el juez ó el tribunal lo declarare, y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redaccion vaga, ambigua ó inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, ó lo declarare así una sentencia judicial.

263. Siempre que se haga la rectificacion en virtud del mismo título antes presentado, serán todos los gastos y perjuicios que se originen, de cuenta del registrador.

En el caso de necesitarse un nuevo título, pagarán los interesados los gastos de la nueva inscripcion, y los demas que la rectificacion ocasione.

264. El concepto rectificado no surtirá efecto en ningun caso sino desde la fecha de la rectificacion, sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros para recl mar contra la falsedad ó nulidad del título á que se refiera el asiento que contenia el error de concepto ó del mismo asiento.

TITULO VIII.

DE LA DIRECCION E INSPECCION DE LOS REGISTROS.

Artículos 265 á 278.

Estos artículos contienen disposiciones puramente reglamentarias.

TITULO IX.

De la publicidad de los Registros.

279. Los registros serán públicos para los que tengan interes conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles ó derechos reales inscritos.

280. Los registradores pondrán de manifiesto los registros en la parte necesaria á las personas que, á su juicio, tengan interes en consultarlos, sin sacar los libros del oficio, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservacion.

281. Los registradores expedirán certificaciones:

1º De los asientos de todas clases que existan en el registro, relativos á bienes que los interesados señalen;

2º De asientos determinados que los mismos interesados designen, bien fijando los que sean, ó bien refiriéndose á los que existan de una ó más especies sobre ciertos bienes;

3º De las inscripciones hipotecarias y cancelaciones de la misma especie, hechas á cargo o en provecho de personas señaladas;

4º De no existir asientos de ninguna especie, ó de especie determinada, sobre bienes señalados, ó á cargo de ciertas personas.

282. Las certificaciones expresadas en el artículo anterior podrán referirse, bien á un período fijo señalado, ó bien á todo el transcurido desde la primera instalacion del registro respectivo.

283. La libertad ó gravámen de los bienes inmuebles ó derechos reales, solo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por la certificacion de que trata el artículo precedente.

284. Cuando las certificaciones de que trata el art. 281 no fueren conformes con los asientos de su referencia, se estará á lo que de éstos resulte, salva la accion del perjudicado por ellas, para exigir la indemnizacion correspondiente del registrador que haya cometido la falta.

285. Los registradores no expedirán las certificaciones de que tratan los anteriores artículos, sino á instancia por escrito del que, á su juicio, tenga interes conocido en averiguar el estado del inmueble ó derecho real de que se trate, ó en virtud de mandamiento judicial.

286. Cuando el registrador se negare á manifestar el registro ó á dar certificacion de lo que en él conste, podrá el que lo haya solicitado acudir en queja al Presidente de la Audiencia, si residiere en el mismo lugar, ó al delegado para la inspeccion del registro.

El Presidente de la Audiencia, ó el delegado decidirá oyendo al registrador. Si la decision fuere del delegado, podrá recurrirse al Presidente de la Audiencia en queja.

287. Las solicitudes de los interesados y los mandamientos de los jueces ó tribunales en cuya virtud deban certificar los registradores, expresarán con toda claridad:

1º La especie de certificacion que con arreglo al art. 281, se exija y si ha de ser literal ó en relacion;

2º Las noticias que, segun la especie de dicha certificacion, basten para dar á conocer al registrador los bienes ó personas de que se trate;

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

3º El período á que la certificacion deba contraerse.

288. Las certificaciones se darán de los asientos del registro de la propiedad.

Tambien se darán de los asientos del Diario, cuando al tiempo de expedirlas existiere alguno pendiente de inscripcion en dichos registros, que debiera comprenderse en la certificacion pedida, y cuando se trate de acreditar la libertad de alguna finca, ó la no existencia de algun derecho.

289. Los registradores no certificarán de los asientos del Diario, sino cuando el juez ó el tribunal lo mande ó los interesados lo pidan expresamente.

290. Las certificaciones se expedirán literales, ó en relacion, segun se mandaren dar ó se pidieren.

Las certificaciones literales comprenderán íntegramente los asientos á que se refieran.

Las certificaciones en relacion expresarán todas las circunstancias que los mismos asientos contuvieren, necesarias para su validez, segun el art. 30; las cargas que á la sazon pesen sobre el inmueble ó derecho inscrito, segun la inscripcion relacionada, y cualquiera otro punto que el interesado señale ó juzgue importante el registrador.

291. Los registradores, prévio exámen de los libros, extenderán las certificaciones con relacion únicamente á los bienes, personas y períodos designados en la solicitud ó mandamiento, sin referir en ellos más asientos ni circunstancias que los exigidos, salvo lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 288 y en el 292; pero sin omitir tampoco ninguno que pueda considerarse comprendido en los términos de dicho mandamiento ó solicitud.

292. Cuando se pidiere ó mandare dar certificacion de una inscripcion señalada, bien literal ó bien en relacion, y la que se señalare estuviere cancelada, el registrador insertará á continuacion de ella, copia literal del asiento de cancelacion.

293. Cuando se pida certificacion de los gravámenes que tenga sobre sí un inmueble, y no aparezca del registro ninguno vigente, impuesto en la época ó por las personas designadas, lo expresará así el registrador.

Si resulta algun gravámen, lo insertará literal ó en relacion, conforme á lo prevenido en el art. 290, expresándose á continuacion que no aparece ningun otro subsistente.

294. Cuando el registrador dudare si está subsistente una inscripcion, por dudar tambien de la validez ó eficacia de la cancelacion que á ella se refiera, insertará á la letra ambos asientos en la certificacion, cualquiera que sea la forma de ésta, expresando

que lo hace así, por haber dudado si dicha cancelacion tenia todas las circunstancias necesarias para producir sus efectos legales y los motivos de la duda.

295. Los registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, en el más breve término posible; pero sin que éste pueda exceder nunca del correspondiente á cuatro dias por cada finca, cuyas inscripciones, libertad ó gravámenes se trate de acreditar.

296. Trascurrido el término prefijado en el artículo anterior, podrá acudir el interesado al Presidente de la Audiencia ó á su delegado, solicitando le admita justificacion de la demora, y procediendo conforme á lo prevenido en el art. 286.

TITULO X.

DEL NOMBRAMIENTO, CUALIDADES Y DEBERES DE LOS REGISTRADORES

Artículos 297 á 312.

Contienen disposiciones puramente reglamentarias.

TITULO XI.

De la responsabilidad de los Registradores.

313. Los registradores responderán civilmente, en primer lugar con sus fianzas, y en segundo con sus demas bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen:

1º Por no asentar en el Diario, no inscribir ó no anotar preventivamente en el término señalado en la ley los títulos que se presenten al registro;

2º Por error ó inexactitud, cometidos en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas ó notas marginales;

3º Por no cancelar sin fundado motivo alguna inscripcion ó anotacion, ú omitir el asiento de alguna nota marginal en el término correspondiente;

4º Por cancelar alguna inscripcion, anotacion preventiva ó nota marginal, sin el título y los requisitos que exige esta ley;

5º Por error ú omision en las certificaciones de inscripcion ó de libertad de los inmuebles ó derechos reales, ó por no expedir dichas certificaciones en el término señalado en esta ley.

314. Los errores, inexactitudes ú omisiones expresadas en el artículo anterior, no serán imputables al registrador, cuando tengan su orígen en algun defecto del mismo título inscrito, y no sea de los que notoriamente, y segun los art. 19, núm. 8º del 42, 100 y 101, deberán haber motivado la denegacion ó la suspension de la inscripcion, anotacion ó cancelacion.

315. La rectificacion de los errores cometidos en asientos de cualquie-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ra especie, y que no traigan su orígen de otros cometidos en los respectivos títulos, no librará al registrador de la responsabilidad en que pueda incurrir por los perjuicios que hayan ocasionado los mismos asientos antes de ser rectificados.

316. El registrador será responsable con su fianza y con sus bienes de las indemnizaciones y multas á que puedan dar lugar los actos de su suplente, mientras esté á su cargo el registro.

317. El que por error, malicia ó negligencia del registrador, perdiere un derecho real ó la accion para reclamarlo, podrá exigir desde luego del mismo registrador el importe de lo que hubiere perdido.

El que por las mismas causas pierda solo la hipoteca de una obligacion, podrá exigir que el registrador, á su eleccion, ó le proporcione otra hipoteca igual á la perdida, ó deposite desde luego la cantidad asegurada, para responder en su dia de dicha obligacion.

318. El que por error, malicia ó negligencia del registrador quede libre de alguna obligacion inscrita, será responsable solidariamente con el mismo registrador, del pago de las indemnizaciones á que éste sea condenado por su falta.

319. Siempre que en el caso del artículo anterior indemnice el registrador al perjudicado, podrá repetir la cantidad que por tal concepto pagare, del que por su falta haya quedado libre de la obligacion inscrita.

Cuando el perjudicado dirigiere su accion contra el favorecido por dicha falta, no podrá repetir contra el registrador, sino en el caso de que no llegue á obtener la indemnizacion reclamada, ó alguna parte de ella.

320. La accion civil, que con arreglo al art. 317 ejercite el perjudicado por las faltas del registrador, no impedirá ni detendrá el uso de la penal que en su caso proceda, conforme á las leyes.

321. Toda demanda que haya de deducirse contra el registrador para exigirle la responsabilidad, se presentará y sustanciará ante el juzgado ó tribunal á que corresponda el registro en que se haya cometido la falta.

322. Las infracciones de esta ley ó de los reglamentos que se expidan para su ejecucion, cometidas por los registradores, aunque no causen perjuicio á tercero ni constituyan delito, serán castigadas sin formacion de juicio por los Presidentes de Audiencia con multa de cien á mil pesetas.

323. Las sentencias ejecutorias que se dicten condenando á los registradores á la indemnizacion de daños y perjuicios se publicarán en la Gaceta de Madrid y en el Boletin oficial de la provincia, si hubieren de hacerse efectivas con la fianza, por no satisfacer el condenado el importe de la indemnizacion.

En virtud de este anuncio, podrán deducir sus respectivas demandas los que se crean perjudicados por otros actos del mismo registrador, y si no lo hicieren en el término de noventa dias, se llevará á efecto la sentencia.

324. Si se dedujeren dentro del término de los noventa dias algunas de las reclamaciones, continuará suspendida la ejecucion de la sentencia, hasta que recaiga sobre ellas ejecutoria, á no ser que la fianza bastare notoriamente para cubrir el importe de dichas reclamaciones despues de cumplida la ejecutoria.

325. Cuando la fianza no alcanzare á cubrir todas las reclamaciones que se estimen procedentes, se prorateará su importe entre los que las hayan formulado.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de la responsabilidad de los demas bienes de los registradores.

326. El Presidente de la Audiencia suspenderá desde luego al registrador condenado por ejecutoria á la indemnizacion de daños y perjuicios, si en el término de diez dias no completare ó repusiere su fianza ó no asegurare á los reclamantes las resultas de los respectivos juicios.

327. El perjudicado por los actos de un registrador que no deduzca su demanda en el término de los noventa dias señalados en el art. 323, deberá ser indemnizado con lo que restare de la fianza ó de los bienes del mismo registrador y sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 318.

328. Si admitida la demanda de indemnizacion no pareciere bastante para asegurar su importe el de la fianza, deberá el juez ó tribunal decretar, á instancia del actor, una anotacion preventiva sobre los bienes del registrador.

329. Cuando un registrador fuere condenado á la vez á la indemnizacion de daños y perjuicios y al pago de multas, se abonarán con preferencia los primeros.

330. El término para la devolucion de las fianzas deberá contarse desde que el interesado deje de ejercer el cargo de registrador, y no desde que cese en un registro para pasar á otro.

331. Al registrador que pase de un registro de mayor fianza á otro que la exija menor, no se le devolverá la diferencia, sino en el plazo y con las condiciones que prescribe el art. 306.

332. La accion para pedir la indemnizacion de los daños y perjuicios causados por los actos de los registradores, prescribirá al año de ser conocidos los mismos perjuicios por el que pueda reclamarlos, y no durará, en ningun caso, más tiempo que el señalado por las leyes comunes para la

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

prescripcion de las acciones personales, contándose desde la fecha en que la falta haya sido cometida.

333. El juez ó tribunal ante quien fuere demandado un registrador para la indemnizacion de perjuicios causados por sus actos, dará parte inmediatamente de la demanda al Presidente de la Audiencia de quien dependa el mismo registrador.

El Presidente de la Audiencia, en su vista, deberá mandar al juez ó tribunal que disponga la anotacion preventiva de que trata el art. 328, si la creyere procedente y no estuviere ordenada; previniéndole al mismo tiempo, que le dé cuenta de los progresos del litigio en períodos señalados.

El que durante noventa dias no agitase el curso de la demanda que hubiere deducido, se entenderá que renuncia á su derecho.

TITULO XII.

DE LOS HONORARIOS DE LOS REGISTRADORES.

Artículos 334 á 346.

Este título solo contiene disposiciones relativas á los honorarios de los registradores.

TITULO XIII.

De la liberacion de las hipotecas legales y otros gravámenes existentes.

347. Los que á la publicacion de esta ley tengan á su favor alguna hipoteca legal de las no exceptuadas en el art. 354, podrán exigir en el término de noventa dias que la persona obligada por dicha hipoteca constituya ó inscriba en su lugar una especial, suficiente para responder del importe de la obligacion asegurada por la primera.

El término fijado en el párrafo anterior empezará á correr desde el dia en que comience á regir esta ley.

348. Si el importe de la obligacion que se deba asegurar en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, no fuere determinado ó líquido, se fijará de comun acuerdo entre los interesados ó sus representantes legítimos, para el efecto de señalar la cuantía de la hipoteca especial.

En este caso no quedará obligado el que constituya la hipoteca á más que á lo que pueda exigírsele por resultado de la obligacion principal, ni el que tenga á su favor dicha hipoteca perderá su derecho para exigir por la accion personal la parte del crédito que no alcancen á cubrir los bienes hipotecados.

349. Si no hubiere avenencia entre los interesados sobre la determinacion del importe de la obligacion que haya de asegurarse, ó la suficiencia de los bienes ofrecidos en hipoteca, se decidirán uno y otro punto por el juez ó tribunal en la forma prescrita en el art. 165.

350. Transcurridos los noventa dias prescritos en el art. 347, no podrán exigir la constitucion de hipotecas especiales en sustitucion de las legales, sino los que tengan derecho á ello con arreglo á esta ley, y en la forma que en la misma prescribe, sin perjuicio de lo establecido en el art. 354.

351. Tampoco surtirá efecto contra tercero, transcurridos los noventa dias, ninguna hipoteca legal no inscrita con exclusion de las comprendidas en el referido art. 354.

352. Las hipotecas especiales que se constituyan dentro del expresado término de noventa dias, bien en sustitucion de las legales comprendidas en los artículos 353 y 354, bien en seguridad de los derechos á que se refiere el art. 358, surtirán su efecto desde la fecha en que, con arreglo á la legislacion anterior al 1º de Enero de 1863 deberia producirlo la hipoteca legal ó el derecho asegurado, para lo cual deberá fijarse dicha fecha en la inscripcion misma.

Las que se constituyan pasado dicho término, cualquiera que sean su orígen y especie, no surtirán efecto en cuanto á tercero sino desde la fecha de su inscripcion.

353. Las hipotecas legales existentes, cuya inscripcion como hipotecas especiales, podrá exigirse segun lo dispuesto en el art. 347, serán las que á la publicacion de esta ley existan con el carácter de tácitas:

1º En favor de la Hacienda Pública, sobre los bienes de los que manejen fondos de la misma ó contraten con ella, y sobre los bienes de los contribuyentes que deban más de una anualidad de los impuestos que graven los mismos inmuebles;

2º En favor de las mujeres, sobre los bienes de un tercero que haya ofrecido dotarlas;

3º En favor del marido sobre los bienes de la mujer que haya ofrecido aportar dote, ó sobre los bienes de un tercero que hubiere hecho igual ofrecimiento por ella;

4º En favor de los menores ó incapacitados, sobre los bienes de sus tutores ó curadores, ó de los herederos de éstos, si sus causantes hubieren fallecido sin tener aprobadas las cuentas;

5º En favor de los hijos, sobre los bienes de su madre y los de su padrastro, si aquella hubiere sido su tutora ó curadora, y no tuviere aprobadas sus cuentas;

6º En favor tambien de los menores, sobre los bienes de su propiedad vendidos y cuyo precio no haya sido pagado por completo;

7º En favor del legatario, sobre los bienes del testador, si el legado no estuviere pagado por completo;

8º En favor de los acreedores refaccionarios, sobre las fincas refaccionadas, por las cantidades ó efectos anticipados y no satisfechos para la edificacion ó reparacion;

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

9º En favor de los vendedores, sobre la cosa vendida por el precio de la misma, cuyo pago no haya sido aplazado.

354. No podrán exigir la constitucion é inscripcion de hipoteca especial, segun lo dispuesto en el art. 347 y salvo lo prescrito en los arts. 365 y siguientes, los que á la publicacion de esta ley se hallen disfrutando algunas de las hipotecas generales que establecia la legislacion anterior al primero de Enero de 1863:

1º En favor de las mujeres casadas, sobre los bienes de sus maridos, por la dote y parafernales que les hayan sido entregados;

2º En favor tambien de las mujeres casadas sobre los bienes de sus maridos, por las dotes y arras que éstos les hayan ofrecido;

3º En favor de los hijos, sobre los bienes de sus padres, por los que tengan la cualidad de reservables;

4º En favor de los hijos, sobre los bienes de sus padres, por los de su peculio que éstos usufructúen ó administren;

5º Las hipotecas análogas que establecieren los fueros ó leyes especiales.

355. Las hipotecas expresadas en el artículo precedente y que existieren á la publicacion de esta ley, subsistirán con arreglo á la legislacion anterior al 1º de Enero de 1863, mientras duren las obligaciones que garanticen, á ménos que por la voluntad de ambas partes ó la del obligado se sustituyan con hipotecas especiales, ó dejen de tener efecto, en cuanto á tercero, en virtud de providencia dictada en el juicio de liberacion establecido en los arts. 365 y siguientes.

356. Los que á la publicacion de esta ley tuvieren gravados sus bienes con alguna hipoteca tácita de las comprendidas en los arts. 353 y 354, podrán exigir en cualquier tiempo de la persona á cuyo favor tengan dicha obligacion, que acepte en su lugar una hipoteca especial y expresa suficiente.

Si dicha persona se negare á aceptar la hipoteca ofrecida, ó si aceptando la oferta, no hubiere conformidad entre los interesados sobre el importe de la obligacion que haya de asegurarse, ó sobre la suficiencia de los bienes ofrecidos en gasantía, decidirá el juez ó el tribunal en la forma prevenida en el art. 165.

Estas hipotecas surtirán su efecto segun la regla establecida en el art. 352.

357. Lo dispuesto en los artículos que preceden no altera ni modifica la preferencia concedida por las leyes en los bienes que no sean inmuebles ni derechos reales impuestos sobre los mismos, á las personas á cuyo favor se hayan constituido hipotecas legales.

358. Los que á la publicacion de esta ley tengan á su favor alguna accion resolutoria ó rescisoria procedente de derechos que en adelante no han de surtir efecto, en cuanto á tercero, sin su inscripcion, conforme á los artículos 16, 36 y 144, podrán ejercitarla dentro de sesenta dias contados desde que empiece á regir la misma ley, si antes de hacerlo no hubiere prescrito.

359. Si los derechos á que se refiere el artículo anterior no fueren exigibles dentro de los sesenta dias por no haberse cumplido la condicion de que dependan, podrá el que los tenga á su favor pedir que se los asegure con hipoteca especial la misma persona obligada y en su caso el tercer poseedor de los bienes que lleven consigo la obligacion.

360. Transcurridos los sesenta dias sin haberse hecho uso de las acciones resolutorias ó rescisorias á que se refiere el art. 358, ó sin haberse obtenido la garantía de que trata el art. 359, no se podrán ejercitar las expresadas acciones en perjuicio de tercero, como no se haya asegurado el derecho con hipoteca especial.

361. El importe, la suficiencia y los efectos de la hipoteca que deba constituirse, conforme á lo prevenido en el art. 359, se determinará por las reglas establecidas en los arts. 348 y 349.

362. Las hipotecas legales existentes á la publicacion de esta ley á favor de los legatarios y de los acreedores refaccionarios, se inscribirán dentro de los noventa dias prefijados en el art. 347 como anotaciones preventivas. Los acreedores refaccionarios podrán hacer la anotacion en dicho plazo, no solamente por las cantidades entregadas, sino tambien por las que entregaren durante el expresado término.

Respecto á las primeras, surtirá efecto la anotacion desde que se entregaren, y en cuanto á las segundas desde su fecha.

363. Tendrán derecho á promover la inscripcion de las hipotecas legales expresadas en el art. 353, dentro del plazo señalado en el art. 347.

En el caso del número primero de dicho art. 353, las Direcciones generales de la Administraccion del Estado y los Gobernadores de las provincias, cuando les corresponda, en la forma que prescriban los reglamentos.

En los casos de los números 2º y 3º, el marido y la mujer en su caso.

En el caso del núm. 4º, los ascendientes, los parientes dentro del cuarto grado civil, y en su defecto los jueces municipales.

En el caso del núm. 5º el hijo, si fuere mayor de edad, y si no lo fuere, las personas que designa el art. 205.

En el caso del núm. 6º, los guardadores, los ascendientes, los parientes dentro del cuarto grado civil, y en su defecto los tribunales de parti

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

do que hayan autorizado la enajenacion.

En los casos de los núms. 7º, 8º y 9º, los mismos interesados ó sus representantes legítimos.

364. Para inscribir dentro de los noventa dias las hipotecas legales expresadas en el art. 353, se presentará el título en cuya virtud se hayan constituido como hipotecas especiales.

Si no existiere título, será indispensable mandamiento judicial.

365. Los que hubieren inscrito á su favor el dominio de bienes inmuebles ó derechos reales podrán liberarlos, en cuanto á tercero, de cualesquiera hipotecas legales ó derechos no inscritos á que estuvieren ó pudieren estar afectos; de las cargas no inscritas ni aseguradas con hipoteca inscrita, procedentes de los derechos á que se refiere el art. 358; de los derechos que si bien hubieren sido registrados en los libros que llevaban los antiguos contadores de hipotecas no hubiere podido determinar el Registrador á cuyo cargo estén dichos libros, los bienes á que afectan, por ser defectuosas las inscripciones; y de todas las acciones rescisorias ó resolutorias que pudieran ejercitarse, con inclusion de las que tuvieren los que anteriormente hubieran registrado sus títulos relativos á las mismas fincas ó derechos, por no habérseles hecho las notificaciones prescritas en el art 34.

Si el que pretende la liberacion tuviere inscrito el dominio de los bienes inmuebles ó derechos reales en los libros del registro anteriores al 1º de Enero de 1863, no podrá darse curso á la demanda de liberacion si no se trasladan préviamente las inscripciones á los nuevos libros del registro.

366. Compete exclusivamente declarar la liberacion al tribunal del partido en que radiquen los bienes ó derechos reales á que la misma se refiera.

Si se pretendiere liberar una finca situada en dos ó más partidos, será tribunal competente el del partido en que esté la parte principal, debiendo considerarse ésta la que contenga la casa-habitacion del dueño, ó en su defecto la casa-labor, y si tampoco la hubiere, la parte de mayor cabida.

En el caso de que la finca á que se refiera la liberacion fuera un ferro-carril, canal ú otra obra de igual ó parecida naturaleza, que atraviese varios partidos, se considerará parte principal, para los efectos del párrafo anterior, la en que esté situada la cabecera ó arranque de la obra.

367. Los registradores de la propiedad serán los encargados de instruir los expedientes de liberacion.

Podrá instruirse un solo expediente para todos los bienes comprendidos en el territorio de un registro, siempre que dicho territorio corresponda á un partido.

Si correspondiere á dos ó más partidos, se instruirá un expediente para cada uno de los en que radiquen bienes que se pretenda liberar.

368. La instruccion de los expedientes de liberacion se sujetará á las reglas siguientes:

1ª El interesado presentará al registrador que corresponda un escrito por cada uno de los expedientes que deban instruirse;

2ª En el escrito se describirán los bienes ó derechos reales cuya liberacion se solicite, expresándose las cargas á que estén afectos y deban quedar subsistentes no obstante la liberacion, las hipotecas legales y derechos no inscritos, como tambien las acciones rescisorias ó resolutorias que pudieran ejercitarse contra los bienes, si las hubiere y fueren conocidas; los nombres de las personas interesadas en las expresadas hipotecas, derechos y acciones y sus domicilios, si se supieren; los nombres de la mujer é hijos del demandante, si los tuviere, determinando su edad, estado y domicilio, y los nombres de los que en los veinte años precedentes hubieren tenido, segun el registro, aquellos bienes ó derechos; y se pedirá que se señale el término de noventa dias, ó para solicitar la constitucion de una hipoteca especial en sustitucion de la general, ó para ejercer los derechos y acciones que tuvieren las referidas personas ó cualesquiera otras, bajo apercibimiento de que no haciéndolo dentro de dicho plazo, se tendrán por extinguidas las expresadas hipotecas legales, derechos ó acciones, en cuanto á tercero, que despues adquiera dominio ó derecho real sobre cualesquiera de los bienes que se liberen;

3ª El registrador certificará á continuacion del mismo escrito la conformidad de su contenido con el resultado de los libros, si así fuera, ó las diferencias que hubiere.

Si las diferencias fueren esenciales, devolverá el escrito al interesado para que lo rectifique ó use de su derecho.

Si no fueren esenciales ó se rectificaren las de esta clase que hubieren resultado, acordará el registrador que se practiquen las diligencias pedidas en el escrito de liberacion, y dará cuenta al Presidente del tribunal del partido que corresponda;

4ª En el caso de pretenderse la liberacion de una finca situada en el territorio de varios registros, el registrador que instruya el expediente oficiará á los de los demas territorios, á fin de que libren la certificacion prevenida en la regla precedente, cada uno por la parte de finca que corresponda, para lo cual acompañará aquel copia sustancial de la demanda en lo que fuere necesario;

5ª Serán notificados personalmente ó por cédula con sujecion á lo establecido en los art. 22 y 23 de la ley de Enjuiciamiento civil:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

I. La mujer é hijos del demandante, si los tiene; y si son de menor edad sus curadores, ó en su defecto el representante del Ministerio fiscal.

II. Las personas, si existieren, ó sus representantes legítimos que del escrito de liberacion ó del registro resulten interesadas en cualesquiera hipotecas legales, derechos y acciones que deban extinguirse por la liberacion.

III. Las personas, si existieren, que en los veinte años anteriores, hubieren tenido, segun el registro, el dominio de los bienes ó derechos que se pretende liberar, y á las cuales no se hubiera hecho la notificacion prevenida en el art. 34.

6ª Al notificarse á cada interesado la pretension del demandante, se le entregará una cédula firmada por el registrador, que exprese:

I. El nombre, apellido, domicilio, estado y profesion del actor.

II. Los bienes descritos en la demanda de liberacion.

III. La designacion de los que pretenda liberar, si no fueren todos.

IV. La especie de hipoteca legal, derecho ó accion en que pueda estar interesado el notificado; y

V. El término de los 90 dias para reclamar y el tribunal donde deba proponerse la reclamacion.

7ª Las notificaciones se harán por el mismo registrador, con sujecion á los ya citados artículos de la ley de Enjuiciamiento civil, si los notificados tienen su domicilio en el mismo pueblo del registro.

Si le tienen fuera de dicho pueblo, pero dentro del territorio del registro, el registrador pasará comunicacion al juez municipal que corresponda, á fin de que disponga que por un secretario se practique la notificacion. Si residen fuera del referido territorio, el registrador lo manifestará al Presidente del tribunal del partido, á fin de que éste libre el exhorto que fuere necesario;

8ª Cuando la finca que se trate de liberar estuviere hipotecada en favor de la Hacienda Pública, se hará la notificacion al Gobernador de la provincia respectiva, ó al Director General á quien corresponda el negocio que haya dado lugar á la hipoteca;

9ª La notificacion á todos los demas que pudieren ser interesados, se hará por edictos, que se fijarán en los sitios de costumbre de los pueblos donde se halla establecido el Registro y del que fuere cabeza de partido en caso de ser distintos, y donde ésten situados los bienes á que se refiera la liberacion, cuyos edictos se publicarán además en los periódicos oficiales de la provincia.

Los edictos prevenidos en el párrafo anterior expresarán:

I. El nombre, apellidos, domicilio, estado y profesion del actor.

II. La relacion de los bienes que éste pretenda liberar, indicando su situacion, nombre, número, cabida y linderos de su última adquisicion, y el nombre de su anterior propietario.

III. Los gravámenes que tuvieren dichos bienes y hayan de quedar subsistentes no obstante declararse la liberacion.

IV. Las hipotecas legales, derechos ó acciones á que estuvieren ó pudieren estar afectos los mismos bienes sagun el escrito del actor, y hubieren de quedar extinguidos por la liberacion si no se reclaman.

V. El término de los noventa dias para deducir las reclamaciones en el tribunal del partido á que corresponda el pueblo del registro, con el apercibimiento correspondiente.

10ª El término de los noventa dias principiará á correr desde la fecha del Boletin oficial de la provincia en que se publique el edicto, siempre que antes se hubieren hecho todas las notificaciones prescritas en las reglas 7ª y 8ª Si no se hubieren hecho, comenzarán á correr los noventa dias desde el de la última notificacion que se verificare para todos los interesados que tuvieren que hacer alguna reclamacion;

11ª Durante el término de los noventa dias, el expediente de liberacion estará de manifiesto en la oficina del registrador que le instruya, á fin de que puedan examinarle todos los que tengan en ello algun interes.

12ª Concluido el término de los noventa dias, y unidas al expediente todas las diligencias que acrediten las notificaciones y fijacion de edictos y un ejemplar de los periódicos oficiales en que los últimos se hayan publicado, el registrador lo remitirá al Presidente del tribunal del partido que corresponda.

369. Las reclamaciones que se hubieren deducido en el referido tribunal del partido á consecuencia de la demanda de liberacion, no tendrán curso hasta que el registrador remita el expediente segun lo prevenido en la regla anterior, pero antes de ello podrán sustanciarse los incidentes sobre declaracion de pobreza, los relativos á que se libren copias ó testimonios de documentos públicos que hayan de servir de fundamento de las reclamaciones, y cualesquiera otros de reconocida urgencia á juicio del Presidente del tribunal del partido.

370. Si alguno solicitare la constitucion de hipoteca especial, se dará traslado al actor, procediéndose en la forma prevenida en el art. 165.

Si fueren varios los que solicitaren tales hipotecas se sustanciarán todas las reclamaciones en un solo juicio, y hasta que se dicte sentencia firme sobre ellas, no se declararán liberados ningunos bienes.

Si se hubieren ejercitado algunos derechos y acciones que afecten á la totalidad de los bienes que se pretenda liberar, se sustanciarán en un solo

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

juicio si esto fuere compatible con la naturaleza y objeto de las reclamaciones.

En el caso de que las acciones ejercitadas afecten solamente á determinados bienes, se sustanciarán separadamente.

Los trámites de los juicios que deban seguirse á consecuencia de las reclamaciones á que se refieren los dos párrafos anteriores, serán los procedentes segun las prescripciones de la ley de Enjuiciamiento civil.

371. Si no se hubiere hecho reclamacion alguna contra los bienes objeto de la liberacion, ó los que tuvieren derecho á pedir la constitucion de la hipoteca especial lo renunciaren respecto de dichos bienes, ó se hubieren terminado los juicios promovidos contra la totalidad de los mismos bienes ó hubiere algunos de estos á los cuales no afectasen las reclamaciones propuestas, el Presidente del tribunal del partido comunicará el expediente de liberacion al fiscal, á fin de que manifieste si se han guardado en el referido expediente las formalidades prevenidas en esta ley, determinando los bienes ó derechos que puedan ser liberados.

Si el fiscal del partido encontrare algunos defectos, se acordará que se subsanen, como tambien los que el tribunal estimare que deben subsanarse; y verificado se pronunciará la sentencia de liberacion.

372. La sentencia de liberacion expresará:

1º El nombre, situacion, número, cabida, linderos y pertenencia de cada una de las fincas que se liberen;

2º La circunstancia de haberse dictado despues de sustanciarse ó no otros juicios, indicándose cuáles hayan sido;

3º La de haberse constituido hipoteca ó hipotecas especiales en seguridad de derechos que antes estuvieron garantizados con hipotecas legales ó gravámenes no inscritos, ó la de no haberse constituido tales hipotecas por renuncia de los interesados, ó por no haberse reclamado, ó por no haberlas;

4º Los gravámenes á que quedan afectos los bienes no obstante la liberacion;

5º La de quedar libres dichos bienes de toda carga no inscrita é hipoteca legal, en cuanto á tercero que despues adquiera dominio ó derecho real en los mismos bienes.

La sentencia se hará notoria en los términos prevenidos en el primer párrafo de de la regla novena del art. 368.

373. En los diez dias siguientes á la publicacion del edicto en el Boletin oficial de la provincia, pueden apelar de la sentencia de liberacion para ante la Audiencia del distrito, los que hubieren sido por ella perjudicados y acreditaren que por fuerza mayor ó por otra causa les hubiere

sido materialmente imposible reclamar su derecho en el término de los noventa dias expresados en la regla décima del citado art. 368.

De la sentencia de la Audiencia podrá interponerse el recurso de casacion que corresponda.

Si no se apelare en los diez dias, ó se terminare ejecutoriamente la apelacion que se hubiere interpuesto, confirmándose la sentencia de liberacion, no podrá interponerse contra ésta recurso alguno en perjuicio de tercero ni aun por el beneficio de la restitucion.

374. El tribunal del partido, dispondrá que se libre y entregue al interesado testimonio de la sentencia para que pueda presentarlo en el registro que corresponde y que se archive el expediente.

Si se hubiere liberado una finca enclavada en los territorios de varios registros, se librará un testimonio para cada uno de ellos, debiendo limitarse á los bienes que en él radiquen.

375. El registrador á quien se presente el testimonio de la sentencia, pondrá en los registros particulares de las fincas ó derechos liberados una nota que exprese la referida circunstancia indicando brevemente el contenido de dicha sentencia en la parte relativa á cada finca. Verificado esto conservará archivado en el registro el testimonio.

376. En los expedientes de liberacion no será precisa la intervencion de abogados y procuradores.

El papel sellado que se emplee será el del sello 3º.

Los registradores podrán exigir, por la certificacion prescrita en la regla 3ª del art. 368 los honorarios fijados en el arancel que acompaña á esta ley; por las notificaciones que hagan y edictos que se fijen, los derechos que correspondan á los Secretarios de los tribunales de partido por iguales diligencias, segun el arancel que rija para los asuntos judiciales, y por las notas de las sentencias puestas en los registros particulares de los bienes, una peseta por cada nota.

En los tribunales de partido se devengarán los derechos que correspondan segun el indicado arancel.

377. Los que solo hubieren inscrito la posesion de bienes inmuebles ó derechos reales, podrán liberarlos con sujecion á lo prescrito en los artículos precedentes desde el 365, con las modificaciones siguientes:

1ª En el escrito en que se pida la liberacion, en las cédulas que deban entregarse á los notificados y en los edictos, se expresará la fecha de la inscripcion ó las fechas de las inscripciones de posesion.

2ª El término de los noventa dias, prefijados en el art. 368 será de ciento ochenta.

3ª La demanda de liberacion se

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

notificará necesariamente al alcalde del pueblo en cuyo término radiquen los bienes que se pretenda liberar.

378. Los que no teniendo inscrito ni el dominio ni la posesion de bienes inmuebles ó derechos reales, quisieren inscribir dicho dominio con las formalidades que se expresarán en el art. 404 y siguientes, podrán solicitar la liberacion en el mismo expediente, que deberá instruirse en el tribunal del partido donde radiquen los bienes, siempre que el escrito, las cédulas que han de darse á los notificados y los edictos comprendan las circunstancias prescritas en dichos artículos y en el 368.

El tribunal del partido procederá tambien con sujecion á lo prevenido en aquellos artículos y en los 369 á 373, con las alteraciones indispensables por la diferencia de los casos.

379. Las inscripciones de dominio que se verifiquen en virtud de la sentencia dictada en los expedientes á que se refiere el art. anterior, contendrán la circunstancia de quedar los bienes liberados con la breve indicacion de la sentencia en lo relativo á este extremo.

380. Los que no hubieren inscrito ni el dominio ni la posesion de bienes inmuebles ó derechos reales y quisieren inscribir solamente la posesion, no podrán promover el expediente de liberacion de dichos bienes ó derechos, sino despues de haber obtenido la referida inscripcion, procediéndose en dicho caso con arreglo á lo prescrito en el art. 377.

381. Los bienes adquiridos por herencia ó legado no pueden ser liberados, sino despues de transcurridos cinco años desde la fecha de su inscripcion en el registro.

382. Se exceptúan de la regla contenida en el artículo anterior, los bienes adquiridos por herederos necesarios, siempre que la declaracion de herederos se hubiere hecho judicialmente con arreglo á lo establecido en los artículos 368 á 375 de la ley Enjuiciamiento civil ó caso de haber testamento se hubiere llamado á los herederos ignorados en los términos prescritos en el segundo párrafo del art. 417 de dicha ley.

383. El que á la publicacion de esta ley tuviere gravados diferentes bienes de su propiedad con un censo ó una hipoteca voluntaria, cuyo capital no se haya dividido entre los mismos, tendrá derecho á exigir que se divida entre los que basten para responder de un triple del mismo capital, con arreglo á lo prescrito en el art. 119.

Si una sola de las fincas gravadas bastare para responder de dicha suma, tambien podrá exigirse que se reduzca á ella el gravámen.

Si dos ó mas de las mismas fincas hubieren de quedar gravadas, cada una deberá ser suficiente para responder del triplo de la parte del capital que se señale.

384. El acreedor ó censualista podrá tambien exigir la division y reduccion del gravámen en el caso previsto en el art. anterior, si no lo hiciere el deudor ó censatario.

385. Si los bienes acensuados ó hipotecas en la forma expresada en el art. 383 no bastaren para cubrir con su valor el triplo del capital del censo ó de la deuda, solo se podrá exigir la division de dicho capital, entre los mismos bienes, en proporcion á lo que respectivamente valieren, pero no la liberacion de ninguno de ellos.

386. La division y reduccion de los censos é hipotecas de que tratan los anteriores artículos, se verificarán por acuerdo mútuo entre todos los que puedan tener interes en la subsistencia de unos ú otras.

Si no hubiere conformidad entre los interesados, ó si alguno de ellos fuere persona incierta, se decretarán dichas division y reduccion por el tribunal en juicio ordinario, y con audiencia del fiscal del partido, si hubiere interesados inciertos ó desconocidos.

287. Verificándose la division y reduccion del censo é hipoteca de conformidad entre los interesados, se hará constar por medio de escritura pública.

Cuando haya precedido juicio y recaido sentencia, el tribunal expedirá el correspondiente mandamiento.

Se considerarán comprendidos en este artículo y en los precedentes desde el 383 los censos y censuales no impuestos sobre fincas determinadas, pero asegurados con hipoteca general de todos los bienes de los que los constituyeron, y en su consecuencia podrá exigir el censualista que se imponga el gravámen de la pension sobre bienes señalados que posea el censatario cuando este no lo haga voluntariamente.

Igualmente se considerarán comprendidos en las disposiciones de los artículos que preceden, los foros de Galicia, cuando se esté pagando la renta sin poder determinar los interesados las fincas gravadas.

388. Mediante la presentacion de la escritura ó del mandamiento judicial en su caso, se inscribirá en el registro la nueva hipoteca ó gravámen en la forma que quede constituido, y se cancelarán los anteriores que deban reemplazar, si estuvieren inscritos.

TITULO XIV.

De la inscripcion de las obligaciones contraidas y no inscritas antes de la publicacion de la presente ley.

389 á 410.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

TITULO XV.

De los libros de registro de las suprimidas Contadurías de hipotecas, y su relacion con los abiertos en virtud de la ley de 8 de Febrero de 1861.

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

ESTADOS ROMANOS.

REGLAMENTO, O MOTU PROPRIO LEGISLATIVO

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

CAPITULO I.

De las hipotecas en general.

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

104. Son susceptibles de hipoteca:

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

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

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

105. Los molinos construidos de firme se reputan en la clase de propiedades territoriales susceptibles de hipoteca: los molinos de rio—fluviavili—y los movibles quedan excluidos.

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

106. En manera alguna son susceptibles de hipoteca:

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

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

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

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

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

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

108. Como el 2116 del C. fr. agregando: "es general si afecta todos los bienes presentes y futuros del deudor, y especial si solo afecta uno ó varios."

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

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

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

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

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

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

114. Como el 2134 del C. fr.

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

116. Como el 2180 del C. fr.

CAP. 2º.

De la hipoteca legal.

117. La ley concede hipoteca, in-

TITULO XV.

De los libros de registro de las suprimidas Contadurías de hipotecas, y su relacion con los abiertos en virtud de la ley de 8 de Febrero de 1861.

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

ESTADOS ROMANOS.

REGLAMENTO, O MOTU PROPRIO LEGISLATIVO

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

CAPITULO I.

De las hipotecas en general.

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

104. Son susceptibles de hipoteca:

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

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

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

105. Los molinos construidos de firme se reputan en la clase de propiedades territoriales susceptibles de hipoteca: los molinos de rio—fluviavili—y los movibles quedan excluidos.

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

106. En manera alguna son susceptibles de hipoteca:

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

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

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

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

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

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

108. Como el 2116 del C. fr. agregando: "es general si afecta todos los bienes presentes y futuros del deudor, y especial si solo afecta uno ó varios."

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

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

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

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

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

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

114. Como el 2134 del C. fr.

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

116. Como el 2180 del C. fr.

CAP. 2º.

De la hipoteca legal.

117. La ley concede hipoteca, in-

dependientemente de las sentencias y convenciones:

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

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

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

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

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

Bajo el nombre de iglesias solo se comprenden las rentas episcopales ó abadiales, los cabildos, sacristías, las parroquias, las capillas y los beneficios. Bajo el nombre de establecimientos piadosos se comprenden tambien los hospitales, los asilos para huérfanos, los montes de piedad, las alhondigas—*monti frumentari*—, los establecimientos de caridad y de beneficencia, el patrimonio de estudios, las corporaciones seculares ó regulares, y todos los establecimientos consagrados á la religion, dirigidos ó protegidos, conforme á los sagrados cánones, por los obispos diocesanos. (2098 del C. fr.)

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

CAP. 3º.

De la hipoteca judicial.

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

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

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

123. Producirán igualmente una hipoteca general:

1º Las Ordenanzas ejecutorias del Soberano, concernientes al tesoro público y á los ayuntamientos;

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

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

CAP. 4º

De la hipoteca convencional.

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

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

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

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

129. Como el 2131 del C. fr. agregando: "Salva la disposicion de la bula de Pio V que comienza: "*cum onus*" relativamente á los contratos de censos."

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

CAP. 5º

Cómo se conservan las hipotecas.

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

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

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

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

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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

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

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

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

Los tutores, curadores o administradores, que omitan tomar la inscripcion, serán removidos de sus funciones: en el caso en que, segun la cuenta de su gestion rendida por ellos, resultaren deudores, serán condenados á pagar el doble del crédito sin perjuicio de la pena corporal correspondiente, exceptuándose los tutores ó administradores legítimos.

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

135. Como el 2139 del C. fr.

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

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

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

140. Como el 2146 del C. fr.

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

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

142. Como el 2148 del C. fr.

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

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

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

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

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

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

146. Las hipotecas judiciales pueden inscribirse aun antes de la notificacion que debe hacerse al detentador de las sentencias ú ordenanzas que la constituyen.

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

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

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

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

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

Las inscripciones que se hicieren en

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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

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

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

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

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

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

155. Como el 2150 del C. fr.

156. Como el 2152 del C. fr.

157. La escritura pública de la cesion del crédito y de la hipoteca, sea que se refiera á la suma completa ó á una parte, dá al cesionario derecho de pedir que la inscripcion se trasfiera á su favor por el importe de la suma cedida. (2112 del C. fr.

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

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

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

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

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

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

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

En todo caso el anticipo debe hacerse por el que requiere la inscripcion, salvo su derecho á repetir contra el que debe pagarlos. (2155 del C. fr.)

CAP. 6º

De las renovaciones.

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

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

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

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

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

163. Los conservadores de hipotecas deben transcribir de oficio las inscripciones prescritas por los artículos 161 y 162, en los registros, cada diez años y en el término de tres meses desde la espiracion de cada período.

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

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

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

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

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

165. Como el 2154 del C. fr.

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

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

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

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

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

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

En todo caso corresponde al acreedor reducir ó disminuir en la renovacion el importe del crédito por el que trata de conservar la hipoteca. (2154 del C. fr.

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

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

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

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

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

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

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

176. Se observará, en cuanto á los gastos de renovacion, lo prescrito por el art. 159 respecto de los gastos de inscripcion. Los derechos y salarios por las transcripciones prescritas por el art. 163 no deben anticiparse por el acreedor: los conservadores de hipotecas tienen el derecho de reclamar su pago á los respectivos deudores y de obligarlos á efectuarlo con les privilegios fiscales. (2155 C. fr.)

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

CAP. 7º

Del órden de las hipotecas entre sí.

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

179. Como el 2147 del C. fr.

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

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

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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

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

CAP. 8º

De la transcripcion.

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

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

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

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

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

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

188. El conservador de hipotecas en la transcripcion de la escritura de enajenacion, debe inscribir de oficio la hipoteca, tanto en favor del vendedor por la totalidad del precio ó la parte de él que se le queda á deber, y por las obligaciones y condiciones aceptadas por el adquirente, como en provecho de los que hubieren anticipado el dinero para pagar el precio. (2108 C. fr.)

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

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

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

190. La transcripcion hace ineficaces las hipotecas no inscritas antes por los acreedores del vendedor sobre la propiedad enajenada. Si no se verifica la transcripcion, el adquirente no puede oponerse á las inscripciones que se hayan hecho sobre dicha propiedad en favor de títulos ó derechos anteriores ó posteriores á la venta, salvo su recurso contra el vendedor conforme á derecho. (2182 C. fr.)

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

CAP. 9º

Del efecto de las hipotecas contra los terceros detentadores.

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

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

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

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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

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

196. Si despues de la excusion de bienes el acreedor no fuere íntegramente pagado, podrá ejercitar su accion hipotecaria por el resto contra el tercero detentador.

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

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

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

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

200. Como el 2177 pár. 1º del C. fr.

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

202. Como el 2177 § 2º de C. fr.

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

CAP. 10º

Del modo de purgar las propiedades de hipoteca.

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

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

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

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

208. La significacion de la acta de depósito, en el caso del art. 206, y la notificacion de la declaracion en el caso del art. 207, pueden hacerse por el tercer detentador en cualquier tiempo, y aun sin instancia por parte de los acreedores hipotecarios: deben hacerse en el término de un mes despues de la demanda de un acreedor. En todo caso la notificacion y la significacion hechas por el adquirente para libertar las propiedades de hipotecas, se insertarán en los periódicos y en las gacetas de la localidad ó en las de la localidad más vecina.

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

210. Como el 2186 del C. fr.

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

212. Como el 2190 del C. fr.

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

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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

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

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

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

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

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

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

CAP. 11.

De la reduccion y de la cancelacion de las inscripciones.

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

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

222. Como el 2157 C. fr.

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

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

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

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

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

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

225. Si de una escritura auténtica, redactada, segun las formas exigidas por la ley, resulta la extincion ó la remision del crédito inscrito, el consentimiento para la cancelacion será considerado como un acto necesario: no habrá necesidad de solemnidad alguna, una vez que la mujer casada, el tutor y curador del pupilo, del menor y del incapacitado pueden válidamente darlo.

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

227. Como el 2164 C. fr.

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

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

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

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

231. Como el 2160 del C. fr.

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

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

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

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

El conservador en virtud de la peticion de la parte que presenta el testimonio de la escritura en forma auténtica, tiene la facultad de proceder á la cancelacion.

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

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

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

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

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

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

CAP 12.

De la publicidad y de la cancelacion de los mayorazgos.

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

CAP. 13.

De las obligaciones y de la responsabilidad de los conservadores.

251. Como el 2196 C. fr.

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

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

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

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

TITULO VIII.

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

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

FRANCIA.

CODIGO FRANCES, O DE NAPOLEON. (DE 1804)

LIBRO 3º TIT. 18.

CAPITULO III.

De las hipotecas.

ART. **2114.** La hipoteca es un derecho real sobre los inmuebles sujetos al cumplimiento de una obligacion.

Es por su naturaleza, indivisible, y subsiste por completo sobre todos los inmuebles hipotecados, sobre cada uno de ellos y sobre cada porcion de esos inmuebles.

Los sigue, cualesquiera que sea el poseedor á quien pasen.

2115. La hipoteca no se constituye más que en los cases y con las formalidades autorizadas por la ley.

2116. Es legal, judicial ó convencional.

2117. Hipoteca legal es la que proviene de la ley.

Hipoteca judicial es la que proviene de sentencias ó actos judiciales.

Hipoteca convencional es la que se deriva de convenics y de la forma exterior de los instrumentos y contratos

2118. Solo son susceptibles de hipoteca:

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

2º El usufructo de los mismos bienes y accesorios, mientras subsista.

2119. Los bienes muebles no pueden ser gravados con hipoteca.

2120. El presente Código no alera en nada las disposiciones de las leyes marítimas, relativas á navíos y embarcaciones.

SECCION I.

De las hipotecas legales.

2121. Los derechos y créditos que tienen hipoteca legal son:

Los de las mujeres casadas, en los bienes de sus maridos;

Los de los menores é incapacitados en los bienes de sus tutores;

Los del Estado, los municipios y establecimientos públicos, sobre los bienes de los recaudadores y administradores responsables.

2122. El acreedor que tiene una hipoteca legal, puede ejercitar su derecho sobre todos los inmuebles que pertenezcan á su deudor y sobre los que adquiera en lo sucesivo, con las modificaciones que se expresarán despues.

SECCION II.

De las hipotecas judiciales.

2123. La hipoteca judicial proviene de sentencias, ya contradictorias, ya en rebeldía, definitivas ó provisionales, en favor del que las ha obtenido. Proviene tambien de reconocimientos ó comprobaciones, hechos en juicio, de las firmas que cubren un instrumento privado obligatorio.

Puede recaer sobre los inmuebles actuales del deudor y sobre los que adquiera despues, salvas tambien las modificaciones que se expresarán despues. Los laudos arbitrales solo traen consigo hipoteca cuando están revestidos del mandato judicial de ejecucion. Igualmente, la hipoteca no resulta de sentencias pronunciadas en país extranjero, sino cuando han sido declaradas ejecutorias por un tribunal frances, sin perjuicio de las disposiciones en contrario, que puedan contener las leyes políticas ó los tratados.

SECCION III.

De las hipotecas convencionales.

2124. Solo pueden constituir hipotecas convencionales, los que pueden enagenar los inmuebles que gravan.

2125. Los que tienen sobre un inmueble un derecho suspenso por una condicion, ó resoluble en ciertos casos, ó sujeto á rescision, no pueden constituir una hipoteca sobre él, si no es sometida á las mismas condiciones ó á la misma rescision.

2126. Los bienes de menores incapacitados ó ausentes, cuya posesion no se ha conferido más que provisionalmente, no pueden ser hipotecados sino por las causas y con las formalidades establecidas por la ley ó en virtud de sentencia.

2127. La hipoteca convencional

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

no puede constituirse más que por instrumento redactado en forma auténtica ante dos notarios, ó ante un notario y dos testigos.

2128. Los contratos celebrados en país extranjero no pueden gravar con hipoteca bienes situados en Francia, salvas las disposiciones contrarias á este principio, contenidas en las leyes políticas ó en los tratados.

2129. No hay más hipoteca convencional válida que la que, ya en el título auténtico constitutivo del crédito, ya en un instrumento auténtico posterior, declara especialmente la naturaleza y la situacion de cada uno de los inmuebles que actualmente pertenecen al deudor y sobre los que consiente la hipoteca del crédito. Cada uno de todos sus bienes presentes, puede ser nominalmente sujeto á la hipoteca. Los bienes futuros no pueden ser hipotecados.

2130. Sin embargo, si los bienes presentes y libres del deudor no fueren bastantes para la seguridad del crédito, puede, expresando esa insuficiencia, consentir en que cada uno de los bienes que adquiera en lo sucesivo, quede gravado una vez adquirido.

2131. Igualmente, en caso de que el inmueble ó inmuebles presentes, sujetos á la hipoteca, perezcan ó sufran menoscabo, de manera que sean ya insuficientes para la seguridad del acreedor, éste podrá desde luego pedir el reembolso, ú obtener un suplemento á la hipoteca.

2132. La hipoteca convencional solo es válida cuando la suma por la que se ha constituido es cierta y está determinada en el instrumento. Si el crédito que resulta de la obligacion depende de una condicion para existir, ó está indeterminado en su valor, el acreedor no podrá pedir la inscripcion de que se hablará despues más que hasta la concurrencia de un valor estimativo, declarado por él expresamente y cuya reduccion podrá obtener el deudor si á ella hubiere lugar.

2133. La hipoteca adquirida se extiende á todas las mejoras que sobrevengan al inmueble hipotecado.

SECCION IV.

Del órden de las hipotecas entre sí.

2134. La hipoteca legal, judicial ó convencional no disfruta de lugar entre los acreedores, sino desde el dia de la inscripcion hecha por el acreedor en los registros del conservador, en la forma y de la manera prescritas por la ley, salvas las excepciones contenidas en el artículo siguiente.

2135. La hipoteca existe independientemente de cualquiera inscripcion:

1º A favor de los menores ó incapacitados sobre los inmuebles pertenecientes á sus tutores, por razon de su manejo, desde el dia de la aceptacion de la tutela;

2º A favor de la mujer por razon de su dote y capitulaciones matrimoniales, sobre los inmuebles de su marido y desde el dia del matrimonio.

La mujer no tiene hipoteca por las sumas dotales provenientes de herencias recibidas ó de donaciones á ella hechas, durante el matrimonio, sino desde el dia en que se haya hecho la declaracion de heredero ó que la donacion haya tenido efecto.

Tampoco tiene hipoteca para el pago de las deudas que con ella haya contraido su marido, ó para que se inviertan en su favor y utilidad las cantidades provenientes de la venta de sus bienes, sino desde el dia de la obligacion ó de la venta.

En ningun caso podrá perjudicar la disposicion de este artículo los derechos de tercero, adquiridos antes de la publicacion del presente título.

2136. Los maridos y los tutores están obligados en todo caso á hacer públicas las hipotecas con que están gravados sus bienes, y con este objeto á requerir por sí mismo y sin demora ninguna, ante las oficinas respectivas, la inscripcion sobre los inmuebles que les pertenezcan y sobre los que en lo sucesivo adquieran.

Los maridos y los tutores que no habiendo requerido y procurado la inscripcion ordenada por el presente artículo, consientan ó dejen imponer privilegios ó hipotecas sobre sus bienes inmuebles, sin declarar expresamente que dichos inmuebles están afectos á la hipoteca legal de las mujeres ó de los menores, serán considerados como reos de estelionato y sujetos á un procedimiento criminal de apremio personal.

2137. Los Sub-tutores tienen obligacion, bajo su responsabilidad personal y pena de daños é intereses, de procurar que, sin demora ninguna, se hagan las inscripciones sobre los bienes del tutor, por razon de su administracion, y aun á hacer ellos mismos las mencionadas inscripciones.

2138. Si los maridos, tutores y sub-tutores no procurasen las inscripciones ordenadas por los anteriores artículos, serán requeridos por el procurador imperial del tribunal de primera instancia del domicilio del marido ó tutor, ó del lugar de la ubicacion de los bienes.

2139. Los parientes, ya del marido, ya de la mujer, y los del menor, ó á falta de parientes los amigos podrán requerir las mencionadas inscripciones; podrán tambien ser solicitadas por la mujer y por los menores.

2140. Si en el contrato de matrimonio, las partes mayores de edad convienen en que no se haga inscripcion sino sobre uno ó varios inmuebles del marido, los bienes que no estén señalados en la inscripcion, per-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

manecerán libres y exentos de la hipoteca por la dote de la mujer y por capitulaciones matrimoniales. No podrá pactarse el que no se haga ninguna inscripcion.

2141. Otro tanto se observará con los inmuebles del tutor, si los parientes resolviesen en consejo de familia que solo se hagan las inscripciones sobre determinados inmuebles.

2142. En los casos de los dos artículos anteriores el marido, el tutor y el sub-tutor no están obligados á pedir la inscripcion más que sobre los inmuebles indicados.

2143. Si en el nombramiento de tutor no se ha limitado la hipoteca, éste podrá, en el caso de que la hipoteca general de sus bienes inmuebles excediese notoriamente á lo necesario para la seguridad suficiente por su administracion, pedir que se limite la hipoteca á los inmuebles bastantes para proporcionar una plena garantía en favor del menor. La demanda se instaurará contra el sub-tutor y será precedida de un consejo de familia.

2144. El marido podrá igualmente, prévio consentimiento de la mujer y el voto de cuatro de los parientes más próximos de ésta, reunidos en consejo de familia, solicitar que la hipoteca general sobre todos sus inmuebles por razon de la dote y capitulaciones matrimoniales se limite á los inmuebles bastantes para la completa conservacion de los derechos de la mujer.

2145. Las sentencias sobre las solicitudes de los maridos y tutores se pronunciarán con audiencia del procurador imperial y prévio juicio contradictorio con él. En el caso de que el tribunal decrete la reduccion de la hipoteca á determinados inmuebles, serán canceladas las inscripciones hechas sobre los demas.

CAP. IV.

Del modo de hacer la inscripcion de los privilegios é hipotecas.

2146. Las inscripciones se hacen en la oficina de conservacion de hipotecas del Distrito en que estén situados los bienes sujetos á privilegio ó hipoteca. No producen ningun efecto si se hacen en el período durante el cual los actos anteriores á la declaracion de quiebra se reputan nulos.

Lo mismo se observará con los acreedores de una sucesion, cuando alguno de ellos haya hecho la inscripcion despues de la apertura de la sucesion ó si se acepta la herencia con beneficio de inventario.

2147. Todos los acreedores inscritos el mismo dia tienen en concurrencia una hipoteca de la misma fecha sin distincion entre las inscripciones de diferentes horas, si el conservador hizo notar esa diferencia.

2148. Para hacer la inscripcion el acreedor exhibirá por sí ó por medio de un tercero el oficio original ó el testimonio auténtico de la sentencia ó instrumento que dieron ocasion al privilegio ó hipotecas.

Acompañará dos extractos en papel sellado; cualquiera de ellos podrá constar en el testimonio del título y ambos extractos contendrán:

1º Los nombres, apellidos, domicilio del acreedor, su profesion si la tiene, y la eleccion de un domicilio para él en un lugar cualquiera del Distrito ó partido de la oficina;

2º Los nombres, apellidos, domicilios del deudor, su profesion si tiene alguna conocida, ó una designacion individual y especial, por la que el conservador pueda en cualquier caso reconocer y distinguir al individuo deudor de la hipoteca;

3º La fecha y naturaleza del título;

4º El importe del capital de los créditos expresados en el título, ó estimados por el que hace la inscripcion siempre que se trate de rentas y prestaciones, ó derechos eventuales, condicionales ó indeterminados, cuando esa estimacion esté prevenida y tambien el importe de los accesorios del capital y la época en que será exigible;

5º La indicacion de la especie y situacion de los bienes sobre los que el acreedor cree impuestos su privilegio ó hipoteca.

Esta última disposicion no es necesaria en los casos de hipoteca legal ó judicial: para éstas, á falta de convenio, una sola inscripcion grava todos los inmuebles comprendidos en el Distrito de la oficina.

2149. Las inscripciones sobre bienes de una persona muerta podrán hacerse con la sola designacion del difunto, observándose lo prevenido en el número 2 del artículo anterior.

2150. El conservador hará mencion en su registro del contenido de los extractos y entregará al requirente el título ó su testimonio y uno de los extractos á cuyo calce certificará haber hecho la inscripcion.

2151. El acreedor inscrito con un capital que produzca interes ó que tenga réditos vencidos, tiene derecho á ser clasificado con una hipoteca de la misma categoría que la del capital por solo el importe de dos años y el corriente, esto sin perjuicio de las inscripciones especiales que solicite y que produzca hipoteca desde su fecha para los réditos vencidos que no hayan sido asegurados en la primera inscripcion.

2152. El que ha requerido una inscripcion, lo mismo que sus representantes ó cesionarios por instrumento auténtico, tiene el derecho de cambiar el domicilio por él escogido para que constara en el registro de hipotecas; pero está obligado á escojer é indicar otro en el mismo distrito.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

2153. Los derechos de hipoteca puramente legal del Estado, de los municipios y establecimientos públicos sobre bienes de los responsables, los de menores é incapacitados sobre los de los tutores, los de mujeres casadas sobre los bienes de sus maridos serán inscritos con la presentacion de dos extractos que contengan solamente:

1° El nombre, profesion y domicilio real del acreedor y el domicilio que sea escojido por ó para él en el distrito;

2° El nombre, apellido, profesion, domicilio ó designacion precisa del deudor;

3° La naturaleza de los derechos que se van á asegurar y el importe de su valor para los objetos determinados; pues para los que sean condicionales, eventuales ó indeterminados, no hay necesidad de fijarlo.

2154. Las inscripciones conservan la hipoteca y el privilegio durante diez años contados desde su fecha; si las inscripciones no son renovadas antes de ese término, cesan sus efectos. (1)

2155. Los gastos de las inscripciones serán á cargo del deudor, salva estipulacion contraria; pero el anticipo lo hará el acreedor, si no se trata de hipotecas legales, por cuya inscripcion el conservador del registro tiene su recurso contra el deudor. Los gastos de la transcripcion que pueda solicitar el vendedor, serán á cargo del adquirente.

2156. Las acciones que contra los acreedores puedan nacer de las inscripciones serán intentadas ante tribunal competente, por medio de citaciones hechas personalmente, ó en el último de los domicilios electos en el registro, y á pesar de la muerte ya de los acreedores, ya de las personas cuyas casas fueren escojidas para domicilio.

CAPITULO V.

De la cancelacion y reduccion de las inscripciones.

2157. Las inscripciones se cancelan por el consentimiento de las partes interesadas y que tienen capacidad para ese efecto, ó en virtud de sentencia pronunciada en última instancia ó pasada en autoridad de cosa juzgada.

2158. En ambos casos, los que soliciten la cancelacion, presentarán en la oficina del conservador el testimonio del instrumento auténtico en que consten el consentimiento ó la sentencia.

2159. La cancelacion no consentida se pide al tribunal en cuya jurisdiccion se ha hecho la inscripcion, á no ser que dicha inscripcion se haya hecho para seguridad de una condenacion eventual ó indeterminada, sobre cuya ejecucion ó liquidacion sostengan un litigio el deudor y el presunto acreedor, ó para cuyo conocimiento sea competente otro tribunal, pues en este caso ante él deberá instaurarse ó remitirse la demanda de cancelacion.

Sin embargo, el convenio celebrado por el acreedor y el deudor para que en caso de diferencia conozca de la demanda el tribunal que hayan designado, deberá ser ejecutado por ellos.

2160. Se ordenará la cancelacion por los tribunales, cuando la inscripcion no tenga el fundamento de la ley ó el de un título, ó cuando haya sido hecha en virtud de un título irregular, extinguido ó saldado, ó cuando por la vía legal han terminado los derechos del privilegio ó hipoteca.

2161. Siempre que las inscripciones hechas por un acreedor que tenga segun la ley, derecho de gravar con ellas los bienes presentes ó futuros de un deudor sin limitacion convenida, sean reportadas por un número de bienes inmuebles diferentes, mayor del que se necesite para la seguridad de los créditos, el deudor podrá ejercitar sus acciones para pedir la reduccion de las inscripciones ó su cancelacion en la parte que exceda á la proporcion conveniente. Se observarán en estos casos las reglas de competencia establecidas en el art. 2159.

La disposicion de este artículo no se aplica á las hipotecas convencionales.

2162. Se reputan excesivas las inscripciones que graven varios inmuebles, cuando el valor de alguno ó algunos de ellos exceda en más de una tercera parte de valor libre al importe de los créditos consistentes en capital accesorios legales.

2163. Podrán tambien reducirse como excesivas las inscripciones verificadas segun estimacion hecha por el acreedor, de créditos que en lo que concierne á la hipoteca que deba constituirse para su seguridad, no han sido arreglados por convenio y que por su naturaleza son condicionales, eventuales ó indeterminados.

2164. El exceso en este caso será estimado por los jueces segun las circunstancias, probabilidades y presunciones de hecho, procurando conciliar los derechos verosímiles del acreedor con el interes del crédito racional que deba conservarse al deudor y sin perjuicio de nuevas inscripciones con hipoteca desde el dia de su fecha, cuando sucesos posteriores hayan hecho ascender á una suma más considerable los créditos indeterminados.

2165. El valor de los inmuebles, que deba compararse con el de los

1 Una ley belga de 22 de Diciembre de 1828, dispensaba al acreedor de la renovacion cada diez años; pero el Gobierno mismo pidió la derogacion de esa ley. (Revista extranjera, pág. 274.) N. del A.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

créditos y una tercera parte más, se determina por un valor equivalente á quince veces el del producto declarado por la matriz del registro de la contribucion predial, ó indicado por la cuota de contribuciones sobre el registro, segun la proporcion que en los municipios de la ubicacion exista entre esa matriz ó cuota y el producto ó renta, si se trata de inmuebles no sujetos á menoscabo; para las que o están se considerará diez veces ese mismo valor.

Los jueces podrán ilustrarse además con las aclaraciones que resulten de arrendamientos que merezcan crédito, de procesos verbales de estimacion levantados con anterioridad á épocas recientes y otros semejantes, y avaluar la renta ó producto en un término medio, entre los resultados de esos diversos datos.

CAPITULO VI.

De los efectos de los privilegios é hipotecas contra los terceros detentadores.

2166. Los acreedores inscritos con privilegio ó hipoteca sobre un inmueble, conservan sobre él, cualquiera que sea su poseedor, el derecho de ser clasificados y pagados en el órden de sus créditos ó inscripciones.

2167. El tercero detentador que no cumpla con las formalidades que se establecerán despues para purgar su propiedad, quedará obligado como detentador y por el solo efecto de las inscripciones, á todas las deudas hipotecarias, y gozará de los plazos y términos concedidos al deudor primitivo.

2168. El tercer poseedor está obligado en el mismo caso, á pagar los capitales ó intereses exigibles, cualquiera que sea su importe, ó á abandonar el inmueble hipotecado sin reserva ninguna.

2169. Si el tercero detentador dejase de satisfacer cumplidamente una sola obligacion, cada uno de los acreedores hipotecarios tendrá derecho de hacer vender para él el inmueble hipotecado, treinta dias despues de interpelado el deudor primitivo y de hecha la intimacion al tercer poseedor, de pagar la deuda exigible ó abandonar el fundo.

2170. El tercer poseedor que no esté obligado personalmente por la deuda puede oponerse á la venta del prédio hipotecado que se le ha trasmitido si aun quedan otros inmuebles hipotecados por la misma deuda y cuya posesion conservan el principal ó principales obligados, y pedir la prévia excusion en la forma prevenida en el título de la *fianza:* mientras esa excusion se practica, se suspende la venta del fundo hipotecado.

2171. La excepcion de excusion y órden no podrá oponerse al acreedor privilegiado ó que tenga hipoteca especial sobre el inmueble.

2172. Los terceros detentadores que no estén personalmente obligados y que tengan capacidad para enajenar, podrán hacer el abandono por causa de hipoteca.

2173. Lo mismo podrá hacer el tercero detentador despues de haber reconocido la obligacion ó de ser condenado con el carácter de tercer poseedor: el abandono no priva al tercero del derecho de recobrar el inmueble y pagar la deuda y gastos hasta el momento de la adjudicacion.

2174. El abandono por causa de hipoteca se hará en el oficio del tribunal de la ubicacion de los bienes: el mismo tribunal expedirá el certificado de haberse así hecho.

A peticion del más diligente de los interesados se nombrará al inmueble abandonado un curador con el que se entenderán las diligencias para la venta del inmueble, observándose las formalidades prescritas para las expropiaciones.

2175. Los menoscabos que provengan de hechos ó negligencias del tercero detentador, en perjuicio de los acreedores hipotecarios ó privilegiados, producen contra él una accion para la indemnizacion; pero no podrá repetir por los gastos y mejoras sino hasta la concurrencia del exceso de valor resultante de la mejora.

2176. El tercer poseedor no deberá los frutos del inmueble hipotecado sino desde el dia de hecha la intimacion para pagar ó abandonar, y si comenzadas las diligencias se abandonan durante tres años, la obligacion por los frutos se contará desde el dia de la nueva intimacion.

2177. Las servidumbres y derechos reales que el tercer poseedor tenia constituidos sobre el inmueble antes de poseerlo, renacen despues del abandono ó adjudicacion. Los acreedores personales, posteriores á los inscritos sobre los precedentes propietarios, harán valer por su órden su hipoteca sobre el inmueble abandonado ó adjudicado.

2178. El tercer poseedor que pague la deuda hipotecaria, abandone el inmueble hipotecado, ó sufra su expropiacion, tendrá contra el deudor principal el recurso en garantía que le corresponda conforme á derecho.

2179. El tercero detentador que quiera purgar su propiedad pagando su precio, observará las formalidades establecidas en el Capítulo VIII de este título.

CAPITULO VII.

De la extincion de los privilegios é hipotecas.

2180. Los privilegios é hipotecas se extinguen:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

1º Por la extincion de la obligacion principal;

2º Por la renuncia del acreedor á la hipoteca;

3º Por el cumplimiento de las formalidades y condiciones señaladas á los terceros poseedores para purgar los bienes que adquieran;

4º Por la prescripcion.

El deudor gana prescripcion para los bienes que están en su poder por el tiempo fijado para la prescripcion de las acciones que producen privilegio ó hipoteca.

En cuanto á los bienes que se encuentren en poder de un tercer poseedor la prescripcion se adquiere por el lapso de tiempo señalado para hacer suya la propiedad; cuando la prescripcion suponga un título, comenzará á correr desde el dia en que se transcriba dicho título en los registros del conservador. Las inscripciones hechas por el acreedor no interrumpen el curso de la prescripcion establecida por la ley á favor del deudor ó tercer poseedor.

CAPITULO VIII.

Del modo de purgar las propiedades de los privilegios é hipotecas.

2181. Los contratos traslativos de dominio de bienes raíces ó derechos reales inmuebles que los terceros poseedores quieran purgar de privilegios ó hipotecas, serán transcritos completamente por el conservador de hipotecas del Distrito en que estén situados los bienes. Esta trascripcion se hará en un registro destinado á este objeto y el conservador expedirá al requirente un certificado de haberlo hecho así.

2182. La simple transcripcion ó traslado de los títulos traslativos de dominio al registro del conservador, no purga al inmueble de los privilegios ó hipotecas que reporta.

El vendedor no trasmite al adquirente más que el dominio y los derechos que él mismo tenia sobre la cosa vendida, y los trasmite afectos á los mismos privilegios é hipotecas con que estaba gravada.

2183. El nuevo propietario que quiera prevenir los efectos de los procedimientos autorizados en el capítulo 6º de este título, estará obligado, ya antes de las diligencias, ya dentro de un mes contado desde la primera intimacion que se le haga, á notificar á los acreedores en los domicilios por ellos escojidos en las inscripciones:

1º Un extracto de su título que contenga solamente la fecha y la calidad del instrumento, el nombre y la designacion precisa del vendedor ó donante, la naturaleza y ubicacion de la cosa vendida ó donada; y si se trata de un conjunto de bienes, solo la denominacion general de la propiedad y de los distritos en que esté situada,

el precio y las cargas que forman parte del precio de la venta, ó la estimacion de la cosa, si ha sido donada;

2º Extracto de la transcripcion del instrumento de venta;

3º Un estado con tres columnas, de las que la primera contendrá la fecha de las hipotecas é inscripciones; la segunda el nombre de los acreedores, y la tercera el importe de los créditos inscritos.

2184. El adquirente ó donatario declararán en el mismo documento que están dispuestos á cubrir desde luego las deudas y cargas hipotecarias hasta la concurrencia del precio y sin hacer distincion entre las deudas cumplidas y las que no lo están.

2185. Cuando el nuevo propietario haya hecho esta notificacion en el término fijado, cualquier acreedor cuyo título esté inscrito podrá pedir que se ponga el inmueble á remate en pública subasta con la obligacion:

1º De hacer saber el pedimento al nuevo propietario, dentro de cuarenta dias cuando más, contados desde la notificacion hecha del pedimento de este último, agregando dos dias por cada cinco miriámetros de distancia entre el domicilio electo y el domicilio real de cada uno de los acreedores requirentes;

2º De hacer constar en el pedimento el compromiso del peticionario, de hacer postura él mismo ó de que otro la haga por un décimo más del precio que se haya estipulado en el contrato ó que haya sido declarado por el nuevo propietario;

3º De hacer saber otro tanto y en el mismo plazo al anterior propietario, deudor principal;

4º De que el original y las copias de estas diligencias serán firmados por el acreedor peticionario ó por su representante con poder especial que, en este caso, deberá dar una copia de su poder;

5º De que ofrecerá dar caucion y fianza hasta la concurrencia del precio y cargas; y todos estos requisitos bajo pena de nulidad.

2186. Si los acreedores no solicitan la venta en pública subasta en el plazo y con las formalidades prescritas, quedará definitivamente fijado el valor del inmueble en el precio estipulado en el contrato, ó declarado por el nuevo propietario, el que quedará en consecuencia libre de cualesquiera privilegios ó hipotecas, pagando el referido precio á los acreedores que estén en aptitud de recibirlo, ó haciendo su consignacion.

2187. En caso de nueva almoneda, ésta tendrá lugar segun las formalidades establecidas para las expropiaciones forzosas y en virtud de gestion ya del acreedor que la haya solicitado, ya del nuevo propietario. El promovente publicará en los anuncios el precio estipulado en el contrato ó el que se haya declarado, y ademas la

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

suma por la que debe hacer postura el acreedor ó procurar que otro la haga.

2188. El adjudicatario está obligado por el precio de la adjudicacion, ademas á la restitucion al adquirente ó donatario despojados, de los gastos y costas legales de su contrato, los de la transcripcion y los erogados por él hasta hacerse la nueva almoneda.

2189. El adquirente ó donatario que conserven el inmueble puesto á subasta por ser los últimos postores, no estarán obligados á hacer inscribir la sentencia de adjudicacion.

2190. El desistimiento del acreedor que pide la venta en almoneda pública, no impedirá, aun cuando pague el importe de la postura, la adjudicacion al mejor postor, á no ser con el consentimiento expreso de los demas acreedores hipotecarios.

2191. El adquirente que hubiere obtenido adjudicacion tendrá el recurso que corresponda contra el vendedor para el reembolso del exceso de precio sobre el estipulado en su título, y por el interes del exceso á contar desde el dia de cada pago.

2192. En caso de que el título del nuevo propietario comprenda bienes muebles é inmuebles, hipotecados unos y otros nó, ubicados en uno mismo ó diversos distritos de oficinas del registro, enajenados por un mismo precio, ó por precios distintos y separados, sometidos ó no á la misma explotacion, se declarará el precio de cada inmueble gravado con inscripciones especiales y separadas, en la notificacion del nuevo propietario, por tasacion, si procede, del precio total expresado en el título.

El acreedor postor no podrá en ningun caso ser obligado á ampliar su postura ni sobre los bienes muebles ni sobre inmuebles que no esten hipotecados á su crédito y situados en el mismo distrito, el nuevo propietario tendrá á salvo su derecho contra los causantes por la indemnizacion del perjuicio que sufra, ya por la division de los objetos de su adquisicion, ya por la de las explotaciones.

CAPITULO IX.

De la manera de purgar las hipotecas cuando no hay inscripciones sobre los bienes de los maridos ó tutores.

2193. Los que adquieran inmuebles pertenecientes á maridos ó tutores que no esten gravados con inscripcion para garantía de la administracion del tutor ó de las dotes y capitulaciones matrimoniales de la mujer, podrán purgar las hipotecas que existan sobre los bienes que hayan adquirido.

2194. Con este objeto presentarán copia debidamente autorizada del contrato traslativo de dominio, en el oficio del tribunal civil del lugar de la ubicacion de los bienes y notificarán por acta certificada tanto á la mujer ó al sub-tutor como al procurador imperial adscrito al tribunal, que el depósito queda hecho. Un extracto de ese contrato que contenga la fecha, nombres, apellidos, profesiones y domicilios de los contratantes, la designacion de la naturaleza y ubicacion de los bienes, el precio y demas cargas de la venta, se publicará y permanecerá el aviso durante dos meses en la sala de audiencias del tribunal: durante este tiempo las mujeres, los maridos, tutores, sub-tutores, menores, incapacitados, los parientes ó amigos y el procurador imperial, podrán requerir, si hubiere lugar, y hacer en la oficina del registro de hipotecas inscripciones sobre el inmueble enajenado, que producirán el mismo efecto que si se hubieran hecho el dia del matrimonio ó el dia de comenzar la administracion de la tutela, sin perjuicio de los recursos que procedan contra los maridos y tutores, como antes se ha dicho, por haber consentido hipotecas á favor de tercero sin declarar que los inmuebles reportaban ya hipotecas por razon del matrimonio ó la tutela.

2195. Si durante los dos meses de la esposicion del contrato no se hace inscripcion por parte de las mujeres, menores ó incapacitados, sobre los inmuebles vendidos, pasarán estos al adquiriente sin carga ninguna por razon de dotes y capitulaciones matrimoniales de la mujer ó por la gestion del tutor; salvo sin embargo el recurso que proceda contra el marido ó el tutor.

Si por parte de las mujeres, menores ó incapacitados se han hecho algunas inscripciones y si existen acreedores anteriores que absorban el precio total ó parcialmente, el adquiriente quedará libre del precio ó de la parte de él pagada á los acreedores colocados en órden útil, y las inscripciones hechas por parte de la mujer, de los menores ó incapacitados serán canceladas en su totalidad ó hasta la debida concurrencia.

Si las inscripciones por parte de la mujer, de los menores ó incapacitados fuesen las mas antiguas, el adquirente no podrá hacer ningun pago en perjuicio de dichas inscripciones, que tendrán simpre como ya se ha dicho la fecha del contrato de matrimonio ó la del principio de la administracion del tutor; y en estos casos las inscripciones de los demas acreedores que no vengan en órden útil serán canceladas

CAPITULO X.

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

2196. Los conservadores del registro de hipotecas estarán obligados á dar á los que lo soliciten, copias de

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

las actas transcritas en sus registros y de las inscripciones subsistentes, ó certificado de que no existe ninguna.

2197. Serán responsables de los perjuicios que resulten:

1° De la omision en sus registros, de la transcripcion de actas de mutacion y de inscripciones requeridas en sus oficinas;

2° Por la falta de mencion en sus certificados de una ó varias inscripciones existentes, á no ser que en este último caso el error provenga de designaciones insuficientes que no podrán imputárselos.

2198. El inmueble con respecto al cual se hubieran omitido en el certificado una ó varias inscripciones, quedará libre en manos del nuevo poseedor, salva la responsabilidad del conservador y con tal que haya pedido el certificado despues de la transcripcion de su título, y sin perjuicio del derecho de los acreedores para hacerse clasificar en el órden que les corresponda, si el adquirente no ha pagado el precio ó si el órden establecido entre los acreedores no ha sido aprobado judicialmente.

2199. En ningun caso podrán los conservadores rehusar ó retardar la transcripcion de los instrumentos ó actas de mutacion, la inscripcion de los derechos hipotecarios ni la entrega de los certificados pedidos, bajo pena de daños y perjuicios: para este efecto, á solicitud de los requerentes se instruirán procesos verbales de la negativa ó retardo, ya por un juez de paz ya por algun actuario de las audiencias del tribunal, ó por cualquiera otro actuario ó notario con dos testigos.

2200. Los conservadores tendrán siempre un registro en el que harán constar diariamente y por órden numérico las presentaciones que ante ellos se hagan de actas de mutacion para ser transcritas, ó extractos para ser inscritos: entregarán al promovente una boleta en papel sellado que recuerde el número del registro bajo el que se inscribió la entrega, y no podrán transcribir las actas de mutacion ni inscribir los extractos sobre los registros destinadas á esos objetos sino en la fecha y por el órden en que se hayan hecho las presentaciones.

2201. Los registros de los conservadores estarán en papel sellado numerados y rubricados en cada página por uno de los jueces del tribunal en cuya jurisdiccion se halle establecida la oficina. Los registros se terminarán diariamente, como se practica con el registro de las actas.

2202. Los conservadores observarán en el ejercicio de sus funciones los preceptos del presente capítulo bajo pena de una multa de doscientos á mil francos por la primera contravencion y destitucion por la segunda, sin perjuicio de los daños é intereses á las partes, á quienes se pagará antes de enterar la multa.

2203. El conservador hará las menciones de depósito, las inscripciones y transcripciones, las unas despues de las otras, sin dejar espacios en blanco ni entrerrenglonaduras, bajo la pena de mil á dos mil francos de multa y de pagar á las partes con preferencia á esta última los daños y perjuicios.

FRIBURGO (CANTON DE)

CODIGO DE 1850.

LIBRO II.

TITULO VI.

DE LA HIPOTECA.

CAP. I.

Disposiciones generales.

ART. **649.** La hipoteca es un derecho real sobre inmuebles especialmente afectos al cumplimiento de una obligacion. (2114 C. N.).

650. Solo son susceptibles de hipoteca los inmuebles que están en el comercio. (2218 C. N.).

651. La hipoteca es legal, convencional, á título gratuito ó judicial. (2116 C. N.).

652. Hipoteca legal es la concedida por disposicion expresa de la ley

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

las actas transcritas en sus registros y de las inscripciones subsistentes, ó certificado de que no existe ninguna.

2197. Serán responsables de los perjuicios que resulten:

1° De la omision en sus registros, de la transcripcion de actas de mutacion y de inscripciones requeridas en sus oficinas;

2° Por la falta de mencion en sus certificados de una ó varias inscripciones existentes, á no ser que en este último caso el error provenga de designaciones insuficientes que no podrán imputárselos.

2198. El inmueble con respecto al cual se hubieran omitido en el certificado una ó varias inscripciones, quedará libre en manos del nuevo poseedor, salva la responsabilidad del conservador y con tal que haya pedido el certificado despues de la transcripcion de su título, y sin perjuicio del derecho de los acreedores para hacerse clasificar en el órden que les corresponda, si el adquirente no ha pagado el precio ó si el órden establecido entre los acreedores no ha sido aprobado judicialmente.

2199. En ningun caso podrán los conservadores rehusar ó retardar la transcripcion de los instrumentos ó actas de mutacion, la inscripcion de los derechos hipotecarios ni la entrega de los certificados pedidos, bajo pena de daños y perjuicios: para este efecto, á solicitud de los requerentes se instruirán procesos verbales de la negativa ó retardo, ya por un juez de paz ya por algun actuario de las audiencias del tribunal, ó por cualquiera otro actuario ó notario con dos testigos.

2200. Los conservadores tendrán siempre un registro en el que harán constar diariamente y por órden numérico las presentaciones que ante ellos se hagan de actas de mutacion para ser transcritas, ó extractos para ser inscritos: entregarán al promovente una boleta en papel sellado que recuerde el número del registro bajo el que se inscribió la entrega, y no podrán transcribir las actas de mutacion ni inscribir los extractos sobre los registros destinadas á esos objetos sino en la fecha y por el órden en que se hayan hecho las presentaciones.

2201. Los registros de los conservadores estarán en papel sellado numerados y rubricados en cada página por uno de los jueces del tribunal en cuya jurisdiccion se halle establecida la oficina. Los registros se terminarán diariamente, como se practica con el registro de las actas.

2202. Los conservadores observarán en el ejercicio de sus funciones los preceptos del presente capítulo bajo pena de una multa de doscientos á mil francos por la primera contravencion y destitucion por la segunda, sin perjuicio de los daños é intereses á las partes, á quienes se pagará antes de enterar la multa.

2203. El conservador hará las menciones de depósito, las inscripciones y transcripciones, las unas despues de las otras, sin dejar espacios en blanco ni entrerrenglonaduras, bajo la pena de mil á dos mil francos de multa y de pagar á las partes con preferencia á esta última los daños y perjuicios.

FRIBURGO (CANTON DE)

CODIGO DE 1850.

LIBRO II.

TITULO VI.

DE LA HIPOTECA.

CAP. I.

Disposiciones generales.

ART. **649.** La hipoteca es un derecho real sobre inmuebles especialmente afectos al cumplimiento de una obligacion. (2114 C. N.).

650. Solo son susceptibles de hipoteca los inmuebles que están en el comercio. (2218 C. N.).

651. La hipoteca es legal, convencional, á título gratuito ó judicial. (2116 C. N.).

652. Hipoteca legal es la concedida por disposicion expresa de la ley

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

general ó especial, á saber. (2117 C. N.):

1º El que hubiere consentido en la redencion de un derecho real inmueble en virtud de ley especial que á ello le obligue, tendrá una hipoteca legal por el valor de ese derecho sobre el inmueble libertado por la redencion. Si la ley declara privilegiada esa hipoteca lo será;

2º El que por utilidad pública ó en virtud de ley cede su propiedad, tendrá una hipoteca legal por el precio que de ella se le adeude;

3º El que imponga sobre su fundo una servidumbre necesaria en virtud de ley que á ello le obligue, tendrá hipoteca legal sobre el fundo á cuyo favor se impuso la servidumbre por el precio que se le deba;

4º El co-propietario de una pared medianera tendrá hipoteca legal sobre el edificio del vecino que sostiene la pared medianera por los gastos que haga para la reconstruccion ó reposicion de la pared;

5º El co-propietario de una casa tendrá hipoteca legal sobre ella por las reparaciones que haga;

6º El propietario de una parte de una casa, que hiciere reparaciones en la otra parte, para evitar la ruina de la suya, tendrá hipoteca legal sobre la parte reparada;

7º La policía tendrá hipoteca legal sobre los muebles por las reparaciones que haga en pro de la seguridad pública, ó en virtud de una ley, ó por la decision de autoridad competente. Salvas nuevas disposiciones no habrá mas hipotecas legales.

653. Hipoteca convencional es la consentida voluntariamente por el propietario del inmueble. (2117 C. N.).

654. Hipoteca á título gratuito es la constituida en un testamento codicilo ú otro instrumento de liberalidad.

655. Hipoteca judicial es: la que se obtiene por el secuestro especial de un inmueble hecho en la forma legal.

656 á 665. Como los 8 á 17 de la ley hipotecaria de 1832.

CAP. II.

Del orden de las hipotecas entre sí.

666 al **670.** Como el 18 al 22 ley hipotecaria.

CAP. III.

De las relaciones de los acreedores hipotecarios.

671 al **674.** Como los 23 al 26 ley hipotecaria.

Todos los demas artículos del título hasta el 684 contienen disposiciones repetidas en la ley hipotecaria.

LIBRO IV.

TITULO XV.

DEL CONTRATO HIPOTECARIO.

CAP. I.

Del contrato hipotecario.

SECCION I.

De la naturaleza y forma del contrato hipotecario en general.

ART. **2034.** Contrato hipotecario es aquel por el cual se consiente la hipoteca convencional de uno ó varios inmuebles para la seguridad de una obligacion. Es tambien la forma bajo la cual deberán redactarse y otorgarse la hipoteca legal y la acordada á título gratuito. (653, 656 y 558).

2035. Este contrato no podrá modificarse por ninguna reserva ó condicion que tiendan á desnaturalizarlo ó hacer de él otra cosa que un contrato de seguridad.

Quedan especialmente prohibidos:

a. La anticresis ya por dacion en prenda ó por disfrutar el acreedor del inmueble hipotecado; b. La convencion en virtud de la cual el acreedor se haria propietario del inmueble por solo la falta de pago y por un precio fijado de antemano, ó por el que quedara autorizado con anticipacion para disponer de él sin las formalidades de los procedimientos fijados por la ley.

2036. Solamente podrán gravarse con hipoteca las cosas sobre las que se tuviere el dominio. (Lo demas como el art. 2129 § 2º C. N.)

2037. Como el art. 2124 C. N.

2038. La hipoteca no podrá existir sin una obligacion principal válida.

Sin embargo, la hipoteca ofrecida por un tercero subsistirá á favor del acreedor, aun en el caso de que la obligacion principal fuese anulada en virtud de excepcion exclusivamente personal del obligado, fundada en su incapacidad para contratar.

2039. Los bienes de menores, mujeres casadas, incapacitados y demas personas cuya habilidad para enajenar inmuebles estuviere sujeta á formalidades establecidas por la ley ó por estatutos particulares, sin esas formalidades no podrán ser hipotecados.

2040. El contrato hipotecario se hará ante notario, á no ser que la ley dispusiere otra cosa. (2127 C. N.)

2041. Los contratos celebrados en país extranjero no producirán hipoteca sobre los bienes situados en el canton. (2128 C. N.)

2042. El instrumento hipotecario expresará por indicacion del que

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

constituyese las hipotecas, ademas de la obligacion que se asegure y que se determinará siempre por el capital ó de cualquiera otra manera.

a. La naturaleza de los bienes ó derechos é inmuebles; b. Su capacidad si pudiere ser determinada; c. Su situacion por los nombres locales. Si se tratare de edificios, se mencionarán los números bajo los que constaren en el catastro de seguros contra incendios; si se tratare de bienes raíces ubicados en algun municipio empadronado, se agregarán el nombre, el número del plano y todas las indicaciones que exige la ley de catastros territoriales; d. Los cuatro límites principales de los inmuebles hipotecados ó alguna designacion equivalente de los derechos inmuebles que fueren objeto de la hipoteca; e. Si las hipotecas se constituyen en primer lugar ó en grados ulteriores; f. La especificacion de todos los gravámenes hipotecarios anteriores, las rentas, los derechos de usufructo, retracto, redencion y demas derechos de la misma naturaleza.

Quedará al cuidado de aquel á cuyo favor se constituyeren las hipotecas convencerse de la exactitud de los datos ofrecidos por el que las constituya; pero si éste último designare como suyos inmuebles de los que no fuere propietario, ó como libres los que no lo estuvieren, ó si no designare todos los gravámenes, rentas y derechos antes mencionados y que reportaren esos bienes, indemnizará el perjuicio que ocasione, con suerte principal, accesorios y costas, é independientemente de las penas por la ley establecidas contra el estelionato.

2043. Siempre que los inmuebles hipotecados en algun instrumento esperimentasen tales cambios en su naturaleza ó en sus límites, que no pudiesen ser fácilmente reconocidos, tendrá derecho el acreedor para pedir una nueva designacion de inmuebles El instrumento de la nueva designacion se hará ante notario, será agregado al instrumento principal, transcrito literalmente al registro hipotecario, trasladado á los índices y mencionado al márgen del instrumento principal.

Las costas de este instrumento y de su inscripcion, serán reportadas por iguales porciones por ambas partes.

SECCION II.

De los contratos especiales por los que se constituye hipoteca.

§ 1°—*Enumeracion de los contratos.*

2044. Los contratos por los que se puede constituir hipoteca son:

1° Los asignados;

2° Instrumentos de reversion;

3° Instrumentos de dote y obligaciones dotales;

4° Obligaciones á título de anticipo sobre la herencia;

5° Contratos de pension;

6° Letras de renta;

7° Contratos de renta vitalicia;

8° Instrumentos de caucion de daño;

9° Instrumentos por los que se constituye hipoteca en reemplazo de caucion legal ó judicial (2119);

10° Créditos á los que la ley concede una hipoteca especialmente determinada;

11° Instrumentos otorgados á consecuencia de hipoteca constituida á título gratuito;

12° Instrumentos por los que la ley podria permitir en una época cualquiera la constitucion de una hipoteca.

Será nula la hipoteca que se constituya en algun contrato que no sea de los antes especificados, pero sin perjuicio de los derechos hipotecarios adquiridos antes de la ley de 28 de Junio de 1832.

§ 2° *Del asignado.*

2045. El *asignado* es el instrumento por el cual el marido asegura la restitucion del valor apreciado de los bienes muebles que reciba de la mujer en la época del matrimonio y durante él y constituye para este efecto una hipoteca sobre uno ó varios inmuebles.

2046. En el otorgamiento del asignado, la direccion de huérfanos ante quien se hiciere, las partes contratantes, los parientes de la mujer ó sus representantes observarán lo establecido en los artículos del 82 al 92.

§ 3° *Del instrumento de reversion.*

2047. El instrumento de reversion es el contrato por el que el adquirente de un inmueble ó de una porcion, por cualquier título que fuere, ó bien el propietario que liberta su fundo por la redencion de una renta perpétua ó de una servidumbre cualquiera, se compromete á pagar al vendedor ó al cesionario del derecho redimido, el precio pactado, dentro de cierto término ó por requerimiento, y constituye una hipoteca sobre el inmueble que dió lugar al contrato.

2048. El instrumento de reversion se otorgará así:

1° Por el precio de adquisicion pura y simple de algun inmueble;

2° Por devolucion de cambio en el caso de aumentar de valor alguno de los inmuebles permutados;

3° Por el precio de la cesion de una porcion de algun inmueble entregado por un poseedor *pro indiviso* á su ó á sus copartícipes;

4° Por devolucion en el caso de aumento de valor de un lote al hacerse la particion de algun inmueble entre los copartícipes;

5° Por redencion de una servidum-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

bre ó de cualquier derecho real inmueble.

2049. El instrumento de reversion se otorgará inmediatamente despues de la venta, permuta, cesion, particion ó liberacion del inmueble, en el mismo lugar y ante los mismos testigos; si así no se hiciere será nula la constitucion de la hipoteca y el instrumento de reversion no valdrá más que como una simple obligacion.

2050. En los instrumentos de venta, permuta, cesion, particion ó liberacion de inmuebles, se hará mencion de la manera de hacer el pago del precio pactado: esos instrumentos contendrán siempre recibo.

En caso de delegacion para pagar por perjuicio (agravance) (') se observarán las disposiciones del art. 1288.

2051. El deudor no podrá constituir hipoteca por instrumento de reversion sino sobre los inmuebles que fueren objeto del contrato de venta, permuta, cesion, particion ó liberacion.

§ IV.

Del instrumento de dote ú obligacion dotal.

2052. El instrumento de dote, como crédito hipotecario, es aquel en virtud del cual el padre, la madre ú otros ascendientes, hermanos, hermanas ú otros copartícipes se comprometen á pagar en determinado tiempo ó á discrecion, á un hijo, hija ú otro descendiente, á un hermano, hermana ú otro copartícipe, el precio convenido de su parte en los bienes paternos ó maternos ó de los poseidos *pro indiviso*.

2053. Cuando la dote no consista únicamente en el crédito hipotecario de suma determinada sino en diversos valores muebles ó inmuebles, se observará lo dispuesto en el art. 989 para la redaccion de los instrumentos específicos que fueren necesarios en este caso, segun la naturaleza de los objetos que formaren la dote.

La porcion de la dote que consistiere en la confesion de algun crédito hipotecario, se llamará obligacion dotal.

2054. En el instrumento de dote no podrá constituirse hipoteca sino sobre los inmuebles que formen parte de los bienes paternos, maternos, ó poseidos *pro indiviso* y á los que se refiera la dote.

§ V.

De la obligacion á título de anticipo sobre la herencia.

2055. La obligscion á título de anticipo de la herencia, como crédito hipotecario, es el instrumento por el cual el padre, la madre ú otro ascendiente hacen á un hijo ú otro descendiente que tuviere derecho á una legítima á cuenta de la parte en la sucesion del ascendiente que hiciere el anticipo, una confesion de deuda por determinada cantidad y con hipoteca de inmuebles que formen parte de sus bienes.

2056. Este crédito que se redactará en la misma forma que los demas contratos hipotecarios, quedará sujeto á las disposiciones de los artículos 1003 al 1010.

§ VI.

Del contrato de pension (appentionement.)

2057. El contrato de pension (appentionement) es el instrumento por el cual los hijos ú otros herederos necesarios, estipulan en favor de su padre, madre ú otros ascendientes, una pension en dinero, productos ú otros objetos por el abandono que éstos hacen de una parte ó de todos sus bienes, á título de anticipo de la herencia. (1014 y 1015.)

2058. Para que pueda constituirse hipoteca en este contrato, se fijará la pension en su totalidad, segun la regla establecida en el art. 2042.

2059. Solo los inmuebles comprendidos en el conjunto de bienes entregados á título de adelanto de la herencia, podrán ser hipotecados en el contrato de pension.

2060. Como de este contrato deben expedirse dos copias, una para la persona que entrega los bienes y recibe la pension, y la otra para aquel ó aquellos que la prometen en cambio de los bienes, solamente la primera de estas dos copias será inscrita en el registro de hipotecas, si fueren establecidas.

§ VII.

De la letra de renta.

2061. La *letra de renta* con hipoteca, es un título de crédito por un capital que produce interes, pero cuyo reembolso no puede exigir el acreedor sino en los casos excepcionales que se especificarán despues, pero cuyo pago podrá hacerlo el deudor dando aviso prévio, como tambien se dirá despues.

2062. El acreedor podrá exigir el pago de la letra de renta:

1º Siempre que se enajenare total ó parcialmente la hipoteca;

2º Cuando el deudor dejare acumularse tres abonos de réditos;

3º Siempre que despues del embargo (le gagement) notificado por el pago de uno ó varios abonos de réditos vencidos, dejare pasar el deudor más de un mes sin pagar dichos réditos;

4º En caso de declaracion de quiebra del principal ó hipotecario;

5º Siempre que los herederos del deudor ó del que constituye la hipoteca, se dividan los bienes que repor-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ten el gravámen; la demanda de reembolso será precedida en este caso de un aviso dado con dos años de anticipacion;

6º En el caso previsto por el art. 665.

2063. El deudor de la letra de renta podrá siempre pagar el capital, á no ser que las partes hubieren estipulado que no podrá hacerse el reembolso antes del plazo que no podrá exceder nunca de diez años.

A menos que las partes lo convinieren de otra manera se dará aviso al acreedor de que se va á hacer el pago con tres meses de anticipacion cuando menos.

2064. No podrá ser inserto en la letra de renta ni en ningun documento separado, pacto de reembolso obligatorio para el deudor ó caucion para ese fin.

Tampoco podrá estipularse por parte del deudor el compromiso de proporcionar más completas seguridades á satisfaccion del acreedor, ni por parte del fiador el de hacerse cesionario del título en determinada época, ni ninguna otra cláusula cuyo efecto sea el hacer exigible el capital á voluntad del acreedor ó eludir las antes mencionadas disposiciones.

Serán declaradas nulas cualesquiera otras ó condiciones semejantes ó análogas. Solo el Estado podrá obligarse á abonos en pago.

2065. Las cesiones de letras de renta serán puras y simples, salvas la garantía legal del título y la de la solvencia del deudor, si se conviniere. No se harán reservas ningunas de retrocesion, cuyo efecto sea el de hacer exigible el capital á voluntad del acreedor.

§ VIII.

Del contrato de renta vitalicia.

2066. El *contrato de renta vitalicia*, ya en general ya como contrato hipotecario en particular, queda ya definido y arreglado en el capítulo III del título de los contratos aleatorios. (1996 al 2013.)

§ IX.

De la caucion de daño (gardance de dam.)

2067. *La caucion de daño* como contrato hipotecario, es aquella en virtud de la cual una persona constituye hipotecas á favor de otra, ya para asegurarla por las pérdidas que pudiera sufrir por un compromiso contraido ó por algun crédito abierto, ya para preservarla de algun peligro inminente al que estuviera expuesta por algun hecho de la primera.

2068. Podrá otorgarse tambien *caucion de daño* en los casos siguientes ú otros análogos:

1º A consecuencia de la particion de una herencia ó de bienes poseidos *pro indiviso*, por uno de los poseedores á favor de los copartícipes, ó por todos ellos para su mútua garantía por los perjuicios que pudieran resultarles de la solidaridad de deudas y gravámenes de herencia ó comunidad; pero para que pueda otorgarse una caucion de daño en este caso, se especificarán las deudas y gravámenes y su importe total;

2º Para formalizar una caucion;

3º Por el que emprendiese construcciones, excavaciones de hullas ú otros trabajos que expongan á la propiedad á un inminente peligro;

4º Para la ejecucion de alguna empresa ó de un mandato;

5º A favor de alguna casa de comercio ó de cualquiera persona que conceda á alguno un crédito abierto por cuenta corriente.

En estos cuatro últimos casos se expresará el máximum de la suma por la que se constituye la hipoteca.

2069. La *caucion de daño* otorgada para una fianza solo producirá efecto á favor de los fiados ó sus causa-habientes y solo para el caso en que se probare que se pagó al acreedor en virtud de la fianza mencionada en su título y expresada en el instrumento mismo de la *caucion de daño*.

2070. El fiador podrá en cualquier tiempo renunciar completa ó parcialmente á las hipotecas constituidas de una caucion de daño, aun sin conocimiento del acreedor.

§ X.

De los créditos á que la ley concede una hipoteca especialmente determinada.

2071. Los créditos á que la ley concede una hipoteca especialmente determinada, quedan ennumerados en en el art. 652.

2072. En estos casos la hipoteca se constituirá con las formalidades indicadas en los artículos 2035 al 2042.

2073. Estos créditos serán exigibles á arbitrio del acreedor ó en los términos fijados por la ley, salvo pacto en contrario de las partes. Producirán interes.

§ XI.

De los instrumentos otorgados á consecuencia de hipoteca constituida á título gratuito.

2074. Los instrumentos por los que se puede constituir hipoteca á título gratuito, quedan indicados en el art. 654.

2075. Se estipulará la hipoteca en esos instrumentos segun lo prevenido en el art. 658 y se constituirá con las formalidades ennumeradas en los artículos del 2035 al 2042.

CAP. 2º

Del registro de hipotecas.

2076. La ley arreglará la cons-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

titucion del registro de hipotecas, su inscripcion y cancelacion, el exámen de los registros hipotecarios y las declaraciones de libertad de los inmuebles, los honorarios de los encargados, su responsabilidad y la vigilancia del registro de hipotecas.

LEY DE 28 DE JUNIO DE 1832.

TITULO I.

DE LA HIPOTECA.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

1. La hipoteca es un derecho real, sabre los inmuebles especialmente afectos al cumplimiento de una obligacion. (2114 § 1° C. N.).

2. Solamente los inmuebles que están en el comercio, son susceptibles de hipoteca. (2118 C. N.).

3. La hipoteca es legal, convencional, á título gratuito, ó judicial. (2116 C. N.).

4. Hipoteca legal es la concedida por la disposicion expresa de una ley general ó especial, á saber: (2117. C. N.).

a. El que consintiere la redencion de un derecho real inmueble, en virtud de una ley especial que á ello le obligue, tendrá una hipoteca legal por el precio de ese derecho sobre el inmueble libertado por la redencion.

Siempre que la ley declare priviligiada esta hipoteca, subsistirá el privilegio concedido.

b. El que por causa de utilidad pública ó en virtud de una ley, cediese su propiedad, conservará una hipoteca legal sobre esa propiedad, por el precio que se le debiese.

c. El que concediese sobre su fundo una servidumbre necesaria en virtud de alguna ley que á ello le obligue, tendrá una hipoteca legal sobre el prédio en favor del cual se constituyó la servidumbre, por el precio que por ella le debiese.

d. El co-propietario de una pared medianera, tendrá una hipoteca legal sobre el edificio veciuo que sostiene la pared medianera, por razon de los gastos que erogare en la construccion ó reparacion de la pared.

e. El co-propietario de una casa, tendrá hipoteca legal sobre ella, por las reparaciones que se viere obligado á hacer.

f. El propietario de una fraccion distinta de una casa, que tuviere que hacer reparaciones en otra parte de la misma casa, para evitar la ruina de la suya, tendrá hipoteca legal sobre la parte que hubiere reparado.

g. La policía tendrá una hipoteca legal sobre los inmuebles, por las reparaciones que hiciere consultando la seguridad pública, en virtud de alguna ley, ó de la descision de la autoridad competente.

h. Mientras no haya nuevas disposiciones legislativas, no habrá más hipotecas legales, que las antes mencionadas.

5. Hipoteca convencional es la consentida voluntariamente por el propietario del inmueble que deba reportar el gravámen. (2117 C. N.)

6. Hipoteca constituida á título gratuito, es la que se concede en un testamento, codicilo, ó cualquiera otro acto de liberalidad.

7. Hipoteca judicial es la que se obtiene por el embargo especial de un inmueble, hecho con las formalidades prescritas por la ley, para los procedimientos jurídicos (2117 C. N.)

8. La hipoteca legal y la convencional, serán estipulados en forma de contrato hipotecario, é inscritas, con la presentacion del contrato, en el registro de hipotecas, á no ser que la ley las dispensase expresamente de ese requisito.

Mientras la estipulacion del contrato no tenga lugar, no se reputará realmente constituida la hipoteca y entre tanto no se haga la inscripcion en el registro, la hipoteca no tendrá validez con respecto á tercero.

9. Pero siempre que la estipulacion de la hipoteca legal de un inmueble especialmente determinado, ó la espedicion del contrato en el que se constituyeren hipotecas legales ó convencionales sufrieren demoras los interesados podrán conservar sus derechos con una inscripcion provisional en el registro de hipotecas, de la manera fijada en el tít. 3° de esta ley.

10. La hipoteca constituida á título gratuito, será convenida tambien en forma auténtica, ya en el instrumento mismo en que se concedió, ya en uno subsecuente que podrá pedir el interesado, al propietario del inmueble hipotecado ó á su heredero. Esta estipulacion tendrá las cláusulas del contrato hipotecario. Serán tambien aplicables á las hipotecas á título gratuito, las disposiciones de los artículos 8 y 9.

11. La hipoteca judicial obtenida por embargo especial, será válida contra el deudor, por solo el efecto del embargo; pero para que valga contra tercero, deberá ser inscrita en el registro de hipotecas.

12. La hipoteca adquirida como acaba de decirse, subsistirá sobre todos los inmuebles gravados, sobre cada uno de ellos y sobre cada parte; comprende todas las mejoras, así co-

mo los accesorios reputados inmuebles, inclusos las cosechas pendientes por raíces y los frutos no separados en el momento del secuestro judicialmente ejecutado de los inmuebles, pero quedarán exceptuados, las cosechas y frutos de los que el propietario hubiere dispuesto legalmente, ó que hubiesen sido embargados con anterioridad. (2114 C. N.).

Siempre que los inmuebles embargados sean esplotados por algun colono ú ocupados por un locatario, el ejecutante tendrá derecho á los frutos civiles (arrendamientos y alquileres) desde el momento en que se notifique el embargo al colono ó arrendatario.

13. Cuando el Estado adquiera por causa de utilidad pública y en virtud de una ley, un inmueble ó alguna fraccion de inmueble hipotecados, en ningun caso estará obligado á pagar al acreedor hipotecario más del precio de la adquisicion.

14. Los inmuebles hipotecados, responderán por el capital de la obligacion, por los réditos si se debieren, y por los gastos de las gestiones para el pago, pero no por las costas del litigio, ya por el fondo, ya por la forma de los procedimientos.

15. Como el 2114 C. N.

16. Si hubiere lugar, el acreedor hipotecario podrá hacer vender los inmuebles afectos al crédito, con el fin de obtener su pago; observando los preceptos de la ley de procedimientos. En las quiebras, será clasificado segun la ley que fija el órden de los acreedores.

17. Como el 2131 C. N.

CAP. II.

Del lugar de las hipotecas.

18. Las hipotecas son privilegiadas ó no privilegiadas.

19. Hipotecas privilegiadas son las que la ley concede sobre inmuebles especialmente determinados; éstas, serán clasificados antes de las no privilegiadas.

20. Las hipotecas privilegiadas, tendrán preferencia entre si, segun el órden de las fechas de su inscripcion en el registro de hipotecas, á no ser que la ley dispusiere otra cosa en algunos casos; y sí estuvieren dispensadas de la inscripcion, tendrán preferencia por las fechas de su creacion.

21. Como el 2134 C. N.

22. Como el 2151 C. N.

CAP. III.

De las relaciones de los acreedores hipotecarios entre sí.

23. Siempre que el acreedor hipotecario privilegiado ó de fecha anterior obtenga la posesion del inmueble hipotecado, el acreedor no privilegiado ó de fecha porterior, podrá

revindicarla, reembolsando al primero la suerte principal, réditos y costas.

24. Siempre que el acreedor privilegiado ó anterior en tiempo, haga que se notifique judicialmente al acreedor no privilegiado ó posterior, la sentencia que pronunció la autorizacion para proceder (investiture) el derecho de revindicarla, concedido al acreedor no privilegiado ó posterior, por el artículo anterior, se prescribirá en un año, contado desde la conclusion del plazo concedido al deudor por la ley para ejercitar el derecho de retracto.

25. Pero si el acreedor privilegiado ó anterior en tiempo, no hiciere al acreedor no privilegiado ó posterior, la notificacion de la sentencia pronunciada á su favor, sino despues del término concedido para el retracto acordado al deudor, la prescripcion de un año establecida por el art. anterior, correrá contra el acreedor no privilegiado ó posterior en tiempo, desde el dia de la notificacion.

26. Si el acreedor no privilegiado ó posterior en tiempo, obtuviere autorizacion para proceder sobre el inmueble hipotecado, el acreedor privilegiado ó de fecha anterior no perderá el derecho hipotecario que tenia sobre el mismo fundo.

Este derecho solo se extingue, con el pago hecho por el acreedor no privilegiado ó posterior, del importe del crédito privilegiado ó anterior, en suerte principal, réditos y costas. (art. 14 y 22), ó por su extincion de cualquiera manera que se verifique.

CAP. IV.

Del efecto de las hipotecas contra los terceros detentadores, y de los recursos de éstos.

27 al **29.** Como los 2166 al 2168 C. N.

30. El tercer poseedor quedará privado de los frutos del inmueble hipotecado, desde el dia de la notificacion del embargo; sin perjuicio de los derechos adquiridos sobre esos frutos, segun lo dispuesto en el art. 12 antes espuesto. (689 C. de proced. franc.)

31. Como el 2177 núm. 1. C. N.

32. Como el 2178 C. N.

33. Si no hubiere otras hipotecas, ó si éstas se encuentren en poder del deudor, el tercer poseedor ejercitará sus recursos contra este deudor por el reembolso del crédito en suerte principal y accesorios, y además, si fuere despojado, por los daños que hubiere sufrido.

Pero la repeticion de daños y perjuicios solo tendrá lugar, si el tercer poseedor hubiere hecho saber al deudor el embargo y no hubiere recibido garantía nueva.

34. Si hubiere otras hipotecas y si se encontrasen en poder de otros terceros detentadores, el que, habiéndose encontrado en alguno de los ca-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

sos previstos en el art. 32, se subrogase en el crédito, podrá ejercitar sus recursos á su arbitrio, ó contra el deudor principal, ó contra los terceros detentadores, pero si ejerciere sus recursos contra éstos, solo lo hará hasta la consecuencia de la parte que cada uno de ellos deba tener en la deuda, teniendo en cuenta el valor de los bienes hipotecados de los que son detentadores.

35. Los que, segun el artículo anterior, contribuyeren al pago del crédito y de los perjuicios, tendrán expeditos sus recursos contra el deudor.

CAP. V.

De la extincion de las hipotecas.

36. La hipoteca se extingue:

1º Por la extincion de la obligacion principal;

2º Por renuncia del acreedor á la hipoteca; (2180 núms. 1 y 2. C N.).

3º Por la adquisicion que hiciere el acreedor hipotecario, del inmueble hipotecado, pero con la condicion de que se cancele la hipoteca en el registro y de que se inscriba la cancelacion al calce del título;

4º Por la autorizacion que obtuviere el acreedor para proceder sobre el inmueble que le está afecto. Si el mismo inmueble estuviere afecto á diversos acreedores, la autorizacion (investiture) obtenida por alguno de ellos, no extinguirá la hipoteca de los demas, sino con las formalidades prescritas para cada caso en los artículos 23, 24, 25 y 26 de este título;

5º Por la enagenacion del inmueble hipotecado;

6º Por la cancelacion judicial de la hipoteca;

7º Por la investidura del inmueble hipotecado, obtenida por causas directas, censos prediales, lotes, ventas, y otros derechos de esta especie, si el inmueble no fuere redimido por el tenedor, ni revindicado por el acreedor hipotecario, en el plazo de tres años contados desde la última insercion de la investidura, en el diario oficial del Canton.

TITULO II.

DEL CONTRATO HIPOTECARIO.

37. Contrato hipotecario es aquel por el cual se consiente la hipoteca de uno ó varios inmuebles, para la seguridad de alguna obligacion.

38. Este contrato no podrá ser modificado por ninguna reserva, ó condicion que lo desnaturalizen ó hagan de él otra cosa que un contrato de garantía.

Quedan especialmente prohibidas: **a.** La anticresis, ó sea la entrega y el goce del inmueble hipotecado, por el acreedor.

b. El pacto en virtud del cual, el acreedor se haga propietario del inmueble, por la sola falta de pago, ó por un precio convenido de antemano.

39. Solamente pueden ser hipotecados los bienes en que se tiene propiedad. (2118 C. N.).

Los bienes futuros no pueden ser hipotecados. (2129 núm. 2, C. N.).

40. Como el 2124 C. N.

41. Los bienes de menores, mujeres casadas, incapacitados y demas personas cuya aptitud para enagenar inmuebles estuviere sujeta á formalidades establecidas por la ley ó por estatutos particulares, no podrán ser hipotecados sino con esas formalidades.

42. El contrato hipotecario se otorgará ante notario, á menos que la ley previniere otra cosa. (2127 C. N.)

43. Los contratos otorgados en el extranjero, no producirán hipoteca sobre bienes situados en el Canton. (2128 C. N.)

44. El instrumento hipotecario expresará, segun las indicaciones del que constituya las hipotecas, además de la obligacion que se garantice y cuyo valor se fijará por el capital ó de cualquier otro modo: **a.** La naturaleza de los bienes ó derechos inmuebles; **b.** Su extension si pudiere ser determinada; **c.** La situacion por los nombres locales. Si fueren edificios, se expresará el número del catastro de seguros contra incendios; **d.** Los cuatro límites principales de los inmuebles hipotecados, ó alguna designacion equivalente de los derechos inmoviliarios que fueren objeto de la hipoteca; **e.** Si las hipotecas se constituyen en primer lugar, ó con preferencia; **f.** La especificacion de todos los gravámenes hipotecarios anteriores, tales como diezmos, censos, impuestos, (*lod*), así como los derechos de usufructo, retracto, redencion y otros semejantes.

Aquel á cuyo favor se constituyeren las hipotecas, se asegurará de la exactitud de las indicaciones hechas por el que las constituye; pero si éste último designare como suyos, inmuebles que no lo fueren, ó como libres, inmuebles que no lo estuvieren, ó si no indicare todos los gravámenes, rentas y derechos antes mencionados, y que reportaren sus inmuebles, indemnizará á la parte perjudicada, por la suerte principal, accesorios y costas, y todo con independencia de las penas impuestas por la ley á los reos de estelionato. (2059 C. N.)

45. Los contratos por los que se puede constituir hipoteca, son:

1º Los asignados;

2º Los instrumentos de reversion;

3º Los instrumentos de dote;

4º Los contratos de pension. (*appensionemens*);

5º Las letras de renta;

6º Los contratos de renta vitalicia;

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

7º Los instrumentos de caucion de daño;

8º Los créditos á que la ley concede hipoteca especialmente determinada;

9º Los instrumentos otorgados á consecuencia de hipoteca ó título gratuito;

10º Los instrumentos en los que la ley puede permitir la constitucion de una hipoteca.

Las hipotecas constituidas en algun contrato que no sea de los antes enumerados, será nula, salvos los derechos adquiridos antes de esta ley.

46. El *asignado*, es el instrumento por el cual el marido asegura la restitucion del valor estimado de los bienes muebles que reciba de su mujer en la época del matrimonio y durante él, imponiendo, para este objeto, hipoteca sobre uno ó varios inmuebles.

47. El *instrumento de reversion* (revers), es el contrato por el cual el adquirente de todo ó de una fraccion de un inmueble, ó el propietario que liberta su fundo por la redencion de alguna renta perpétua ó de una servidumbre cualquiera, se compromete á pagar al vendedor ó al cedente del derecho redimido, el precio pactado, en determinado tiempo, ó á la primera requisicion, imponiendo una hipoteca, sobre el inmueble que diere lugar al contrato.

48. El instrumento de *reversion* se otorgará inmediatamente despues de hechas la venta, la permuta, la cesion, la particion, ó la liberacion del inmueble, en el mismo lugar y en presencia de los mismos testigos, y si así no se hiciere, será nula la hipoteca y el instrumento de reversion será considerado como una simple obligacion.

49. En el instrumento de mutacion se hará mencion del modo de pagar el precio; esos documentos contendrán siempre recibo finiquito.

50. El deudor no impondrá hipoteca por instrumento de reversion, sino sobre los inmuebles que fuesen objeto del contrato.

51. Instrumento de dote, es aquel por el que el padre, la madre ú otros ascendientes, los hermanos, hermanas ú otros copartícipes se comprometen á pagar, en cierto tiempo ó á voluntad del hijo, hija ú otro descendiente, á un hermano, hermana ó á otro copartícipe, el precio convenido de su parte en los bienes paternos ó maternos, ó de la comunidad.

52. El instrumento de dote no contendrá imposicion de hipoteca, sino sobre los inmuebles que formaren parte de los bienes paternos, maternos ó de la comunidad, á los que se refiera la dote.

53. El contrato de *pension*, es el instrumento por el cual los hijos ú otros herederos necesarios, estipulan á favor de su padre, madre ú otros ascendientes, una pension en dinero, productos ú otros objetos, por la entrega que hubieren hecho de algunos ó todos sus bienes, á título de adelanto sobre la herencia.

54. Para que, por este contrato, puedan imponerse hipotecas, se determinará el importe de la pension, segun la regla establecida en el art. 44.

55. Solamente los bienes comprendidos en la entrega á título de adelanto sobre la herencia, podrán ser gravados por el contrato de pension.

56. *Letra de renta* es un título por un capital que produzca interes y cuyo reembolso no podrá exigir el acreedor sino en los casos de excepcion despues enumerados, pero cuyo pago podrá hacer el acreedor siempre dando prévio aviso, como despues se dirá.

57, 58, 59 y **60.** Son los mismos que contiene el Código del Canton en los artículos del 2062 al 2070, con las siguientes diferencias: en la fraccion 4ª del art. 57, no se habla más que de la quiebra del deudor, y la fraccion 6ª del mismo artículo que se refiere al art. 17 de la ley.

61. El contrato de renta vitalicia es el instrumento por el cual una de las partes estipula á favor de la otra, una renta, mediante una cantidad de dinero, ó por una cosa mueble apreciada, ó por un inmueble, y cuyos efectos para las pérdidas y ganancias, dependen de la vida de la persona ó personas á quienes se constituye la renta.

62 al **64.** Como el 1974 al 1976 C. N.

65. Si tuviere los caracteres de liberalidad, quedará sujeta á las reglas prescritas y á las formalidades requeridas para las donaciones.

66 á **70.** V. los arts. 2067 á 2070 del Cód. de 1850.

TITULO III.

DEL REGISTRO DE HIPOTECAS.

CAP. I.

Del registro de hipotecas, del oficial encargado de él, y de los registros hipotecarios.

71. Se establecerá en cada uno de los distritos del Canton, un registro de hipotecas.

72. El consejo de Estado nombrará á los oficiales encargados de los libros antes designados.

Los oficiales que desearen tener sustitutos en el ejercicio de sus funciones, pedirán permiso al consejo de Estado, y propondrán sugetos capaces á su satisfaccion.

73. En cada municipio ó seccion, se abrirá en el oficio de hipotecas, un registro, y para todo el distrito, un libro de inscripciones provisionales y un registro destinado á la inscripcion de

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

hipotecas constituidas en los casos de redencion de diezmos, pastos, (*pascours*), y otros derechos de esta naturaleza, sobre un gran número de fundos pertenecientes á varios propietarios, además, un diario de entrada y salida de los instrumentos y títulos depositados en el oficio, y los demas libros auxiliares que la experiencia hiciera necesarios.

74. Los registros hipotecarios se establecerán á espensas de los oficiales, y serán llevados en la forma que prescribirá el consejo de Estado. Al comenzar sus funciones los encargados, estarán obligados sucesivamente á indemnizar á sus predecesores ó causa-habientes, del valor de la parte no escrita de todos los registros que deban llevar.

CAP. II.

De la inscripcion de las hipotecas.

75. Se inscribirán en los registros de hipotecas los instrumentos enumerados en el art. 45 del tít. II de esta ley.

76. La inscripcion del instrumento de imposicion de hipoteca, contendrá: a. El nombre del instrumento, y el número bajo el que se le inscribe; b. Su fecha; c. El nombre del notario ante el que se otorgó; d. El nombre de las partes interesadas y la cantidad por la que se impone la hipoteca sobre el inmueble; e. La transcripcion literal de la parte del instrumento que contenga la especificacion de las hipotecas.

77. Siempre que el instrumento indicase que el inmueble ó inmuebles que se van á hipotecar, reportan otras hipotecas ó gravámenes anteriores, la inscripcion contendrá la transcripcion literal de la parte del instrumento que se refiera á las primeras hipotecas y demas gravámenes. (art. 44 letra f.)

78. Si el instrumento comprendiese inmuebles ubicados en diferentes municipios, ó secciones, se hará la inscripcion en los registros de esos municipios, por los inmuebles situados en cada uno de ellos. Además, en cada inscripcion, se hará mérito de los hechos en los otros registros.

79. Cada inscripcion en el registro hipotecario, contendrá además: El dia de la presentacion del instrumento, al registro; la fecha del dia en que se hiciere.

Se hará constar la inscripcion, por la firma del oficial del registro, y se trasladará al índice, tanto bajo el nombre del que impuso la hipoteca, como bajo los nombres locales de la situacion de los inmuebles, y si fueren edificios, bajo los números con que se encuentren en el catastro de seguros contra incendios.

80. Si el instrumento comprendiese inmuebles ubicados en diferentes distritos, el portador deberá hacer

inscribir el documento en los registros de todos ellos, por los inmuebles que en cada uno estuvieren situados. Se mencionarán en las inscripciones de cada inmueble, las hechas en los demas.

81. Las inscripciones se harán sin dejar espacios ni entrerenglonaduras. Si hubiere alguna adicion ó raspadura, serán aprobadas al calce de la inscripcion.

82. El oficial del registro, certificará en el instrumento mismo, que se ha hecho la inscripcion.

83. El cesionario y cualquiera otro causa-habiente del acreedor hipotecario, podrán pedir que por vía de constancia, se explique al márgen de la inscripcion, que son actualmente propietarios del crédito. Este pedimento será obsequiado, siempre que se presente el crédito. Esta constancia, será fechada y firmada por el encargado del registro.

84. Siempre que cambie de dueño un inmueble hipotecado, podrá pedir el acreedor hipotecario, que se haga constar al márgen de la inscripcion, el cambio, y que se inscriba en el índice, el nombre del nuevo propietario.

No podrá rehusarse esta solicitud si el promovente produjere su crédito ó indicase la causa del cambio. La anotacion que se haga, será fechada y firmada por el encargado del registro.

85. El libro de inscripciones provisionales estará destinado á recibir en primer lugar las inscripciones provisionales que sean solicitadas por los que tuvieren derecho á una hipoteca legal por aquellos á cuyo favor se impusiere una hipoteca convencional, cuyo instrumento en forma, no puede aún ser producido.

86. Estas inscripciones provisionales, si se tratare de una hipoteca legal especialmente determinada, pero que aun no estuviere constituida, deberán tener los nombres de los interesados, la designacion del inmueble sobre el que se impusiere la hipoteca, por su naturaleza, extension, situacion y límites; se harán, con la declaracion verbal de los dos contratantes, ó con la presentacion, ya de una declaracion firmada por ellos, ya por una citacion que pruebe que el recurso para obtener esa hipoteca, ó un recurso preparatorio tendiendo al mismo fin, se han instaurado ya.

Si se tratare de hipoteca legal ó convencional ya constituida, las inscripciones provisionales contendrán, además de los nombres de los interesados y designacion de los inmuebles por su naturaleza, capacidad, situacion y límites, la cantidad que fuere objeto del contrato, la fecha de la estipulacion y el nombre del notario ante quien se hizo; dichas inscripciones se harán, presentada que sea una declaracion firmada por las partes ó por el notario.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

87. El efecto de la inscripcion provisional será, que el inmueble se considere como hipotecado, y que no pueda hacerse sobre él, ninguna otra inscripcion hipotecaria en los seis meses siguientes á la inscripcion, sino es sobre el exceso de valor.

88. Se considerará como no hecha la inscripcion provisional, si dentro de los seis meses reservados no se presentase al registro, el instrumento en forma de la hipoteca mencionada en la inscripcion provisional.

Pero si alguna diferencia ú otro impedimento, no hubieren permitido la entrega del instrumento en forma, al registro de hipotecas, podrá renovarse la inscripcion provisional, pero esto deberá hacerse antes de espirar los seis meses.

89. En el libro de inscriones provisionales, se inscribirán en segundo lugar, los secuestros especiales de inmuebles por créditos no hipotecarios.

Las inscripciones de esta clase, contendrán el nombre del acreedor ejecutante, el del propietario del inmueble secuestrado, la cantidad que fuere objeto del embargo y la designacion del inmueble embargado; esta inscripcion se hará en vista de la decision judicial por la que se despachó ejecucion.

El efecto de esta suscripcion, es el expresado en el art. 87.

En caso de diferencia sobre el secuestro, ó de demora en el procedimiento, la inscripcion será renovada antes de la conclusion de los seis meses.

90. Las inscripciones hechas en el libro de inscripciones provisionales, serán fechadas y firmadas por el oficial del registro.

91. Este libro tendrá un índice, como los registros de hipotecas.

92. En el registro destinado á recibir la inscripcion de las hipotecas impuestas en los casos de redencion de diezmos, pastos, (parcours) (1) y otros análogos, sobre un gran número de fundos pertenecientes á diversos propietarios, el encargado del registro transcribirá textualmente los instrumentos de reversion otorgados por esas redenciones, y los trasladará al índice, con los nombres propios de los diezmos y demas derechos redimidos y con los locales y los del municipio en que estuvieren ubicados los fundos hipotecados en los instrumentos de reversion.

CAP. III.

De la cancelacion de las hipotecas.

93. Cuando se extinga la deuda por la que se constituyó la hipoteca, el encargado del registro á quien se presente el título debidamente saldado, cancelará en el registro hipotecario, la inscripcion de este gravámen.

---

1 Parcours segun Boiste y Nodier, es el derecho de tránsito para que pasten los animales. N. del T.

94. Si no pudiere ser presentado el título, ó si subsistiendo en todo ó en parte la deuda, consintiere el acreedor en que los inmuebles gravados queden libres en todo ó en parte, el encargado del registro hará la cancelacion si se le presenta un instrumento otorgado ante notario y que contenga, ademas de la liberacion consentida por el acreedor, la declaracion expresa del notario de que transcribió este instrumento, al original del título y de que lo firmó personalmente.

95. El encargado del registro podrá tambien inscribir la cancelacion de la hipoteca sobre los inmuebles gravados, prévias la declaracion formal del acreedor, y la produccion del título. Todo esto se hará en presencia de dos testigos, cuyos nombres se mencionarán en la inscripcion.

96. Si el propietario de un inmueble gravado con hipoteca, afirmare, sin poder probarlo, que la hipoteca se ha estinguido podrá promover ante el presidente del tribunal, y pedir una informacion.

Si esta informacion, que consistirá especialmente en la audiencia de aquel á cuyo favor se constituyó, la hipoteca, de sus herederos ó causa habientes, no produjere resultados positivos, el presidente del tribunal, intimará, por la via ordinaria de edicto, al detentador del instrumento hipotecario, que lo produzca en el oficio, dentro de seis semanas contadas desde la última insercion en el diario oficial del Canton.

Esta intimacion, contendrá la designacion del instrumento, la del inmueble hipotecado y la causa de la hipoteca.

Si no hiciere esa presentacion, no se dedujere oposicion ninguna, en el plazo fijado, el tribunal, en vista de la informacion, del edicto de intimacion y de lo declarado por el actuario, pronunciará la cancelacion de la hipoteca si enncontrare todo en regla.

Las costas del procedimiento, serán á cargo del promovente.

En caso de oposicion, las partes ocurrirán al juez competente.

97. La cancelacion en el registro será acompañada de una inscripcion marginal que contenga: El nombre de la persona que hiciere la presentacion del crédito ó instrumento de liberacion, la fecha, y si se tratare de este último documento, un extracto con su fecha, y la indicacion del notario ante quien se otorgó. El dia en que se haga la cancelacion.

La cancelacion á cuyo márgen no se haga la inscripcion anterior, será nula y de ningun valor.

98. Si el deudor pagare un abono podrá hacer consignar en el registro hipotecario, y aun cuando el acreedor no consienta ninguna liberacion de hipoteca, el recibo de que es portador si fuere auténtico, ó la declaracion del acreedor que muestre al encargado del registro su título, y de dos testi-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

gos cuyos nombres constarán en la inscripcion.

99. Siempre que el encargado del registro inscribiere en él una cancelacion ó el pago de un abono, hará constar por una nota en el título, instrumento ó recibo que se le presentasen que se hizo la inscripcion.

100. La cancelacion en el libro de inscripciones provisionales, se hará con las precauciones prescritas por los artículos, del 93 al 97, siempre que la inscripcion se haya hecho despues de la estipulacion del instrumento hipotecario; pero en caso de inscripcion anterior á la estipulacion, ó en virtud de secuestro especial, la cancelacion se hará con solo el pedimento del acreedor.

CAP. IV.

Del exámen de los registros y de las declaraciones de libertad de los inmuebles.

101. El encargado del registro examinará, siempre que se le pidan los registros hipotecarios, el libro de inscripciones provisionales, y los instrumentos aun no inscritos de que fuere depositario, para saber si el inmueble que se le designe, esta escrito como gravado, y en este caso, si ya está libre en todo ó en parte del gravámen por el que se le hipotecó.

102. El que pide investigaciones sobre un inmueble, lo designará en papel sellado, por su naturaleza, extension, situacion, nombre local y límites, y ademas si se tratare de un edificio, el número bajo el que estuviese inscrito en el catastro de seguros contra incendio, agregando los nombres, apellidos y calidades del propietario. (2196 C. N.).

El encargado del registro, escribirá su declaracion al calce de ese documento.

103. Cualquier individuo podrá examinar personalmente los registros, el libro de inscripciones provisionales y los instrumentos depositados para la inscripcion, con tal que lo haga en presencia del encargado ó sus sustitutos, á quienes designará el inmueble objeto de sus investigaciones, sin estenderlas á otra cosa.

CAP. V.

De los honorarios del encargado del registro.

104. *Las disposiciones de este artículo, se refieren á los honorarios que para cada inscripcion y por todos los trabajos relativos, concede la ley al encargado del registro.*

CAP. VI.

De la responsabilidad de los encargados del registro, y de las penas que se les pueden imponer.

105. Los encargados del registro serán responsables por sus propios hechos, y por las de sus empleados.

106. El encargado que no llevare los registros y los libros, en la forma que prevenga el Consejo de Estado, será castigado con una pena de diez á cuarenta francos.

107. Se aplicará la misma pena al encargado que no hiciere las inscripciones que estuvieren á su cargo en los registros y libros, y en los ins- de la manera prescrita.

108. Las reincidencias en los casos de los dos anteriores artículos, harán que se duplique la pena y aun que se pronuncie la destitucion.

109. Serán responsables los oficiales del registro por los daños y perjuicios que ocasionen por la inobservancia de las reglas establecidas ó por las declaraciones erróneas que rindan.

110. El Consejo de Estado aplicará las penas de los arts. 106 al 108. La reparacion de daños y perjuicios, se intentará entre los tribunales por la parte perjudicada.

CAP. VII.

De la vigilancia del registro de hipotecas.

111. En cada uno de los Distritos, el Prefecto vigilará el registro de hipotecas. Se asegurará con frecuencia de la exactitud y regularidad de los registros y libros prescritos, y de sus índices. Si notare negligencia ó falta de autoridad en el encargado de registro, le dirigirá las exhortaciones necesarias. Si no produjere efecto pronto y satisfactorio, informará sin demora al Consejo de Estado.

112. Ademas de la vigilancia del Prefecto, el Consejo de Estado hará que un delegado suyo, examine los registros, cuando menos cada dos años. La comision especial de este delegado consistirá en notar las infracciones á la regular y uniforme ejecucion de la ley, y dar cuenta al Consejo de Estado,

El decreto de 19 de Enero de 1833. previno la observancia de la ley hipotecaria anterior, y fijó las disposiciones transitorias.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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 afectará 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 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 claúsula que autorisa 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.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

1225. La inscripcion de la hipoeca 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 restrietiva 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 acreedor, 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 extratos 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 órden 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-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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 capital, 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

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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 inscripcion, no tiene crédito alguno que hacer valer, ó que su crédito es inferior á la suma inscrita, la obligacion será cancelada, y el precio no pagado se entregará á los acreedores que no alcanzaron lugar en la graduacion, 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 graduacion, y deban ser canceladas, la sentencia de graduacion ordenará al conservador hacer de oficio y al márgen de la cancelacion, mencion 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 expropiacion, 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 proporcion al precio general, en el interes de los acreedores inscritos, sobre cada uno de entre ellos, segun 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 mencion 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 mencion en sus certificados de la existencia de una ó muchas inscripciones, á menos que el error provenga de una declaracion 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 omision, y salvo el recurso del conservador contra los acreedores indebidamente pagados. (2198 del C. fr. dif.).

1268. En ningun caso pueden los conservadores rehusar ni retardar la transcripcion de las escrituras traslativas de la propiedad, la inscripcion de derechos hipotecarios, la comunicacion de sus registros, ni la expedicion de los certificados que se les pida, bajo la pena de daños y perjuicios. A éste efecto se instruirá una informacion 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 obligacion.

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-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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 inscripcion, no tiene crédito alguno que hacer valer, ó que su crédito es inferior á la suma inscrita, la obligacion será cancelada, y el precio no pagado se entregará á los acreedores que no alcanzaron lugar en la graduacion, 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 graduacion, y deban ser canceladas, la sentencia de graduacion ordenará al conservador hacer de oficio y al márgen de la cancelacion, mencion 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 expropiacion, 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 proporcion al precio general, en el interes de los acreedores inscritos, sobre cada uno de entre ellos, segun 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 mencion 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 mencion en sus certificados de la existencia de una ó muchas inscripciones, á menos que el error provenga de una declaracion 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 omision, y salvo el recurso del conservador contra los acreedores indebidamente pagados. (2198 del C. fr. dif.).

1268. En ningun caso pueden los conservadores rehusar ni retardar la transcripcion de las escrituras traslativas de la propiedad, la inscripcion de derechos hipotecarios, la comunicacion de sus registros, ni la expedicion de los certificados que se les pida, bajo la pena de daños y perjuicios. A éste efecto se instruirá una informacion 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 obligacion.

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-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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:

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

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

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

4º 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:

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

2º 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;

3º Los menores ó incapacitados sobre los bienes del tutor, en la forma prevenida en los artículos 292 y 293;

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

Si no estuviere limitada y bien determida 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 dotales 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;

5º El Estado sobre los bienes del condenado por el resarcimiento de los gastos de justicia en materia criminal, correccional y de policía, inclusos 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 entrega 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 extrangera 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 sugecion 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-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ca por la inscripcion 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 dias 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 situacion de los bienes que posee con las indicaciones expresadas en el art. 1979.

La inscripcion 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 dias contados desde la deliberacion del consejo de familia, ordenado en los arts. 292 y 293, y á solicitud del tutor, pro-tutor, ó canciller que asistiere á la expresada deliberacion.

La inscripcion 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 inscripcion de la hipoteca legal, segun los dos artículos anteriores, que no cumplieren con esa obligacion, 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 inscripcion 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 enagenó, segun el número 1 del art 1969.

Esta inscripcion 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 inscripcion no podrá hacerse sobre los adquiridos despues de la sentencia, sino á medida que lleguen á poder del deudor.

1987. Para hacer la inscripcion 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 ademas 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 inscripcion el conservador restituirá al requirente los documentos y una de las notas á cuyo calce certificará haberse hecho la inscripcion, expresando su fecha y número de órden.

1989. Cuando la hipoteca emane de instrumento privado no se hará la inscripcion, 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 inscripcion, 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 inscripcion, 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 inscripcion 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

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

las notas presentadas para la inscripcion, 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 inscripcion 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 inscripcion no podrá ser cancelada sin consentimiento del cesionario, subrogado ó acreedor pignoraticio, y las intimaciones ó notificaciones que ocurrieren, á propósito de la inscripcion, 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 inscripcion, sustituyéndolo con otro en la misma jurisdiccion.

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

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 inscripcion 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 inscripcion apareciere en los registros censuarios que con tres meses de anterioridad, los bienes inmuebles hipotecados, han pasado á los herederos ú otros causa-habientes del deudor, se hará la inscripcion 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 inscripcion 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 inscripcion 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 inscripcion 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 inscripcion 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 inscripcion.

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 inscripcion.

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

2000. Las costas de la inscripcion y renovacion serán á cargo del deudor si no hubiere estipulacion en contrario.

§. 2º *De la renovacion.*

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

Cesan los efectos de la inscripcion 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 inscripcion anterior cesa en el caso de purga con la inscripcion 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 inscripcion 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 inscripcion 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-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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 inscripción 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 órden 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 dia 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 dia 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 inmuebes y hubiere sufrido perjuicio por haberse pagado con su precio un acreedor anterior cuya hipoteca se estienda á otros bienes, se entiende subrogado

en la hipoteca que pertenecia 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 libertar 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 crédito, cualquier acreedor, con hipoteca eficaz, podrá hacer vender el inmueble.

Pero la venta no tendrá lugar, sino despues de transcurridos treinta dias de hecha la intimacion al deudor para que haga el pago, ó de que la nueva intimacion se hizo al tercer poseedor rara 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 ta que no esté obligado personalmente por la deuda y tenga capacidad para enagenar, ó esté debidamente autorisado para hacerlo.

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

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

2017. Las servidumbres, hipotecas y demas derechos reales que correspodian al tercer poseedor sobre el inmueble, despues del abandono, ó de la venta en pública subasta, volverán al estado en que se encontraban antes de la adquisicion.

2018. Si la venta no se hiciere 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 declaracion hecha en la secretaría del Tribunal competente para la sustanciacion, que expedirá un certificado.

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

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 retencion por mejoras.

Pero tiene derecho de hacer separar del precio la parte correspondiente á las mejoras hechas por él, despues de la transcripcion 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 dia 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 dia en que se haga la notificacion.

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

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

Tendrá tanbien accion por subrogacion 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 transcripcion de cualquiera acto de adquisicion, y puede hacer exigir la anotacion relativa de conformidad con el art. 1994

2023. Si el tercer poseedor fuere deudor por causa de su adquisicion, 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 adquisicion 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 comun acuerdo, exigir que sean todos pagados hasta la respectiva concurrencia de lo que aquel debe, en el modo y términos de su obligacion.

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 cancelacion de la inscripcion relativa.

SECCION VII.

De la reduccion de la hipoteca.

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

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

2026. La hipoteca legal, con excepcion 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 inscripcion tienen un valor superior á la caucion que han debido suministrar, ó si la suma determinada por el acreedor en la inscripcion 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 reduccion son siempre á cargo del que la pide.

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

Los del juicio sobre la oposicion que se hiciere son á cargo del vencido, pero podrán compensarse segun las circunstancias.

SECCION VIII.

De la extincion de la hipoteca.

2029. Las hipotecas se extinguen:

1º Con la extincion de la obligacion;

2º Con la destruccion del inmueble

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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 graduacion;

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

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

2030. Las hipotecas se extinguen tambien con la prescripcion, la cual con relacion á los bienes poseidos por el deudor, se verifica con la prescripcion del crédito; y respecto á los bienes poseidos por un tercero se verifica con el transcurso de treinta años segun la regla establecida en el título "*De la Prescripcion.*"

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

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

SECCION IX.

De la cancelacion de la inscripcion.

2033. La cancelacion consentida por la parte interesada se hará por el conservador á continuacion de la presentacion de la escritura en que conste 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 cancelacion, sino con asistencia de la persona cuya intervencion es necesaria para la liberacion.

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

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

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

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

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

La cancelacion de una inscripcion, ó la rectificacion se harán constar al márgen de la inscripcion misma con indicacion del título en que consta que fueron consentidas ú ordenadas, de la fecha en que se haya pedido, y deberá ser firmada por el consevador.

2039. Si el conservador rehusa proceder á la cancelacion de una inscripcion, 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 apelacion y de casacion, conforme al derecho comun, 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 cancelacion 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 transcripcion de su título de adquisicion.

2041. Tal facultad le pertenece despues de la notificacion del precepto con la intimacion mencionada en el art. 2014, con tal que en los veinte dias sucesivos haga transcribir su título que no estuviese inscrito, y en el término de cuarenta dias despues de la notificacion del precepto proceda en conformidad con los arts. 2043 y 2044.

2042. El adquirente no puede ser admitido á instituir el juicio de purgacion 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 ugier á los acreedores inscritos, en el lugar por ellos elegido, asi como al propietario precedente:

1º La fecha y naturaleza de su título;

2º La clase y situacion de los bienes con el número del catastro ú otra designacion 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 inscripcion;

5º La fecha y el número de órden de la inscripcion mencionada en el artículo precedente;

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

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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 notificacion, 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 notificacion 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:

1ª Que la peticion se notifique por medio de ugier al nuevo propietario en el domicilio por él elejido y al propietario precedente;

2ª Que contenga la obligacion del requirente de aumentar en un décimo el precio estipulado ó declarado;

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

4ª Que el requirente ofrezca caucion por una suma igual á un quinto del precio íntegro, aumentado como arriba se dijo;

5ª Que la notificacion 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 subasta, 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 notificacion 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 estipulado 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 notificacion 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.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

LUISIANA.

CODIGO CIVIL DE 1825

LIBRO III.

TITULO XXII.

DE LAS HIPOTECAS.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

ART. **3245.** La hipoteca es un derecho real que se concede al acreedor sobre los bienes de su deudor para seguridad de su crédito, y que le dá la facultad de hacerlos embargar y vender por falta de pago. (2114 C. fr.).

3246. La hipoteca es una especie de prenda, la cosa hipotecada queda obligada al pago de la deuda ó á la ejecucion de la obligacion.

3247. La hipoteca tiene de comun con la prenda:

1° Que la una y la otra se conceden al acreedor para la seguridad de su crédito;

2° Que ambas afectan á la cosa que está sujeta á ellas, y que la misma cosa no puede ser obligada á un segundo acreedor en perjuicio del primero.

3248. La hipoteca se distingue de la prenda:

1° En que la hipoteca no tiene lugar sino sobre bienes inmuebles, sobre esclavos, ó sobre otros derechos que adelante se dirán, y la prenda no tiene por objeto sino bienes muebles corporales ó incorporales;

2° En que en la prenda los muebles y efectos que están afectos á ella deben ponerse en poder y posesion del acreedor, ó de un tercero en que hayan convenido las partes, mientras que la hipoteca solo produce el efecto de afectar á los derechos del acreedor los bienes hipotecados, sin que sea necesario ponerlo en posesion de ellos.

3249 y **3250.** Como los 2114 párrafo 2° y 3° y 2115 del C. fr.

3251. La hipoteca es el accesorio de una obligacion principal, destinada á corroborarla para asegurar su cumplimiento.

3252. Es tambien de esencia de la hipoteca que exista una deuda principal que le sirva de base, y sin la que aquella no puede existir.

3253 y **3254.** Como los 2116 y 2117 del C. fr.

3255. La hipoteca relativamente á la manera con que afecta los bienes se divide en general y especial. La general es la que afecta todos los bienes presentes y futuros del deudor. La especial es la que solo afecta ciertos bienes determinados.

3256. Como el 2118 del C. fr. agregando:

3° Los esclavos;

4° En fin, las embarcaciones y los edificios.

SECCION 1ª

De las hipotecas convencionales.

3257. La hipoteca convencional es un contrato por el que una persona afecta la totalidad de sus bienes ó solamente algunos en favor de otra, en seguridad de alguna obligacion, pero sin desprenderse de su posesion.

3258. Se puede constituir hipoteca por una obligacion, cualquiera que sea, y aun para el cumplimiento de un hecho.

3259. Puede darse hipoteca por una obligacion que aun no existe, como cuando alguno constituye una hipoteca en garantía de un endoso que otro promete hacerle.

3260. Pero el derecho de hipoteca en este caso no se realizará sino en tanto que se cumpliere la promesa por el que la hizo: sin embargo el cumplimiento de esta promesa dará á la hipoteca un efecto retroactivo á la época del contrato.

3261. Puede constituirse la hipoteca por solo una parte de la obligacion principal que se contrajo.

3262. No es necesario que la hipoteca se constituya por el que contrajo la obligacion principal; puede constituirse por un tercero.

3263. En este último caso, es necesario examinar si la hipoteca se constituyó pura y simplemente, ó si

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

el empeño se contrató personalmente para la ejecucion de la obligacion.

3264 y **3265**. Si para seguridad de la obligacion de un tercero se constituye hipoteca sobre un inmueble, la accion hipotecaria procede contra la cosa para hacerla embargar y vender; pero no hay accion personal procedente contra el propietario sino cuando se hubiere comprometido personalmente al cumplimiento de la obligacion.

3266. Aunque la nulidad de la obligacion principal entraña la de la hipoteca, ésta no se extingue con relacion á aquel que la ha constituido en favor de un tercero sino cuando la obligacion principal se rescinde por efecto de una nulidad absoluta.

3267 y **3268**. Como los 2124 y 2125 del C. fr.

3269. Como el 2126 del C. fr. suprimidas estas palabras en la parte final: "ó en virtud de sentencias."

3270. Un mandatario no puede hipotecar los bienes de su mandante sino con poder especial al efecto. Sin embargo, si el mandatario recibiendo en préstamo por su mandante, hubiere constituido una hipoteca, y éste hubiere recibido el dinero del préstamo, ó hubiere sido empleado útilmente en su provecho, el mandante estará obligado á ratificar la hipoteca, y podrá ser estrechado á su ejecucion.

3271. Si alguno contrayendo una obli-acion para con otro le asigna hipoteca sobre un bien de que no es á lo sazon propietario, esta hipoteca será válida, si el deudor que la ha constituido adquiere despues la propiedad del bien hipotecado por cualquier título.

3272. La hipoteca convencional no puede constituirse sino por escritura otorgada ante un notario y dos testigos, ó por escritura privada. No es admisible la prueba de una hipoteca verbal (2127 del C. fr. dif.). Lo demas como el art. 2120 del C. fr.

3273. No hay hipoteca convencional válida más que aquella, cuyo título constitutivo declara especialmente la naturaleza y situacion de cada uno de los inmuebles sobre que se hubiere constituido. (2129 del C. fr.)

3274. Si son esclavos los bienes hipotecados, deben especificarse en la escritura de hipoteca sus nombres, su sexo, y en cuanto sea posible su edad y su nacion, á efecto de identificar mejor sus personas.

3275. El deudor puede hipotecar generalmente todos sus bienes presentes, ó especialmente algunos; pero en uno y otro caso debe hipotecarlos de una manera nominativa y expresa, segun se ha dicho en los dos artículos anteriores.

3276. Los bienes futuros no pueden hipotecarse por contrato. (2129, último párrafo del C. fr.)

3277. La hipoteca convencional no es válida, sino cuando la suma porque se ha constituido es cierta y determinada en la escritura. (2132, 1ª parte del C. fr.)

3278. Como el 2133 del C. fr.

SECCION 2ª

De las hipotecas legales.

3279. La ley solo dá en ciertos casos una hipoteca al acreedor sobre los bienes de su deudor, sin que haya necesidad de que se estipule entre las partes; esta es la que se llama hipoteca legal. Se llama tambien tácita esta hipoteca porque existe por efecto de la ley, sin el auxilio de una convencion.

3280. No hay hipoteca legal más que en los casos determinados por el presente Código.

3281. Los derechos y créditos á que se concede una hipoteca legal, son los expresados en los artículos siguientes.

3282. Los menores, los incapacitados y los ausentes tienen hipoteca legal sobre los bienes de sus tutores y curadores en garantía de su administracion, desde el dia del nombramiento de estos tutores y curadores hasta el del exámen y terminacion de sus últimas cuentas. (2121 y 2135 del C. fr.) Los tutores y curadores de estas personas tienen una hipoteca del mismo género sobre sus bienes en garantía de los anticipos que hayan hecho.

3283. Hay hipoteca legal sobre los bienes de aquellos que sin haber sino nombrados tutores ó curadores, de los menores, incapacitados ó ausentes, se han ingerido en la administracion de los bienes de estas personas, desde el dia en que hubieren ejecutado el primer acto de esta administracion.

3284. Los hijos de matrimonios anteriores, cuya madre se hubiere casado de nuevo sin convocar un consejo de familia para hacer decidir si conservará ó no la tutela indebidamente conservada por su madre, á contar desde el dia de la celebracion del nuevo matrimonio. (396 del C. fr.)

3285. Cuando el padre ó la madre de un menor se ha hecho adjudicar los bienes que poseía en comun con él, los bienes adjudicados quedan tácita y especialmente hipotecados en favor del menor, en garantía del pago del precio de la adjudicacion; y de sus réditos, calculados desde el dia en que se hizo esta adjudicacion.

3286. Hay hipoteca legal, desde el dia de la terminacion del inventario sobre los bienes del esposo sobreviviente ó de sus herederos, que han sido gravados por el inventario de los bienes de la comunidad ó de la sucesion, hasta que se verifique la particion, ó la liberacion.

3287. La mujer casada tiene hipoteca legal sobre los bienes de su marido:

1º Por la restitucion de su dote, y

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN © DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

por el recobro de los bienes dotales vendidos por el marido, y que ella llevó al matrimonio á contar desde el dia de la celebracion de éste;

2º Por la restitucion ó el recobro de los bienes dotales que haya adquirido durante el matrimonio por sucesion ó donacion, desde el dia en que la donacion tuvo efecto. (2121 y 2135 del C. fr.)

3288. Como el 2122 del C. fr.

SECCION 3ª

De las hipotecas judiciales.

3289. La hipoteca judicial es la que resulta de una sentencia, sea en juicio contradictorio, sea en rebeldía, definitiva ó provisional, en favor del que la ha obtenido. (2123, 1ª parte, del C. fr.)

3290. La hipoteca judicial tiene lugar desde el dia en que la sentencia que la produce se ha pronunciado, con tal que haya sido debidamente inscrita, en la forma que se dirá despues.

3291. Si hay apelacion, y la sentencia fuere confirmada, la hipoteca se retrotrae al dia en que se pronunció la sentencia.

3292. Cuando en virtud de la apelacion la sentencia no fué revocada más que en ciertas disposiciones, la hipoteca que resulta de la sentencia subsiste en favor de las diposiciones confirmadas ó no revocadas.

3293. Las decisiones arbitrales no producen hipoteca, sino desde el dia en que son homologadas judicialmente. (2123, § 2º, del C. fr.)

3294. La hipoteca no tiene lugar en virtud de sentencias pronunciadas en otros Estados de la Union, ó en países extranjeros, sino cuando su ejecucion fuere ordenada por un juez del Estado, en la forma prescrita por la ley. (2123, últ. § del C. fr.)

3295. Las sentencias obtenidas contra una persona que ha fallecido, no producen hipoteca sobre los bienes personales del heredero, puro y simple, sino desde el dia en que se hiciere la inscripcion contra éste mismo heredero en virtud de esta sentencia.

3296. La hipoteca judicial puede ejercitarse contra todos los bienes inmuebles y los esclavos que actualmente tiene el deudor, y contra los que pueda adquirir en lo sucesivo. (2123 primer § del C. fr.)

SECCION 4ª

Del rango de las hipotecas entre ellas.

3297. Como el 2134 del C. fr.

3298. La hipoteca existe independientemente de toda inscripcion, en favor de los menores, de los incapacitados y de los ausentes, sobre los bienes de sus tutores, curadores, y otras personas sobre cuyos bienes la ley les acuerda una hipoteca tácita general ó especial. Sucede lo mismo con la hipoteca de la mujer casada sobre los bienes de su marido por sus derechos dotales. (2135 § 2º del C. fr.)

3299 y **3300.** Como el 2136 del C. fr. En lugar de la parte final "se considerarán como reos de estelionato" dice: "se reputan culpables de fraude, y serán condenados, en favor de la parte que sufra por este dolo, á la indemnizacion de los daños y perjuicios á que haya lugar segun las circunstancias del caso."

3301. Jomo el 2137 del C. fr.

3302. Bastará para hacer constar que hay hipotecas sobre los bienes de un tutor, ó de un curador de menor, incapacitado ó ausente, inscribir en la oficina de hipotecas un certificado expedido por el juez que nombró el tutor ó curador, en el que conste el respectivo nombramiento y el importe de la estimacion del inventario de los bienes que tiene en administracion.

3303. Los maridos para hacer póblicas las hipotecas legales que sus mujeres pueden tener sobre sus bienes por las sumas que constituyan su dote, deberán hacer inscribir en la oficina de hipotecas:

1º El contrato de matrimonio, ó cualesquiera otras escrituras que puedan servir para hacer constar las sumas ó los bienes que les han llevado, á título de dote, al verificarse el matrimonio;

2º Los finiquitos ó cualesquiera otros documentos que puedan servir para hacer constar las sumas ó bienes que han recibido por el mismo título, durante el matrimonio, provenientes de donaciones hechas, ó de sucesiones debidas á sus esposas.

3304. En defecto de los maridos, tutores, sub-tutores, y curadores de menores, incapacitados ó ausentes, para hacer las inscripciones ordenadas en los artículos anteriores, podrán ser requeridas por algun pariente, sea del marido ó de la mujer, y por los parientes del menor, incapacitado ó ausente y en defecto de parientes por sus amigos. (2138 del C. fr.).

3305. Como el 2140 del C. fr.

3306. Lo mismo será para los inmuebles del tutor ó curador del menor, incapacitado ó ausente cuando el juez, en la forma prescrita por la ley haya autorizado al tutor ó curador á hipotecar especialmente algunos de sus bienes en garantía de su administracion, como se ha dicho en el título de los menores, y en los de tutela y curatela. (2141 del C. fr.).

3307. Como el 2142 del C. fr.

3308. Cuando no se haya restringido la hipoteca al hacerse el nombramiento de tutor ó curador, podrá éste, en el caso de que la hipoteca general sobre sus bienes exceda notoriamente, á las seguridades suficientes por su gestion, pedir que ésta hipoteca se restrinja á ciertos inmuebles que indique si se consideran bastantes para constituir una completa garantía. (2142 del C. fr.).

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

3309. Esta demanda se formulará contra el sub-tutor ó curador, en representacion del menor, ó contra un curador *ad hoc*, nombrado por la Corte al incapacitado ó al ausente: el juez recibirá la hipoteca especial que se ofrece si la cree suficiente, despues de oir el dictámen del Consejo de familia, cuando se trata del menor ó del incapacitado.

3310. Como el 2144 C. fr.

3311. El juez ante quien se presentare esta demanda puede autorizar al marido á dar esta hipoteca especial, si la cree suficiente, segun el parecer de cinco de los mas próximos parientes de la mujer reunidos en consejo de familia.

3312. Si la mujer fuere menor, el juez podrá tambien acordar esta autorizacion, con tal que esto sea con el parecer de un consejo de familia compuesto como se dijo en el artículo anterior, y con el consentimiento de un curador *ad hoc*, que hará nombrar á la mujer.

3313. En todos los casos en que el juez decrete la reduccion de la tutela á ciertos inmuebles, las inscripciones hechas sobre otros bienes serán canceladas. (2160 del C, fr.).

CAP. 2°

De la inscripcion de las hipotecas.

SECCION I.

Cómo deben inscribirse las hipotecas y de los efectos de esta inscripcion.

3314 y **3315.** La hipoteca convencional se adquiere por solo el consentimiento de las partes, y las hipotecas judiciales y legales por el solo efecto de la sentencia ó de la ley. Sin embargo, estas hipotecas no pueden perjudicar á terceros que las ignoran sino en tanto que se han hecho públicas por su inscripcion en los registros destinados á este efecto, y de la manera que más adelante se prescribe.

3316. Las partes contratantes y sus herederos, y los que han sido testigos en la escritura en que se ha estipulado la hipoteca, no pueden prevalerse de la falta de inscripcion de esta misma hipoteca.

3317. Todas las hipotecas, convencionales, legales, ó judiciales estan sujetas á la inscripcion de la manera que más adelante se dice.

3318. Las inscripciones hipotecarias no pueden afectar los bienes del deudor, sino cuando han sido hechas, á saber: por lo que toca á bienes inmuebles en la oficina de hipotecas de la Parroquia en que están ubicados los bienes; por lo relativo á los esclavos, en la oficina de hipotecas de la Parroquia en que el deudor tiene su domicilio ó residencia ordinaria. Si el deudor tiene inmuebles situados en dos ó mas Parroquias, la inscripcion debe hacerse en la oficina de hipotecas de cada una de las Parroquias.

3319. La inscripcion asi hecha producirá efecto contra terceros desde el dia en que se otorgó la escritura ó se pronunció la sentencia, si aquella se hizo en los seis dias siguientes de la fecha de la escritura ó de la sentencia, en el caso en que la oficina donde debe hacerse la inscripcion estó situada en el lugar en que se otorgó la escritura ó se pronunció la sentencia, ó á menos de dos leguas de distancia. Se agregará á éste término un dia mas por cada dos leguas de distancia que hubiere entre el lugar en que se encuentre la oficina, y aquel en que se otorgó la escritura ó se pronunció la sentencia.

3320. Si por el contrario, el acreedor deja pasar el término fijado en el artículo anterior, sin hacer inscribir la escritura ó la sentencia, la hipoteca no surtirá efecto contra terceros de buena fé, sino desde el dia en que la haga inscribir. Pero podrá hacer la inscripcion en cualquier tiempo sin necesidad de autorizacion judicial á este efecto, y con la simple presentacion de una copia auténtica de la escritura ó sentencia que pretende inscribir.

3321. Como el 2147 del C. fr.

3322. Cuando la hipoteca se ha constituido en una escritura privada, como ésta no tiene una fecha cierta, no producirá efecto contra terceros sino desde el dia de su inscripcion, á menos que haya sido registrada debidamente en el estudio de un notario público el dia mismo en que se otorgó.

3323 y **3324.** Las hipotecas constituidas ó inscritas en los tres meses anteriores á la declaracion de quiebra del deudor serán declaradas nulas, como que se presumen hechas en fraude de otros acreedores del mismo deudor, á menos que aquel en cuyo favor se hubiere constituido la hipoteca, pruebe, que se le dió por la adquisicion de un valor real y efectivo en el momento del contrato. (443 C. de Comer. fr.)

3325. La inscripcion de una sentencia obtenida contra un deudor en los diez dias precedentes á su quiebra, no producirá efecto alguno contra los otros acreedores del deudor, si aparece, por la época en que se intentó la demanda, y por la manera con que se ha seguido el procedimiento, que este deudor ha tenido la intencion de favorecer al demandante. (2146 del C. fr.

3326. La inscripcion hecha la

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

víspera misma de la quiebra ó despues no produce efecto alguno contra los otros acreedores.

3327. Si una sucesion administrada por un curador, ó por un heredero beneficiario, no tuviese bienes bastantes para pagar á sus acreedores, la inscripcion hecha por uno de ellos, despues de la apertura de la sucesion, no tendrá efecto contra los otros.

3328. Todo notario que otorga una escritura de venta, de hipoteca ó de donacion de un inmueble ó de un esclavo, está obligado á pedir á la oficina de hipotecas del lugar de la ubicacion del inmueble, ó del domicilio del vendedor, deudor ó donante, si se trata de un esclavo, un certificado en que consten los privilegios é hipotecas que puedan estar inscritos sobre el objeto del contrato, y á hacer mencion de él en su escritura, bajo la pena de pagar daños y perjuicios á la parte que les sufra por su negligencia á este respecto.

3329. Si alguno que ha constituido una hipoteca sobre sus bienes, se prevale de la falta de inscripcion de esta hipoteca, para obligarlos á otro sin prevenirle de la existencia de la hipoteca, será reputado culpable de fraude, y como tal, sujeto á la indemnizacion de daños y perjuicios.

3330. Como el 2148, § 1º, del C. fr.

3331. Si se trata de una escritura privada que contiene hipoteca, el acreedor no podrá hacerla inscribir, sino presentando una copia auténtica del registro que hubiere hecho de esta escritura en el estudio de un notario público, á menos que el conservador conozca las firmas de las partes, y quiera, bajo su responsabilidad, hacer la inscripcion con la presentacion del original de la escritura.

3332. La inscripcion de escrituras de que resulten privilegios, cuando estos están sujetos á esta formalidad, así como las de donaciones, se hará de la propia manera que la de las hipotecas.

3333. Como el 2154 del C. fr. Agregando: "Pero esta regla no tiene lugar respecto de las hipotecas á que están obligados los maridos por las dotes y otras repeticiones de sus mujeres, y los tutores y curadores por los menores, incapacitados y ausentes, cuyos bienes administran, lo mismo que respecto de los bancos hipotecarios. (Ley de 27 de Marzo de 1843.)

3334. Es obligacion de los notarios y de los otros oficiales que los sustituyen en sus funciones, hacer registrar sin dilacion las escrituras otorgadas ante ellos que contengan hipoteca, sea convencional ó legal. Igualmente se ordena á los jueces hacer inscribir las hipotecas legales que resultan de nombramientos hechos por ellos de tutores ó curadores de menores, incapacitados ó ausentes, bajo la pena, para los notarios y jueces, de indemnizacion de daños y perjuicios, y aun de destitucion, segun el caso.

SECCION 2ª

De la cancelacion de las hipotecas

3335 y **3336.** Como el 2157 del C. fr.

3337. Como el 2158 del C. fr.

3338. Si el consentimiento se dió en una escritura privada, la cancelacion no se hará sino con la presentacion de una copia auténtica del registro que se hubiere hecho de ella en el estudio de un notario público á menos que el conservador conozca la firma de la parte que ha suscrito la escritura, y consienta, bajo su responsabilidad, en hacer la cancelacion con la presentacion del original de la escritura.

3339. Aquel que hubiere suscrito en favor de otro una escritura que contenga hipoteca ó privilegio, puede, cuando se verifique el pago de la deuda, ó cuando se ejecute la obligacion, exigir del acreedor liberacion de esta hipoteca ó de este privilegio, con tal que pague los gastos de la escritura que sea necesario otorgar para este efecto; si el acreedor se rehusa á esta liberacion, aquel puede intentar una accion judicial para obligarlo á ello, y entonces el acreedor será condenado en los gastos.

3340. Si la deuda porque se ha constituido una hipoteca, ó por la que hay un privilegio, es pagadera en diversos plazos, podrá el deudor al verificar el pago de cada uno, exigir del acreedor que le dé liberacion de la hipoteca ó privilegio, por el plazo ó plazos que han sido pagados, de la misma manera que se dijo en el artículo anterior.

3341. Pero en el caso del artículo anterior y en todos los otros en que se hubieren dado liberaciones parciales, la hipoteca ó privilegio, no será definitivamente cancelada, sino cuando se pague el último plazo de la deuda para cuya seguridad el bien gravado, quedará siempre afecto en su totalidad hasta el completo pago de la deuda y de los intereses que han podido acrecerla.

3342 y **3343.** Si el acreedor hipotecario *desinteresado* está en país exranjero, y la inscripcion no ha sido cancelada, puede el deudor, probando su liberacion por un título ó por testigos, hacer ordenar la cancelacion por el juez del último domicilio del ausente, quien será citado por edictos públicos, y al que se nombrará un defensor que lo represente.

3344. Cuando alguno que ha obtenido una sentencia sujeta á apelacion, la hace inscribir, si esta sentencia llega despues á ser revocada, ó solo parcialmente confirmada, la parte contra quien se tomó la inscripcion puede, por medio de una simple mo-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

cion hecha ante el juez que pronunció la sentencia ya debidamente notificada á la parte contraria, hacer ordenar que esta inscripcion se cancele ó reduzca, segun el caso. Los gastos de la cancelacion serán á cargo del que indebidamente hizo la inscripcion.

3345. Si el deudor que ha consentido la hipoteca, ó suscrito la escritura de que resulta un privilegio, ha dado billetes á la órden, debidamente rubricados en la forma que se dirá despues, cada uno de los portadores de estos billetes tiene derecho, al ser pagado, de cancelar la hipoteca, ó dar liberacion del privilegio, hasta la concurrencia del importe del billete ó billetes de que es portador y que le han sido pagados.

3346 y **3347.** El notario que recibe una escritura en cuya virtud se dan en pago billetes á la órden, debe rubricarlos é indicar en ellos la causa. El deudor, si ha pagado estos billetes puede hacerse expedir por el notario un certificado en que conste el orígen de ellos. Con la presentacion de este certificado, el conservador de hipotecas debe cancelar la inscripcion hasta el valor de la suma pagada.

3348. El conservador á quien se presentaran las deliberaciones parciales que resultan de pagos hechos por cuenta de una deuda que tiene privilegio ó hipoteca, debe hacer mencion de estas liberaciones parciales al márgen de la inscripcion de la escritura de que resulta este privilegio ó esta hipoteca; pero no deberá cancelar definitivamente el privilegio ó la hipoteca, sino hasta que la deuda entera porque se suscribió la escritura haya sido satisfecha.

SECCION 3ª

De las oficinas de hipotecas y de los deberes de los conservadores.

3349. Se establece en cada parroquia una oficina para la inscripcion de las hipotecas, de los privilegios y de las donaciones.

3350. Esta oficina estará á cargo en la Parroquia de Orleans de un *oficial* particular, denominado conservador de hipotecas. Las funciones de este conservador serán desempeñadas fuera de la Parroquia de Orleans por los jueces de las diversas Parroquias en los límites de sus respectivas jurisdicciones.

3351 á **3353.** En cada Parroquia habrá tres registros: el primero para inscribir en él los privilegios é hipotecas; el segundo para las hipotecas judiciales, y el tercero para las donaciones sometidas á esta formalidad. Estos registros estarán rubricados por el juez del Distrito, ó por los jueces de paz de la Parroquia. (2201 del C. fr.)

3354. Ademas de los registros de inscripciones arriba mencionados, le conservador de hipotecas y los jueces que desempeñen estas funciones en las diversas Parroquias, deberán llevar:

1º Un registro particular en el que tomarán nota diariamente y por órden de fechas de los títulos de las diversas escrituras que se les presenten para ser inscritas, á efecto de hacer anotar la época de esta presentacion;

2º Un índice foliado y rubricado de la misma manera que los registros de inscripciones en el que insertarán por su órden un extracto de todas las escrituras que hubiesen inscrito. Este índice se pondrá de manifiesto á todos los que quieran examinarlo, en las horas en que la oficina de hipotecas esté abierta, pero no podrá sacarse de la oficina. (2196 del C. fr.)

3355. El conservador de hipotecas y los jueces que desempeñan estas funciones no pueden rehusar ni retardar indebidamente la transcripcion de las escrituras que se les presenten para este efecto, ni la expedicion de los certificados que se les pidan como se dirá mas adelante. (2199 del C. fr.)

3356. Estos oficiales deben inscribir en los registros las escrituras que se les presenten, por órden de fechas, y sin dejar huecos ó intervalos entre ellas; están obligados ademas á expedir á los que lo soliciten certificados de las hipotecas, privilegios y donaciones que estuviesen inscritos: si nada existe, el certificado contendrá la declaracion respectiva. (2203 del C. fr.)

3357. Como el 2197 del C. fr.

3358. Los conservadores de hipotecas de la Parroquia de Orleans deben dar ante el Gobernador una ó mas fianzas por cantidad de cuarenta mil pesos, para seguridad de las obligaciones que tienen, segun la ley, y del pago de los daños y perjuicios que las partes puedan sufrir, por la inejecucion de esas obligaciones.

3359. Los derechos que deben pagarse al conservador de hipotecas y á los jueces de Parroquia que desempeñan sus funciones, por el registro de las escrituras que se les presenten, y la expedicion de los certificados se fijarán por leyes especiales.

CAP. III.

Del efecto de las hipotecas y privilegios.

SECCION I.

Del efecto de las hipotecas y privilegios con relacion al deudor.

3360. Los efectos de la hipoteca son: que el deudor no puede vender, obligar ni hipotecar los mismos bienes á otras personas con perjuicio de la hipoteca; que el acreedor hipotecario persigue el inmueble en poder de quien se encuentre, y que es preferido al acreedor quirografario, ó al acreedor inscrito despues que él. (2114 § 3º y 2166 del C. fr.)

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

3361. Cuando los bienes hipotecados están en poder del deudor, puede el acreedor, en defecto de pago, proceder contra él por la vía ordinaria, haciéndole citar para obtener una condenacion en su contra, si el título original no trae aparejada ejecucion, haciendo en seguida embargar y vender los bienes hipotecados: y si el título trae aparejada ejecucion, puede, con un simple juramento de la deuda, obtener del juez una órden de embargo inmediato de dichos bienes. Si los bienes hipotecados no están en poder del deudor, sino en el de un tercer adquirente, necesita proceder entonces contra este tercero por medio de lo que se llama accion hipotecaria, en los términos que se prescribe en la seccion siguiente.

SECCION II.

De los efectos de la hipoteca contra los terceros poseedores y de la accion hipotecaria.

3362. Como el 2166 del C. fr.

3363 y **3364.** Como los 2168 y 2169 del C. fr.

3365. El acreedor que intenta esta accion contra el tercer poseedor (de pagar ó abandonar) deberá jurar al pié de la peticion que presente á este efecto, que la suma por la que pide el embargo de la cosa sobre la que tiene un privilegio ó hipoteca, realmente se le debe, y que ha reclamado inútilmente de su deudor, el pago de esta deuda treinta dias antes de su demanda.

3366 y **3367.** Como los 2170 y 2171 del C. fr.

3368. El tercer poseedor que quiere ponerse al abrigo de la accion hipotecaria, puede, antes ó despues del auto de embargo, declarar que abandona los bienes afectos á la hipoteca que tiene en su poder. Este abandono puede hacerse por todos los terceros poseedores que no están personalmente obligados á la deuda, y que tienen capacidad de enagenar; esto no impide que, hasta la adjudicacion sobre el embargo, el tercer poseedor pueda recobrar los bienes hipotecados de que estaba en posesion, pagando toda la deuda y los gastos. (2173 del C. fr.)

3369. Como el 2174 del C. fr. Solamente que, el abandono se hace ante un notario y dos testigos (en vez de en la escribanía).

3370 á **3373.** Como los 2175 á 2128 del C. fr.

CAP. IV.

De la extincion de las hipotecas.

3374. Las hipotecas se extinguen:

1º Por la extincion de la cosa hipotecada;

2º Por la adquisicion que el acreedor hace de la cosa hipotecada;

3º Por la resolucion y extincion del derecho del que constituyó la hipoteca;

4º Por la extincion de la deuda porque se constituyó la hipoteca;

5º Por la renuncia de la hipoteca, hecha por el acreedor;

6º En fin, por la prescripcion. (2180 del C. fr.)

MEXICO (ESTADO DE)

CODIGO DE 1870.

LIBRO III.

TITULO XIX.

DE LA HIPOTECA.

CAP. I.

Disposiciones generales.

ART. **2056.** La hipoteca es un derecho real sobre los bienes inmuebles que se sujetan al cumplimiento de una obligacion.

2057. La hipoteca no tiene lugar sino en los casos y segun la forma que prescriben las leyes.

2058. No puede constituirse hipoteca sino sobre bienes inmuebles, especial y expresamente determinados.

2059. La hipoteca por razon de su título, es legal ó voluntaria; pero una y otra deben inscribirse en el re-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

3361. Cuando los bienes hipotecados están en poder del deudor, puede el acreedor, en defecto de pago, proceder contra él por la vía ordinaria, haciéndole citar para obtener una condenacion en su contra, si el título original no trae aparejada ejecucion, haciendo en seguida embargar y vender los bienes hipotecados: y si el título trae aparejada ejecucion, puede, con un simple juramento de la deuda, obtener del juez una órden de embargo inmediato de dichos bienes. Si los bienes hipotecados no están en poder del deudor, sino en el de un tercer adquirente, necesita proceder entonces contra este tercero por medio de lo que se llama accion hipotecaria, en los términos que se prescribe en la seccion siguiente.

SECCION II.

De los efectos de la hipoteca contra los terceros poseedores y de la accion hipotecaria.

3362. Como el 2166 del C. fr.

3363 y **3364.** Como los 2168 y 2169 del C. fr.

3365. El acreedor que intenta esta accion contra el tercer poseedor (de pagar ó abandonar) deberá jurar al pié de la peticion que presente á este efecto, que la suma por la que pide el embargo de la cosa sobre la que tiene un privilegio ó hipoteca, realmente se le debe, y que ha reclamado inútilmente de su deudor, el pago de esta deuda treinta dias antes de su demanda.

3366 y **3367.** Como los 2170 y 2171 del C. fr.

3368. El tercer poseedor que quiere ponerse al abrigo de la accion hipotecaria, puede, antes ó despues del auto de embargo, declarar que abandona los bienes afectos á la hipoteca que tiene en su poder. Este abandono puede hacerse por todos los terceros poseedores que no están personalmente obligados á la deuda, y que tienen capacidad de enagenar; esto no impide que, hasta la adjudicacion sobre el embargo, el tercer poseedor pueda recobrar los bienes hipotecados de que estaba en posesion, pagando toda la deuda y los gastos. (2173 del C. fr.)

3369. Como el 2174 del C. fr. Solamente que, el abandono se hace ante un notario y dos testigos (en vez de en la escribanía).

3370 á **3373.** Como los 2175 á 2128 del C. fr.

CAP. IV.

De la extincion de las hipotecas.

3374. Las hipotecas se extinguen:

1º Por la extincion de la cosa hipotecada;

2º Por la adquisicion que el acreedor hace de la cosa hipotecada;

3º Por la resolucion y extincion del derecho del que constituyó la hipoteca;

4º Por la extincion de la deuda porque se constituyó la hipoteca;

5º Por la renuncia de la hipoteca, hecha por el acreedor;

6º En fin, por la prescripcion. (2180 del C. fr.)

MEXICO (ESTADO DE)

CODIGO DE 1870.

LIBRO III.

TITULO XIX.

DE LA HIPOTECA.

CAP. I.

Disposiciones generales.

ART. **2056.** La hipoteca es un derecho real sobre los bienes inmuebles que se sujetan al cumplimiento de una obligacion.

2057. La hipoteca no tiene lugar sino en los casos y segun la forma que prescriben las leyes.

2058. No puede constituirse hipoteca sino sobre bienes inmuebles, especial y expresamente determinados.

2059. La hipoteca por razon de su título, es legal ó voluntaria; pero una y otra deben inscribirse en el re-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

gistro público, y solamente desde su inscripcion surten efecto contra tercero.

CAP. II.

De la hipoteca legal.

2060. La ley, independientemente de la voluntad de la persona obligada, confiere derecho de hipoteca:

I. Al vendedor, sobre los bienes vendidos, para el pago del precio de la venta;

II. A los coherederos y cualesquiera co-propietario, sobre los bienes que fueren comunes, para la seguridad del pago de las cantidades que sobre los mismos bienes adjudicados á otro de ellos se les hubiere asignado;

III. A los permutantes sobre los bienes permutados, para asegurar el pago de las cantidades que cualquiera de ellos se hubiera obligado á entregar por razon de la permuta;

IV. A la mujer casada, sobre los bienes de su marido, para seguridad de la restitucion de la dote.

V. A los hijos sobre los bienes del padre ó en su caso de la madre, para asegurar las resultas de la administracion legal que respectivamente se les concede en el cap. 2º tít. 7º lib. 1º de este Código.

Tendrán tambien los hijos derecho de hipoteca en los bienes de su padrasto, para el caso previsto en el art. 321.

VI. A los hijos ó descendientes sobre los bienes de su padre ó madre que repiten matrimonio, así como sobre los de su padrasto ó madrasta para la seguridad del derecho de reserva que les corresponde, en conformidad á lo dispuesto en la Seccion 1ª Cap. 1º tít. 3º de este libro.

VII. A las personas sujetas á tutela ó curaduría, sobre los bienes de sus tutores ó curadores, para seguridad de las resultas de la administracion.

VIII. Al Estado, á los pueblos y á los establecimientos públicos, sobre los bienes de sus administradores ó recaudadores, para asegurar las rentas de sus respectivos cargos.

IX. Al dueño de una finca arrendada, sea rústica ó urbana, sobre los muebles que el arrendatario haya introducido en ella, y sean de su propiedad, para el pago de la renta respectiva, en los términos que expresa la frac. 6ª del art. 2186. Esta hipoteca tiene tambien lugar, en el caso de subarriendo, sobre los muebles, que el subarrendatario haya introducido á la finca, y sean de su propiedad.

2061. La hipoteca legal de la mujer casada se limitará así en su cantidad como en cuanto á los bienes del marido que ha de comprender, á lo que expresamente se hubiere pactado en las capitulaciones matrimoniales; pero no se podrá relevar en

ellas al marido de la obligacion de hipotecar.

En cuanto no se hubiere pactado, se determinará la cuantía de la hipoteca y de los bienes sobre que ha de imponerse por el marido, de acuerdo con las personas expresadas en el art. 1543, y en caso de desacuerdo, por el juez.

2062. La cuantía de la hipoteca legal comprendida en el párrafo 1º de la fraccion 5ª y en la 6ª del art. 2060, así como la de los bienes sobre que ha de imponerse, se determinará por el padre ó madre, de acuerdo con las personas que, á falta suya, son llamadas por la ley para componer el consejo de familia, y en caso de desacuerdo por el juez.

La determinacion de que trata este artículo corresponde al consejo de familia en el caso del párrafo 2º de la fraccion 5ª del art. 2060.

2063. Tambien pertenece al consejo de familia fijar la cuantía de la hipoteca legal de las personas sujetas á tutela ó curaduría, y la de los bienes sobre que ha de imponerse, sin perjuicio del recurso judicial del tutor ó curador contra la resolucion del consejo.

CAP. III.

De la hipoteca voluntaria.

2064. La hipoteca voluntaria se constituye en testamento ó en contrato.

2065. La validez de la hipoteca constituida en un testamento depende de la validez del testamento mismo.

2066. No puede hipotecar validamente sus bienes sino el que tiene capacidad para enagenarlos.

2067. Nadie puede tampoco hipotecar sus bienes sino con las limitaciones á que esté sometido su derecho de propiedad.

2068. La hipoteca de bienes futuros solo da accion al acreedor para inscribir su derecho hipotecario sobre los que el deudor adquiera en lo sucesivo, y á medida que los adquiera.

2069. Cuando los bienes hipotecados se pierdan ó deterioren por culpa del deudor, podrá el acreedor reclamar el pago, aunque no hubiere vencido el plazo estipulado, á no ser que el mismo acreedor prefiera que se amplie la hipoteca.

Si la pérdida ó deterioro no fuese imputable al deudor, podrá este renovar ó ampliar suficientemente la hipoteca, y solo en el caso de no hacerlo tendrá el acreedor derecho á exijir el pago antes del vencimiento del plazo.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo determinado en el art. 1821.

2070. La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente bajo condicion ó á tiempo limitado.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

CAP. IV.

De los efectos de la hipoteca.

SECCION I.

De los efectos de la hipoteca con relacion al obligado y sus bienes.

2071. La hipoteca es indivisible y como tal subsiste toda sobre todos los bienes gravados, sobre cada uno de ellos y sobre cada una de sus partes.

2072. La hipoteca confiere accion real al acreedor para hacerse pagar con el valor de la cosa hipotecada.

El acreedor puede ademas ejercitar su accion personal contra el deudor, bien sea separadamente de la accion real ó bien simultáneamente con ella, salvo lo dispuesto en el artículo 1818.

2073. El derecho real de hipoteca se extiende:

I. A todo lo edificado ó construido sobre los bienes gravados;

II. A todas las mejoras y accesiones que sobrevienen en ellos;

III. A los frutos pendientes en los mismos bienes en cuanto pertenezcan al deudor;

IV. A los bienes muebles que el deudor colocase en la finca hipotecada para su uso permanente;

V. A los alquileres ó rentas debidas por el arrendatario de los bienes gravados.

Se extiende igualmente el derecho de hipoteca á los alquileres que el arrendatario haya adelantado por mas de un año, si no se tomó la inscripcion prevenida en la Fraccion V. del art. 2103.

2074. Tambien se extiende la hipoteca al importe de la indemnizacion concedida ó debida al propietario por los aseguradores de bienes hipotecados.

2075. La hipoteca constituida para asegurar un capital que devenga interes, surte su efecto no solo para el pago del capital, sino tambien para el de los intereses de dos años y de la parte vencida de la anualidad corriente.

Si los atrasos son mayores, podrá el acreedor requerir la inscripcion respecto al exceso, y surtirá efecto desde su fecha contra tercero.

2076. El deudor podrá enajenar á un tercero los bienes hipotecados, á no ser que se hubiere estipulado lo contrario.

2077. El deudor podrá empeñar sucesivamente los mismos bienes en favor de diferentes acreedores, sin perjuicio de la hipoteca precedentemente inscrita.

2078. La estipulacion de no hipotecar los mismos bienes á otro, no vale contra los que tienen título legal hipotecario; y para que valga contra los que tienen otro titulo, es nesesario que dicha estipulacion se inscriba antes que éste en el registro público.

2079. Lo dispuesto en el art. 2073, es aplicable á la hipoteca.

2080. El acreedor puede ceder su derecho hipotecario.

Puede tanbien hipotecarlo para seguridad de una deuda suya ó de un tercero, pero si el dueño de los bienes hipotecados la pagare sin su consentimiento, se observará lo dispuesto respecto del fiador en el art. 2017.

SECCION II.

De los efectos de la hipoteca con relacion á los terceros poseedores.

2081. El acreedor puede ejercitar la accion real contra el tercer poseedor de la cosa hipotecada, cualquiera que sea el títnlo con que éste la haya adquirido.

Esta disposicion no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido los bienes hipotecados en subasta judicial practicada con citacion personal de los acreedores, cuyo derecho se trasporta sobre el precio del remate que debe ser consignado judicialmente.

Tampoco tiene lugar respecto de los bienes muebles comprendidos en la fraccion 4ª del art. 2073 que hubieren sido enajenados sin mediar fraude de parte del adquirente.

2082. El que quiera comprar bienes que se hallen hipotecados por una cantidad que esceda de su justa estimacion, podrá solicitar, de acuerdo con el propietario, que se haga la venta en subasta judicial, ofreciendo desde luego el precio de tasacion: la subasta y consignacion del precio se hará en la forma prescrita en el párrafo 2º del art. anterior.

De esta misma facultad gozará el tercer poseedor que, habiendo adquirido algunos bienes inmuebles que despues se hayan deteriorado gravemente por efecto de algun accidente involuntario, se obligue bajo fianza á ejecutar mejoras ú obras considerables.

2083. No se puede repetir el pago contra el tercer poseedor, sin requerir préviamente al deudor personalmente obligado.

Pasados diez dias sin que el deudor haya pagado, puede hacerse la repeticion contra el tercer poseedor, el cual tendrá el término de otros diez dias para desamparar los bienes hipotecados, si no prefiere pagar la deuda con sus intereses, regulados segun lo dispuesto en el art. 2075 y los gastos.

Aunque el tercer poseedor haya preferido desamparar los bienes, conserva la facultad de hacer el pago hasta que se haya consumado la adjudicacion de aquellos.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

2084. Pasados los términos señalados en el artículo anterior sin que el tercer poseedor haya cumplido la obligacion que en él se contiene, podrá el acreedor usar del derecho expresado en el art. 2037.

2085. Cuando la hipoteca no fué constituida por el mismo deudor, sino por otro á título de fianza, tendrá lugar el beneficio de excusion con arreglo á lo dispuesto en la Seccion 1ª capítulo 2º tít. 17 de este libro, y no en otro caso.

2086. El tercer poseedor que usare de la facultad de desamparar los bienes, responde de los deterioros ocasionados por su culpa, y debe los frutos producidos desde que se le requirió para el pago.

2087. El tercer poseedor á quien se haya desposeido de la hipoteca, ó que la haya desamparado, gozará contra el obligado principal de los recursos legales para la indemnizacion, con inclusion de las mejoras.

2088. El tercer poseedor que paga al acreedor, se subroga plenamente en su lugar.

2089. En cuanto no se halle especialmente determinado en el presente capítulo, se regularán los efectos de la hipoteca por lo que se dispone respecto de los demas derechos reales en el Cap. 5º del título siguiente.

CAP. V.

De la extincion de la hipoteca.

2090. La hipoteca se extingue con la obligacion principal y por todos los otros medios con que se extinguen las demas obligaciones.

Tambien se extingue en los casos y forma prevenidos en los arts. 2081 y 2082.

2091. En cuanto á la cancelacion de la hipoteca extinguida, se observará lo dispuesto respecto de la de los demas derechos reales en el capítulo 6º del título siguiente.

EL CAPÍTULO SEXTO Á QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR DICE LO SIGUIENTE.

De la extincion de la inscripcion.

ART. **2134.** La inscripcion se extingue de derecho, sin necesidad de cancelacion, inmediatamente que espira el término fijado á su duracion, sea en el título constitutivo del derecho inscrito, sea en la suscricion misma, con tal que dicho término conste de una manera precisa y clara.

Solamente en este caso puede oponerse al tercero de buena fé la extincion del derecho que no resulte cancelado en el registro público.

2135. La inscripcion se extingue en todo caso por la cancelacion.

2136. La cancelacion puede hacerse por allanamiento de las partes interesadas en la inscripcion, siempre que tengan capacidad para enagenar sus bienes, y conste su unánime consentimiento en escritura pública. Si el allanamiento es condicional, no se cancelará la inscripcion hasta que se cumpla la condicion.

2137. Los tribunales deberán ordenar la cancelacion á instancia de cualquier interesado:

I. Cuando la inscripcion se hizo sin título ó por un título nulo, ó que no debió ser inscripto.

II. Cuando el derecho inscripto se haya extinguido legalmente.

2138. El tenedor del registro hará de oficio la cancelacion, aunque no sea consentida unánimemente por las partes, ni ordenada por los tribunales, en los casos siguientes:

I. Al mismo tiempo que se inscriba la mutacion de propiedad en favor del que la adquiere, se cancelar á la inscripcion del que la enagena.

II. La inscripcion de las hipotecas legales comprendidas en las fracciones I, II y III del art. 2060 se cancelará, si se acreditare en forma auténtica el pago ó la consignacion hecha legalmente.

III. Todas las inscripciones del derecho hipotecario, y de cualquiera de los comprendidos en el art. 2103, se cancelarán cuando se presente un título auténtico que justifique la confusion de los bienes gravados y del derecho inscrito sobre ellos en una misma persona.

IV. La inscripcion de cualquiera de las providencias judiciales de que trata el art. 2101, se cancelará cuando se presente en forma auténtica otra providencia que acredite haber cesado los efectos de la primera.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

PORTUGAL.

DIGESTO DEL DERECHO PORTUGUES (EXTRACTO DE)

EN TRES TOMOS, POR EL SR. CORREA TELLES, EN 1840.

LIBRO III.

DEL DERECHO DE PROPIEDAD, DEL MODO DE ADQUIRIRLA, DE PERDERLA Y DE ENAGENARLA.

TITULO XIV.

DE LOS EMPEÑOS. (DOS EMPENHOS.)

SECCION III.

De la hipoteca.

1245. Aunque los bienes son la garantía de las obligaciones contraidas por sus poseedores, sin embargo, esta garantía no puede ejercitarse cuando los bienes se han adquirido por un tercero, sin fraude, á menos que esten gravados con un derecho hipotecario.

1246. Hay obligaciones á que la ley afecta sobre los bienes del deudor un derecho hipotecario: esta es la hipoteca legal.

1247. La hipoteca legal es privilegiada cuando en concurrencia, la ley le da preferencia sobre otras hipotecas anteriores. Si no se la da, la hipoteca es legal simple.

1248. La hipoteca convencional es general ó especial.

1249. Sin embargo, el deudor puede obligar simultáneamente todos sus bienes en general, y algunos especialmente, sin que la hipoteca especial venga á ser general.

1250. Basta que el deudor obligue por escritura pública su persona y sus bienes al cumplimiento de una deuda para que haya una hipoteca general.

1251. La escritura pública es siempre necesaria para la validez de la hipoteca convencional. (2127 del C. fr.)

1252. Las escrituras privadas de personas calificadas (*qualificadas*) no pueden constituir una hipoteca sino cuando han sido otorgadas ante un notario y tres testigos, lo que el notario atestiguará en el reconocimiento.

1253. Como el 2124 del C. fr.

1254. Cuando aquel que hipoteca un bien que no le pertenece viene á ser mas adelante propietario de él, la hipoteca afecta este bien desde la escritura de adquisicion.

1255. Se dirá en otra parte, en qué casos la hipoteca constituida por el marido, sin el consentimiento de la mujer, es válida.

1256. El tutor ó curador no puede hipotecar los bienes de sus administrados, sin la aprobacion del consejo de familia. (457 del C. fr.)

1257. El usufructuario tiene derecho de hipotecar su usufructo. (2118, 2° §, del C. fr.

1258. Los bienes de las Iglesias y monasterios no pueden hipotecarse, obligarse, ó venderse, sin la autorizacion real; puede procederse criminalmente contra los contraventores.

1259. En general, las cosas que no pueden enagenarse, no pueden hipotecarse.

1260. El que hipoteca fraudulentamente bienes que no pueden enagenarse, ó bienes ya obligados por alguna otra deuda, cuyo valor no baste para la garantía de la hipoteca ó del crédito, comete un fraude y será perseguido criminalmente. (2059 del C. fr.)

1261. Los empleos públicos, los sueldos militares, las remuneraciones de magistrados y funcionarios públicos, y el sueldo de los marinos, no pueden obligarse ni hipotecarse.

1262. Como el 2129 del C. fr.

1263. Los vestidos y muebles del deudor nunca se comprenden en la hipoteca general.

1264. Las deudas activas pueden ser hipotecadas.

1265. No solamente el deudor ó su fiador, sino aun un tercero puede hipotecar sus bienes por una obligacion á que es extraño.

§ 1°

De las hipotecas privilegiadas.

1266. Los propietarios de bienes poseidos por un deudor, á quien se han embargado todos sus bienes, son preferidos á los otros acreedores, á título de revindicacion.

1267. Si la revindicacion no puede tener lugar, el vendedor tiene un privilegio sobre el precio de la venta, conservándose aun el deudor propietario de la cosa. (2103 del C. fr.)

1268. El mismo privilegio se concede á los que prestan dinero para la

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

adquisicion de ciertos bienes, si consta en la escritura que el préstamo tiene este objeto, y si se ha establecido que la venta y la adjudicacion se hacen por vía de ejecucion contra el adquirente. (2103 § 2° del C. fr.)

1269. Los que venden muebles á crédito, tendrán sobre el valor de estos muebles, mientras que no hayan sido confundidos con los del comprador, el mismo privilegio que los que prestan fondos para comprarlos.

1270. La venta de la dote consistente en bienes entregados al marido y apreciados, da á la mujer la preferencia en la reparticion del precio sobre los demas acreedores del marido.

1271. Si la dote consiste en dinero y se ha confundido con los demas bienes del marido, la mujer tiene una hipoteca legal sobre los bienes de éste, pero no tendrá preferencia sobre los acreedores hipotecarios anteriores.

1272. Como el 2103, § 3° del C. fr.

1273. Los que han suministrado materiales ó dinero para hacer ó reconstruir un edificio ó una nave, ó para hacer cultivable una propiedad, tienen privilegio sobre el valor de las mejoras aun respecto de los acreedores hipotecarios anteriores.

1274. Este privilegio se extiende á los maestros y obreros que hubiesen trabajado en dichas mejoras. (2103, § 5°, del C. fr.)

1275. El arrendador de un inmueble en frutos, y el propietario de un dominio enfitéutico ó á censo, tienen privilegio por la renta ó el censo sobre los frutos de este inmueble contra los demás acreedores hipotecarios.

1276. El arrendador de una casa tiene, por los alquileres, un privilegio sobre el precio de los muebles que han sido puestos en ella por el arrendatario ó por el subarrendatario, contra los demas acreedores, cualesquiera que sean. (2102, § 1° del C. fr.)

1277. El que presta el grano para sembrar un campo tiene el mismo privilegio que el arrendador sobre el precio de la cosecha. El hospedador, por los gastos hechos en su casa, goza de la misma preferencia sobre el valor de los muebles introducidos á la posada. (2102 § 6° del C. fr.)

1278. El acreedor por fletes de mar, ó por trasportes de mercancías á una plaza ó mercado para venderse allí, tiene privilegio sobre el precio de las cosas trasportadas contra los otros acreedores. (2101, § 6° del C. fr.)

1279. El Tribunal, ó el acreedor que promueve la venta de inmuebles en subasta pública, son privilegiados por los gastos judiciales. (2101, § 1° del C. fr.)

1280. Los acreedores que con el importe de sus créditos han contribuido á la conservacion de los bienes, ó los han mejorado y salvado, tienen un privilegio sobre los acreedores hipotecarios anteriores.

1281. El tesorero público, por los diezmos y otras cargas prediales tiene un privilegio igual al de otros propietarios, sobre los productos de las propiedades, pero no por el diezmo del impuesto sobre salarios, que es una carga personal.

1282. El tesoro público tiene tambien privilegio sobre los bienes de los contratistas, arrendatarios generales, tesoreros y recaudadores, de preferencia á los acreedores que tienen hipoteca general anterior; pero no á los que tienen hipoteca anterior especial.

1283. Las multas impuestas por las penas y delitos no tienen preferencia alguna sobre los acreedores anteriores aunque sean quirografarios.

1284. Si el condenado no tiene bienes bastantes para pagar la multa y el diezmo de la Chancillería, el acreedor, á su solicitud, será pagado préviamente.

1285. Los acreedores por gastos funerarios del deudor, que han sido hechos sin lujo, son privilegiados. (2101 del C. fr.)

1286. El mismo privilegio se concede por los gastos de la última enfermedad, y por el salario de los domésticos que se les deba en el año corriente. (2101 del C. fr.)

§ 2°

De las hipotecas legales sin privilegio.

1287. Las iglesias, monasterios, misericordias y otros establecimientos piadosos, las Cámaras y la Universidad tienen una hipoteca legal sobre los bienes de sus administradores, enfiteutas, recaudadores ó tesoreros por lo que les deban.

1288. Los bienes del marido están legalmente hipotecados á la obligacion de conservar y restituir los bienes dotales y aun los parafernales de la mujer.

1289. El marido tiene un derecho de hipoteca sobre los bienes de su mujer, ó sobre los de la persona que le ha prometido una dote, para el efecto de obtener su pago.

1290. Los hijos tienen hipoteca sobre los bienes del padre que administra sus bienes maternos ó adventicios para el caso de menoscabos ó dilapidaciones por su culpa.

1291. Si el padre ó la madre que hereda bienes de un hijo del primer matrimonio, contrae uno segundo, y por esta causa los bienes de la sucesion se devuelven á los hermanos carnales, estos tienen una hipoteca legal sobre los bienes del padre ó de la madre.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

1292. Los bienes de los tutores ó curadores están legalmente hipotecados para el efecto de indemnizar á los pupilos ó incapacitados.

1293. Esta hipoteca es igualmente aplicable á la madre por la tutela de sus hijos; y si hubiere habido un segundo matrimonio antes de la rendicion de las cuentas, y de cualquiera procedimiento judicial, los bienes del marido quedan sujetos á la misma hipoteca.

1294. Los bienes de la sucesion están legalmente hipotecados al pago de los legados; pero esta hipoteca no tiene efecto respecto de los acreedores de la sucesion, aunque sean quirografarios, los cuales deben ser pagados antes que los legatarios.

1295. Aunque la hipoteca es un derecho indivisible, el legatario de género, no puede demandar su legado sino á todos los herederos, á cada uno en proporcion de su derecho sobre la sucesion.

1296. Si por el contrario, se ha dejado al legatario una prestacion sobre los productos de una propiedad, esta sola queda entonces hipotecada, y el heredero que la posea puede ser demandado por el todo.

1297. La hipoteca judicial que resulta de una sentencia de condenacion es una especie de hipoteca legal: así, los bienes raíces del condenado quedan hipotecados al pago de la condena.

1298. Esta hipoteca no tiene privilegio contra los otros acreedores; pero da el derecho de perseguir la ejecucion de la sentencia contra los adquirentes de los bienes del condenado.

§ 3º

De los efectos de la hipoteca.

1299. Los bienes hipotecados sirven de garantía al acreedor, y al garante de la obligacion, cuando la hipoteca se constituye por el deudor principal.

1300. El acreedor puede ceder su derecho hipotecario á otro acreedor sin hipoteca, y si éste paga al primero, quedará subrogado en los derechos del acreedor privilegiado, de pleno derecho, é independientemente de la cesion.

1301. El deudor hipotecario no puede designar otros bienes que los hipotecados para el pago del crédito ni puede excluirlos cuando han sido especialmente determinados. (L. de 16 de Mayo de 1832 art. 137).

1302. Si los bienes hipotecados se encuentran en poder de un tercer poseedor, y el deudor posee aun otros bienes libres y suficientes para pagar al acreedor, la venta de los bienes hipotecados no tendrá lugar, sino cuando los otros bienes del deudor se hayan vendido. (2171 del C. fr.).

1303. Se exceptuan de ésta regla los casos siguientes:

1º Cuando el tercer poseedor ha adquirido fraudulentamente los bienes hipotecados;

2º Cuando los bienes libres del deudor estan situados en otra jurisdicion, en la que el acreedor no puede hacer fácilmente que se proceda á su venta.

1304. El acreedor que tiene una hipoteca especial y general, aun cuando ésta última sea anterior á la de otros acreedores que persiguen al deudor comun, no puede embargar otros bienes que los que estan afectos á la hipoteca especial, si esta es suficiente para pagarle.

1305. Otro efecto de la hipoteca es hacer indivisible el derecho que produce (2114 del C. fr.). En virtud de éste derecho el acreedor puede perseguir al coheredero poseedor del inmueble afecto á la hipoteca especial, por toda la deuda, salvo el recurso de éste contra los demas coherederos á prorata.

1306. Si la hipoteca es general y los bienes se han repartido entre muchos herederos del deudor, el acreedor puede perseguir á cada uno de ellos por el todo.

1307. Tiene tambien ésta facultad si los bienes hipotecados estan en poder de varios terceros poseedores. En éste caso, el que paga toda la deuda tiene un recurso contra los otros poseedores, como el coheredero; éste recurso se ejercita en proporcion de los bienes hipotecados que cada uno posee.

1308. El tercer poseedor del inmueble hipotecado debe ser requerido para que pague la deuda, ó para que abandone el bien con objeto de que se venda judicialmente. (2168 y 2169 del C. fr.).

1309. Si ha causado deterioros culpables á la finca hipotecada, el tercer poseedor, puede ser obligado á repararlos; puede igualmente reclamar el precio de las mejoras que en ella hubiere hecho. (2175 del C. fr.).

1310. Sin embargo, no está obligado á entregar los frutos del inmueble hipotecado, sino despues de comenzados los procedimientos judiciales. (2176 del C. fr.).

1311. Otro efecto de la hipoteca es dar al acreedor hipotecario el derecho de ser preferido á los acreedores quirografarios, cualquiera que sea la fecha de sus títulos.

§ 4º

Del Registro de las hipotecas.
(*Proyecto*).

1312. Las hipotecas asi especiales como generales deben inscribirse en un libro destinado á este objeto, enunciando el dia, mes y año, y las notas del notario que ha redactado la escritura, el crédito hipotecario, los nombres del deudor y del acreedor, si la hipoteca es general ó especial, y

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

sion, será responsable de los daños y perjuicios. (2198 del C. fr.).

1333. Si el escribano demora la inscripcion de una hipoteca ó la expedicion de un certificado el juez decretará su suspension. (3199 del C. fr.).

1334. Si el deudor cambia de domicilio, cada uno de los acreedores interesados podrá pedir que las hipotecas inscritas en el antiguo se transcriban en el nuevo.

1335. La inscripcion no producirá sus efectos pasados diez años; si el crédito no se ha extinguido, la inscripcion deberá renovarse antes de la expiracion de los primeros diez años. (2154 del C. fr.).

1336. En cuanto á la inscripcion de las hipotecas anteriores á ésta ley se concede un año que comenzará á contarse, en las Colonias, desde el dia en que se publicare la ley en la Capital de la Provincia. Durante un año la antigüedad de las escrituras se arreglará como en la época pasada.

1337. En la inscripcion de una sentencia pronunciada en virtud de accion real se declarará los bienes que será conveniente someter á la hipoteca especial, la sentencia y el lugar donde se hubiere pronunciado.

1338. En la inscripcion de una sentencia pronunciada en virtud de accion personal, se enunciará la cantidad demandada, si es cierta y líquida, ó si no lo es, el precio de extimacion y los inmuebles del deudor quedarán afectos á una hipoteca general.

1339. Para toda obligacion incierta ó no líquida, el deudor y el acreedor podrán igualmente requerir una estimacion judicial, y ésta suma será anotada en el registro de hipotecas.

1340. Como el 2151 del C. fr.

1341. El registro de hipotecas será examinado una vez cada año por el juez competente para proveer á su regularidad.

§. 5º

Del concurso de acreedores.

ARTS. **1342** á **1362.**

§. 6º

De la extincion del derecho hipotecario.

1363. El derecho hipotecario se extinge de la misma manera que la obligacion principal á que la hipoteca sirve de garantía.

1364. Se extinge tambien por la prescripcion, si un tercero adquiere la hipoteca con justo título y buena fé, y la posee largo tiempo (2180 del C. fr.)

1365. Se extingue tambien por la renuncia del acreedor.

1366. La renuncia puede ser tácita, como cuando el acreedor dá al deudor su consentimiento para enagenar la hipoteca, sin reserva de su derecho hipotecario.

1367. Por la resolucion del derecho del deudor sobre los bienes hipocados queda extinguido el derecho hipotecario que habia otorgado al acreedor.

1368. El derecho hipotecario se traslada del inmueble á su precio cuando éste queda depositado, y se notifica á los acreedores que hagan valer sus derechos.

CODIGO CIVIL DE 1867.

LIBRO II.

Cap. X.

SECCION IV.

De las hipotecas en general.

Art. **888.** Hipoteca es el derecho concedido á ciertos acreedores de ser pagados con el valor de ciertos bienes inmuebles del deudor y con preferencia á otros acreedores, estando sus créditos debidamente registrados

889. La hipoteca solo puede recaer sobre bienes inmuebles que no estén fuera del comercio.

§ Unico.—Siempre que fueren hipotecados prédios sujetos á gravámenes reales, no comprenderá la hipoteca sino el valor de los mismos prédios, deduciendo el importe de los gravámenes registrados con anterioridad al registro de la misma hipoteca.

890. Solo pueden ser hipotecados:

1º Los bienes inmuebles y los inmovilizados de que se hace mencion en los números 1º y 2º del art. 375

2º El usufructo de los mismos bienes;

3º El dominio directo y el dominio útil en los bienes enfitéuticos.

891. La hipoteca comprende:

1º Las accesiones naturales;

2º Las mejoras hechas á costa del deudor, salvo el derecho de tercero, en la parte en que el valor del prédio haya sido aumentado por ellas;

3º Las indemnizaciones debidas por los aseguradores;

4º Las indemnizaciones en virtud de expropiaciones ó de perjuicios.

892. La hipoteca grava los bienes sobre que recae y los sujeta directa é inmediatamente al cumplimiento de las obligaciones á que sirve de garantía, sea quien fuere el poseedor de los mismos bienes.

893. La hipoteca es por su natura leza indivisible; subsiste sobre todos y sobre cada uno de los prédios hipotecados, y sobre cada una de las partes que los constituyen; salvo el caso de designarse en el competente

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

título constitutivo de la hipoteca la parte del prédio ó de los prédios que con ella queda gravada.

894. Solo puede hipotecar el que puede enajenar, y solo pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados.

§ Unico.—El modo como pueden ser hipotecados los bienes puestos en administracion, está reglamentado en los títulos respectivos de este Código.

895. La hipoteca puede ser constituida por el deudor ó por otro en favor de él.

896. El que posee condicionalmente ó con un derecho resoluble, solo puede hipotecar bajo las mismas condiciones.

§ Unico.—El propietario condicional deberá declarar en el contrato la naturaleza de su derecho, si lo conoce, y no haciéndolo incurrirá en la pena impuesta al delito de fraude (crime de burla) ademas de la responsabilidad por daños y perjuicios.

897. Las obligaciones propias del heredero por ningun caso importan hipoteca sobre los bienes de la herencia en perjuicio de los acreedores del autor de ella, aunque sean acreedores comunes.

898. Para constituir hipoteca sobre el dominio útil que comprenda en su totalidad el prédio hipotecado no se necesita el consentimiento del dueño directo, el cual sin embargo conserva todos sus derechos.

899. Cuando el Señor directo consiguiere la consolidacion de los dos dominios, sea del modo que fuere, la hipoteca, que grava el dominio útil, acompaña al prédio.

900. La hipoteca relativa á un crédito que causa intereses, comprende los vencidos en el último año y en el corriente, para el efecto de tener las ventajas de ella independientemente del registro.

§ Unico.—Los réditos correspondientes á años anteriores tienen hipoteca como crédito distinto, si como tales hubieren sido registrados.

901. Cuando por cualquier motivo la hipoteca se hiciere insuficiente para asegurar la obligacion contraida, el acreedor tiene derecho de exigir que el deudor la mejore; y no haciéndolo, puede pedir el acreedor el íntegro pago del adeudo como si estuviere vencido.

902. Verificándose el caso de ser destruido el prédio hipotecado, y de tener su dueño que recibir por esto alguna indemnizacion, los derechos del acreedor recaen en el valor de ésta, ó en el del prédio cuando se reedificare á costa de quien deba la indemnizacion.

903. El acreedor no puede, á falta de pago, apropiarse el prédio hipotecado, excepto si lo compra en remate ó si le es adjudicado; pero este remate ó adjudicacion se hará siempre sea cual fuere el valor del prédio y el de la deuda asegurada por hipoteca, salvo si él acreedor consintiere en otra cosa.

904. Las hipotecas son legales ó voluntarias.

SUBSECCION 3ª

De las hipotecas legales.

905. Las hipotecas legales resultan inmediatamente de la ley sin dependencia de la voluntad de las partes y existen por el hecho de existir la obligacion á que sirven de garantía.

906. Los acreedores que tienen hipoteca legal para seguridad del pago de sus deudas son:

1º La Hacienda nacional, los ayuntamientos y los establecimientos públicos en los bienes de los respectivos funcionarios responsables y en los de sus fiadores, en conformidad con las leyes fiscales ó administrativas para el pago de las cantidades en que resultaren alcanzados, ó por las que resultaren responsables;

2º El menor, el ausente, el incapacitado y en general todas las personas privadas de la administracion de sus bienes, en los de sus tutores, curadores ó administradores, para el pago de los valores á que dejaren de dar la aplicacion debida, que no entregaren competentemente, ó que dejaren perder por culpa ó dolo;

3º La mujer casada por contrato dotal, en los bienes del marido, para el pago de los valores muebles dotales y de los alfileres (alfinetes.)

4º El cónyuge sobreviviente en los bienes del cónyuge difunto, para el pago *del apanage* (de los alimentos) á que tenga derecho.

5º El acreedor por alimentos en los bienes cuyos productos se designaron para satisfacerlos, ó en cualesquiera bienes del deudor cuando no haya designacion;

6º Los establecimientos de crédito territorial para el pago de sus títulos en los bienes que los mismos títulos designan;

7º Los coherederos para el pago de las respectivas tornas (el exedente de los bienes que hayan recibido) en los bienes de la herencia sujetos á ese pago;

8º Los legatarios de cantidad ó de valor determinado, ó de prestaciones periódicas, en los bienes sujetos al encargo del legado para el pago del mismo.

907. Los créditos que tienen privilegio de cualquiera especie tendrán hipoteca legal, con tal que estén registrados como créditos hipotecarios teniendo para ello los requisitos necesarios.

§ Unico.—Los créditos registrados conforme á este artículo no pierden por ese hecho el privilegio, pudiendo tener en el concurso hipotecario

el pago que en el concurso de acreedores privilegiados no hayan podido alcanzar.

908. Las hipotecas de que se hace mencion en el art. 906 núms. 1º, 2º y 3º, no pueden ser renunciadas; pero pueden ser sustituidas ó dispensadas en los casos expresamente declarados en la ley.

909. Las hipotecas legales pueden ser registradas con relacion á todos los bienes del deudor, cuando no estuvieren especificados en el título respectivo los inmuebles hipotetados; el deudor, por consiguiente puede exigir que el registro se limite á los bienes necesarios para el cumplimiento de la obligacion, y tiene la facultad de designar para ello los que quiera.

SUBSECCION 4ª

De las hipotecas voluntarias.

910. Las hipotecas voluntarias nacen de contrato, ó de disposicion de última voluntad.

911. Estas hipotecas solo pueden recaer sobre bienes ciertos y determinados, y por cantidad cierta y determinada al menos aproximadamente.

912. Las hipotecas voluntarias, provenientes de contrato, pueden probarse por escritura ó acto público, ó, si el valor asegurado por la hipoteca no escediere de cincuenta mil *réis* por documento privado escrito y firmado por la persona que la constituye, ó, si ella no supiere ó no pudiere escribir, por otro á su ruego, teniendo la firma de dos testigos que escriban sus nombres, siendo, en todo caso, las firmas reconocidas por escribano.

913. La hipoteca puede ser estipulada por tiempo indeterminado, y con las condiciones que convinieren los estipulantes, salvos los efectos, y las formalidades y restricciones expresamente establecidas en la ley.

914. El deudor no queda impedido, por el hecho de la hipoteca, de hipotecar de nuevo el prédio, mas, en ese caso, verificándose el pago de cualquiera de las deudas, el predio quedará hipotecado á las restantes, no en parte, sino en su totalidad.

915. El prédio comun no puede ser hipotecado en su totalidad, sin el consentimiento de todos los propietarios; mas si fuere divisible, cada uno puede hipotecar separadamente la parte que en el tuviere, y solo respecto de esa parte existe la indivisibilidad de la hipoteca.

SUBSECCION 5ª

De la constitucion de las hipotecas.

916. La hipoteca de que hace mencion el art. 906 núm. 1, es constituida por el nombramiento del funcionario en los términos de las leyes fiscales y administrativas.

§ Unico.—Esta hipoteca puede ser sustituida por depósito en dinero ó en títulos.

917. Cuando no hubiere depósito, ni bienes designados para la seguridad de la Hacienda pública ó municipal, de los establecimientos á que se refiere el núm. 1 del art. 906, podrá la respectiva hipoteca ser registrada en relacion á cualesquiera bienes del responsable, salvo siempre el derecho que este tiene de pedir que sea reducida á justos límites en los términos del art. 909.

918. La hipoteca á favor del menor y de las demas personas mencionadas en el núm. 2 del art. 906, es constituida por el nombramiento del tutor, curador ó administrador.

919. Hecho el nombramiento de que trata el artículo anterior, el consejo de familia teniendo en cuenta la importancia de los muebles y de los rendimientos que el nombrado deberá recibir y podrá acumular en su poder, determinará el valor de la hipoteca y designará los bienes en relacion á los que ha de ser registrada, y el plazo en que deberá hacerse el registro, motivando la deliberacion.

§ Unico.—En los casos en que de conformidad con la ley no existiere el consejo de familia, sus atribuciones serán ejercidas en esta parte por el juez de derecho, con audiencia del procurador general.

920. Si el consejo de familia no hiciere la designacion de bienes, podrá el nombrado hacerla en el plazo de diez dias, y no haciéndola ó si fuere insuficiente la que hiciere, el juez designará cualesquiera bienes que le constaren pertenecer al nombrado para hacer el registro de la hipoteca en relacion á ellos.

921. Será lícito al consejo de familia cuando lo juzgare conveniente excusar al tutor, al curador ó al administrador nombrado, de la hipoteca ó de su registro y demas actos previos para que entre luego en la administracion, llenándose despues esas formalidades; y tambien admitir hipoteca de bienes cuyo valor sea inferior al de los muebles y rendimientos cuando el nombrado no los tuviere suficientes y el consejo no prefiere nombrar otro.

922. El nombrado será intimado para dentro del plazo fijado por el consejo de familia, hacer el registro de la hipoteca y presentar en juicio el respectivo certificado, y si no lo hiciere ó no alegare y probare excusa que el consejo estime suficiente, el juez le impondrá una multa de diez mil á cien mil *reis* y mandará hacer de oficio el registro á costa del nombrado.

923. Los recursos que los nombrados ó el protutor y el procurador general interpusieren de las deliberaciones tomadas por el consejo de familia ó de las providencias dictadas por el juez en los términos de los ar.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

tículos que anteceden, nunca suspenderán los efectos de aquellas ó de estas.

924. Cuando hubiere mas de uno sujeto á tutela ó administracion, el tutor ó administrador á la vez que fuere haciendo á cada uno la entrega de sus respectivos bienes y obteniendo la aprobacion de las cuentas generales, podrá requerir del consejo de familia autorizacion para cancelar el registro hipotecario por el valor correspondiente á la responsabilidad fenecida.

925. La hipoteca á favor de la mujer casada de que trata el núm. 3 del art; 906 es constituida por la respectiva escritura dotal.

§ Unico.—Cuando esta hipoteca no hubiere sido registrada antes del matrimonio, podrá serlo durante él y aun despues de disuelto, sin perjuicio del derecho de terceros anteriormente inscrito.

926. La hipoteca de que trata el artículo anterior si consistiere en bienes expresamente designados para seguridad de la dote, solo en relacion á esos mismos bienes podrá ser registrada.

§ 1º Si por cualquier motivo esta hipoteca se hiciere ineficaz, tanto la mujer como aquellos que la dotaron, podrán requerir que la misma hipoteca sea mejorada.

§ 2º No haciéndose la designacion de bienes ó no mejorándose la hipoteca será ésta registrada en relacion á cualesquiera bienes pertenecientes al marido, salvo el derecho que éste tiene de pedir reduccion á los justos límites.

927. La hipoteca constituida por escritura dotal, si originariamente fué registrada en la totalidad de los bienes del marido, puede despues á requerimiento de éste ser reducida á sus debidas proporciones, subsistiendo el registro solo en los bienes que basten para hacer efectiva la garantía y quedando libres todos los otros que constituyen el patrimonio del marido.

928. Es nula la renuncia del derecho de registrar ó de cualquiera otro que provenga del registro, hecha por la mujer á favor del marido ó de terceros.

929. Para el matrimonio de los menores por contrato dotal no se estenderá escritura de consentimiento, sin que, ademas de los otros documentos que fueren exigidos por la ley el requerimiento vaya documentado con la certificacion del registro provisional de la dote, habiéndolo en bienes inmuebles, y de la hipoteca para garantía de los bienes muebles dotales, si lo hubiere. El escribano que sin esto autorizare dicho instrumento perderá el oficio y será responsable de los daños y perjuicios.

930. No es permitido acceder al requerimiento para entrega de bienes, en el caso del matrimonio del menor, sin que se muestre convertido en definitivo el registro provisiodal de la dote y de la hipoteca, habiéndolo.

§ único.—El tutor que sin mandato judicial hiciere la mencionada entrega de bienes ó de rendimientos, responderá por ellos como si tal entrega no hubiere sido hecha.

931. La hipoteca á favor de la viuda de que trata el número 4º del art. 906, es constituida por el título provisorio de los alfileres, árras ó apanages.

932. La hipoteca á favor de la persona que tiene derecho á los alimentos de que trata el número 5 del art. 906 es constituida por el título de donde resulta la obligacion de prestarlos.

§ único.—Habiendo bienes señaladamente gravados con esa obligacion, en relacion á ellos será registrada la hipoteca; mas si no fueren designados bienes algunos ó siendo designada la totalidad de un patrimonio, puede la mencionada hipoteca ser registrada en relacion á todos los bienes inmuebles del deudor ó en relacion á los que formaren la totalidad del patrimonio, salvo siempre el derecho de pedir reduccion en los términos del art. 909.

933. La hipoteca mencionada en los títulos de los establecimientos de crédito predial, será registrada en relacion á los bienes que en esos títulos fueren designados.

934. La hipoteca mencionada en el núm. 7 del art. 906 es constituida por el título legal de la hijuela (da partilha) y será registrada en relacion á los bienes respectivos.

935. La hipoteca mencionada en el núm. 8 del art. 906 es constituida por el testamento y será registrada en relacion á los bienes sujetos al pago del legado.

936. Las hipotecas voluntarias son constituidas por los respectivos contratos ó disposiciones de última voluntad y pueden ser registradas solo en relacion á los bienes que esos títulos específicamente designaren ó á cualesquiera bienes del deudor ó del testador á falta de designacion, salvo el derecho de reduccion conforal art. 909.

937. Cuando se ofreciere duda acerca del valor de los bienes para constituir la hipoteca, podrá hacerse prévio avalúo de estos; mas ese avalúo no se hará judicialmente sin que se pruebe tenerse registrada provisionalmente la hipoteca.

SUBSECCION 6ª.

De la purga de las hipotecas

938. Aquel que de nuevo adquiere un prédio hipotecado y quiere conseguir la purga de la hipoteca ó hipotecas, puede obtener ese fin por cualquiera de los modos siguientes:

1º Pagando íntegramente á los

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

areedores hipotecarios las deudas á que el mencionado prédio estaba hipotecado;

2º Depositando el precio del remate del predio cuando la adquisicion de el haya sido hecha en hasta pública:

3º Declarando en juicio que está pronto á entregar á los acreedores para el pago de sus deudas hasta la cantidad por la que obtuvo el prédio ó aquella en que la estima cuando la adquisicion no haya sido hecha por título oneroso.

§ Unico.—Las disposiciones de este artículo son aplicables al caso previsto en el art. 1484 párrafo 1º.

939. En cualquiera de los casos del artículo anterior, el nuevo poseedor del prédio mandará citar á todos los acreedores hipotecarios inscritos para que vengan al juicio á tomar la parte del precio que les pertenece teniéndose al fin el prédio libre y desligado de la hipoteca ó hipotecas á que se encontraba sujeto.

940. Consistiendo la obligacion asegurada por la hipoteca en prestaciones periódicas, no siendo de aquellas que constituyen un gravámen real de la propiedad, la purga se verifica por el depósito de un capital correspondiente á esas prestaciones hecho en moneda metálica, en fondos públicos, ó en acciones de bancos legalmente constituidos.

§ 1º El capital depositado queda en provecho del deponente ó de quien lo representa luego que sea extinguida por culquier modo la obligacion que motivó el depósito:

§ 2º Durante el tiempo que existe el depósito, el acreedor recibe los réditos ó dividendos de los títulos depositados cuya percepcion queda dependiente de la voluntad del deponente, asegurando èste al acreedor la integridad de la prestacion.

941. Cualquiera de los interesados puede exigir que el prédio sea rematado por el mayor precio que se obtuviere sobre aquel que el nuevo poseedor hubiere dado por él ó en lo que estimare en los casos siguientes:

1º Cuando el nuevo poseedor no purga la hipoteca por los medios establecidos para esto en el art. 938:

2º Cuando pretendiendo el nuevo poseedor purgar la hipoteca por el medio establecido en el número 3 del art. 938, la cantidad por el ofrecida para el pago de los acreedores fuere inferior al monto de los créditos privilegiados ó hipotecarios y de los gravámenes registrados anteriormente á las hipotecas, á los que el prédio está sujeto.

942. Cuando en el caso del art. anterior el valor de que en él se trata no fuere cubierto en remate, los derechos de los interesados serán ejercidos sobre ese mismo valor salva la accion contra el deudor originario por lo que quedare insoluto.

§ Unico.—En cuanto á la parte de que no fueren pagados con el producto de la hipoteca, serán considerados como acreedores comunes.

943. Aunque el acreedor que requiriere el remate del prédio se desistiere despues de él, no dejará por eso de proseguir el mismo remate en sus términos regulares cuando alguno de los otros acreedores se oponga al desistimiento.

944. El derecho de los acreedores que habiendo sido citados no concurrieren al juicio, será juzgado en rebeldía, poniéndose en depósito la suma que les tocare en virtud de la sentencia.

945. Cuando la referida suma no fuere bastante para el completo pago del capital y réditos debidos á dichos acreedores, estos conservarán siempre como acreedores comunes relativamente á la suma no pagada, todos sus derechos contra el deudor.

946. Realizado que sea el pago de los acreedores que hubieren acudido al juicio y hecho el depósito con relacion á los que dejaren de comparecer, será el predio declarado libre y desligado de las hipotecas, y se cancelarán los respectivos registros.

947. La sentencia por consiguiente nunca será pronunciada sin que se pruebe que fueron citados todos los acreedores que constan en la certificacion expedida por el conservador.

948. El acreedor que teniendo su crédito registrado, por cualquier motivo no hubiere sido incluido en la certificacion expedida por el conservador, ó siéndolo no fuere citado, no perderá sus derechos como acreedor hipotecario, sea cual fuere la sentencia pronunciada en relacion á los otros acreedores.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

PRUSIA.

ORDENANZA DE FEDERICO II, DE 20 DE DICIEMBRE DE 1783. (1)

TITULO I.

DE LA FORMA DE LA ORGANIZACION DE LOS REGISTROS HIPOTECARIOS EN GENERAL.

SECCION I.

ART. 1. Los Tribunales y cortes á quienes segun las leyes y constituciones de cada provincia y lugar, perteneciere la direccion de las hipotecas, estarán obligados á tener libros regulares de todos los fundos ubicados en su jurisdiccion.

2. Las cortes (una en cada departamento), ordenarán el establecimiento de esos registros, en todos los Tribunales de su resorte.

3. En caso de negligencia, la corte hará que se cumpla esta obligacion, á espensas del juez negligente.

4. Los registros de hipotecas se encuadernarán *in folio* y el papel será muy fuerte.

5. El Tribunal determinará segun las localidades, si debe haber uno ó mas registros.

6. Todos los inmuebles situados en un distrito y que puedan ser poseidos separadamente; enagenados ó

[1] Esta importantisima ordenanza que fijó el derecho comun hipotecario en Prusia, fué traducida en Berlin por un jurisconsulto aleman. N. del Testo.

hipotecados, serán inscritos en el registro de hipotecas de este distrito.

7. Se inscribirán tambien en este resgistro los bienes feudales, *fideicomisos*, *dominios señoriales*, los bienes pertenecientes á alguna corporacion, los fundos pertenecientes á viudas, conventos, iglesias, administraciones de ciudades, y demas personas morales además de las hipotecas y enagenaciones que pudieran sobrevenir.

8. Una página especial del registro quedará dedicada para cada fundo.

9. La inscripcion se hará por órden numérico, sin interrupcion de lugar, desde el primero hasta el último de los fundos situados en el distrito.

10. En los partidos ó círculos estensos en que existieren subdivisiones por números distintos, se mantendrá el mismo órden de cosas.

11. En las ciudades y aldeas en que aun no se hubiere hecho designacion de fundos por números, su indicacion quedará al cuidado de los magistrados y jueces.

12. Las dependencias y servidumbres que pertenezcan á fundos principales, y que fueren poseidas conjuntamente, no tendrán número especial.

13. Pero siempre que alguna dependencia del bien principal estuviere situada en jurisdiccion diversa de la de éste, se la asignará un número especial en otra página del registro de hipotecas.

14. Lo mismo se observará en los derechos reales que no estuvieren adheridos á ciertos fundos, sino que siendo independientes tengan un valor determinado, aunque sean ejercitados sin la posesion del fundo y pudieren ser enagenados ó hipotecados aisladamente. En estos casos, esos derechos serán inscritos bajo un número especial.

15. Si existieren varios derechos de esta naturaleza, tales como tiendas de peluquero, establecimientos de baños, comercios privilegiados, boticarios, impresores, se llevará un registro especial para estos derechos, con números especiales.

16. Para cada uno de los registros de hipotecas, ó de fundos territoriales, se hará un índice alfabético de los nombres de los propietarios, con referencia á los números de los registros.

17. En caso de diferencias sobre algun fundo, los Tribunales destinados á dirimirlas dentro de 3 meses contados desde esta ordenanza, se harán saber respectivamente esas diferencias por la instancia que les fuere comun, y comunicarse los medios respectivos de las partes.

18. El juez competente pronunciará sus decretos y tomará disposiciones provisionales para facilitar las investigaciones sobre el derecho contestado.

19. En caso de duda sobre pose-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

sion los dos tribunales inscribirán el inmueble, cada uno en su registro, haciendo mérito de la litispendencia y mientras se decide la competencia, cada Tribunal, á pedimento de las partes, dará al otro noticia de lo que ocurriese, con el fin de que tomen las notas y hagan las inscripciones correspondientes.

20. El Tribunal que no se conformare con las disposiciones del artículo anterior, será condenado al pago de daños y perjuicios y á una multa del triple de los derechos percibidos.

21. Otro tanto se observará si á consecuencia de las infracciones surgieren conflictos de jurisdiccion.

22. Si un fundo cambiase de jurisdiccion, el juez de la anterior, remitirá al de la nueva una copia legalizada de la hoja del registro de hipotecas de aquel fundo, con el suplemento de los documentos que á él se refieran.

23. Los registros de hipotecas se redactarán segun el modelo adjunto letra **A**.

24. En los lugares en donde existieren libros de hipotecas llevados de otra manera, se ajustarán al modelo.

25. Para evitar gastos se conservarán los registros, pero mientras fuere posible se arreglarán al modelo formado de suplementos y cambios.

26. Si acabaren los antiguos registros, los nuevos se arreglarán al modelo.

27 y **28.** Disposicion transitoria.

29. Despues se explicará lo que deba hacerse cuando se tengan que reponer del todo los registros.

30. El registro de hipotecas de cada fundo tendrá, además del rubro como lo indica el modelo, tres rúbricas principales divididas en columnas.

31. El tiempo decidirá qué espacio tendrán las rúbricas y qué tiempo deba durar el registro.

32. Disposicion de reglamento puramente local.

33. En el rubro de cada fundo, se inscribirán su número, su nombre y denominacion particulares, su naturaleza, si fuere una tierra noble, cada bien raíz libre ó sujeto á la *corvée* si es un alodial ó feudo trasmitido por vía de herencia, el círculo ó distrito de que formare parte, para fundos urbanos, la calle ó plaza en que estuvieren situados, y en general el signo característico por el cual el fundo se distinga de cualquier otro.

34. Las dependencias y derechos que estuvieren adheridos á algun fundo, no serán anotados de un modo especial en el registro. Si dependiesen de distinta jurisdiccion, y estuviesen inscritos en otro registro, serán anotados en el rubro, indicando la jurisdiccion á que pertenecen.

35. Siempre que alguna dependencia ó derecho de algun fundo inscrito en el registro hipotecario sea vendido ó adjudicado en pública subasta, sin estar aun inscrito en el registro, se hará mencion de él en la primera rúbrica en el título de posesion determinando tambien el valor de la adquisicion.

36. Así mismo, si una dependencia ó derecho pertenecientes á un fundo fueren enagenados ó separados de él, se anotará esa separacion en el rubro, y se deducirá su valor de la estimacion del fundo.

37. Siempre que la dependencia así separada forme una propiedad particular, se la asignarán un número y una página en el registro de hipotecas.

38. Despues se decidirá si esta dependencia deba ser gravada con las deudas y gravámenes que la conciernan particularmente.

39. Siempre que varios bienes sean poseidos por un mismo y único propietario, y formen un todo, ó sea dominio señorial, se inscribirán en el rubro el número y designacion de la propiedad, así como los nombres separados de que se compusiere dicha propiedad.

40. Si un fundo fuere separado de la totalidad ó enagenado separadamente, se observarán para las dependencias las disposiciones del artículo 36; pero el nombre del fundo separado con la relacion de la nota inserta en la primera rúbrica será borrado del rubro.

41. El nombre del propietario se inscribirá en la primera rúbrica y en la primera columna. Siempre que varias personas de un mismo nombre habiten en una misma provincia ó localidad, se harán designaciones precisas, con el fin de evitar cualquier error.

42. La segunda columna dará á conocer el origen del derecho del propietario sobre el fundo; lo ha comprado, permutado recibido por herencia ó donacion, de mano libre por licitacion ó de otra manera.

43. En la tercera columna se inscribirá el precio de la venta y el valor propio de las monedas.

44. Si el propietario hubiere recibido el fundo á título gratuito ó sin designacion de valor, se expresará el precio de la anterior adquisicion.

45. La inscripcion del valor del fundo es facultativa para el propietario. Pero si quiere hacerla inscribir, la mencion se hará *ante lineam*.

46. Siempre que bienes de Ciudades ó municipios sean asegurados por compañías de seguros contra incendios, será trasladado al registro de hipotecas, bajo la primera rúbrica, de la misma manera, pero solamente *ante lineam*, el precio del seguro. Los cambios que sobrevinieren por la renovacion de los avaluos se anotarán del mismo modo.

47. En la segunda rúbrica principal, se anotarán las obligaciones

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

reales y los gravámenes perpetuos que reporte el fundo.

48. Bajo la denominacion de gravámenes perpetuos inscritos, no se comprenden las cargas ordinarias y las obligaciones que segun las leyes locales reportaren todos los bienes de esta naturaleza á la justicia, á la iglesia ó al clero, tales, como, contribuciones, derechos feudales, impuestos, servicios, gastos de alojamiento, fondos de compañías de seguros, rentas, impuestos prediales, diezmos á las iglesias, pastores, sacristanes y otras prestaciones de vecindad, supuesto que esos gastos han sido sustraidos del valor del fundo inscrito y el adquirente ó interesado han debido informarse de ellos.

49. Pero se inscribirán en el registro de hipotecas los gravámenes perpetuos impuestos sobre un fundo por instrumentos separados, por fundaciones, legados, ó títulos especiales como el censo y la renta enfiteútica, los cánones de trigo ó dinero no redimibles y otras rentas debidas á ciertas personas morales ó indirectas, á las iglesias, conventos ú otros establecimientos piadosos.

50. Entre las obligaciones reales que se anotarán bajo esta rúbrica, se cuentan las que limitan el derecho del propietario de cierto modo como el vasallaje, el fideicomiso, los mayorazgos, las sustituciones, el derecho de retracto ú otros semejantes que produzcan el efecto de limitar la propiedad del poseedor.

51. Así, pues, en las provincias en que los agnados, los enfeudados, los que tuvieren derechos á supervivencias ó á fideicomisos estuviesen obligados á hacer inscribir sus derechos, esta inscripcion se hará bajo la segunda rúbrica.

52. Se inscribirán en la tercera rúbrica los instrumentos por los que los derechos del propietario no estén limitados ni sobre el fundo, ni sobre alguna de sus partes, sino que están constituidos á favor de un tercero sobre una parte del precio, por ejemplo: si el vendedor se reserva la propiedad por el resto del precio, ó si la cantidad dependiese de algun fideicomiso.

53. El préstamo hecho con la condicion de que el prestamista disfrutará de posesion y goce, será inscrito en la tercera rúbrica y anotado en la segunda.

54. Las servidumbres reales que graven un fundo, solo se inscribirán cuando los interesados lo pidan, para conservar sus derechos; en este caso, se anotarán bajo la segunda rúbrica.

55. En la tercera rúbrica, se inscribirán todos los demas créditos reales, y los que segun los artículos anteriores, no fuesen parte de la segunda rúbrica, cualquiera que sea el nombre que tengan.

56. Bajo esta columna se inscribirán los créditos hipotecarios, las adquisiciones con plazo para el pago, con reserva de propiedad, las hipotecas tácitas y legales, la garantía, las cauciones por tutela y las de los empleados.

57. Los privilegios particulares afectos á los créditos inscritos, quedarán fijados en el órden del concurso. (2134 C. N.).

58. En esta columna se inscribirán las cesiones en extricto sentido, por ejemplo: si la propiedad de un crédito inscrito, fuese cedida á un tercero el crédito y la posesion en prenda serán inscritos tambien.

59. Se anotará en esta columna la cesion de la prioridad de lugar á otro acreedor como P. E. la fianza dada por una mujer con su dote, al marido. En este caso el acreedor debe ser asegurado por los bienes apórtados por la mujer antes de su inscripcion.

60. En fin, en la columna de cesiones se inscribirá si la suma se ha inscrito sobre un fundo y trascrito á las letras hipotecarias provinciales. Las nuevas letras espedidas, así como los demas préstamos hipotecarios, serán inscritos en la primera columna de esta rúbrica.

61. En la tercera columna, que es la de las extinciones, se anotará si el crédito se extinguió por pago, descargo, desistimiento, consolidacion, ó de cualquiera otra manera válida.

62. Pero si un derecho real constituido á favor de un tercero por un acreedor inscrito se extinguiese por pago ó descargo, se hará mencion de éste, no en la columna de las extinciones, sino en la que se inscribió el derecho real constituido.

63. En fin en la tercera rúbrica y con números distintos se anotarán los créditos separados inscritos sobre cada fundo.

64. Para cada registro de hipotecas llevado de esta manera, habrá un libro particular de inscripciones.

65. En este libro serán completamente transcritos todos los instrumentos de que se ha hecho sumaria mencion, así como las cópias de los procesos verbales levantados para el reconocimiento del instrumento, la ejecucion del contrato, la cesion de la propiedad y la prestacion del descargo; se trasladarán además, las copias de los decretos del Tribunal para la inscripcion y estimacion de los créditos, de manera que esté reunido todo lo relativo á un mismo negocio.

66. El libro de inscripciones se llevará por órden de fechas; las enunciaciones posteriores, sin distincion de negocios ni de bienes, se escribirán las unas despues de las otras.

67. El registro será paginado regularmente.

68. Para los bienes raíces situados en la jurisdiccion de una Corte Superior, habrá, además del libro de

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

hipotecas, un volumen titulado: Registro de instrumentos de bienes raíces.

Este volumen contendrá las solicitudes, piezas que se refieran á las hipotecas de ciertos bienes, las minutas de las órdenes espedidas, los procesos verbales, los informes, los avisos, y demas constancias relativas á ese fundo.

69. En los Tribunales inferiores no será necesario separar los instrumentos relativos á cada fundo, pero las piezas relativas se reunirán á las demandas de extinciones por órden de fechas. Habrá un índice para los años.

Así mismo los Tribunales Superiores que tuvieren bajo su inmediata jurisdiccion fundos pertenecientes á ciudades ó bienes de paisanos, no tienen necesidad por lo que respecta á estos fundos del registro particular prescrito por el art. 68.

70. Habrá en cada Tribunal encargado de la inscripcion en los libros hipotecarios, un miembro ó empleado, escogido una vez, que llevará los libros. Este empleado será juramentado.

71. Este tenedor del registro de hipotecas vigilará personalmente los libros y los tendrá guardados de manera que solo él tenga conocimiento de ellos y pueda garantizar su exactitud en todo tiempo.

72. Le está prohibido enseñar los libros ó permitir su inspeccion, si no es al propietario del fundo, ó á cualquiera autorizado por él, ó en virtud de órden del Tribunal. (2196 C. N. difiere.)

73. Solo con permiso del Tribunal podrá dar extracto de los libros. (ibid.)

74. Los Tribunales no permitirán á todos la comunicacion de los registros hipotecarios ó el exámen de los libros. Examinarán siempre si el peticionario tiene un verdadero derecho ó un interés fundado para hacer esas investigaciones. (ibid.)

75. Los registros serán conservados en lugar seguro, y preservados del fuego ú otro accidente.

76. Las cortes y Tribunales á quienes se confia el cuidado de las hipotecas, serán responsables de sus registros y de la fidelidad del tenor de los instrumentos inscritos. (2177. C. N.)

77. Pero no serán responsables de la validez y autenticidad de los documentos presentados por las partes.

78. En caso de error, todo el Tribunal y cada uno de los miembros que en la época formaban parte del Tribunal ó Corte, en que se cometió, y sus herederos, serán responsables por los daños y perjuicios, cada uno por su parte.

79. Si alguno de los miembros no pudiere indemnizar el perjuicio, serán responsables subsidiariamente todos los demas.

80. El miembro del Tribunal ó Corte, que en la época de la disposicion perjudicial no estuvo presente, ó protestó por escrito contra los actos que produjeron la responsabilidad, no quedará obligado conjuntamente con los demas.

81. Aquel á quien corresponda, tendrá espeditos sus recursos contra el autor del perjuicio, ya sea miembro ó empleado de la Corte.

TITULO II.

DE LA GESTION DE LAS HIPOTECAS Y DE LA DIRECCION DE LOS REGISTROS HIPOTECARIOS EN LAS CORTES SUPERIORES.

ART. **1.** La direccion de los registros hipotecarios se ha confiado hasta ahora, segun los círculos de jurisdiccion, en parte á las Cortes y en parte á los Tribunales inferiores. Los principios relativos á las hipotecas, son los mismos para ambas autoridades competentes. Pero como podrian presentarse algunas dificultades en este título se expondrán los principios generales para las Cortes Superiores.

2. Detalla este art. las materias de que tratan las secciones siguientes.

SECCION I.

Del procediminto para las hipotecas en general.

3. En las Cortes Superiores, se instruirán todos los negocios relativos á hipotecas.

4. Las demandas y observaciones se presentarán á la Corte por escrito.

5. Podrá defender su propia causa, todo aquel que posea un conocimiento bastante del derecho y de las leyes del país; los demas se dirijirán á un Notario.

6. Ningun ocurso ó memoria para negocio hipotecario, se recibirán en la Corte, ni se pronunciará decision alguna, si no estuvieren firmados y legalizados por Notario.

7. Todos estos ocursos se dirijirán á la Corte á quien se ha confiado la direccion de los instrumentos relativos á bienes raíces.

8. El Notario asentará el dia de la presentacion del ocurso, y si debiere ser inscrito, la hora de la misma.

9. Si se adjuntare al ocurso algun documento original y se debiera inscribir alguna anotacion en el registro de hipotecas, se inscribirá la demanda en el registro, así como las palabras con que comenzare el instrumento; firmándolo todo el actuario.

10. Se inscribirá entonces la presentacion en el diario de reglamento

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

del oficio y se remitirá á la primera asamblea de la Corte con todos los instrumentos y piezas relativas, entregándose en seguida al consejero relator.

11. El consejero relator y la Corte examinarán el ocurso y las piezas anexas, en la forma y en el fondo.

12. Aunque el art. 77 título primero declara que las Cortes no serán responsables de la autenticidad y valides de los instrumentos presentados por las partes, tendrán siempre la obligacion de hacer todo lo posible para no dar entrada en los registros á instrumentos de patente ilegalidad ó contrarios á las leyes y evitar procesos que pudieran ocasionar oscuridad ó vacios en los documentos admitidos.

13. Las cortes vigilarán el que los ocursos no contengan nada contrario á las leyes y examinarán si en la ejecucion del instrumento que va á registrarse, se han observado las condiciones prescritas para su validéz, si los contratos están redactados con claridad y esactitud y si están revestidos de todas las formalidades esteriores nesesarias.

14. Las leyes arreglan lo relativo á la adquisicion y ejecucion del derecho hipotecario.

15. El código arreglará la forma legal y esterior de los instrumentos.

16. Si un mandatario presentare un ocurso sobre hipotecas, se investigará si el mandato es bastante.

17. Siempre que el instrumento en virtud del cual se solicitare la inscripcion, hubiere sido hecho ó certificado judicialmente, ó si la inscripcion no inpusiere al que la solicta ninguna obligacion, ó si no estuviere espuesto á sufrir ningun perjuicio en virtud de ella, bastará un mandato extrajudicial. En todos los demas casos, el mandato será otorgado ante un Tribunal ó Notario requeridos con este fin.

18. Si hecho el anterior exámen resultare ilegal ó ilícito el ocurso, se entregará al promovente una respuesta escrita y motivada y no habrá lugar á inscripcion ninguna. En caso de observaciones sobre las formas esteriores del instrumento que se quiere inscribir, ó sobre el contrato, se prevendrá al promovente que muestre sus títulos para dar curso á su solicitud.

Para conservarle sus derechos, el Tribunal de oficio, inscribirá esta prevencion, y señalará un plazo para producir los documentos ó informar al propietario.

19. Si no hubiere observacion alguna que hacer, sobre la nota que deba insertarse en el registro hipotecario, se prevendrá por escrito al tenedor del registro que haga la inscripcion.

20. La nota se inscribirá en los términos prevenidos.

21. Esta nota estará de acuerdo con el testo del instrumento, y comprenderá todas las circunstancias esenciales al crédito inscrito, breves, pero claramente.

22. La copia del ocurso y el documento original se enviarán con el decreto.

23. Siempre que un mismo instrumento contenga diversos créditos ó uno solo, pero para el que haya muchos interesados, el decreto expresará qué crédito ó qué personas serán inscritos en el registro.

24. Siempre que por la naturaleza del negocio, ó por convenio, se hubiesen otorgado varios instrumentos idénticos para el mismo objeto, el decreto que tambien será inscrito, designará á los interesados que deban recibir cada uno de los ejemplares del instrumento.

25. El decreto que ordene la inscripcion, será firmado por el consejero relator y entregado al comisario de la Corte, para que lo firmen él, y al ménos otro tercer miembro de la Corte.

26. El decreto será remitido al tenedor del registro.

27. Dicho tenedor lo inscribirá desde luego.

28. Para hacer la inscripcion, se sujetará al decreto, sin cambio ni alteracion.

29. Si descubriere puntos dudosos en el negocio, lo comunicará á la Corte y esperará sus órdenes.

30. Si se notificaren simultáneamente al tenedor del registros varios decretos del mismo caracter, como si se tratara de inscribir diversos créditos sobre un mismo fundo, se hará la inscripcion, no segun la fecha y presentacion del decreto, sino segun el dia y aun la hora de la presentacion de los ocursos. (2.147 C. N. difiere.)

31. La inscripcion será exacta y legible. Las abreviaturas y errores serán salvados y las cantidades escritas con números y letras.

32. Se escribirán las notas de cada columna de tal manera, que no quede lugar para las intercalaciones.

33. Hecha la inscripcion, el tenedor del registro hipotecario hará un resumen de lo que inscribió, indicando á favor de quien se hizo la inscripcion, el volumen y la página del registro hipotecario, la referencia con el modelo de la inscripcion expedida y la fecha de la inscripcion.

Así por ejemplo, si se inscribiese el título de posesion á consecuencia de un contrato de venta, la nota se redactará así: *Título de posesion inscrito por Cajus. volumen I, página 177, en virtud del reconocimiento adjunto. Berlin el.....*
Si se inscribieren cantidades de dinero adeudadas segun el contrato de venta, el registro se hará así: 6000

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

thalers cantidad de dinero debida, inscrita por Titius.

34. Este registro será escrito y firmado por el tenedor.

35. Inscribirá en seguida, el ocurso, el decreto y esta nota de inscripcion sobre el registro.

36. El tenedor del registro certificará la conformidad de las cópias con los originales.

37. Entregará despues, un certificado de la inscripcion hecha.

38. El certificado contendrá todo lo que se refiere á esta clase de documentos, y se redactará con arreglo á las instrucciones que se explicarán despues en una seccion especial sobre certificados hipotecarios. No se diferenciará de los certificados hipotecarios, sino en que en los testimonios *in vim recognitionis*, se expresará nº solamente el nombre de aquel á quien se entrega el certificado, sino la nota que probare la inscripcion.

39. La minuta del certificado hecha por el tenedor del registro, será revisada por el consejero relator. El ejemplar puesto en limpio, será firmado en las Cortes, por el presidente y consejero relator, y en los tribunales inferiores, por aquellos á quienes la ley impusiere esta obligacion; por último, el certificado será de tal modo semejante al documento inscrito que ambos serán idénticos: todo esto, será cubierto con el sello de la Corte.

40. En cuanto á la expedicion del certificado fehaciente de hipoteca, la Corte se asegurará de que la inscripcion se ha hecho realmente y de que están conformes el testo del decreto y el del recibo.

41. Despues se fijará segun los usos de cada Corte, la manera de presentar los libros al presidente despues de revisada la minuta ó de hecha la operacion, y saber los medios que deberán emplear las Cortes para eseguarse de la exactitud de los certificados de hipotecas expedidos por ellas.

42. Cumplidas estas formalidades, el tenedor del registro, devolverá el instrumento inscrito.

43. Por regla general, la devolusion del instrumento se hará á aquél que lo hizo inscribir, á no ser que fuere pedido por otra persona en virtud de decreto de la Corte.

44. Por último el decreto original de la Corte, la minuta de la inscripcion y la del recibo hipotecario que haga veces de testimonio se incorporarán á los instrumentos de bienes raices, designándose la persona á que se entregaren los originales.

45. Siempre que se ordene la inscripcion sin que exista un instrumento segun el cual se ha de hacer, como si se tratase de alguna protesta, ó si la propiedad pasare *abintestato* del padre al hijo, entonces, se levantará una acta, se trasncribirá de una copia

confrontada, segun la que se ordenará la inscripcion.

46. Por todo instrumento inscrito, se expedirá un certificado de hipotecas. Pero como se dirá despues, hay casos en que esa medida no es necesaria.

47. Las mencionadas indicaciones para proceder á la inscripcion en los registros y redaccion de los certificados, tienen por objeto el conseguir la regularidad de los registros y el ofrecer garantías al público para evitar las falsificaciones; por tanto las Cortes harán observar esas disposiciones, sin considerarlas nunca como superfluas.

48. Si en las provincias á quienes se confía la conservacion de las hipotecas (principalmente en la Marcha) fueren necesarias disposiciones especiales para alcanzar este fin, serán dictadas por el Rey previa audiencia de los Estados de las provincias.

SECCION II.

De las reglas que se observarán para la exactitud de la inscripcion del título de posesion.

49. Como es una medida de órden y seguridad públicas el que la propiedad de los bienes inmuebles no sea dudosa ni incierta, todos los cambios de propiedad serán inscritos y anotados en el registro hipotecario del Tribunal ó Corte en cuya jurisdiccion estuvieren situados los bienes raices.

50. Los interesados harán esa declaracion en el espacio de un año; los títulos de propiedad serán presentados y certificados.

51. Si esa declaracion no se hiciese, la Corte en cuya jurisdiccion estuviese situado el inmueble recordará al nuevo propietario su obligacion, por medio del Tribunal competente y le señalará un plazo conveniente para que muestre su título bajo pena de multa, si no lo hiciere.

52. Si el detentador no cumpliere dentro de ese plazo, el Tribunal aplicará la pena. El fisco le citará y le obligará á que presente su título de posesion.

53. Si tocare á diversos herederos una misma propiedad y no pudiesen ponerse de acuerdo sobre la particion, lo pondráu en conocimiento de la autoridad dentro de un año, y se les concederá un nuevo plazo para que hagan la particion.

54. Pero si en ese plazo no se hiciese la particion, se arreglará por todos el título de posesion; y si despues se adjudicare la propiedad á alguno de los herederos, se inscribirá el título en su nombre (883. C. N.)

55. Aquel en cuyo nombre se inscribiere en el libro de hipotecas, el título de posesion quedará autorizado

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

para tomar todas las disposiciones relativas al título registrado.

56. El propietario cuyo título no estuviere inscrito en el libro de hipotecas, no podrá hacer inscripcion ninguna sobre su propiedad; el Tribunal le prevendrá ante todo que regularice su título de posesion.

57. Pero siempre que el poseedor tuviere legítimos impedimentos, podrá hacer que se certifiquen su derecho y los impedimentos que tuviere, para preservarse de actos del anterior propietario, y que se inscriba una protesta en el libro de hipotecas para evitar los efectos de los hechos del que aun apareciere inscrito como propietario.

58. El que se propusiere inscribir su título de posesion en el registro de hipotecas, entregará á la Corte que tuviere el registro, el instrumento de adquisicion á título gratuito, oneroso ó de permuta.

59. La Corte al examinar el ocurso, observará las disposiciones de la seccion primera, art. 2 y siguientes, y se convencerá de si el anterior propietario tenia derecho de disponer del inmueble y si estaba investido del título de posesion, además, si el nuevo propietario tiene aptitud para poseer, si pudo tener lugar la trasmision de la propiedad, al nuevo adquirente, y por último, si el instrumento está redactado con las formalidades de ley.

60. Para evitar dudas y errores y prevenir litigios por causa de inobservancia de la ley ó por falta de claridad en la redaccion de los instrumentos, éstos no podrán ser inscritos, á contar desde la publicacion de esta ley, sino cuando se hubieren otorgado en la forma legal, ya ante un Notario, ya ante un Tribunal.

61. El instrumento redactado solamente por las partes (*blos privatiom*) no será ratificado por los tribunales; el título de posesion relativo á este instrumento, no se inscribirá en el registro hipotecario.

62. Pero el contrato bajo firma privada, será válido entre los contratantes, que podrán obligarse mútuamente á su ejecucion.

63. Se observarán las leyes y reglamentos de cada provincia para determinar si además de la redaccion del instrumento de adquisicion ante el tribunal ó un notario, se necesita aún la confirmacion del tribunal, la toma de posesion judicial, la prestacion de juramento, etc., etc.

64. En las provincias en las que no sean necesarias la confirmacion judicial ó la tradicion civil, solo se inscribirá el título de posesion adquirido por contrato de venta, si firmasen el ocurso ambos contratantes; ó si presentado por solo el comprador, el vendedor consintiere dentro de cierto tiempo, en que se haga la inscripcion.

65. Si el nuevo propietario lo fuere por disposicion testamentaria, se determinará si fué instituido heredero, ó si adquirió el fundo en virtud de legado, donacion testamentaria ú otra manera.

66. En este último caso se inscribirá el título del nuevo propietario, cuando apareciere entre las constancias el consentimiento expreso del heredero, ó pudiere ser probado de otro modo.

67. Se presentarán el testamento original ó una copia confrontada, cuando se instituya á alguno heredero de algun inmueble. Esta copia será expedida por el tribunal en donde se hizo la publicacion del testamento.

68. Si el testamento estuviere en instrumento público, no será necesaria ninguna otra formalidad para hacer la inscripcion del título.

69. Pero siempre que la disposicion testamentaria que instituye al nuevo poseedor, fuere un testamento privado, se indicará en el registro de la publicacion ó en el certificado especial, expedido con este fin por el tribunal que hubiere hecho la publicacion, que ésta no tiene nada de defectuosa.

70. Si se presentare un testamento privado sin el registro de la publicacion, no se entregará el título de posesion, sino que ante todo, se intimará al promovente que presente el certificado del registro y la constancia del consentimiento de los que hubiesen heredado al difunto, *ab intestato*.

71. El nuevo propietario que se funde en una toma de posesion (saisine), comun ó en la eventualidad de una sucesion, mostrará los títulos relativos y el certificado de defuncion de su predecesor.

72. Si fundase su derecho en alguna sucesion *ab intestato*, y no fuere notorio ese derecho, será comprobado judicialmente en el registro hipotecario, con un certificado del tribunal. Si el tribunal tuviere dudas graves sobre la validez de sus derechos, se le hará saber esa circunstancia y entonces no podrá ser inscrito el título; pero para conservarle sus derechos, se inscribirá de oficio una protesta en los términos del art. 57 (vide supra.)

73. El instrumento de particion que atribuya un inmueble á un heredero, se inscribirá á su pedimento como poseedor: la inscripcion pasará directamente del nombre del difunto al suyo, sin necesidad de inscribir la posesion comun.

74. En caso de que los herederos no conservasen el fundo que les tocó y quisieran enagenarlo, harán inscribir desde luego, en nombre colectivo, el título de posesion.

75. Para determinar los casos en los que se deberán rendir, además de la prueba del derecho de sucesion, una declaracion formal de la aceptacion de la herencia, ó la tradicion civil por

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

un curador de la sucesion, ó la expedicion de una carta de investidura para regularizar la posesion y tener el derecho de hacerla inscribir, se observarán las leyes y reglamentos de cada provincia.

76. Si al hacerse la mutacion de propiedad, se examinare debidamente el título de posesion presentado por el nuevo adquirente, y apareciere apto para ser inscrito, se dará órden al tenedor del registro para que la haga.

77. Se hará mérito de la inscripcion en el instrumento de adquisicion, y si hubiere diversos ejemplares, en el que fuere entregado al nuevo adquirente, se hará notar en el certificado que se entregue, segun los artículos 37 y siguientes, que el ejemplar servirá solo al adquirente; y que el certificado sobre él escrito, no hará más, que fijar sus derechos á la inscripcion de su título en los registros hipotecarios. (2,150. C. N.)

78. Cuando no exista instrumento de adquisicion, como si hubiere heredado el nuevo propietario, se observarán las disposiciones de los artículos 45 y siguientes.

79. Si en los instrumentos por los que se inscribe el título de posesion, cualquiera que sea el título traslativo de dominio, hubiere disposiciones accesorias, por las que uno de los interesados ó un tercero adquiriese un derecho real sobre el fundo, como *pacta retrovenditionis, protimis eos, addictionis in diem, legis commissoriæ;* derechos de propiedad reservados ó hipotecarios, cantidades á pagar en cierta época, se observará el artículo siguiente.

80. Siempre que esas disposiciones accesorias, limiten la propiedad del poseedor y su derecho á disponer del fundo, y sean de tal naturaleza que, segun el art. 50, título 1°, deban ser inscritas bajo la segunda rúbrica, se inscribirán de oficio por el tribunal, al depurar el título de posesion.

81. Los consejeros relatores estarán obligados á examinar los instrumentos de adquisicion presentados, y cuando hubiere cláusulas accesorias, á señalar cuáles serán las menciones que deban hacerse en la inscripcion del mismo título. Si olvidasen alguna cláusula, el tenedor del registro se las hará saber.

82. Hecha la inscripcion, se hará mencion de ella en el ejemplar de la copia confrontada del instrumento que deba entregarse al que adquirió el derecho real; se le entregará tambien un certificado.

83. El tribunal estará obligado á inscribir todas las cláusulas restrictivas de la propiedad; pero no las disposiciones relativas á la atribucion de algun derecho real sobre una parte determinada de su valor, como hipotecas reservadas por sumas prestadas y las hipotecas legales de los herederos y legatarios. Aquel á quien este derecho pertenezca, podrá hacerlo valer.

84. Con este fin, los tribunales pondrán en conocimiento de los interesados el derecho que á su favor resultare en el instrumento de venta y principalmente en los testamentos; cuando tuvieren domicilio conocido, se les avisará por el correo.

85. Si se omitiere este aviso, en cualquier caso se les exigirá la responsabilidad por sus superiores; pero nunca por las partes interesadas.

86. Todos los demas contratos que concedan un derecho puramente personal á los interesados ó á un tercero, no serán susceptibles de inscripcion. Tampoco será necesaria la intimacion oficial con respecto á ellos.

87. Todos los bienes que pertenezcan á un propietario, podrán ser vendidos en un solo instrumento y por un mismo y único precio.

88. Si estos bienes estuvieren situados en una misma jurisdiccion, podrá pedirse la legalizacion del título de posesion en un mismo acto y se ordenará por un solo decreto. La inscripcion del título se hará en la hoja de cada fundo, y en el registro del instrumento se indicarán las hojas en las que se hizo la inscripcion. Se expedirán tantos certificados, cuantas hojas fuesen.

89. Pero si los bienes estuviesen situados en diferentes jurisdicciones, se pedirá la inscripcion del título de posesion en el registro de cada una de ellas.

90. Si sobreviniere un cambio en la posesion de un inmueble, del que dependiesen otros bienes situados en otra jurisdiccion, se inscribirá el título de posesion en el registro hipotecario del lugar del inmueble principal; en seguida, presentando los documentos necesarios, se inscribirá en el registro relativo á las dependencias.

91. Si las dependencias de un fundo, ó si algunos bienes fuesen separados de algun dominio señorial, ó fueren enagenados de cierto modo, se observarán las disposiciones de los artículos del 35 al 40, del título 1º Las Cortes y Tribunales formarán de oficio un extracto de los créditos que reporta el inmueble principal ó toda la tierra señorial y sus dependencias; por tanto, los contratantes y los acreedores inscritos, harán convenios ciertos. Mientras esto no se haga, no se hará á nombre del nuevo adquirente, inscripcion del título de una dependencia ó bien propio.

92. Se reconocerá como único y verdadero propietario, al que presente un título depurado de esta manera.

93. Si se comprase un fundo á consecuencia de venta forzosa, el adquirente quedará seguro de su propiedad, el tribunal no admitirá pretension ninguna de un tercero sobre esa propiedad.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

94. Si el fundo fuere adquirido de cualquier otro modo, podrá presentarse el caso de que á pesar de la precaucion recomendada á las Cortes y tribunales, un tercero tenga mejores derechos que el adquirente propietario anterior; pero en este caso, segun el art. 77 tít. 1º, las Cortes y Tribunales no serán responsables.

95. El adquirente quedará garantizado de estas demandas, citando á todos los que tuvieren ó se creyeren con derecho y presentando sentencia de exclusion por inoportunidad [*for exclusion*].

96. Esta interpelacion judicial se hará ante el tribunal en cuya jurisdiccion estuviere situado el inmueble; observándose en el caso, el Código de procedimientos.

97. El promovente hará inscribir en el libro de hipotecas la sentencia con un certificado del tribunal, y hará notar que esa sentencia queda anotada en el título de posesion y en el original.

98. Adquiriendo esta sentencia la autoridad de cosa juzgada, ninguno podrá hacer inscripcion en contra de ella, ni será admisible oposicion alguna, ya sea por ignorancia, ausencia ó menor edad.

99. Si la citacion se hiciere en tiempo de guerra, la sentencia no perjudicará á los que sirvieren en los reales ejércitos; éstos conservarán sus derechos; y esa reserva se inscribirá en el registro con la inscripcion de la sentencia.

100. El adjudicatario á consecuencia de venta forzosa, que pagare el precio á los acreedores inscritos ya en el oficio del tribunal, ya á consecuencia de asignacion que éste mismo le hiciere, no estará expuesto á demanda alguna de otros acreedores ó personas diversas de las interesadas en la propiedad. El adjudicatario podrá hacer constar esto en el registro de hipotecas, y en su título de posesion.

101. El dqu irente de bienes raíces que quiera preservarse de cualquiera demanda de un tercero no inscrito, y que tuviera que intentar reclamaciones reales, se sujetará á las disposiciones de los artículos del 95 al 99.

102. Se podrán promover á la vez dos interpelaciones y mencionarlas citaciones en el mismo instrumento; los autos de exclusion por inoportunidad (*for exclusion*) que resultaren, podrán ser comprendidos en la misma sentencia.

103. Todo prestamista de dinero que busque garantía de inmuebles, deberá informarse de la regularidad del título de posesion del propietario.

SECCION III.

Otros instrumentos susceptibles de inscripcion.

104. Además de los cambios que

sobrevengan en la propiedad de inmuebles, serán susceptibles de inscripcion en el registro hipotecario, los contratos y obligaciones que graven inmuebles con hipotecas convencionales ó tácitas le ales.

105. Las letras de cambio, aun con garantía de hipoteca convencional, no serán inscritas.

106. Su inscripcion en nada aprovecharia al acreedor y sujetaria al Tribunal á responsabilidad por el error que pudiera resultar.

107. En caso de duda sobre la adquisicion de un derecho real, el Tribunal resolverá; pero mientras lo hace, el demandante podrá hacer que se inscriba una protesta.

108. Despues se fijarán el procedimiento para esa protesta, y sus efectos legales.

109. Las obligaciones reales susceptibles de hipotecas son:

1º Las cargas y obligaciones perpetuas;

2º Las modificaciones de la propiedad y las de su libre disposicion.

3º Los residuos de sumas por pagar, y por los que se conserva la propiedad ó un derecho hipotecario;

4º Los préstamos y demas contratos semejantes, garantizados con hipoteca formal;

5º Las fianzas;

6º Las hipotecas legales y tácitas de todas clases.

110. Para la inscripcion de todos esos derechos reales y obligaciones, se observarán las disposiciones generales del título primero.

111. El Tribunal ó la corte inscribirán esos derechos bajo la rúbrica del registro que corresponda y evitarán por el cambio de rúbricas, errores sobre el valor de la propiedad y sobre la seguridad que ofrezcan.

112. Cuando se tratare de constituir derechos reales ú obligaciones, se tendrán presentes, en lo que se refiera á los gravámenes existentes, las modificaciones de la propiedad y de su libre disposicion, y hasta que punto, segun las leyes generales y provinciales es necesario el consentimiento señorial para su constitucion.

113. Si no fuere necesario el consentimiento señorial y si el inmueble solo reportare el derecho real por tiempo determinado, podrá hacerse la inscripcion, aun sin confirmacion judicial.

114. Si por el contrario, el fundo tuviere algun gravámen perpetuo, la inscripcion se hará, despues de la confirmacion judicial.

115. Esta confirmacion será hecha por el Tribunal en cuya jurisdiccion estuviere situado el inmueble.

116. El juez examinará no solamente la validéz de la obligacion y el tenor del instrumento, sino tambien, si está redactado con la claridad y presicion necesarias.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

117. En los fideicomisos de familia, examinará si se fijó con exactitud el órden de sucesion, para evitar á las familias ulteriores litigios.

118. En caso de oscuridad y duda, ó si el instrumento no estuviere completo y el fideicomiso fuere constituido por contrato ú otra disposicion inter-vivos, el juez salvará todas estas dificultades en interés de las partes reclamando explicaciones terminantes.

119. Si se instituyere el fideicomiso en testamento, serán oidas las partes para la interpretacion de claúsulas oscuras ó dudosas.

120. No habrá necesidad de hacer mas, si los interesados se pusieren de acuerdo.

121. Siempre que los interesados no pudiendo ponerse de acuerdo para la explicacion de alguna claúsula dudosa ú oscura, desearen arreglarse con un compromiso ó de cualquiera otro modo jurídico, se dirigirán ante todo á los Tribunales y la confirmacion quedará aplazada hasta la descision de la controversia.

122. Pero si los interesados, apesar de las observaciones del Juez, no se pusieren de acuerdo sobre el punto dudoso ú oscuro, y dejaren su resolucion á los interesados futuros, así como si estos quisieran arreglarse despues amigablemente ó por la vía judicial, el juez consentirá: la confirmacion no quedará entonces diferida, si no hubiere otros inconvenientes.

123. La explicacion dada á la claúsula dudosa ú oscura, segun el tenor de los artículos 118, 120 y 121 se incorporará al instrumento mismo ó se insertará en la confirmacion.

124. Los gravámenes reales ó las restricciones de la propiedad de que tuviere conocimiento el Juez por los instrumentos producidos al hacerse el exámen de los títulos de posesion, se inscribirán de oficio, segun el artículo 80.

125. A los interesados tocará hacer la inscripcion, siempre que los gravámenes ó restricciones fueren objeto de instrumento especial.

126. No se inscribirá de oficio el derecho de propiedad ó de hipoteca reservado sobre el precio de venta, segun el art. 83. Pero siempre que las partes soliciten esa inscripcion, se ordenará sin demora, como una consecuencia del contrato de venta, y despues de hecha se anotará en el contrato original y en el ejemplar del vendedor. En el certificado adjunto á este ejemplar, se expresará que se expidió á favor del vendedor, en virtud de la inscripcion hecha en su beneficio, por el precio de venta no pagado. (dif. del 2108 C. N.).

127. Cuando se tratare de inscripcion de hipotecas impuestas en virtud de contratos de préstamo ú otros semejantes, el Juez tendrá en

cuenta la calidad de los contratos, la naturaleza de los fundos hipotecados y el tenor y forma del título.

128. En lo relativo á las calidades de las personas, examinará si el contratante puede disponer libremente de sus bienes, contraer deudas, ó si tiene necesidad de la asistencia ó consentimiento de un tercero.

129. Cuando se tratase de inscribir créditos sobre bienes de menores, incapacitados ó pródigos, se presentarán, el consentimiento del curador, y la aprobacion del Tribunal Superior de tutela. Si se tratase de bienes del fisco, se necesitará provisionalmente, el consentimiento de la administracion de guerra y dominios; tambien será necesario ese consentimiento para hacer inscripciones sobre monasterios ó iglesias, segun las leyes de las diversas provincias.

130. Si el Juez dudare de la persona del deudor ó de su derecho para contraer deudas, se esclarecerá primero ese punto.

131. Al examinar el ocurso relativo á la inscripcion, se verá si está depurado el título de posesion; si no lo estuviere, no podrá hacerse ninguna inscripcion.

132. Siempre que el inmueble de que se tratare en un instrumento tuviere el carácter de fundo, fideicomiso, sustitucion, ó si fuere restrictivo de la propiedad ó limitare la libre disposicion del propietario, el Juez examinará todo lo que es necesario para la validéz del compromiso y las cartas de investidura, y se asegurará de que se han observado todas las formalidades al enagenar el fundo y al redactarse el instrumento respectivo.

133. Si se hubiere incurrido en alguna falta, se advertirá al acreedor para que la repare, indicándole la medida que deba tomar.

134. Si el acreedor no hiciere aprecio de la advertencia, y persistiera en pedir la inscripcion, el Juez podrá decretarla; pero en la órden relativa á la inscripcion, en la inscripcion misma y en el certificado hipotecario, se harán constar, la falta cometida, y la resistencia á repararla, agregando que la inscripcion se hace á riesgo y peligro del acreedor y salvos los derechos de tercero.

135. El Tribunal examinará la naturaleza y estipulaciones del título hipotecario, y si es conforme á la ley.

136. Todo lo que fuere ilegal, como la usura, no será susceptible de inscripcion.

Siempre que el instrumento presentado para la inscripcion, contuviere estipulaciones ilícitas, se dará aviso á la oficina del fisco.

137. Si el vicio se refiriese á condiciones accesorias, podrá ser inscrita la estipulacion principal, pero se esplicará en una nota al calce del instrumento, la ilegalidad de la claúsula

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

accesoria y la nulidad que la afecta, apesar de la inscripcion.

138. El Juez procurará la claridad en la redaccion del instrumento y que contenga una causa legal de crédito, arreglándose convenientemente, en lo relativo al pago, el nombre y la clase de monedas.

139. En caso de error ó defecto en la redaccion del instrumento, no por eso dejará de ordenarse la inscripcion, pero con el fin de evitar litigios, el Tribunal deberá hacer que se expliquen las partes y que se inscriban sus explicaciones, antes de que se les devuelva el instrumento.

140. Mientras se publica el Código, será permitido gravar inmuebles por instrumentos privados y que se inscriban esos instrumentos.

141. El Juez se convencerá de la veracidad de la escritura y firma del deudor (Ausstellers.)

142. Examinará si el instrumento de compromiso fué presentado para la inscripcion por el deudor ó por el acreedor.

143. Si la tradicion fuere hecha personalmente por el deudor, se presentará él mismo al Tribunal, quien comprobará su identidad.

144. Si la tradicion fuere hecha por un mandatario, éste deberá estar autorizado con poder especial judicial ó notariado.

145. En ambos casos se hará la inscripcion aun cuando el derecho de hipoteca constara en documento firmado, sin que haya necesidad de asignacion ó pedimento del acreedor.

146. Por el contrario, cuando el instrumento sea presentado para la inscripcion por el acreedor, el Juez, examinará si el deudor consiente en que se inscriba la hipoteca sobre el inmueble.

147. A falta de este consentimiento, se devolverá al acreedor su documento, previniéndole que obtenga del deudor el que él mismo pida la inscripcion ó declare en los autos su consentimiento.

148. Si estuviere comprendida en el instrumento la cláusula de inscripcion, se averiguará si se hizo judicialmente, ó si se otorgó ante notario.

149. Si fuere auténtico el instrumento de la manera antes explicada, se hará la inscripcion á solicitud del acreedor, sin que haya necesidad de constancia del consentimiento del deudor, á quien solo se dará aviso de haberse hecho la inscripcion.

150. Si fuere privado el instrumento se fijará dia para su presentacion y reconocimiento, citándose al deudor para este objeto.

151. Si el deudor se negare á hacer el reconocimiento, se recurrirá á las vias legales, y si el Tribunal competente, fuere otro que el encargado de los registros hipotecarios, el acreedor instaurará ante él su demanda, para ejercer sus derechos.

152. Si el deudor reconociere el documento pero objetare su validéz ó la de la inscripcion, se recurrirá tambien á los Tribunales.

153. Pero en este caso, el acreedor podrá hacer que se inscriba una protesta contra cualquiera enagenacion ó compromiso del fundo, que pudieran perjudicarle.

154. Pero si el deudor reconociere su firma y consintiere en la inscripcion de la hipoteca que constare en el instrumento, se inscribirá en el original el reconocimiento y la declaracion y se hará la inscripcion.

155. Si el reconocimiento fuere hecho por un mandatario, acreditará su personalidad en la forma legal.

156. En la inscripcion y en la órden comunicada al tenedor del registro hipotecario, se copiará el instrumento y en especial las convenciones relativas á la especie y nombre de las monedas, y al dia fijado para el pago del capital y réditos.

157. Si contuviere el instrumento contratos accesorios, como para los abonos, pactos de *non petendo* en ciertas circunstancias, ó para otras estipulaciones que suspendan ó anulen el reembolso, se inscribirán tambien esos pactos.

158. Los contratos accesorios que no constaren en el instrumento, y que no fueren por eso inscritos en el registro hipotecario, serán obligatorios entre los contratantes, pero no con respecto á tercero.

159. Si el instrumento impusiere hipoteca sobre varios bienes, se hara una inscripcion por cada uno, y todas las inscripciones mencionarán las hipotecas impuestas sobre los demas inmuebles.

160. El crédito todo sera inscrito sobre cada uno de los inmuebles á no ser que por convenirlo las partes en el instrumento se impusiere determinada cantidad sobre cada inmueble.

161. Siempre que diversos bienes gravados fueren inscritos en el registro de hipotecas de un mismo Tribunal, se hará la inscripcion del crédito en virtud de un mismo instrumento y por un solo decreto.

162. Si los bienes gravados estuviesen situados en diversas jurisdicciones, se ordenará la inscripcion separadamente por cada uno de los Tribunales en que se encuentre el registro hipotecario de cada fundo.

163. El acreedor, para hacer su inscripcion, podrá escojer el fundo que crea conveniente.

164. Siempre que forme parte del bien principal gravado, alguna dependencia situada en jurisdiccion extranjera, se hará desde luego la inscripcion sobre el fundo principal, pero el instrumento será presentado otra

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

vez para la inscripcion de las hipotecas sobre las dependencias.

165. Si el instrumento contuviere hipoteca general á favor del acreedor, este podrá pedir la inscripcion sobre todos los bienes de su deudor ó sobre alguno, á su arbitrio.

166. Pero solamente podrá pedir inscripcion sobre los bienes cuyo título de posesion en la época del ocurso estuvieren inscritos con el nombre del deudor.

167. El acreedor garantizado con hipoteca general, tendrá para la inscripcion, los mismos derechos del acreedor ordinario sobre los inmuebles afectos á su hipoteca, pero, ningun derecho tendrá sobre los demas aun cuando estén en la misma jurisdiccion é inscritos en el mismo registro [2123 C. N. dif.]

168. La inscripcion hecha en diferente tiempo sobre varios inmuebles, aprovechará al acreedor desde la fecha de la demanda en virtud de la cual se hizo.

169. Hecha la inscripcion por el tenedor de los registros, segun las disposiciones de la seccion primera, y anotada esa inscripcion en el documento original, se expedirá un certificado hipotecario, segun el tenor de los artículos 37 y siguientes.

170. Este certificado hipotecario se referirá al texto del libro tal como estuviere concebido al hacerse la inscripcion.

171. Este certificado servirá al acreedor para conocer la garantía que obtuvo por su capital.

172. Si se hiciere el pago en virtud de esa garantía y se comprobare despues la falsedad del certificado hipotecario, el Tribunal será responsable de los daños y perjuicios segun el tenor de los artículos 76 y 81 del título 1º.

173. Si no pudiese recobrar el acreedor su crédito y probare, que se le habria pagado en todo ó en parte si se hubiera hecho ó anotado la inscripcion segun el falso certificado hipotecario, el Tribunal, segun el artículo 76 título 1º estará obligado á restituirle lo que habia recibido de ese modo.

174. Pero el acreedor que contando con la buena fé del deudor, ó fundándose en un certificado hipotecario expedido con otro objeto, antes de la inscripcion de su título haga el préstamo antes de la espedicion del documento comprobante de la inscripcion, ningun recurso podrá intentar, si en el intervalo, hubiere habido cambios en el registro, y si por la inscripcion de su crédito no hubiere obtenido las garantías estipuladas.

175. Pero como puede inscribirse un instrumento antes de que el deudor reciba el importe del crédito, se tomarán todas las medidas necesarias para evitar fraudes en perjuicio del dueño ó de sus cesionarios.

176. El deudor podrá esperar treinta dias despues de la inscripcion, para saber si el acreedor le entrega los fondos prometidos.

177. Si no se hace el pago en ese plazo, el propietario del inmueble lo pondrá en conocimiento del encargado del registro, dentro de ocho dias y hará que se inscriba una protesta contra cualquiera disposicion que se tome en virtud del instrumento hipotecario.

178. Durante esos treinta y ocho dias, no podrá adquirirse con seguridad un crédito inscrito, ya en propiedad, ya hipotecariamente, supuesto que, el deudor, en ese intervalo, puede oponer la excepcion, *non numerata pecunia*.

179. Se avisará al acreedor, haberse inscrito la protesta segun el artículo 77.

180. Despues de inscrita la protesta, el poseedor del inmueble podrá esperar el pago, ó intentar su accion de extincion de la obligacion. Igualmente el acreedor podrá pedir el levantamiento de la protesta, ó provocar al deudor para que intente su demanda.

181. Pero si se dejasen pasar los treinta y ocho dias sin inscribir protesta alguna, y fuere cedido ó gravado el instrumento, á favor de un tercero, el poseedor del inmueble, no podrá oponerle la excepcion *non numerata pecunia*.

182. Las hipotecas legales ó tácitas, no se inscribirán nunca de oficio; su inscripcion será solicitada por los interesados ó sus mandatarios.

183. El ocurso irá acompañado del título ya original, ya en copia auténtica, por el que se pruebe que el promovente tiene derecho á una hipoteca legal ó tácita.

184. Ese título ó acredita el reconocimiento indudable del deudor acerca del crédito constitutivo de la hipoteca legal ó tácita, ó no ofrece pruebas bastantes.

185. En el primer caso, se ordenará la inscripcion sin que sea necesario prevenir al deudor, si no que simplemente se le dará aviso de haberse hecho la inscripcion.

186. En el segundo, si de los títulos presentados no resultare evidentemente el reconocimiento del crédito será necesario recurrir á la declaracion del deudor, y no se procederá á la inscripcion, sin obtener antes su consentimiento, ó una sentencia definitiva.

187. Si al pedirse la inscripcion de la hipoteca legal ó tácita, el inmueble no perteneciere ya ni al deudor, ni á sus herederos, sino que el título de posesion ha sido trasmitido á un tercero no se hará en ningun caso la inscripcion; sino con el consentimiento expreso del tercer poseedor, ó en virtud de sentencia pronunciada en última instancia.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

188. Pero en los dos casos de los artículos 186 y 187: el acreedor cuyo crédito tenga apariencias de fundamento, podrá pedir que mientras consiente el poseedor ó se pronuncia la sentencia, se inscriba una protesta.

189. La inscripcion de una hipoteca legal ó tácita, ordenada y hecha en la forma ordinaria, se registrará en el título original del crédito.

190. Si no pudiere entregarse al acreedor el título original, ó si por diversos motivos debiere quedar en poder del deudor, se espedirá una copia confrontada, en la que se mencionará la inscripciou, se indicará ademas en el instrumento de confrontacion, cual fué la causa de la espedicion de la copia confrontada, y se expresará en el certificado hipotecario, que la inscripcion se hizo sobre copia auténtica.

191. Cuando la hipoteca legal pese sobre varios inmuebles, se observarán los artículos 165 y siguientes, relativos á hipotecas generales.

192. Las hipotecas tácitas que reporten los bienes de empleados responsables á favor del erario real y público, y los bienes de tutores ó curadores á favor de menores é incapacitados, se inscribirán á solicitud del administrador ó Tribunal superior de tutelas.

193. La inscripcion se mencionará en la copia auténtica del documento de requisicion, que se entregará con el certificado hipotecario.

194. Las fianzas ó garantías que no fueren susceptibles de hipoteca legal ó tácita, no se inscribirán de oficio ni á pedimento del que las obtuvo, sino con el consentimiento del fiador ó por sentencia definitiva.

195. Con este objeto, se espedirá un instrumento de fianza formal, conteniendo la cláusula que autorice la inscripcion y que se presentará para hacerla.

196. Examinando el instrumento, el Juez deberá tener en cuenta la persona del fiador, ver si para la legalidad de la fianza es necesaria la renuncia de algunos derechos y avisarlo al fiador. Se convencerá en fin, de que se han cumplido las formalidades prescritas por las leyes generales ó provinciales.

197. La inscripcion se mencionará en el instrumento original de la fianza y en la copia, y como siempre, se espedirá un certificado hipotecario.

198. Las reglas de esta seccion, relativas á la espedicion é inscripcion de hipotecas, no derogan las leyes sobre dominios señoriales, segun el sistema de crédito de las diferentes provincias.

SECCION IV.

De las cesiones, compromisos, sub-inscripciones y secuestros de cantidades registradas.

199. En lo sucesivo no se espedirán testimonios ejecutivos de cesiones de créditos inscritos judicialmente, sino cuando se ordenen por los Tribunales ó se hagan ante notario.

200. No es necesario que se haga la cesion ante el Tribunal en cuya jurisdiccion estuviere situado el fundo gravado; podrá hacerse ante cualquier funcionario legal autorizado para dar el caracter de autenticidad á los actos celebrados ante él; si fuere hecha en documento privado, el mismo funcionario podrá reconocer y comprobar su validez.

201. El funcionario en cuya presencia se haga la cesion, deberá observar no solamente las formalidades prescritas por la ley para todo acto judicial, sino ante todo convencerse de la identidad del cedente y de su aptitud para disponer del crédito.

202. Se inscribirá todo el instrumento de la cesion.

203. La inscripcion se mencionará en el original redactado é inscrito sobre el crédito cedido, será firmada por el cedente y comprobada la firma por el Juez ó funcionario, quedando autorizado con el sello público. El instrumento será devuelto al cesionario.

204. Si no hubiere ya lugar en el instrumento original para anotar esta inscripcion, se la inscribirá al principio, es decir, una ó varias líneas, en el instrumento mismo y lo demas en otra hoja distinta que se coserá en el acto, de tal manera, que las dos hojas formen una sola.

205. Si se tratare de la cesion de algun legado ú otra hipoteca legal ó tácita inscrita sobre el fundo, hipoteca por la que aun no haya instrumento particular relativo al crédito, no podrá hacerse la inscripcion sin que préviamente el deudor reconozca la deuda en documento ejecutivo, ó que este instrumento hubiere sido inscrito en el lugar en que debió hacerse la inscripcion.

206. Se hará una cópia auténtica, siempre que el instrumento original no pueda ser entregado al cesionario, ó por que no se hubiere cedido mas que una parte del crédito, ó porque haya aun otros créditos.

207. En esta cópia se expresará para quien y por que causa se hizo.

208. La inscripcion se anotará en el instrumento original, y en la cópia confrontada. El instrumento quedará en poder del cedente y la cópia será entregada al cesionario.

209. Como el original indicará el crédito ó la parte de él, que se cedió, el acreedor tendrá la seguridad de que su deudor no dispondrá á su perjuicio del instrumento original, igualmente, el deudor estará cierto de que su acreedor no podrá servirse de la cópia confrontada, sino por la suma que se le cedió realmente.

210. Para la validéz legal de es-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ta cesion, no se necesitará ni del consentimiento del *debitoris cessi*, ni de la inscripcion en el registro de hipotecas.

211. Segun la seccion siguiente, el pago y la extincion de las cantidades inscritas, no tendrán lugar, sino cuando se presente el instrumento inscrito que el cesionario tiene en su poder; así, nada podrán hacer el cedente y el deudor en detrimento del cesionario.

212. El cesionario que no cuide de poner en conocimiento del deudor, la cesion hecha, perderá los réditos que este hubiere pagado al cedente. Es pues, conveniente al cesionario el instruir al deudor de la cesion hecha.

213. El cesionario podrá sufrir perjuicio con respecto al deudor por no inscribir la cesion en el registro de hipotecas:

1º Cuando se deduce ó se inscribe oposicion por el valor no pagado, segun el art. 178;

2º Cuando al hacerse la cesion, el documento cedido no sea ya válido, ya por liberacion del deudor con respecto al primer acreedor, ya por la radicacion del crédito en virtud de la sentencia de distribucion;

3º Cuando aun despues de la cesion, se hace pagar el primer acreedor, destruyendo el instrumento y extinguiendo el crédito;

4º Cuando en los autos de un concurso ó liquidacion, ó en el caso de adjudicacion del fundo hipotecado, el primer acreedor inscrito en el registro de hipotecas es el único asignado *per patentum ad domun ó por edictales*, y que despues de su esclusion, el crédito se extingue en virtud de la sentencia de no admision por inoportunidad (forclusion);

5º Cuando fuere embargado el crédito inscrito (V. el fin de esta sec.).

214. El cesionario podrá preservarse en parte de este perjuicio, presentando el instrumento de cesion á la Corte que lo inscribió y haciendo que conste al calce, que hasta ese momento, ninguna innovacion ha esperimentado el crédito, que aun está vivo y que no está anotado con otras cesiones, compromisos, sub-inscripciones, ú otros derechos, protestos ó secuestros.

215. Pero el cesionario quedará mejor garantido, si hace inscribir en el registro de hipotecas la cesion que se le hizo: recibiendo entonces el certificado hipotecario de la inscripcion de la cesion, quedará seguro de que la cesion está garantizada con el fundo.

216. Siempre que se presente á la inscripcion una cesion, la Corte encargada del registro hipotecario, investigará, por los datos de éste, si la cesion se hizo validamente.

217. Si el crédito se hubiera extinguido ya, ó si hubieren sobrevenido innovaciones que alteren la validés y calidad del original, se hará saber esto al cesionario y no se ordenará la inscripcion.

218. Extinguido totalmente el crédito, el Juez archivará el instrumento presentado con la mira de evitar fraudes y abusos.

219. Si se tratare de cualquiera otra innovacion, se devolverá al cesionario su instrumento, y se esperarán su declaracion y propuesta ulteriores.

220. Si nada se opusiere á la admision de la cesion, el Juez investigará si se observó el art. 200.

221. Estando todo en regla, se dará la órden para inscribir la cesion, la que se hará en el registro hipotecario. Se anotará la inscripcion en el registro de cesiones, y se adjuntará al instrumento el certificado hipotecario como constancia.

222. Si fuere necesario, segun el art. 206 para la cesion entregar una copia confrontada del instrumento, no podrá hacerse la inscripcion con ese solo documento, sino que se presentará el original y en los dos se anotará la inscripcion. Pero para que sirva de constancia, no se espedirá más de un certificado hipotecario adjunto á la cópia confrontada que pertenece al cesionario.

223. Si fuere inscrita la cesion, la Corte lo participará al deudor, á ménos que hubiere estado presente y dado su consentimiento.

224. Esta notificacion se hará en el domicilio del deudor, ó se inscribirá en el fundo gravado.

225. La notificacion tiene por objeto el que el deudor no ignore los cambios sobrevenidos en el registro hipotecario.

226. Si no se hiciere, los derechos del cesionario quedarán incólumes, pero la Corte será responsble de negligencia.

227. Pero siempre, el cesionario tomará sus medidas segun el artículo 212, para que los réditos se le paguen á él y no al cedente.

228. Todo lo antes prescrito relativo á las cesiones, se observará tambien en los compromisos (dacion en prenda) de instrumentos inscritos judicialmente, supuesto que sus efectos son los mismos.

229. Sin embargo, entre los dos actos, existe esta diferencia principal:

1º Que el deudor pueda pagar al cesionario, sin intervencion del cedente, pero no al detentador en prenda sin la del deudor;

2º Que el deudor podrá quedar siempre libre, pagando el importe del crédito.

230. En este último caso, la dacion en prenda inscrita en el instrumento y en el registro, se extinguirá, como se dispone en la seccion siguiente.

231. Lo mismo sucederá con las subinscripciones, como si, por ejemplo,

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

el acreedor inscrito diere caucion ya para el mismo, ya para otro, ó si concediere la propiedad á un acreedor posterior á él.

232. En este caso, el instrumento podrá quedar en poder del acreedor inscrito, pero se anotará en él, la subinscripcion. Se entregará copia confrontada al titular, inscribiendose tambien la subinscripcion.

233. El secuestro ó embargo de un crédito, se anotará en el registro de hipotecas.

234. En el caso de que no se inscriba, apesar de la notificacion del secuestro hecho al deudor, el cesionario de buena fé de ese crédito, no podrá sufrir perjuicio ninguno.

235. Solamente se inscribirá el secuestro á mocion del Juez competente que libró la ejecucion.

236. Si el promovente del secuestro se dirigiese á la Corte encargada de la direccion de los registros hipotecarios, pero incompetente para lo relativo al secuestro, dicha Corte rechazará la demanda remitiendo al promovente para ante la Corte que deba conocer del negocio, y esperará la requisicion de esta última.

237. La Corte, además de la inscripcion del secuestro que debe hacer en el registro, procurará de oficio, que el instrumento del crédito secuestrado sea inscrito.

238. Si se hiciere la inscripcion, el instrumento quedará depositado por la Corte competente para librar la ejecucion, hasta que termine el litigio.

239. Si se declarase improcedente la ejecucion ó fuere anulada, el Juez ordenará la radicacion de la inscripcion hecha en los registros.

240. Todo lo antes prescrito para las cesiones, prendas, subinscripciones y secuestros de créditos inscritos, es inaplicable á las hipotecas existentes por razon de créditos provinciales sin determinado tenedor; en estos casos continuarán observándose los reglamentos especiales.

SECCION V.

De las extinciones.

241. Mientras un crédito aparezca inscrito en nombre del poseedor de un instrumento espedido en forma ejecutoria (grossoge) el tenedor de dicho documento, podrá disponer de él como lo juzgue conveniente.

242. En caso de liberacion, deberá el deudor para preservarse, hacer que se le devuelva el instrumento ejecutivo (grossoge), y que se cancele su inscripcion en el registro.

243. Si no pudieren hacerse la devolucion del título ó su cancelacion, porque la deuda no hubiere sido pagada sino en parte; ó porque el instrumento comprendiera otros créditos, para que el deudor quede libre con seguridad, pedirá la comunicacion

del título para que se inscriba en él, el pago con cifras y letras.

244. Para hacer constar en el registro el pago de un crédito, presentará el deudor: A El instrumento ejecutivo, con el certificado de hipotecas, que acredite la inscripcion, B El recibo entregado por el acreedor, ante la Corte encargada de los registros hipotecarios.

245. La Corte examinará el instrumento presentado, para convencerse de si es el instrumento ejecutivo ó la cópia confrontada requeridos, y de si el crédito que en ellos consta, es el mismo que aquel cuya cancelacion se pide.

246. En vista del recibo, verá si fué entregado, por el acreedor inscrito ó por su cesionario.

247. Si el recibo fuere dado por otra persona, por ejemplo, por el heredero del acreedor inscrito, se justificará esa personalidad.

248. Las cesiones en documento privado, pedidas por un acreedor, se harán primero por los cedentes, ante el Tribunal ó un Notario, se llegará en seguida hasta el último poseedor del crédito, segun los registros.

249. Siempre que el crédito se comprobase ó justificare de la manera antes indicada, se averiguará si el recibo es auténtico ó privado.

250. Si fuere privado, el acreedor será citado para dia fijo para que reconozca el documento; si estuviere ausente, se promoverá ante otro Tribunal ó ante un Notario autorizado. En ambos casos, se inscribirá el reconocimiento al calce del recibo original

251. Si no se presentare el recibo por que el instrumento fué devuelto, se dará primero recibo, y se hará mencion de eso en el instrumento.

252. El mandatario del acreedor deberá en este acto, ser portador de un poder judicial ó comprobado de cualquiera otro modo.

253. Si fuere regular el recibo, se dará órden al tenedor del registro hipotecario para que proceda á la cancelacion.

254. Se observarán las disposiciones de los artículos 20 y siguientes para la cancelacion y espedicion de la órden.

255. El tenedor de los registros hipotecarios, inscribirá la nota contenida en la órden, sobre la hoja en que se inscribió el crédito, bajo la columna de las cancelaciones; pero como nunca se rayaran los registros, no se borrará la inscripcion.

256. Despues de inscrita la nota de extincion, se inscribirán en el instrumento original estas palabras. *extinguido por decreto D. D. sobre el registro hipotecario vol.... pág.... núm....* este documento será cortado por la mitad y se entregará así al deudor, con el recibo original.

257. Si no pudiere ser destruido

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

el instrumento porque contuviere otros derechos ú obligaciones, se mencionará la extincion en el instrumento por la cantidad pagada, de esta manera, *los 6000 thalers inscritos, resto de precio quedan pagados por decreto D. D. sobre el registro hipotecario vol.... pág.... núm.... fecha....*

La mencion de la inscripcion hecha sobre el documento, será cancelada, y aquel devuelto al portador; pero si hubiere recibo, no mencionado en el título, será devuelto al poseedor del inmueble.

258. Solo cuando los interesados lo pidan, se entregará certificado de hipotecas por la cancelacion, para que sirva de constancia.

259. Pero el recibo, la órden de cancelacion, y todo lo relativo, así como la nota de *etabulacion*, se inscribirán en el registro de entradas (ingrossation.)

260. Si se pagare un abono, no se destruirá el instrumento, ni se cancelará la nota del testimonio; pero en el duplicado, se hará mencion del pago parcial anotado en el registro hipotecario, así como en el certificado adjunto como constancia, con letras y cifras de la manera siguiente: *Dos mil escudos.... pagados á cuenta y cancelados por decreto D. D. vol..... pag.... núm.... fecha.*

261. Si se extinguiere el crédito inscrito por confusion, no se exigirá recibo, pero tampoco se hará la cancelacion en el registro, sin que antes se presente el título original.

262. Así pues, cuando se trate de créditos propiamente dichos, serán necesarios para que se cancelen los derechos reales registrados, el recibo, el consentimiento del acreedor, y la presentacion del título inscrito.

263. Siempre que la nota inscrita y cuya cancelacion se pide no hubiere dado lugar á espedicion de instrumento formal, sino que solamente se hubiere dado testimonio á consecuencia de requisicion, como en caso de protestas, cauciones, gravamenes ó tutelas, se presentará copia confrontada de la requisicion, en cuya virtud se expidió el testimonio.

264. Para la extincion de la tutela inscrita, se presentará oficio del Tribunal superior de tutela en el que conste que el tutor ha sido eximido del cargo, ó que no debe nada.

265. Si concluyere la tutela por mayoría de edad del pupilo ó de cualquier otro modo, bastará el consentimiento del menor, llegado á la mayor edad ó de sus herederos.

266. Siempre que en algun concurso ó liquidacion no fueren pagados los créditos por no alcanzar los bienes, no serán necesarias la renuncia de los detentadores, ni la presentacion de los documentos originales, para proceder á la cancelacion.

267. En este caso, el adquirente presentará el título original de adjudicacion y un certificado del Tribunal que hizo la graduacion, por el que conste, si se depositó el precio, si hubo acreedores y quienes son los llamados á la distribucion y cuales créditos no fueron pagados.

268. En virtud de esta constancia, se hará la cancelacion de los créditos y se inscribirá en las copias ó instrumentos originales.

269. Si el propietario pidiere la cancelacion de un crédito inscrito en el registro, pretendiendo haberlo pagado, sin poder presentar, sin embargo el recibo, ni indicar el domicilio del acreedor ó sus herederos, solo se hará la cancelacion, en virtud de sentencia judicial.

270. Solo el Juez de la úbicacion de los bienes podrá pronunciar esa sentencia.

271. El Juez observará las disposiciones del Código de procedimientos.

272. La cancelacion en el registro se hará con el testimonio de la sentencia difinitiva que pronuncie la extincion.

273. Si fuere bien conocido el poseedor del crédito y declarare que está dispuesto á dar recibo, ó si habiéndolo dado, ya no pudiere presentarse, por haberse perdido, se investigará si se puede disponer de él, á favor de un tercero.

274. En este caso, y si se trata de un simple certificado de fianza ó de un instrumento en virtud del cual se constituyó un derecho personal restrictivo de la propiedad ó de la libre disposicion del poseedor, bastará la destruccion del título por parte del acreedor.

275. En la copia confrontada que se haga del instrumento extraviado, se mencionará la destruccion, bajo firma del acreedor.

276. Este certificado de extincion se expedirá en forma judicial ó será reconocido y comprobado por un Tribunal ó Notario.

277. Pero el certificado de exticion que proviniese del último acreedor inscrito, no bastará para hacer la cancelacion, si el crédito fuere de tal naturaleza que se hubiera podido enagenar á un tercero.

278. El propietario del fundo, se presentará al Tribunal en cuya jurisdiccion estuviere situado el inmueble, presentando la cópia confrontada del instrumento, el certificado de la extincion y el recibo del último acreedor, y pedirá en seguida se aperciba públicamente á los cesionarios, detentadores en prenda y á todos los demas que pudieran tener derecho al crédito que se tratare de cancelar.

279. Para hacer el apercibimiento, el Juez se ajustará al Código de Procedimientos.

280. Designará exactamente el título, el acreedor, deudor, capital,

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

fundo hipotecado, fechas del ocurso y del testimonio. Los Tribunales darán noticia de esto al director del banco.

281. El acreedor que pretende haber perdido su título afirmará bajo juramento que ignora en donde se encuentre y que no lo ha estraviado intencionalmente.

282. Se presentará la sentencia definitiva de extincion como en el caso del art. 268, y se procederá á la cancelacion.

283. Otro tanto se practicará cuando se tratare de algun instrumento estraviado y cuando no habiéndose extinguido el crédito, se pida al propietario una nueva cópia para inscribirla en lugar del instrumento estraviado.

284. Extinguido un crédito y cancelado en el registro, su inscripcion perderá el derecho de preferencia que disfrutara.

285. Si el Tribunal omitiere alguna formalidad ú ordenare indebidamente la cancelacion, no por eso perderá su valor contra el poseedor del crédito cancelado y con respecto á los que se inscriban despues; pero el perjuicio que en este caso esperimente, será indemnizado por el Tribunal que ordenó la cancelacion ilegalmente.

286. Los acreedores ya inscritos al hacerse la cancelacion, no obtendrán ventaja ninguna por ella; porque seria en detrimento del co-acreedor cuyo crédito fué mal cancelado ó del Juez que lo ordenó.

287. Pero la cancelacion si servirá á aquellos á quienes se cediere ú obligare un crédito, despues de cancelada la inscripcion anterior.

288. En cuanto á los acreedores no inscritos, la cancelacion indebida de un crédito, no les aprovechará en perjuicio del acreedor con títulos en regla.

SECCION VI.

De las protestas.

289. Habrá lugar á protestas, siempre que un fundo reconociere algun derecho real por el que no se pueda presentar un título líquido.

290. No se admiten protestas por derechos personales.

291. Para que pueda inscribirse una protesta, el derecho real deberá estar comprobado suficientemente con documentos fehacientes ó de cualquier otro modo.

292. Si la Corte encargada de la direccion de los registros hipotecarios no fuere Juez competete para el derecho real, la protesta se hará ante el Juez que deba conocer de él, y la inscripcion será propuesta por éste.

293. Si la protesta fuere reputada admisible, se dará órden por escrito al tenedor de los registros para que la inscriba. Esta órden se espedirá y redactará como las demas.

294. La inscripcion en el registro, se hará bajo la rúbrica que correspondiera al derecho litigioso, si debiera ser inscrito.

295. Se espedirá una copia confrontada de la exposicion, del rescripto ó del ocurso por el que se hizo la inscripcion; despues se hará ésta en la forma ordinaria, agregrando un certificado hipotecario para constancia.

296. Se comunicará al propietario del inmueble, que se ha hecho la inscripcion.

297. El propietario que se niegue á roconocer el derecho real no liquidado del que hace la protesta puede obligarlo á que fije definitivamente su derecho.

298. El efecto de una protesta, mientras pese sobre un inmueble consiste en que no perjudiquen al derecho real del que formuló la protesta, las medidas é inscripciones hechas posteriormente.

299. Si, pues, el que formuló la protesta obtuvo una confirmacion judicial ó cosa semejante de su derecho real, éste será inscrito *ipso jure* en el lugar de la protesta y será preferente á todos los créditos posteriores.

300. Por el contrario, se cancelará la protesta si se decidiere que no hay lugar á la demanda, con la sola presentacion de la sentencia que la rechazó.

SECCION VII.

De los certificados hipotecarios.

301. Los certificados hipotecarios, serán cópias auténticas de los registros hipotecarios sobre cierto inmueble.

302. Se pedirán siempre que se trate de conocer las hipotecas que reporte un inmueble, ó se espedirán para que sirvan de constancia de la inscripcion.

303. La Corte encargada de los registros hipotecarios, examinará si el que pide un certificado, podrá obtenerlo, nada más para que sirva de dato.

304. Si la Corte tuviere alguna duda, interrogará al propietario del inmueble gravado.

305. El tenedor de los registros transcribirá literalmente al registro, el certificado, sin cambios, omisiones ó aumentos; intercalará solamente las conjunciones y partículas que enlacen entre sí los períodos y fraces.

306. El certificado se inscribirá por el órden de rúbricas y columnas del registro de hipotecas.

307. En la copia de la primera rúbrica, no se sacarán más notas que las relativas al propietario actual y no las que se refieran al anterior poseedor.

308. Si fuere cedido ó dado en prenda algun crédito, ó si se hubiere

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

anotado un secuestro sobre el, se inscribirá primero el número en la columna misma de la inscripcion mencionándose á un lado, la cesion ó el instrumento de prenda.

309. Los créditos extinguidos, no serán comprendidos en el extracto. Pero como los créditos inscritos bajo una rúbrica, tienen números corrientes, segun el artículo 63 del tít. 1º, para evitar errores, se anotará la extincion de ese crédito, indicando simplemente el número.

310. Si el certificado sirviere de constancia de la inscripcion, se indicará al fin y antes de la fecha, con qué objeto, por qué causa y para quien se expidió.

311 y 312. Si el certificado hipotecario se redactase como antes se ha dicho, será cotejado con el registro.

313. Cada Corte designará á las personas que deban hacer el cotejo.

314. Antes de entregarse el certificado, se le pondrá el sello de la Corte.

315. El certificado será firmado primero por el presidente, el consejero relator y contrafirmado por el tenedor del registro.

316. La validez de estos certificados, será garantizada por la Corte que los espida.

317. Se observarán los principios del artículo 76 y siguientes tít. 1º relativos á la garantía y validez de los registros, para las de los certificados.

TITULO III.

DEL PROCEDIMIENTO QUE PARA LAS HIPOTECAS, SEGUIRAN LOS TRIBUNALES INFERIORES.

ART. 1. Se continuará observando lo que hasta ahora se hace en las grandes ciudades en que la direccion de las hipotecas está confiada á los magistrados (*combinirten Magistraturs Collegio*), pero solamente magistrados peritos podrán disponer todo lo relativo á hipotecas.

2. En los lugares en donde haya Tribunales municipales organizados y encargados de los registros de hipotecas, no se hará alteracion alguna.

3. *Las disposiciones de este art. y de los siguientes hasta el 17 se refieren á las personas que en los lugares de poca importancia deberán tener á su cargo los registros, se observará sin embargo las mismas disposiciones excepto en lo relativo á los ocursos que quedan reemplazados con procesos verbales.*

TITULO IV.

DEL PROCEDIMIENTO QUE DEBA EMPLEARSE PARA EL ESTABLECIMIENTO DE NUVOS REGISTROS HIPOTECARIOS.

ART. 1 al 43. Disposiciones puramente transitorias.

CODIGO CIVIL DE 1802.

PARTE I.

TITULO XX.

DEL DERECHO SOBRE LA SUSTANCIA DE UNA COSA AGENA.

SECCION I.

Del derecho de prenda.

ART. **390.** Los derechos de hipoteca solo pueden adquirirse sobre inmuebles, y sobre derechos que á ellos se asemejen segun la ley (Tít. II. arts. 8 y 9) (2118 C. N.)

391. La adquisicion de este derecho no tendrá lugar, sino sobre los inmuebles y derechos inscritos en el libro de hipotecas (ibid.) (1)

392. Todos los inmuebles situados en un distrito y que puedan ser poseidos separadamente, enagenados ó gravados con obligaciones reales, serán inscritos en el registro hipotecario del mismo distrito.

393. El inmueble será inscrito en el libro de hipotecas con su número, y en folio separado.

394. Las dependencias y derechos inherentes á ciertos bienes raices principales, que no pueden ser poseidos ni ejercitados sino conjuntamente, no necesitarán folio especial.

395. Pero los derechos susceptibles de existir por sí mismos y de ser ejercitados independientemente de la posesion de un inmueble, serán inscritos en el libro de hipotecas, bajo títulos separados.

396. La ordenanza sobre las hipotecas, prescribe la manera de llevar los libros de hipotecas, inscripcion de inmuebles y derechos.

397. El derecho de llevar los libros hipotecarios y de hacer inscrip-

---

(1) *Leyes sobre el crédito territorial:* 9 y 15 de Julio de 1780, para la Silesia, 14 de Junio de 1777 y 2 de Abril de 1784, para la provincia de Brandebourg, 13 de Marzo de 1781, para la Pomerania, 19 de Abril de 1797 para la Prusia occidental; 16 de Febrero de 1778 y 24 de Diciembre de 1824 para el ducado de Pasen [N.[del T.]

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ciones en ellos, pertenece exclusivamente á los Tribunales en cuya jurisdiccion estén situados los bienes.

398. Las leyes provinciales fijan las excepciones de esta regla.

399. Serán aplicables las disposiciones de los artículos del 2º al 5º, en cuanto al título que autorize la cesion de un derecho efectivo de hipoteca.

400. Aun en el caso de que la ley conceda nada más un derecho de prenda general, el interesado podrá pedir su inscripcion sobre inmuebles del obligado.

401. Pero el derecho legal de prenda, reducido á determinados objetos, no podrá ser inscrito sin el consentimiento expreso del deudor, sobre otros inmuebles.

402. La convencion en virtud de la cual se hipotequen todos los bienes ó inmuebles especiales del deudor, no autoriza al acreedor para hacer que judicialmente se inscriba su derecho en el libro de hipotecas.

403. Para que esta inscripcion se haga, será necesario el consentimiento especial y expreso del deudor.

404. En cualquier caso, es necesario que el derecho principal, sujeto á la hipoteca, pertenezca al propietario inscrito en el libro de hipotecas como pleno y absoluto poseedor de la cosa.

405. En consecuencia, siempre que en la época en que se solicite la inscripcion, no aparezca inscrito el deudor en el libro de hipotecas como propietario de la cosa, el acreedor no podrá obtener una hipoteca válida, *Rescripto del* 12 *de Julio de* 1803. Despues de la muerte del deudor, la inscripcion se hará con el consentimiento de los herederos, y despues de que hayan sido puestos en posesion.

406. Sin embargo, la obligacion deberá ser ejecutada, siempre que, despues de constituida la hipoteca, sea inscrito el deudor en el libro de hipotecas, como propietario de la cosa. (arts. 16 y 17.)

407. Las hipotecas inscritas antes de la produccion del título de posesion, serán clasificadas por el órden de su inscripcion.

408. Pero siempre que al hacerse la inscripcion ulterior del título de posesion en nombre del deudor, se inscribiere á la vez un derecho real á favor de aquel que, en la época de la inscripcion de las anteriores hipotecas apareciere designado en el libro de hipotecas como propietario de la cosa, el derecho de este último, gozará de preferencia.

409. El juez que hiciere alguna inscripcion por derechos hipotecarios, contra un individuo que aun no aparece inscrito como propietario, será responsable por los daños y perjuicios que resulten.

410. Cualquiera constitucion de hipoteca contra el poseedor inscrito, será válida y deberá ser conservada, aun en el caso de que se decidiere despues que ese poseedor no era el verdadero propietario (tít. X. artículos 7 y 11.)

411. El derecho de hipoteca solo se adquiere por la inscripcion efectiva en los registros públicos á este objeto destinados.

412. Así, pues, mientras un derecho de prenda (hipotecario,) fundado en la ley ó en alguna declaracion válida de la voluntad, no estuviere inscrito, no tendrá el carácter de derecho real.

413. Sin embargo, el acreedor en virtud de derecho de prenda legal aun no inscrito, podrá directamente, y sin emplear ninguna otra manera de ejecucion, gravar los inmuebles que aun forman parte de los bienes de su deudor.

414. Aunque no estubiere inscrito, producirá los mismos efectos, el derecho de prenda constituido por declaracion de la voluntad, siempre que el instrumento designe inmuebles determinados que, en la época de la ejecucion pertenezcan aún al deudor.

415. La validez del derecho de hipoteca depende de una manera absoluta de la validez del crédito, para cuya seguridad se estableció.

416. En consecuencia, mientras que el deudor no reconozca el crédito, no podrá tener lugar la inscripcion hipotecaria.

417. Pero el acreedor que haga inscribir una protesta contra cualquiera inscripcion ulterior, podrá evitar las consecuencias perjudiciales del desconocimiento del deudor.

418. Esas protestas deberán resultar de instrumentos no sospechosos, ó que sean de tal naturaleza, que justifiquen las pretensiones del acreedor para que se constituya á su favor un título válido, con el que pueda obtener un derecho de hipoteca.

419. Esta protesta se admitirá especialmente, cuando el crédito no puede ser inscrito, á consecuencia de la omision de alguna formalidad necesaria para que el instrumento tenga mayor autenticidad y certidumbre.

420. Pero siempre que la omision recayere sobre alguna formalidad esencial, segun la ley, para la naturaleza ó validez del instrumento ó del crédito, no se inscribirá la protesta.

421. Siempre que se inscriba debidamente una protesta, obtendrá el acreedor, despues de que sea deshechada la oposicion del deudor ó cumplida la formalidad, el derecho de hacer que se inscriba el crédito en cualquier tiempo y en el lugar y órden de la protesta.

422. La inscripcion de un crédito en el registro hipotecario, no impe-

dirá al deudor, el hacer valer las excepciones que pueda oponer contra el mismo crédito.

423. Pero siempre que un tercero adquiera á título oneroso un derecho sobre el crédito, despues de hecha su inscripcion, el deudor no podrá oponer al tercero, otras excepciones, que las que le fueren conocidas antes de la cesion.

424. Por tanto, siempre que el deudor quiera conservar con respecto á un tercero, sus recursos contra el crédito inscrito, los hará anotar en el libro de hipotecas.

425. Esta anotacion aprovechará al deudor contra el cesionario, siempre que se haga dentro de las cuatro semanas siguientes á la inscripcion del crédito.

426. Así, pues, para adquirir con seguridad por medio de cesion, constitucion de prenda ó de cualquiera otra manera, algun derecho sobre un crédito inscrito, será necesario esperar la conclusion de las cuatro semanas que sigan inmediatamente á la inscripcion, con el fin de asegurarse de que en el intervalo no se han inscrito ninguna inscripcion ó protesta en el libro de hipotecas.

427. La manera de hacer las inscripciones hipotecarias, queda determinada en la ordenanza sobre hipotecas.

428. Los Tribunales encargados de la direccion de los libros de hipotecas, serán responsables de las contravenciones á las formalidades prescritas por la ley.

429. Pero ninguna responsabilidad tendrán por los defectos ó vicios del crédito para cuya seguridad se constituye la hipoteca.

430. Siempre que la causa que impide la adquisicion del derecho de hipoteca por medio de la inscripcion proviniere de vicio evidente del instrumento al que falten las calidades requeridas por la ley, los encargados de la direccion de los registros hipotecarios serán responsables por el perjuicio que sobrevenga al que confiando en el conocimiento del derecho de los mencionados encargados, obtuviere una inscripcion viciosa.

431. Los conservadores de los libros de hipotecas no serán responsables en el caso de que los bienes no fuesen bastantes para garantir el crédito hipotecario.

432. Pero incurrirán en esa responsabilidad siempre que, el título hipotecario por ellos expedido, no estubiere de acuerdo con la inscripcion en la época del instrumento.

433. Antes de exigir al juez la responsabilidad por faltas que hubiere cometido, la accion se dirigirá contra el que se hubiere enriquecido, sin título y en perjuicio del acreedor.

434. Otro tanto se observará con respecto al que por su dolo, hubiere motivado la falta del juez.

435. Las circunstancias en las que, en virtud de las leyes, podrá un acreedor sin hacer prévia excusion con el deudor, recurrir directamente á la fianza, serán las únicas que, en los casos de los arts. 428, 430 y 432, autorizan al que sufre perjuicio por una inscripcion viciosa para proceder directamente contra el juez (tít. XIV art. 297 y siguientes.)

436. La inscripcion regularmente hecha, confiere derecho al acreedor, para que llegado el vencimiento haga vender la cosa gravada.

437. Como los derechos y obligaciones del acreedor sobre prenda resultan de la posesion, no son los mismos que los del acreedor hipotecario

438. En consecuencia, el deudor puede ceder válidamente á cualquier otro acreedor, un derecho hipotecario sobre la cosa hipotecada.

439. No tendrá efecto alguno legal, la convencion que prohiba esa facultad (art. 24)

440. Las disposiciones generales del título VIII, art. 144 y siguientes (Sobre los medios de conservacion *y reparacion del edificio*) y las leyes locales de polícia, determinan hasta que punto esta obligado el acreedor hipotecario á procurar la conservacion de la cosa gravada, cuando el propietario no puede hacerlo.

441. Pero siempre que el deudor, poseedor de la cosa, la deteriore de manera que comprometa las seguridades estipuladas, podrá el acreedor exigir el pago, aun antes del vencimiento. (2131 C. N.).

442. Si no quisiere usar de este derecho ó si la naturaleza del crédito hipotecario no lo permite, podrá el acreedor ocurrir á los Tribunales y provocar medidas contra las disposiciones perjudiciales al poseedor. (ibid)

443. El derecho real del acreedor hipotecario recae sobre todo el inmueble y sobre todas las dependencias existentes al hacerse la inscripcion. (2114 C. N.).

444. En los casos de diferencia sobre lo que constituye las dependencias hipotecadas con la cosa ó el derecho, se observarán las disposiciones del Título II art. 42 y siguientes.

445. Pero siempre que las dependencias consistentes en bienes muebles sean separadas de la cosa principal en el intervalo entre la inscripcion y la venta judicial, no podrá oponerse al poseedor de los muebles separados, el derecho real que los gravaba.

446. Y por el contrario, las dependencias muebles agregadas en el mismo espacio de tiempo, quedarán sujetas á la accion del acreedor hipotecario, siempre que existan en la época de la ejecucion.

447. Las dependencias consistentes en inmuebles, no comprometi-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

das con el inmueble gravado, serán expresamente exceptuadas en el contrato y en la inscripcion hipotecaria.

448. El acreedor no obtendrá ningun derecho real sobre los inmuebles que tengan un número particular en el libro de hipotecas y que no hayan sido gravados con una inscripcion aunque pertenezcan al mismo deudor, y aunque en el contrato, hubieren sido afectos conjuntamente y de una manera expresa á la hipoteca.

449. En consecuencia, siempre que varios bienes ó inmuebles sean gravados con hipoteca en un mismo contrato, el acreedor que solicite la inscripcion, indicará expresamente los bienes ó inmuebles que desea afectar á su crédito; el juez ó Tribunal que llevasen el registro hipotecario, podrán provocar por su parte esa indicacion.

450. El Tribunal que no hiciere una inscripcion admisible por si misma, sobre todos los bienes raíces designados, será responsable para con el acreedor por el perjuicio que pudiera resultarle.

451. Pero el acreedor por su parte, siempre que observe alguna falta al reconocer la inscripcion, deberá ponerlo en conocimiento del Tribunal sin demora alguna, con el fin de que se la repare incontinenti.

452. Si no hiciere esa advertencia dentro de las seis semanas siguientes á la entrega del certificado de la inscripcion, solo él será responsable del perjuicio que le sobrevenga con las inscripciones ulteriores de otros acreedores.

453. Siempre que se haga en diversas épocas, inscripcion sobre varios y distintos bienes, el acreedor solo obtendrá derecho hipotecario á contar desde la fecha de la inscripcion que corresponde á cada uno de ellos.

454. El derecho real del acreedor no se estenderá sobre las dependencias consistentes en inmuebles, adquiridas y reunidas al bien principal, despues de la inscripcion.

455. Si despues, fuesen el objeto de una nueva inscripcion del crédito hipotecario, sobre el objeto primitivo, el acreedor solo obtendrá derecho de hipoteca con respecto á él, á contar desde la época de la nueva inscripcion.

456. Siempre que alguna dependencia de un bien raíz, sujeta el derecho real del acreedor, se separe en virtud de cambio, la nueva dependencia quedará afecto al crédito, en lugar de la enagenada.

457. Pero el acreedor podrá renunciar á la nueva dependencia y perseguir su derecho real contra el poseedor de la dependencia permutada.

458. Siempre que se permuten dependencias de bienes inmuebles con el fin de fijar límites y dividir bienes comunes, serán inaplicables las disposiciones de los artículos 456 y 457.

459. Con respecto á los acreedores hipotecarios, las nuevas dependencias reemplazarán á las anteriores.

460. Siempre que en el arreglo de límites ó en la division de bienes comunes, se abandonasen algunas dependencias de un fundo, mediante indemnizacion pecuniaria, pagadera en una sola vez, los Tribunales que conozcan del negocio, harán saber esa circunstancia á los acreedores hipotecarios, para que vigilen sus derechos.

461. Podrán pedir entonces que el deudor invierta las sumas que se le entreguen, ya en el restablecimiento de su garantía disminuida por la enagenacion, ya en el reembolso de los primeros créditos inscritos.

462. Si el deudor se niega, los acreedores hipotecarios podrán exigir el reembolso de sus capitales, aun antes del vencimiento.

463. Pero deberán ejercitar su derecho dentro de las seis semanas siguientes á la notificacion.

464. Mientras el negocio se decide, quedará reservado el derecho hipotecario, sobre la dependencia enagenada.

465. Transcurrido el plazo sin reclamacion, por parte de los acreedores, se extinguirá el derecho de hipoteca sobre la dependencia separada del fundo. (1)

466. Siempre que dependencias adquiridas recientemente sean comprendidas con separacion y de una manera legal (art. 454 y siguientes) el precio de la venta, en caso de enagenacion, se dividirá entre los diversos acreedores, con proporcion al valor estimativo de cada dependencia.

467. El derecho del acreedor hipotecario por todo su crédito, recae sobre todos la cosa gravada con la inscripcion y sobre cada una de sus partes. (2144 C. N.).

468. Por tanto, si diversos bienes raices estuvieren afectos á la hipoteca, ó si el inmueble hipotecado se dividiere á título de herencia ó de cualquiera otra manera, podrá el acreedor hacerse pagar la totalidad de su crédito sobre cada inmueble, ó sobre las partes de él separadas. (2).

469. Los cambios en la sustancia de la cosa comprendida, no alteran el derecho del acreedor hipotecario.

470. El derecho hipotecario del acreedor, se estenderá tambien á los ausentes y accesiones provenientes de la naturaleza ó del trabajo del hombre, con tal de que en este último caso, las accesiones no consistan en dependencias que, estraidas de una pro.

(1) El edicto de 11 de Setiembre de 1811 y los rescriptos del 17 de Mayo de 1819, 10 de Noviembre 1821, 26 de Abril 1833, arreglan los derechos de los acreedores hipotecarios sobre bienes inmuebles rescatados de cargas señoriales.

(2) Rescripto del 5 de Febrero de 1834 sobre los desmembramientos de tierras.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

piedad estraña, han sido reunidas á la cosa.

471. La hipoteca que grava un fundo, comprende tambien todos los edificios existentes y aun los construidos despues de la inscripcion.

472. Pero si la superficie ha sido afecta expresamente á la hipoteca, y un tercero que no sea el propietario del terreno construyere en él algunos edificios, no se considerarán estos como comprometidos conjuntamente con el fundo, en perjuicio de los constructores.

473. Pero el propietario de los edificios, tendrá obligacion de pagar á los acreedores hipotecarios, el terreno afecto á su garantía, segun la la mas alta estimacion.

474. Mientras tanto, los acreedores podrán embargar los edificios, y en el caso de concurso ó liquidacion, serán preferidos á los acreedores inscritos despues, sobre los edificios.

475. Los productos y esquilmos de la cosa gravada, solo serán del acreedor hipotecario, si en el momento de la ejecucion estuviesen aun adheridos á la sustancia.

476. Así pues, mientras el acreedor hipotecario no embargue judicialmente los frutos y productos separados de la sustancia ó el precio del arrendamiento ó alquiler, el propietario podrá disponer de ellos.

477. Por el contrario, las convenciones y demas actos por los que el deudor dispusiere de antemano de los frutos y rentas, serán nulas siempre que por ellos resulten perjuicios á los acreedores inscritos.

478. El que adquiera productos y rentas futuras, deberá hacer mencion de ello en el libro de hipotecas, con el fin de evitar los efectos de la oposicion ulterior de los acreedores hipotecarios.

479. Si esto no hiciese, no podrá ejercitar su derecho sobre los productos, y rentas futuros, con perjuicio de los acreedores inscritos aun con posterioridad.

480. Así pues, un arrendatario que pagare con anticipacion al poseedor del fundo mas de la cuarta parte del precio del arrendamiento, no podrá oponer ese pago á los acreedores inscritos en esa época, y que no hubiesen consentido en él.

481. No podrá oponer ese pago á los acreedores inscritos con posterioridad, sino cuando hubiese hecho mencionar en el registro de sus pagos anticipados.

482. El derecho del acreedor sobre la cosa hipotecada, se estiende al capital, y á los intereses estipulados.

483. Pero no á los réditos ó abonos atrasados.

484. El acreedor no tendrá derecho real alguno por las costas del procedimiento y recobro de su crédito si no se lo hubiere reservado espresamente en el título constitutivo y si dicha reserva no se inscribió en el registro de hipotecas.

485. El inmueble ofrecido para caucion, reportará las costas erogadas en la excusion del deudor.

486. Pero siempre que la caucion se limitare á determinada suma, solo habrá derecho real por las costas si estas no exceden el límite fijado.

487. Si hubiere reserva expresa por las costas y se inscribió la reserva, será aplicable el art. 484.

488. El inmueble hipotecado no reportará los gastos de constitucion de la hipoteca, si no es en el caso de pacto ó inscripcion en el registro hipotecario.

489. Pero por regla general y salvo pacto en contrario, el deudor estará personalmente obligado por los gastos de constitucion de hipoteca é inscripcion (2155 C. N.)

490. El acreedor podrá ejercitar su derecho hipotecario pidiendo el secuestro, que se le ponga en posesion, ó el embargo.

491. Se observarán en estos casos, las disposiciones del Código de procedimientos.

492. El acreedor hipotecario podrá ejercitar su derecho sobre la cosa gravada, aun contra el tercer poseedor (2114 periodo 3º C. N.) (1)

(1) Rescripto del 19 de Febrero de 1819 sobre los efectos de la sentencia que arregla los derechos de hipoteca, contra el tercer adquirente.

493. No podrá alegarse al acreedor hipotecario, la posesion de buena fé, ó la ignorancia del crédito.

494. Aun cuando la cosa estuviere en manos de tercer detentador, el acreedor tiene derecho de ejercitar su accion real sobre el inmueble ó la accion personal contra el deudor.

495. Mientras el deudor no satisfaga completamente al acreedor, este podrá siempre y no obstante el ejercicio de la accion personal, hacer uso de la accion real que le queda reservada.

496. El derecho del acreedor hipotecario, no se alterará porque preste su consentimiento á la enagenacion ó gravámen ulterior de la cosa á un tercero.

497. El privilegio por derecho de prioridad cedido por algun acreedor inscrito, deberá resultar de instrumento inscrito y de inscripcion en los registros hipotecarios.

498. Si se admitiere la inscripcion, podrá oponerse al acreedor y á sus herederos su declaracion, pero no al tercer poseedor.

499. Siempre que una muger ceda su derecho de prioridad, se observará lo prescrito en el título de las cauciones (tít. XIV art. 320.)

500. Si pues se hipoteca una cosa á diversos acreedores y no bastáre para pagarles, el órden del pago se

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

arreglará entre ellos, segun el lugar de las inscripciones. (1)

501. Si varios acreedores se presentaren al mismo tiempo para hacer la inscripcion, se observará (art. 30 tít. II), para su clasificacion, lo prescrito en la ordenanza de hipotecas (Difiere de 2147 C. N.) (2)

502. En caso de que el juez no observáre estas prescripciones continuará viva la inscripcion en los registros hipotecarios.

503. Pero el que sufriere perjuicio por errores del juez, podrá exigirle daños y perjuicios, pero solamente en los casos anunciados en los artículos 451 y 452.

504. El acreedor tendrá el derecho de computar con su capital, dos años de intereses vencidos (2156 C. N.)

505. Las demas pensiones atrasadas se cobrarán despues de todas los demas créditos aun personales.

506. El órden del concurso fijará hasta que punto, en caso de concurso ó liquidacion, deban pagarse los réditos corrientes de los créditos hipotecarios, con los productos de la cosa hipotecada.

---

(1) Rescripto del 24 de Mayo de 1817 sobre el órden de los créditos inscritos en la 2ª y 3ª clase.

(2) Rescriptos de 7 de Julio de 1806 y 26 de Julio de 1814, sobre la inscripcion de créditos presentados á la vez.

507. Determinará tambien si lo que restare de esos productos se distribuirá entre los acreedores inscritos ó se aplicará á la suma comun.

508. Decidirá tambien, en el caso de que diversos acreedores procedieren por via de ejecucion sobre los residuos de los productos si el privilejio de los acreedores inscritos se amplió á dichos residuos.

509. Los gastos que, por el concurso ó liquidacion se ocasionaren para la enagenacion de los inmuebles hipotecados, se deducirán préviamente del precio de la venta.

510. Pero en caso de diferencia en el concurso, el acreedor hipotecario reportará sus gastos, que se considerarán personales.

511. El acreedor que tuviere la facultad de disponer de su crédito inscrito, podrá ceder y comprometer la hipoteca constituida á favor del crédito.

Adiccion § 53.—Solo podrá oponerse al cesionario la compensacion, si estuviere inscrito; lo mismo se observará siempre que el precio del inmueble no sea pagado al hacerse la cesion.

512. El Título XI Seccion III ordena lo que se nesecita para las cesiones de créditos inscritos.

513. No es necesaria la inscripcion en los registros de una cesion de crédito hipotecario para que la operacion sea válida.

514. Sin embargo, el cesionario que omitiere la inscripcion, reportará, en los casos mas ampliamente detallados en la ordenanza de hipotecas, las consecuencias de la omision.

515. Siempre que se trate de dar en garantía créditos hipotecarios inscritos, se observarán las disposiciones generales relativas á la prenda de créditos.

516. Y ademas, todo lo antes prevenido, para las cesiones, art. 513 y 514, será aplicable á este caso.

517. Los gastos de contrato é inscripcion, serán reportados por el que constituyere la prenda, salvo convencion especial. (2155 C. N.).

518. Los gastos de una cesion y de su inscripcion, serán reportados en comun por el cedente y el cesionario, salvo convencion especial.

519. Pero cuando el deudor requerido de pago sustituye un nuevo acreedor al antiguo, reportará los gastos de cesion é inscripcion, salvo convencion especial.

520. Cuando deje de existir el crédito constitutivo de la hipoteca, se extinguirá tambien el derecho real del acreedor.

521. El deudor podrá pedir la cancelacion del crédito extinguido, segun la ordenanza sobre hipotecas.

Rescripto del 5 de Febrero de 1819. El deudor, con el consentimiento del acreedor, podrá hacer que se liberte algun inmueble, del crédito inscrito sobre varios.

522. En caso de omision por parte del deudor, no podrá atacar con perjuicio de tercero los actos hechos sin fraude con el acreedor inscrito, bajo la fé de los registros hipotecarios.

523. En consecuencia, el deudor á quien su acreedor rehusare el consentimiento para la cancelacion del crédito inscrito, deberá consignar su oposicion en los registros de hipotecas, hasta la decision judicial para resguardarse de los actos del acreedor.

524. La cancelacion regularmente hecha, extinguirá el derecho real del acreedor, aun cuando el crédito hipotecario no estuviere aun extinguido.

525. El consentimiento del acreedor para que se haga la cancelacion de la inscripcion, no bastará para fundar la extincion de la deuda misma.

526. Siempre que la cancelacion se haga indebidamente, conservará el acreedor el derecho real adquirido por la inscripcion.

527. Pero no podrá, hacer valer ese derecho, en perjuicio de los acre-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

edores que hubiesen hecho sus inscripciones despues de la cancelacion.

528. Pero los acreedores ya inscritos al hacerse la cancelacion, no podrán alegarla.

529. Esta cancelacion aprovechará á los cesionarios de un crédito posterior, anteriormente inscrito, que hubiesen hecho inscribir la cesion ó el gravámen del crédito.

530. Los acreedores que no estuviesen inscritos, no podrán oponer á los inscritos, la cancelacion indebidamente hecha.

531. Conservará el acreedor hipotecario su recurso, por razon del perjuicio que resultare de una cancelacion mal hecha, contra aquel por cuya falta se sufrió el daño.

532. Si no hubiere convenio especial, los gastos de cancelacion, serán á cargo del deudor ó del tercer detentador, salvo su recurso contra el deudor.

Adiccion § 54.—Los gastos de deliberacion, serán á cargo del deudor.

533. Siempre que el tercer poseedor se encargue de la deuda hipotecaria, solo repetirá contra el deudor los gastos de cancelacion, si asi se hubiere convenido.

534. Mientras una inscripcion no esté cancelada, ninguna prescripcion correrá contra el crédito registrado

535. Pero las disposiciones relativas á la prenda (art. 246 al 248), serán tambien aplicables á las hipotecas. (*Es decir que segun esos artículos, no se gana prescripcion mientras la prenda esté en manos del acreedor ó mientras exista el derecho de prenda; no sucede lo mismo con los intereses, que podrán ser paga dos, sobre la prenda.*)

REPUBLICA ARGENTINA.

CODIGO CIVIL DE 1869.

LIBRO III.

TITULO XIV.

DE LA HIPOTECA.

ART. 1. La hipoteca es el derecho real constituido en seguridad de un crédito, sobre los bienes inmuebles, que continúan en poder del deudor.

2. No puede constituirse hipoteca sino sobre cosas inmuebles, especial y expresamente determinadas, por una suma de dinero tambien cierta y determinada. Si el crédito es condicional ó indeterminado en su valor, ó si la obligacion es eventual, ó si ella consiste en hacer ó no hacer, ó si tiene por objeto prestaciones en especie, basta que se declare el valor estimativo en el acto constitutivo de la hipoteca.

3. La hipoteca de un inmueble se extiende á todos los accesorios, mientras estén unidos al principal, á todas las mejoras sobrevinientes al inmueble, sean mejoras naturales, accidentales ó artificiales, aunque sean el hecho de un tercero; á las construcciones hechas sobre un terreno vacio; á las ventajas que resulten de la extincion de las cargas ó servidumbres que debia el inmueble; á los alquileres ó rentas debidas por los arrenda-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

edores que hubiesen hecho sus inscripciones despues de la cancelacion.

528. Pero los acreedores ya inscritos al hacerse la cancelacion, no podrán alegarla.

529. Esta cancelacion aprovechará á los cesionarios de un crédito posterior, anteriormente inscrito, que hubiesen hecho inscribir la cesion ó el gravámen del crédito.

530. Los acreedores que no estuviesen inscritos, no podrán oponer á los inscritos, la cancelacion indebidamente hecha.

531. Conservará el acreedor hipotecario su recurso, por razon del perjuicio que resultare de una cancelacion mal hecha, contra aquel por cuya falta se sufrió el daño.

532. Si no hubiere convenio especial, los gastos de cancelacion, serán á cargo del deudor ó del tercer detentador, salvo su recurso contra el deudor.

Adiccion § 54.—Los gastos de deliberacion, serán á cargo del deudor.

533. Siempre que el tercer poseedor se encargue de la deuda hipotecaria, solo repetirá contra el deudor los gastos de cancelacion, si asi se hubiere convenido.

534. Mientras una inscripcion no esté cancelada, ninguna prescripcion correrá contra el crédito registrado

535. Pero las disposiciones relativas á la prenda (art. 246 al 248), serán tambien aplicables á las hipotecas. (*Es decir que segun esos artículos, no se gana prescripcion mientras la prenda esté en manos del acreedor ó mientras exista el derecho de prenda; no sucede lo mismo con los intereses, que podrán ser paga dos, sobre la prenda.*)

REPUBLICA ARGENTINA.

CODIGO CIVIL DE 1869.

LIBRO III.

TITULO XIV.

DE LA HIPOTECA.

ART. 1. La hipoteca es el derecho real constituido en seguridad de un crédito, sobre los bienes inmuebles, que continúan en poder del deudor.

2. No puede constituirse hipoteca sino sobre cosas inmuebles, especial y expresamente determinadas, por una suma de dinero tambien cierta y determinada. Si el crédito es condicional ó indeterminado en su valor, ó si la obligacion es eventual, ó si ella consiste en hacer ó no hacer, ó si tiene por objeto prestaciones en especie, basta que se declare el valor estimativo en el acto constitutivo de la hipoteca.

3. La hipoteca de un inmueble se extiende á todos los accesorios, mientras estén unidos al principal, á todas las mejoras sobrevinientes al inmueble, sean mejoras naturales, accidentales ó artificiales, aunque sean el hecho de un tercero; á las construcciones hechas sobre un terreno vacio; á las ventajas que resulten de la extincion de las cargas ó servidumbres que debia el inmueble; á los alquileres ó rentas debidas por los arrenda-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

tarios; y al importe de la indemnizacion concedida ó debida por los aseguradores del inmueble. Pero las adquisiciones hechas por el propietario de inmuebles contíguos para reunirlos al inmueble hipotecado, no están sujetas á la hipoteca.

4. Los costos y gastos, como los daños é intereses, á que el deudor pueda ser condenado por causa de la inejecucion de una obligacion, participan, como accesorios del crédito principal, de las seguridades hipotecarias constituidas para ese crédito.

5. La hipoteca es indivisible; cada una de las cosas hipotecadas á una deuda, y cada parte de ellas están obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella.

6. El acreedor cuya hipoteca se extiende á varios inmuebles tiene derecho á elegir cualquiera de dichos inmuebles para ser pagado con su valor de la totalidad de su crédito, aunque sobre él se hubiesen constituido posteriormente otras hipotecas.

7. El acreedor cuya hipoteca esté constituida sobre dos ó mas inmuebles puede, aunque los encuentre en el dominio de diferentes terceros poseedores, perseguirlos á todos simultáneamente, ó hacer ejecutar uno solo de ellos.

8. No hay otra hipoteca que la convencional constituida por el deudor de una obligacion en la forma prescrita en este título.

9. La hipoteca puede constituirse bajo cualquier condicion, y desde un dia cierto, ó hasta un dia cierto, ó por una obligacion condicional. Otorgada bajo condicion suspensiva ó desde dia cierto, no tendrá valor sino desde que se cumpla la condicion ó desde que llega el dia; pero cumplida la condicion ó llegado el dia, será su fecha la misma en que se hubiese tomado razon de ella en el oficio de hipotecas. Si la hipoteca fuese por una obligacion condicional, y la condicion se cumpliese, tendrá un efecto retroactivo al dia de la convencion hipotecaria.

10. El que hubiese enajenado un inmueble bajo una condicion resolutoria, ó bajo un pacto comisorio, expreso ó tácito, puede hipotecarlo antes del cumplimiento de la condicion resolutoria.

CAP. I.

De los que pueden constituir hipotecas, y sobre qué bienes pueden constituirse.

11. Los que no pueden válidamente obligarse, no pueden hipotecar sus bienes; pero la hipoteca constituida por un incapaz puede ser ratificada ó confirmada con efecto retroactivo, cesando la incapacidad.

12. Para constituir una hipoteca, es necesario ser propietario del inmueble y tener la capacidad de enajenar bienes inmuebles.

13. Los derechos reales de usufructo, servidumbre de uso y habitacion, y los derechos hipotecarios, no pueden hipotecarse.

14. No es necesario que la hipoteca sea constituida por el que ha contraido la obligacion principal, puede ser dada por un tercero sin obligarse personalmente.

15. Si la obligacion por la que un tercero ha dado una hipoteca fuese solamente anulada por una excepcion puramente personal, como la de un menor, la hipoteca dada por un tercero será válida y tendrá su pleno y entero efecto.

16. Cada uno de los condóminos de un inmueble, puede hipotecar su parte indivisa en el inmueble comun, ó una parte materialmente determinada del inmueble; pero los efectos de tal constitucion quedan subordinados al resultado de la particion ó licitacion entre los condóminos.

17. Cuando el copropietario que no ha hipotecado sino su parte indivisa, viene á ser por la division ó licitacion, propietario de la totalidad del inmueble comun, la hipoteca queda limitada á la parte indivisa que el constituyente tenia en el inmueble.

18. El que no tiene sobre un inmueble mas que un derecho sujeto á una condicion, rescicion ó resolucion, no puede constituir hipotecas sino sometidas á las mismas condiciones, aunque así no se exprese.

19. La hipoteca constituida sobre un inmueble ajeno no será válida ni por la adquisicion que el constituyente hiciere ulteriormente, ni por la circunstancia que aquel á quien el inmueble pertenece viniese á suceder al constituyente á título universal.

20. La nulidad de la hipoteca constituida sobre bienes ajenos, puede ser alegada no solo por el propietario del inmueble, sino aun por aquellos á quienes el constituyente hubiese vendido el inmueble despues de ser dueño de él, y aun por el mismo constituyente, á menos que no hubiese obrado de mala fé.

CAP. II.

De la forma de las hipotecas y su registro.

21. La hipoteca solo puede ser constituida por escritura pública ó por documentos, que sirviendo de títulos al dominio ó derecho real, estén expedidos por autoridad competente para darlos, y deban hacer fé por sí mismos. Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca y la del contrato á que acceda.

22. Puede tambien constituirse hipoteca sobre bienes inmuebles existentes en el territorio de la República, por instrumentos hechos en paises

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

extranjeros, con las condiciones y en las formas dispuestas por el art. 75 del título *De los contratos en general*. De la hipoteca así constituida debe tomarse razon en el oficio de hipotecas, en el término de seis dias contados desde que el juez ordene la protocolizacion de la obligacion hipotecaria. Pasado ese término la hipoteca no perjudica á tercero. La hipoteca constituida desde país extranjero debe tener una causa lícita por las leyes de la República.

23. La Constitucion de la hipoteca debe ser aceptada por el acreedor. Cuando ha sido establecida por una escritura pública en que el acreedor no figure, podrá ser aceptada ulteriormente con efecto retroactivo al dia mismo de su constitucion.

24. El acto constitutivo de la hipoteca debe contener:

1º El nombre, apellido y domicilio del deudor y las mismas designaciones relativas al acreedor, los de las personas jurídicas por su denominacion legal, y el lugar de su establecimiento;

2º La fecha y la naturaleza del contrato á que accede y el archivo en que se encuentra;

3º La situacion de la finca y sus linderos, y si fuere rural, el distrito á que pertenece; y si fuere urbana, la ciudad ó villa y la calle en que se encuentre;

4º La cantidad cierta de la deuda.

25. Una designacion colectiva de los inmuebles que el deudor hipoteque, como existentes en un lugar ó ciudad determinada, no es bastante para dar á la constitucion de la hipoteca, la condicion esencial de la especialidad del inmueble gravado. La escritura hipotecaria debe designar separada é individualmente la naturaleza del inmueble.

26. La Constitucion de la hipoteca no se anulará por falta de algunas de las designaciones prevenidas, siempre que se pueda venir en conocimiento positivo de la designacion que falte. Corresponde á los Tribunales decidir el caso por la apreciacion del conjunto de las enunciaciones del acto constitutivo de la hipoteca.

27. La hipoteca constituida en los términos prescritos debe ser registrada y tomada razon de ella en un oficio público destinado á la Constitucion de hipotecas ó registro de ellas, que debe existir en la ciudad capital de cada Provincia, y en los otros pueblos en que lo establezca el gobierno provincial.

28. La Constitucion de la hipoteca no perjudica á terceros, sino cuando se ha hecho pública por su inscripcion en los registros tenidos á ese efecto. Pero las partes contratantes sus herederos y los que han intervenido en el acto, como el escribano, y

testigos, no pueden prevalerse del defecto de inscripcion; y respecto de ellos, la hipoteca constituida. por escritura pública, se considera registrada.

29. Si estando constituida la obligacion hipotecaria, pero aun no registrada la hipoteca, y corriendo el término legal para hacerlo, un subsiguiente acreedor, teniendo conocimiento de la obligacion hipotecaria, hiciese primero registrar la que en seguridad de su crédito se le haya constituido, la prioridad del registro es de ningun efecto respecto á la primera hipoteca, si esta se registrare en el término de la ley.

30. El registro debe hacerse en los seis dias siguientes al otorgamiento de la escritura hipotecaria, para que la hipoteca tenga efecto contra terceros. Si el oficio de hipotecas estuviere mas de dos leguas distante de la escribanía en que se hubiese otorgado la escritura pública hipotecaria, habrá para la toma de razon un dia mas por cada dos leguas.

31. Para hacer el registro, se ha de presentar al oficial público encargado del oficio de hipotecas, la primera copia de la escritura de la obligacion, cuando no se hubiese extendido en el mismo oficio de hipotecas. Los gastos del registro ó toma de razon son de cuenta del deudor.

32. La toma de razon ha de reducirse á referir la fecha del instrumento hipotecario, el escribano ante quien se ha otorgado, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad de la obligacion ó contrato, y los bienes raíces gravados que contiene el instrumento, con expresion de sus nombres, situacion y linderos, en la misma forma que se exprese en el instrumento.

33. La toma de razon podrá pedirse:

1º Por el que trasmite el derecho;

2º Por el que lo adquiere;

3º Por el que tenga representacion legítima de cualquiera de ellos;

4º Por el que tenga interés en asegurar el derecho hipotecario.

34. Si el escribano originario de la obligacion hipotecaria remitiese el instrumento que contiene la hipoteca para que se tome razon, el oficial anotador debe tomar razon de ella en el término de veinte y cuatro horas. Será de ningun valor toda otra toma de razon de hipoteca sobre el mismo inmueble, hecha en el tiempo intermedio de las veinte y cuatro horas.

35. Si el que ha dado una hipoteca sobre sus bienes, se vale de la falta de inscripcion para hipotecarlos á otra persona, sin prevenirle de la existencia de esa hipoteca, será culpado de fraude, y como tal, sujeto á satisfacer los daños y perjuicios á la parte que los sufriere por su dolo.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

36. El registro debe hacerse en el oficio de hipotecas del pueblo en cuyo distrito esten situados los inmuebles que se hipotecan.

37. La toma de razon de las hipotecas debe hacerse en los registros sucesivamente, sin dejar blancos, en que se pudiese anotar otro registro.

38. Tomada razon de la hipoteca, debe anotarse el acto en la escritura de la obligacion, por el oficial encargado del oficio de hipotecas, bajo su firma, expresando el dia en que lo ha hecho y el folio de su libro donde se ha tomado razon de la hipoteca.

39. El oficial encargado de las hipotecas no debe dar, sino por órden del juez, certificado de las hipotecas registradas, ó de que determinado inmueble está libre de gravámen.

40. El es responsable de la omision en sus libros de las tomas de razon, ó de haberlas hecho fuera del término legal. Es responsable tambien del perjuicio que resulte al acreedor de la falta de mencion en sus certificados, de las inscripciones ó tomas de razon existentes, ó por negar la toma de razon que se le pide por persona autorizada para ello.

41. La nulidad resultante del defecto de especialidad de una constitucion hipotecaria, puede ser opuesta tanto por terceros como por el deudor mismo.

CAP. III.

Efecto de las hipotecas respecto de terceros y del crédito.

42. La hipoteca registrada tendrá efecto contra terceros, desde el dia del otorgamiento de la obligacion hipotecaria, si el registro se hubiese hecho en el término de los seis dias designados para tomar razon.

43. Si el acreedor deja pasar el tiempo designado para el registro de la hipoteca, sin hacer tomar razon, esta no tendrá efecto contra terceros, sino desde el dia en que se hubiere registrado. Pero podrá hacerla registrar en todo tiempo sin necesidad de autorizacion judicial.

44. La hipoteca registrada conserva los derechos del acreedor sobre el inmueble hipotecado por el término de diez años, si antes no se renovare.

45. La hipoteca garantiza todo el principal del crédito, como los intereses que corren desde su constitucion, si estuvieren determinados en la obligacion. Al constituirse la hipoteca por un crédito anterior, los intereses atrasados, si los hubiere, deben liquidarse y designarse en suma cierta. La indicacion de que la hipoteca comprende los intereses atrasados, sin designacion de su importancia, es sin efecto alguno.

46. La hipoteca garantiza los créditos á términos, condicionales ó eventuales, de una manera tan completa como los créditos puros y simples.

47. El titular de un crédito á término, puede, cuando hubiere de hacerse una distribucion del precio del inmueble que le está hipotecado pedir una colocacion, como el acreedor cuyo crédito estuvere vencido.

48. Si el crédito estuviere sometido á una condicion resolutoria, el acreedor puede pedir una colocacion actual, dando fianza de restituir la suma que se le asigne, en el caso del cumplimiento de la condicion.

49. Si lo estuviere á una condicion suspensiva, el acreedor puede pedir que los fondos se depositen, si los acreedores posteriores no prefirieren darle una fianza hipotecaria de restituir el dinero recibido por ellos, en el caso que la condicion llegue á cumplirse.

CAP. VI.

De las relaciones que la hipoteca establece entre el deudor y el acreedor.

50. El deudor propietario del inmueble hipotecado, conserva el ejercicio de todas las facultades inherentes al derecho de propiedad; pero no puede, con detrimento de los derechos del acreedor hipotecario, ejercer ningun acto de desposesion material ó jurídica, que directamente tenga por consecuencia disminuir el valor del inmueble hipotecado.

51. Todo acreedor hipotecario, aunque su crédito sea á término ó subordinado á una condicion, tiene derecho á asegurar su crédito, pidiendo las medidas correspondientes contra los actos sobre que dispone el artículo anterior.

52. Cuando los deterioros hubiesen sido consumados, y el valor del inmueble hipotecado se encuentre disminuido á término de no dar plena y entera seguridad á los acreedores hipotecarios, estos podrán, aunque sus créditos sean condicionales ó eventuales, pedir la estimacion de los deterioros causados, y el depósito de lo que importen, ó demandar un suplemento á la hipoteca.

53. Igual derecho tienen los acreedores hipotecarios, cuando el propietario de un fundo ó de un edificio enajena los muebles accesorios á él, y los entrega á un adquirente de buena fé.

54. En los casos de los tres artículos anteriores, los acreedores hipotecarios podrán, aunque sus créditos no estén vencidos, demandar que el deudor sea privado del beneficio del término que el contrato le daba.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

CAP. V.

De las relaciones que la hipoteca establece entre los acreedores hipotecarios y los terceros poseedores propietarios de los inmuebles hipotecados

55. Si el deudor enajena, sea por título oneroso ó lucrativo, el todo ó una parte de la cosa ó una desmembracion de ella, que por sí sea susceptible de hipoteca, el acreedor podrá perseguirla en poder del adquirente, y pedir su ejecucion y venta, como podría hacerlo contra el deudor. Pero si la cosa enajenada fuere mueble, que solo estaba inmovilizada y sujeta á la hipoteca, como accesoria del inmueble, el acreedor no podrá perseguirla en manos del tercer poseedor.

56. En el caso de la primera parte del artículo anterior, antes de pedir el pago de la deuda al tercer poseedor, el acreedor debe hacer intimar al deudor el pago del capital y de los intereses exigibles en el término de tercero dia, y si éste no lo verificare, cualquiera que fuese la excusa que alegare, podrá recurrir al tercer poseedor, exigiéndole el pago de la deuda, ó el abandono del inmueble que la reconoce.

57. El tercer poseedor, propietario de un inmueble hipotecado, goza de los términos y plazos concedidos al deudor por el contrato ó por un acto de gracia, y la deuda hipotecaria no puede serle demandada sino cuando fuese exigible á este último.

Pero no aprovechan al tercer poseedor los términos y plazos dados al deudor que hubiere quebrado, para facilitarle el pago de los créditos del concurso.

58. Rehusándose á pagar la deuda hipotecaria y á abandonar el inmueble, los Tribunales no pueden por esto pronunciar contra él condenaciones personales á favor del acreedor, y éste no tiene otro derecho que perseguir la venta del inmueble.

59. El tercer poseedor es admitido á escepcionar la ejecucion del inmueble, alegando la no existencia, ó la extincion del derecho hipotecario, como la nulidad de la toma de razon ó enajenabilidad de la deuda.

60. El tercer poseedor no puede exigir que se ejecuten antes otros inmuebles hipotecados al mismo crédito, que se hallen en poder del deudor originario, ni oponer que el inmueble que posee reconoce hipotecas anteriores que no alcanzan á pagarse con su valor.

61. Tampoco puede exigir la retencion del inmueble hipotecado para ser pagado de las expensas necesarias ó útiles que hubiese hecho, y su derecho se limita, aun respecto á las expensas necesarias, al mayor valor que resulte del inmueble hipotecado, pagado que sea el acreedor y los gastos de la ejecucion.

62. Puede abandonar el inmueble hipotecado, y librarse del juicio de los ejecutantes, si no estuviese personalmente obligado, como heredero, codeudor, ó fiador del deudor. El abandono del tercer poseedor no autoriza á los acreedores para apropiarse el inmueble ó conservarlo en su poder, y su derecho respecto de él se reduce á hacerlo vender y pagarse con su precio.

63. El tercer poseedor que fuere desposeido del inmueble ó que lo abandonare á solicitud de acreedores hipotecarios, será plenamente indemnizado por el deudor, con inclusion de las mejoras que hubieren hecho en el inmueble.

64. El tercer poseedor, si se opone al pago ó al abandono del inmueble, está autorizado para hacer citar al juicio á los terceros poseedores de otros inmuebles hipotecados al mismo crédito, con el fin de hacerles condenar por vía de indemnizacion, á contribuir al pago de la deuda en proporcion al valor de los inmuebles que cada uno poseyere.

65. El tercer poseedor no goza de la facultad de abandonar los bienes hipotecados y exonerarse del juicio, cuando por su contrato de adquisicion ó por un acto posterior, se obligó á satisfacer el crédito.

66. El abandono del inmueble hipotecado, no puede ser hecho sino por persona capaz de enajenar sus bienes. Los tutores ó curadores de incapaces solo podrán hacerlo autorizados debidamente por el juez, con audiencia del Ministerio de Menores.

67. Abandonados los inmuebles hipotecados, el juez debe nombrar un curador contra el cual siga la ejecucion.

68. La propiedad del inmueble abandonado no cesa de pertenecer al tercer poseedor, hasta que se hubiese adjudicado por la sentencia judicial, y si se pierde por caso fortuito antes de la adjudicacion, es por cuenta del tercer poseedor, el cual queda obligado á pagar su precio.

69. Sin embargo del abandono hecho por el tercer poseedor, puede conservar el inmueble, pagando los capitales y los intereses exigibles, aunque no posea sino una parte del inmueble hipotecado, ó aunque la suma debida sea mas considerable que el valor del inmueble.

70. El vendedor del inmueble hipotecado podrá oponerse al abandono que quiera hacer el tercer poseedor, cuando la ejecucion pura y simple del contrato de venta, pueda dar la suma suficiente para el pago de los créditos.

71. El vendedor del inmueble hipotecado puede obligar, antes de la

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

adjudicacion, al tercer poseedor que lo hubiese abandonado, á volverlo á tomar y ejecutar el contrato de venta, cuando él hubiese satisfecho á los acreedores hipotecarios.

72. Los acreedores hipotecarios, aun antes de la exigibilidad de sus créditos, están autorizados á ejercer contra el tercer poseedor, todas las acciones que les corresponderían contra el deudor mismo, para impedir la ejecucion de actos que disminuyan el valor del inmueble hipotecado.

73. Los arrendamientos hechos por el tercer poseedor pueden ser anulados, cuando no hubiesen adquirido una fecha cierta antes de la intimacion del pago ó abandono del inmueble; pero los que tuvieren una fecha cierta antes de la intimacion del pago, deben ser mantenidos.

CAP. VI.

Consecuencia de la expropiacion seguida contra el tercer poseedor.

74. Las servidumbres personales ó reales que el tercer poseedor tenia sobre el inmueble hipotecado antes de la adquisicion que habia hecho, y que se habian extingido por la consolidacion ó confusion, renacen despues de la expropiacion; y reciprocamente, la expropiacion hace revivir las servidumbres activas debidas al inmueble expropiado, por otro inmueble perteneciente al tercer poseedor.

75. El tercer poseedor puede hacer valer en el órden que les corresponda las hipotecas que tenia adquiridas sobre el inmueble hipotecado antes de ser propietario de él.

76. Los acreedores pueden demandar que el inmueble hipotecado se venda, libre de la servidumbre que le hubiere impuesto el tercer poseedor.

77. Despues del pago de los créditos hipotecarios, el escedente del precio de la expropiacion pertenece al tercer poseedor, con exclucion del presente propietario y de los acreedores quirografarios.

78. El tercer poseedor que paga el crédito hipotecario, queda subrogado en las hipotecas que el acreedor á quien hubiere pagado tenia por su crédito, no solo sobre el inmueble librado, sino tambien sobre otros inmuebles hipotecados al mismo crédito, sin necesidad que el acreedor hipotecario le ceda sus acciones.

79. Cuando otro que el deudor haya dado la hipoteca en seguridad del crèdito, la accion de indemnizacion que le corresponde, es la que compete al fiador que hubiera hecho el pago y puede pedir al deudor despues de la expropiacion, el valor íntegro de su inmueble, cualquiera que fuere el precio en que se hubiere vendido.

CAP. VII.

De la extincion de las hipotecas

80. La hipoteca se acaba por la extincion total de la obligacion principal sucedida por alguno de los modos designados para la extincion de las obligaciones.

81. El codeudor ó coheredero del deudor que hubiere pagado su cuota en la hipoteca, no podrá exigir la chancelacion de la hipoteca, mientras la deuda no esté totalmente pagada. El coacreedor ó coheredero del acreedor, á quien se hubiere pagado su cuota, tampoco podrá hacer chancelar la hipoteca, mientras los otros coacreedores ó coherederos, no sean enteramente pagados.

82. El pago de la deuda hecha por un tercero subrogado á los derechos del acreedor, no estingue la hipoteca.

83. Si el acreedor, novando la primera obligacion con su deudor, se hubiere reservado la hipoteca que estaba constituida en seguridad de su crédito, la hipoteca continúa garantizando la nueva obligacion.

84. La hipoteca dada por el fiador subsiste, aun cuando la fianza se extinga por la confusion.

85. La consignacion de la cantidad debida, hecha por el deudor á la órden del acreedor, no extingue la hipoteca antes que el acreedor la hubiese aceptado, ó que una sentencia pasada en cosa juzgada le hubiese dado fuerza de pago.

86. La hipoteca se extingue por la renuncia expresa y constante en escritura pública, que el acreedor hiciére de su derecho hipotecario, consintiendo la chancelacion de la hipoteca. El deudor en tal caso, tendrá derecho á pedir que asi se anote en el registro hipotecario ó toma de razon, y en la escritura de la deuda.

87. La extincion de la hipoteca tiene lugar, cuando el que la ha concedido no tenia sobre el inmueble mas que un derecho resoluble ó condicional, y la condicion no se realiza, ó el contrato por el que lo adquirió se encuentra resuelto.

88. Si el inmueble hipotecado tiene edificios y estos son destruidos, la hipoteca solo subsiste sobre el suelo, y no sobre los materiales que formaban el edificio. Si este es reconstruido la hipoteca vuelve á gravarlo.

89. La hipoteca se extingue aunque no esté chancelada en el registro de hipotecas, respecto del que hubiese adquirido la finca hipotecada en remate público, ordenado por el juez con citacion de los acreedores que tuvieron constituidas hipotecas sobre el inmueble, desde que el comprador consignó el precio de la venta á la órden del juez.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN © DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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 chancelacion de las hipotecas.

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

93. Los Tribunales deben ordenar la chancelacion 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 chancelarlas si no se le presentan instrumentos públicos del convenio de las partes, del pago del crédito, ó de la sentencia judicial que ordene la chancelacion.

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 chancelacion 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 debia hacerse que cite por edictos al acreedor para que haga chancelar la hipoteca, y no compareciendo le nombrará un defensor con quien se siga el juicio sobre el pago del crédito y chancelacion 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.)

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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 chancelacion de las hipotecas.

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

93. Los Tribunales deben ordenar la chancelacion 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 chancelarlas si no se le presentan instrumentos públicos del convenio de las partes, del pago del crédito, ó de la sentencia judicial que ordene la chancelacion.

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 chancelacion 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 debia hacerse que cite por edictos al acreedor para que haga chancelar la hipoteca, y no compareciendo le nombrará un defensor con quien se siga el juicio sobre el pago del crédito y chancelacion 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.)

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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 expecie 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 prohibe 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 continuan 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 claúsula 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 dia de la constitucion de la dote y de la estipulacion contratada.

En ningun caso el ejercicio del derecho de la mujer puede aprovecharle 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 dia 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 dia 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 dia 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 dia en que nació el derecho.

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

66. No obstante las disposiciones

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

referidas, las partes que tienen capasidad 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 posée 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 leido la escritura á su autor y á sus testigos;

Que el autor ha ratificado su contenido;

Que los testigos han declarado, bajo 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 jurisdicion 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 ejecutorio, 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 con dos notas firmadas por el que pretende la inscripcion ó por su apoderado, que deben contener:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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 cópia 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 é 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.)

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.)

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 nº 1 (2136 C. N.)

98. Los tutores están obligados á inscribir la hipoteca legal de los menores ó 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-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

potecas legales hechas despues del término fijado no producen efecto, sino desde el dia de la inscripcion. (2135 C. N.)

103. Los daños y perjuicios debidos á los menores ó 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 órden 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 órden de sus inscripciones, por el importe íntegro de sus créditos, sin consideracion al precio de venta y á las claúsulas 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.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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 é 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 difinitiva.

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 dia 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.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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

149. Trascurridos cinco años despues de la cesacion de la minoridad ó de la interdiccion, la inscripcion de la hipoteca legal no produce efecto alguno y puede ser cancelada.

150. Cuando el título de un crédito extinguido, ya por la anulacion del pago, ó por cualquiera otra causa anterior, continua existiendo, continuará la inscripcion si no ha sido cancelada; pero si la cancelacion estaba hecha, la nueva inscripcion no surtirá sus efectos sino desde el dia 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 disposicion.

152. El comprador, el donatario, el permutante, ó cualquier otro tercer poseedor, que quiere purgar el inmueble, deberá, trascurridos dos meses contados desde el dia de la trasmision depositar en la escribanía del Tribunal competente y notificar al mismo tiempo á todos los acreedores inscriptos, una declaracion 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 notificacion 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 declaracion 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 designacion 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 trascripcion;

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 designacion de los bienes;

3º La de la escritura de adquisicion;

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

5º La designacion del Tribunal ante el que deberá procederse á la graduacion 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 notificacion 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 declaracion de que se hizo mencion en el art. 152 podrán hacerse en cualquier tiempo por el tercer poseedor si no ha sido demandado, y en el término de treinta dias 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 adjudicacion al nuevo propietario, éste no queda obligado á volver á poner el inmueble en adjudicacion, 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 adquisicion.

166. Como el 2191 C. N. *agregando:* y por cualquiera otra indemnizacion 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 expropiacion forzosa y por vía de ejecucion inmoviliaria: en este caso el adjudicatario adquiere los bienes purgados y libres de todo privilegio é hipoteca y del beneficio de separacion de patrimonios, con tal

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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

§. 4°

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 garantia de los créditos, se prescriben en favor del deudor, y los bienes gravados se liberan 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 succion produce igualmente la prescripcion del derecho de pedir la separacion de patrimonios conforme á las disposiciones del capitulo 2°

178. Si los bienes afectados están en poder de un tercer poseedor la prescripcion de los privilegios ó 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 revindicaron 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 treita 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: 1° Al tercer poseedor del inmueble que ha extinguido la hipoteca inscrita, ó que ha sido expropiado ó que ha abandona-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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 órden 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 transcipcion (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.

Su 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 prejuicios 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.).

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

VAUD (CANTON DE.)

CODIGO CIVIL DE 1819.

LIBRO III.

TITULO XVI.

CAP. III.

DE LAS HIPOTECAS.

SECCION I.

Disposiciones generales.

ART. **1584.** Como el 2114 C. N.

1585. Como el 2115 C. N. agregando: Una ley especial determinará las convenciones por las que se podrán constituir hipotecas. (1)

1586. Como el 2118, § 1º C. N.; el párrafo 2º quedó suprimido.

1587. Como el 2124 C. N.

1588. Los bienes de menores, incapacitados y ausentes cuya posesion se ha deferido provisionalmente, no serán hipotecados sino por las causas y con las formalidades establecidas por la ley. (2126 C. N.)

1589. Los contratos celebrados en país extranjero, no producirán hipoteca sobre bienes situados en el canton.

(1) Véase la ley de 1824 que se insertará despues.

1590. Solo será válida la hipoteca cuyo instrumento declare especialmente la naturaleza y situacion de cada uno de los inmuebles que actualmente pertenezcan al deudor y sobre los que consiente la hipoteca del crédito. (1) Cada uno de todos sus bienes presentes podrá ser nominalmente sujeto á la hipoteca.

Los bienes futuros no podrán ser hipotecados. (art. 2129 C. N.)

1591. Como el 2131 C. N.

1592. Como el 2133 C. N.

SECCION II.

Del órden de las hipotecas entre sí.

1593. La hipoteca será clasificada entre los acreedores desde el dia del otorgamiento del instrumento, siempre que se haga la inscripcion en el término fijado por la ley en los registros públicos á este objeto destinados; si así no se hiciese, la hipoteca tendrá el lugar que le corresponda por la fecha de la inscripcion. (dif. del 2134 C. N.)

(1) V. la ley de 28 de Mayo de 1824 antes citada.

CAP. IV.

De la inscripcion y cancelacion de las hipotecas.

1594. Una ley especial prescribirá la manera de hacer la inscripcion y la cancelacion de las hipotecas y fijará las obligaciones y responsabilidad del oficial público encargado de llevar los registros.

1595. El acreedor inscrito por un capital que produzca réditos tendrá derecho de ser clasificado con una hipoteca igual á la del capital, por solo el importe de tres años y el año corriente (2151 C. N.)

CAP. V.

De los efectos de los privilegios é hipotecas entre los acreedores hipotecarios.

1596. Siempre que el acreedor de fecha anterior obtenga la *autorizacion* (*revestiture.*) de su hipoteca, el acreedor de fecha posterior podrá obtenerla reembolsando al primero de su crédito hipotecario en capital, intereses y gastos.

1597. Siempre que el acreedor de fecha anterior haga saber jurídicamente al acreedor posterior en fe-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

cha la sentencia que pronunció la *autorizacion* á su favor, el derecho de obtenerla para sí, concedido en el artículo anterior al acreedor posterior en fecha se prescribirá en un año contado desde la conclusion del plazo concedido por la ley al deudor para el rescate ó retracto (*reemption.*)

1598. Si el acreedor de fecha anterior hiciera saber al de fecha posterior la sentencia que le concedió la *autorizacion* despues de concluido el plazo acordado por la ley al deudor para el rescate ó retracto (*reemption*) la prescripcion de un año establecida en el artículo anterior comenzará á correr contra el acreedor posterior en tiempo, desde la fecha de la notificacion.

1599. Siempre que el acreedor anterior en tiempo dejare de notificar al acreedor posterior la sentencia de *autorizacion*, la accion concedida por el art. 1596 al acreedor de fecha posterior se prescribirá en diez años contados desde la fecha de la sentencia antes mencionada.

1600. Aun cuando el acreedor posterior en tiempo obtenga la autorizacion sobre el inmueble hipotecado, el acreedor primero en tiempo conservará sobre él su derecho hipotecario.

Este derecho solo se extingue con el pago que el acreedor de fecha posterior haga del crédito anterior, cubriendo su importe de capital, réditos y accesorios y con la extincion del crédito anterior de cualquier modo que se verifique.

CAP. VI.

De los efectos de los privilegios é hipotecas contra los terceros detentadores.

1601. Como el 2166. C. N.

1602. Como el 2168. C. N.

1603. Como el 2175. C. N.

1604. El tercer poseedor deberá los frutos del inmueble hipotecado desde el dia en que se le haga la intimacion para que pague ó abandone. (2176 1ª parte C. N.)

1605. Como el 2177 párrafo 1º C. N.

1606. El tercer poseedor que pague la deuda hipotecaria, abandone al que lo embargue el inmueble hipotecado, ó sufra su expropiacion, se subrogará en los derechos del acreedor contra el deudor y contra las demas hipotecas del crédito. (2178 C. N.)

1607. Si no hubiere otras hipotecas ó si se encontraren en poder del deudor, el tercer poseedor ejercitará contra él sus recursos para obtener el reembolso del capital y accesorios del crédito y además, é independiente

mente de ese reembolso por los daños y perjuicios que al ser despojado sufriere.

Pero solo se admitirá la repeticion por daños y perjuicios, si el tercer poseedor hubiese hecho saber al deudor el embargo y no recibiere garantía para asegurarse.

1608. Si hubiese otras hipotecas que se encontraren en poder de terceros, el que en el caso previsto en el artículo 1606 tenga el crédito por subrogacion, podrá ejercitar sus recursos segun lo crea conveniente contra el deudor principal, ó bien contra los terceros poseedores, pero cuando los dirija contra éstos, solo podrá hacerlo hasta la concurrencia de la parte que cada uno de ellos tenga en la deuda, teniendo en cuenta el valor de los bienes hipotecados de que son poseedores.

1609. Los que segun el artículo anterior contribuyan al pago del crédito y daños y perjuicios, tendrán sus recursos expeditos contra el deudor para obtener el reembolso.

CAP. VII.

De la extincion de los privilegios é hipotecas.

1610. Los privilegios ó hipotecas se extinguen:

1º Por la extincion de la obligacion principal;

2º Por la renuncia que haga el acreedor de la hipoteca;

3º Por la enagenacion de los bienes del deudor en pública almoneda;

4º Por la prescripcion.

Ganará prescripcion el deudor para los bienes que en su poder se encuentren, con el lapso del tiempo fijado para la prescripcion de las acciones que producen la hipoteca ó el privilegio. Para los bienes que estén en poder de tercero el deudor alcanzará la prescripcion con la deuda principal y en cualquier caso, por el lapso del tiempo fijado para la prescripcion de las acciones reales (2180 C. N.)

LEY DE 28 DE MAYO DE 1824. (1)

CAP. 1º.

De los contratos por los que se constituyen las hipotecas.

SECCION I.

Disposiciones generales.

ART. 1. Los instrumentos por los que se puede constituir hipoteca son:

(1) Esta ley y la de 24 de Diciembre de 1840 que se insertará despues completan la legislacion hipotecaria del Canton de Vaud.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

1° Los asignados (1);

2° Las letras de rentas;

3° Los contratos de renta vitalicia;

4° Instrumentos de retracto ó reversion (*revers*);

5° Los instrumentos de caucion de daño (*gardance de dams*) (2044 Código de Friburg). (2)

2. Ningun efecto producirá la hipoteca constituida por contrato que no sea de los especificadas en el artículo anterior.

3. La hipoteca se constituye en primer lugar ó en grados ulteriores (*en mieux value.*)

Siempre que se constituya de este último modo se expecificarán en el instrumento las cargas anteriores.

SECCION II.

De los asignados (assignats.)

4. Como el 2045, Código de Fribourg.

5. Las reglas concernientes á los asignados quedan fijadas en los artículos 1090 al 1101, inclusive, del Código civil.

SECCION III.

De las letras de renta.

6. Como el 2061 C. de Fribourg.

7 y 8. Como los 2062 y 2063. ibid.

9. Las demas reglas relativas á las letras de renta quedan establecidas en los artículos del 1394 al 1397 del Código civil.

SECCION IV.

De los contratos de renta vitalicia.

10. Como el 2066 C. N. de Fribourg.

11. Las reglas relativas á los contratos de renta vitalicia quedan fijadas en los artículos 1451 al 1459 (1) inclusive del Código civil [1968 al 1976 C. N.]

SECCION V.

De los instrumentos de retracto (revers.)

12 al 16. Como los 2047 al 2050 C. de Fribourg.

(1) La antigua jurisprudencia llamaba así á los contratos de *constitucion de rentas*, (Becherelle) conocidos en nuestro derecho con el nombre de censos consignativos. [N. de l T.]

2 No se encuentra en español el equivalente exacto de *gardance des dams*; la primera de estas palabras no es francesa y la segunda es anticuada. Segun Becherelle viene del latin *damnum* N. del T.

1 V. estas referencias al fin de está ley.

SECCION VI.

De las cauciones de daño (gardances de dams.)

17 al 20. Como los 2067 al 2070 C. de Fribourg.

CAP. II.

De los privilegios especiales sobre inmuebles.

21. El instrumento que asegura privilegios sobre inmuebles es aquel por el que un propietario conviene con el propietario vecino ó con la autoridad de policía el costo de las reparaciones á que estén obligados, uno para impedir la ruina de su propiedad y el otro para la seguridad pública, con el fin de que puedan aprovecharse del privilegio especial que la ley les asegura sobre los inmuebles mismos que dieren lugar á las reparaciones.

22. Los casos en los que procede el privilegio especial quedan determinados en los artículos 1579 al 1582 del Código civil.

23. La urgencia de las reparaciones que dén lugar á privilegios especiales siempre se hará constar previamente por peritos nombrados y juramentados para este efecto.

El costo de esas reparaciones será fijado por los peritos dentro de un mes contado desde la conclusion de los trabajos.

24. El acreedor podrá promover un litigio siempre que hubiere diferencias sobre el costo de las reparaciones.

La sentencia que se pronuncie tendrá el mismo efecto que el instrumento otorgado ante notario.

25. El privilegio especial concedido al Estado por los derechos de mutacion é impuesto predial (Cód. civ. art. 1583), no necesita instrumento judicial ó voluntario por parte del deudor.

CAP. III.

De la manera de constituir las hipotecas.

26. La hipoteca no tendrá lugar sino con las formalidades autorizadas por la ley (C. civ. art. 1585 § 1°)

27. Solamente es válida la hipoteca cuyo instrumento declara especialmente la naturaleza y situacion de cada uno de los inmuebles. (Cód. civ. art. 1590.)

28. El que quiera constituir una hipoteca presentará al notario una cópia literal y debidamente certificada del artículo ó artículos del catastro relativos al inmueble ó inmuebles comprendidos en la constitucion de la hipoteca.

29. El notario se ajustará exactamente para la designacion de los inmuebles á dicha cópia, tanto para los puntos mencionados en el art. 27 co-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

mo para los nombres locales, folios de los planos y números bajo los que en ellos figuren los inmuebles.

Indicará además el instrumento los cuatro límites principales: esta indicacion la hará la misma persona que constituye la hipoteca.

30. En los municipios en donde no existan planos territoriales levantados despues de 1803, el notario se ajustará á la cópia mencionada, en lo que se refiere á la designacion de los inmuebles sobre todos los puntos expresados en el artículo anterior y que no tenga relacion con los planos: cuando èstos se levanten se seguirán en todo las reglas establecidas en el citado artículo.

31. Las disposiciones de este capítulo serán aplicables en todo á los asignados que se otorguen ante los jueces de paz.

32. Serán igualmente aplicables á los instrumentos que se otorguen ante notario y á las sentencias que los suplen (art. 24), siempre que en ambos casos aseguren privilegios especiales sobre inmuebles.

CAP. IV.

De la inscripcion de las hipotecas en los registros hipotecarios.

33. Una ley especial prescribirá la manera de hacer la inscripcion y la cancelacion de las hipotecas; mientras esa ley se promulga, la inscripcion de las hipotecas y privilegios especiales enumerados en el artículo 22 se hará en los actuales registros.

REFERENCIAS

DE LA LEY

ANTERIOR AL CODIGO CIVIL

DEL MISMO CANTON.

ART. 5º De la ley de 28 de Mayo de 1824.

1090. El marido asegurará la restitucion de todos los bienes muebles que reciba de su mujer en la época del matrimonio y durante él, tales como créditos, dinero en efectivo, ú otros valores.

1091. Esta seguridad se dará en un asignado que imponga hipoteca sobre uno ó varios inmuebles, si el marido no tuviere bienes por una obligacion personal que equivaldrá á un instrumento hecho ante notario.

El artículo 9.

1394. Como el 1909 C. N.—Se podrá estipular un interes por el capital que el prestamista se compromete á no exigir. Este préstamo se llama "*Constitucion de renta.*" El artículo del Código *de Vaud* agrega: La renta podrá estipularse de dos modos; como *carta de renta* y vitalicia.

1395. No se podrán otorgar *cartas de renta* sin garantía de hipoteca para el prestamista.

El artículo 11.

1451. Como el 1968 C. N. La renta vitalicia puede constituirse á título oneroso, por cierta suma, por cosa mueble ó por un inmueble.

1452. Como el 1969 C. N. Podrá constituirse tambien á título gratuito.

1453. Como el 1970 C. N. En el caso del artículo anterior la renta es reductible: si excediere de la cantidad de que se puede disponer, será nula, si fuere á favor de persona incapaz de recibirla.

1454. Como el 1971 C. N. La renta puede establecerse á favor del que proporciona su precio ó á favor de un tercero.

El artículo 22.

1579. hasta el 1582 detallan los privilegios sobre ciertos inmuebles: los citados, son:

1º El privilegio del copropietario de una pared medianera, sobre el edificio vecino;

2º El copropietario de una cosa comun, sobre ella, por las reparaciones;

3º El privilegio del dueño de una parte de una cosa sobre el resto, por las reparaciones;

4º El privilegio de la polícia sobre los inmuebles que hiciere reparaciones.

LEY

DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1840.

REGISTRO DE LOS GRAVÁMENES DE INMUEBLES.

CAP. I.

Disposiciones generales.

ART. 1. Se establecerá en la cabecera de cada distrito una oficina de registro en la que se inscribirán los instrumentos que graven á los inmuebles del Distrito con alguno de los gravámenes enumerados en el artículo 3º

2. En cada uno de los Distritos habrá un oficial público encargado de la direccion de la oficina del registro, y que se denominará *conservador de gravámenes inmuebles.*

3. Están sujetos á inscripcion: a. las constituciones de hipoteca (2134 C. N.); b. Las donaciones de inmuebles *inter-vivos* (939 C. N.); c. El usufructo de inmuebles; d. Las sustituciones inmuebles; e. Los embargos de bienes raíces llevados á cabo en virtud de instrumentos que no produzcan hipoteca sobre los inmuebles embargados (678 C. de proced. frances).

4. Con este objeto se abrirá en cada oficina: a. *Un registro de presentacion* para todo el Distrito, en el

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

que se inscribirán las presentaciones y depósitos de todos los instrumentos destinados á la inscripcion, á medida que se presenten y por el órden en que eso se haya hecho; b. Un registro titulado *de gravámenes* para cada uno de los municipios del Distrito y destinado á la inscripcion de instrumentos que graven inmuebles situados en el municipio, con cualquiera de las cargas enumeradas en los párrafos a, b, c, y d. del art. 3º; c. Un registro titulado *de embargos* para todo el Distrito y en el que se inscribirán los secuestros enunciados en el párrafo e del art. 3º.

5. Se establecerán además para el registro de los gravámenes de cada municipio: a. Un índice por órden alfabético de los nombres de los propietarios de los inmuebles gravados; b. Un índice que contenga tantas divisiones como artículos tenga el catastro del municipio. Esas divisiones irán encabezadas con los mismos números de los artículos del catastro y se seguirán por su órden.

Los índices de los municipios que tengan un catastro y una serie de números de artículos distintos para los *edificios* tendrán tambien una serie de divisiones dedicada especialmente á los edificios.

El conservador escribirá en cada una de las divisiones del índice catastral, con cifras y por órden de guarismos los números y los folios del registro de gravámenes en el que estén inscritos los instrumentos que graven inmuebles, á los que pertenece el número de esta division.

El índice de cada municipio concluirá con una division con el rubro de: "Inmuebles que no se encuentran en el catastro," y que contendrá los números y los folios del registro de gravámenes en el que se inscriban los instrumentos que graven inmuebles que no estén comprendidos en el catastro.

6. El registro de embargo tendrá un índice en el que se inscribirán por órden alfabético los nombres del acreedor, ejecutante y deudor ejecutado.

7. Los registros é índices los proporcionará el Estado y se establecerán uniformemente. Antes de ser entregados á los conservadores serán foliados, rubricados y numerados por el prefecto del Distrito.

8. Los registros se llevarán sin dejar espacios en blanco ni hacer entrerrenglonaduras. Las correcciones serán aprobadas, fechadas y rubricadas.

9. Cualquiera correccion que se haga en el índice del catastro será aprobada, fechada y firmada por el conservador, que levantará una acta verbal motivada, fechada y firmada en el registro de gravámenes, trasladando al índice el número y el folio del registro bajo los que se haya levantado el acta.

10. Siempre que alguno de los términos fijados por esta ley espire en Domingo ó dia de fiesta legal la operacion se practicará en el primer dia útil siguiente.

CAP. II.

De la presentacion de instrumentos de la hipoteca, donacion, sustitucion ó usufructo.

11 y 12. Todos los instrumentos de hipotecas, donacion, sustitucion de inmuebles ó usufructo sobre los mismos serán presentados en el término de diez dias al conservador del Distrito en el que estén situados los bienos gravados, y entregados personalmente para que sean inscritos en el registro de gravámenes.

13 y 14. En los casos de usufructo legal, el usufructuario presentará la acta de defuncion del cónyuge muerto ó el título por el que se constituyó el usufructo, así como la acta de nacimiento del hijo y el estado de los inmuebles gravados por consentimiento del hijo si es mayor de edad, y si fuere menor por el del tutor ó curador *ad-hoc*. Este consentimiento se prestará en instrumento auténtico; si no lo hubiere se suplirá por una sentencia definitiva.

15. Siempre que un instrumento comprenda inmuebles situados en diversos Distritos, se harán la presentacion y el depósito ante cada uno de los conservadores de los diversos Distritos.

16. Siempre que el usufructo, aunque sea eventual, ó una sustitucion, recaigan sobre bienes determinados pero enumerados sin especificacion de inmuebles, el término señalado en el art. 11 será de treinta dias.

17. Siempre que el usufructo ó la sustitucion recaigan sobre bienes eventuales cuya determinacion dependa de un suceso futuro, la presentacion y el depósito del título constitutivo se harán llegado que sea el acontecimiento.

18. Todos los instrumentos presentados al conservador para el depósito y la inscripcion expresarán necesariamente en la designacion de los inmuebles:

1º El municipio en el que estén situados;

2º Para cada inmueble; a. Si existen planos posteriores á los de 1803; el artículo del catastro mas reciente, el folio y el número del último plano, el nombre local, la naturaleza del suelo y su estension; b. Si los planos son anteriores al año de 1803, ó si no los hubiere, el número del catastro, el nombre local, la naturaleza del suelo, los límites y la estencion; c. Si el inmueble no está en el catastro, el nombre local, la naturaleza del terreno, los límites y la extension. Cuando el gravámen afecte nada más una porcion del inmueble, esa fraccion será

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN © DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ndicada por su estension y situacion en dicho inmueble.

19. Si el instrumento no expresare todo lo requerido en el artículo 18 podrá ser suplido con uno de reconocimiento otorgado por las partes ante notario, en oficio, en el mismo título, ó en un añadido (allonge). Si aun esto faltare podrá procederse segun el artículo 27.

20. La presentacion y el depósito se harán á solicitud de las partes interesadas.

La entrega de un título á un tercero equivale al mandato para presentarlo, depositarlo, hacerlo inscribir y recogerlo despues de hecha la inscripcion.

21. En todo caso la presentacion y el depósito se harán á pedimento y bajo la responsabilidad de una persona nombrada *ad-hoc* por el juez de paz, despues de formalizado el acto que deba registrarse ó de ser aprobado judicialmente cuando esto último procediere.

22. En el término de cinco dias expedirán los notarios y actuarios á las partes interesadas en la inscripcion testimonios de los actos é instrumentos que produzcan alguno de los gravámenes enunciados en el art. 11.

23. Cuando se presente un instrumento al conservador y se haga el depósito, lo inscribirá inmediatamente en el registro de presentaciones á medida y en el órden en que èstos se hagan. El promovente presenciará, si lo desea, la inscripcion. (2199 C. N.).

24. La inscripcion expresará: a. En el márgen el número de órden de la presentacion; b. los nombres y apellidos del que hace la presentacion y el depósito y el carácter con que procede; c. la naturaleza del título, su fecha y la clase de gravámen; d. El nombre del notario que otorgó el instrumento, ó la designacion de la autoridad de la que emanare, ó el nombre de la persona que lo hubiere firmado; e. el dia y la hora de la presentacion (2148 C. N.).

25. El registro de presentaciones se llevará en forma de diario. Contendrá una série no interrumpida de números, y cada presentacion que en él se inscriba tendrá el número que le asigne el órden de presentacion del instrumento.

26. La devolucion del instrumento presentado y depositado se inscribirá al márgen de cada presentacion. La inscripcion fechada que de esta devolucion se haga será firmada por la persona á quien se entregue el instrumento.

CAP. III.

De las presentaciones provisionales.

27. Siempre que cualesquiera de los instrumentos enunciados en el art. 11 no designe los inmuebles gravados en la forma que prescribe el art. 18 ni haya sido suplido con una acta de reconocimiento, la parte interesada en la inscripcion podrá pedir para conservar sus derechos una *inscripcion provisional por presentacion provisional*.

28. Con este objeto hará y firmará por sí ó por tercero un *estado provisional* de los inmuebles que se van á gravar, designándolos como lo previene el art. 18. Dicho estado podrá presentarse por medio de oficio.

29. El instrumento y el estado provisional serán presentados al conservador en el plazo señalado para que los inscriba en el registro de gravámenes.

La inscripcion en el registro de presentaciones llevará este rubro: *Presentacion provisional*.

30. Son aplicables á las presentaciones provisionales los artículos 11 y 24.

31. Se notificará al propietario de los inmuebles enunciados la inscripcion provisional y se le entregará cópia del estado provisional. Se hará dicha notificacion y se entregará cópia de la diligencia al conservador dentro de ocho dias siguientes á la presentacion provisional. Este término será de un mes siempre que la persona á quien deba hacerse la notificacion no tuviere un domicilio conocido en el canton ó lo tuviere en otro de los de Suiza. El conservador no recibirá la cópia de la diligencia si se le entrega despues de los términos señalados. Se tendrán por no hechas en este caso la presentacion y la inscripcion provisionales y no producirán efecto alguno. El portador del instrumento tiene derecho de hacer nueva presentacion.

32. La diligencia presentada se inscribirá en el registro de presentaciones y gravámenes y será anotada al márgen de la presentacion ó inscripcion provicionales.

33. El que hiciere una presentacion provisional intentará una accion ante el Tribunal competente para el propietario de los inmuebles, con el fin de que decida sobre el mérito del estado provisional. En el término de tres meses se comparecerá ante el Tribunal.

34. El procedimiento será sumario.

35. Si el que hizo la presentacion provisional ó el propietario de los inmuebles no intentare su accion en el plazo fijado en el art. 33, ó si el que hizo la presentacion provisional abandona el litigio, los interesados podrán obtener la cancelacion.

36. Cuando se fije el *estado definitivo* de los inmuebles gravados por una acta de reconocimiento, ó por una sentencia, habrá lugar á la *presentacion definitiva* dentro del tèrmino fijado en el art. 11 y en la forma prevenida en el cap. 2º.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

El término se contará desde la fecha del estado definitivo.

CAP. IV.

De las inscripciones en el registro de gravámenes.

37. Los instrumentos enumerados en el art. 11 presentados aunque sea provisionalmente al conservador y recibidos por él en depósito, se inscribirán en el registro de gravámenes del municipio en que estuvieren situados los bienes, dentro de cuatro dias contados desde la presentacion.

Si esta última fuere provisional, la inscripcion en el registro lo será tambien.

38. La inscripcion expresará: **a.** La naturaleza del instrumento y al márgen el número de la inscripcion en el registro de presentaciones; **b.** La fecha del instrumento y la de la acta de reconocimiento del estado provisional ó definitivo; **c.** El nombre del notario ante quien se otorgó el instrumento ó el de la persona que lo firmó, ó la designacion de la autoridad judicial de que emana; **d.** La trascripcion literal de la parte del instrumento que designe los inmuebles situados en el municipio; **e.** La fecha de la homologacion ó aprobacion judicial; **f.** La fecha de la presentacion y la de la inscripcion en el registro de gravámenes; **g.** La indicacion de los Distritos y municipios en los que estuvieren situados otros inmuebles gravados con la misma carga y por el mismo instrumento.

39. Además de las indicaciones prescritas por el art. 38, la inscripcion en el registro de gravámenes contendrá: 1º Si se trata de la constitucion de una hipoteca: **a.** Los nombres y apellidos de las partes, como estén en el instrumento: **b.** La suma ó el objeto por los que se constituye la hipoteca; **c.** La trascripcion de la parte del instrumento que indique las hipotecas anteriores; 2º Si se trata de una donacion, ó de una sustitucion: **a.** Los nombres y apellidos del donante ó del heredero instituido ó del legatario y de los sustitutos, de la manera que indique el instrumento; **b.** La trascripcion de la parte del instrumento que indique las deudas y gravámenes que reporten la donacion y la sustitucion; 3º Si se trata de un usufructo los nombres y apellidos de la persona que lo constituye, los del usufructuario y los del propietario de los inmuebles como constan en el instrumento; 4º Si se trata de una inscripcion provisional, llevará el rubro de "*Inscripcion provisional*".

40. La inscripcion definitiva remplazará á la provisional haciendo mencion de ella y recordando el número de órden y el folio del registro, en que se hizo. Tambien se hará mencion al márgen de la inscripcion provisional del número y del folio en que se encuentre la definitiva.

41. El conservador hará constar siempre en el instrumento mismo la fecha de la presentacion, el número y el folio del registro en donde se hizo la inscripcion. El conservador fechará y firmará esa constancia (2150 C. N.).

CAP. V.

De la presentacion é inscripcion de los secuestros.

42. Todo secuestro de inmuebles verificado en virtud de instrumento que no grave con hipoteca el inmueble embargado, se presentará al conservador y se depositará por el acreedor ó procurador á cuya gestion se hizo el embargo, para que se inscriba en el registro de presentacion dentro de los dos dias siguientes á la notificacion del secuestro.

43 y 44. Serán aplicables á los secuestros los art. 15, 18, 23 y 41.

45. El conservador hará la inscripcion en el registro de embargos dentro de cuatro dias contados desde la fecha de la presentacion.

CAP. VI.

De la renovacivn del registro de gravámenes y del índice del catastro.

46. Siempre que se levante el plano de un municipio y se renueve su catastro, se abrirán para ese municipio un nuevo registro de gravámenes y un índice catastral establecidos y llevados con las formalidades prescritas por esta ley. Los registros é índices antiguos quedarán terminados.

47. El consejo de Estado fijará el dia en que deban hacerse simultáneamente la clasura de los antiguos y la apetura de los nuevos. Su decision se insertará tres veces en el diario de avisos oficiales, cuando ménos quince dias ántes de la apertura del nuevo registro.

48. Se hará constar la clasura del antiguo registro de gravámenes é índice del catastro por medio de una inscripcion hecha, fechada y firmada por el prefecto en el registro de presentaciones, el mismo dia de la clasura.

49. Los instrumentos sujetos á inscripcion que afecten inmuebles situados en un municipio cuyo plano se ha leventado de nuevo y que sean posteriores á la apertura del nuevo registro de gravámenes, ó que siendo anteriores no hayan sido aún presentados y depositados, se presentarán é inscribirán en el nuevo registro de gravámenes ó en el de secuestros, segun la naturaleza del título (cap. II. al V.)

50. Los instrumentos sujetos á

inscripcion que graven inmuebles de un municipio del que se haya levantado un nuevo plano y que cuando se abrió el nuevo registro estaban ya inscritos en el de gravámenes ó habian sido presentados y depositados con ese objeto, se presentarán y depositarán una vez más para que sean inscritos en los nuevos registros de gravámenes ó embargos de la manera con que se les designe en los nuevos planos y catastros.

Para la presentacion á la inscripcion se observarán las disposiciones de los capítulos 2º 3º 4º y 5º de esta ley con las modificaciones siguientes: **a.** El plazo para la presentacion y el depósito serán el de ciento veinte dias contados desde el dia de la apertura del nuevo registro; **b.** El plazo para la inscripcion, en los registros de gravámenes y secuestros será el de quince dias contados desde el de la presentacion; **c.** Se recordarán el número de órden, el dia y la hora de la antigua presentacion; **d.** Otro tanto se hará con el número y el folio del registro de la antigua inscripcion.

CAP. VII.

De la rectificacion de las inscripciones.

51. Los errores que se cometan en cualquiera inscripcion podrán ser rectificados á instancia de los interesados.

52. El error en el instrumento presentado é inscrito se rectificará en los registros, con la prsentacion ó inscripcion de un nuevo testimonio del instrumento legalmente rectificado.

53. El error en la inscripcion podrá ser rectificado: **a.** Por una segunda presentacion é inscripcion del instrumento, siempre que el error consista en la insciipcion inesacta del contenido del instrumento; **b.** Por el conservador siempre que el error consista en la diferencia entre el registro de presentaciones y el de gravámenes ó secuestros. El registro de presentaciones hace fé.

54. Las inscripciones provisionales que no hayan sido reemplazadas con inscripciones definitivas, podrán ser rectificadas con las formalidades prescritas por el cap. III. de esta ley.

55. Fuera de los casos enumerados en los art. 52, 53 y 54, el error en el registro de presentaciones y en los de gravámenes y secuestros no será rectificado sino con la presentacion é inscripcion de la sentencia definitiva que así lo ordene.

56. En los casos de diferencia si la parte que se opone á la rectificacion se desiste antes de la sentencia el Tribunal decretará la rectificacion.

57. El error en la constancia prevenida por el art. 41 podrá ser rectificado por el conservador en el mismo instrumento, pero sin perjuicio de su responsabilidad.

58. El error en las indicaciones de los índices será rectificado por el conservador, observando en lo relativo al índice del catastro lo prevenido en el art. 9º.

59. Los art. 18, 22, 23, 24 y 37 pár. 1º son aplicables á los instrumentos presentados y depositados para hacer una rectificacion en los registros de presentaciones, gravámenes ó secuestros.

60. Las inscripciones de rectificacion llevarán por rubro la palabra *rectificacion.*

61. En cualquier caso la inscripcion de la rectificacion y la rectificada, se mencionarán mutuamente. Al márgen de la inscripcion restificada se pondrá la palabra *rectificada.*

CAP. VIII.

De los efectos de la presentacion y rectificacion.

62. La presentacion, inscripcion y rectificacion no producirán influencia ninguna sobre la validez ó nulidad de los actos presentados, inscritos ó rectificados ni con relacion á las partes ni respecto á un tercero. Estas operaciones servirán solamente para determinar la época desde la que esos instrumentos producirán con respecto á tercero y en lo que se refiere á los gravámenes que contengan sobre los inmuebles inscritos, los efectos que la ley les concede si son válidos.

63. Siempre que los instrumentos que costituyen gravámenes (art. 3º) se presenten y depositen en el plazo señalado, producirán sus efectos con relacion á tercero desde el dia de su fecha. Pero si se presentaren y depositaren despues del término, solo producirán efecto contra tercero desde la fecha de la presentacion.

64. Si hubiere lugar á la presentacion ó inscripcion en varios distritos cada una de esas presentaciones producirán los efectos determinados en el art. 63 con relacion á los inmuebles situados en los distritos en que se hubiere hecho.

65. La presentacion provisional producirá los efectos determinados en los art. 63 y 64 hasta el dia en que sea reemplazada por una presentacion definitiva (36.)

66. La presentacion definitiva (36) en el plazo señalado producirá los efectos siguientes: **a.** En lo que se refiera á los inmuebles designados en el estado provisional y conservados en el definitivo, el instrumento conservará con respecto á tercero los efectos que le aseguraba la presentacion provisional; **b.** En lo que se refiere á los inmuebles designados en el estado definitivo y que no figuraron en el provisional, el instrumento producirá sus efectos con relacion á tercero des-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

de la fecha del estado definitivo; c. En lo que se refiera á los inmuebles designados en el estado provisional y que no lo estén en el definitivo, se tendrá por no hecha la presentacion y no producirá ningun efecto.

67. Siempre que se haga la presentacion despues del término señalado, el instrumento solo producirá sus efectos con relacion á tercero desde el dia de la presentacion.

68. Los efectos de las presentaciones, aunque fueren provisionales hechas en la época de la renovacion del registro de gravámenes, ordenada en el cap. VI. se regirán por las disposiciones siguientes:

1º La presentacion de los instrumentos enumerados en el art. 49 producirá los efectos determinados en los art. del 63 al 67 inclusive;

2º La presentacion de los instrumentos enumerados en el art. 50 producirá los efectos siguientes: á. Si la presentacion se hiciere en el término fijado en el art. 50 § á, el instrumento conservará con respecto á tercero los efectos que le aseguraba la antigua presentacion; b. Si la nueva presentacion se hizo despues del término fijado en el art. 50 § a, el instrumento no conservará con relacion á tercero los efectos que le aseguraba la antigua presentacion sino en lo que se refiera á los derechos adquiridos con respeto al tercero, antes de la clasura del antiguo registro.

Despues de esta clausura el instrumento producirá sus efectos desde el dia de la nueva presentacion; 3º La presentacion del estado definitivo mencionada en el art. 36 producirá los efectos enumerados en el art. 66.

69. La rectificacion de una inscripcion hecha en virtud de presentacion de un instrumento fuera de término solo producirá efectos con relacion á tercero desde el dia de la presentacion.

70. En cualquier caso no producirá efecto con respecto á tercero el instrumento presentado sino por los inmuebles y gravámenes inscritos en los registros respectivos.

CAP. IX.

De la cancelacion parcial ó total de las inscripciones en los registros de gravámenes y secuestros.

71. Cualquier interesado podrá pedir la cancelacion total ó parcial de una inscripcion hecha en los registros de gravámenes y secuestros.

72. Cancelacion parcial es la que recae sobre una parte de los inmuebles gravados ó sobre una parte del gravámen.

73. La cancelacion total ó parcial de una inscripcion se hará siempre con la presentacion de la sentencia definitiva que pronuncie la nulidad del instrumento en virtud del cual se hizo la inscripcion, ó la liberacion de todos los inmuebles (2160 C. N.).

Además: 1º Si se tratare de una hipoteca con la presentacion: a. del instrumento inscrito, tildado, ó de un instrumento auténtico en el que conste la extincion de la deuda; b. ó de un instrumento auténtico en el que conste la liberacion de todos los inmuebles (2158 C. N.).

2º Si se tratare de un usufructo, con la presentacion: a. De la acta de defuncion del usufructuario debidamente legalizada; b. ó de un instrumento auténtico por el que conste la cesacion del usufructo;

3º Si se tratare de donacion ó sustitucion, presentando: a. La acta de defuncion del donante ó del sustituido, debidamente legalizada; b. ó un instrumento auténtico por el que conste que la donacion se ha revocado ó que la sustitucion se ha extinguido;

4º Si se tratare de un embargo, con la presentacion de la sentencia definitiva que lo anule, ó de un instrumento auténtico en el que conste el desistimiento del acreedor ó la cópia de la diligencia de embargo en que aparezca la liberacion del deudor;

5º Si se tratare de una inscripcion provisional a. en el caso previsto en el último período del art. 31, con la presentacion de una solicitud del propietario de los inmuebles escrita, fechada y firmada por él ó certificada por un notario.

El conservador hará constar en la cancelacion que la diligencia mencionada en el art. 31 no se le presentó en el plazo fijado por este art; b. En el caso previsto en el art. 35 con la presentacion de la certificacion del Tribunal del Distrito mencionado en ese artículo.

74. El que deseando cancelar en su totalidad una inscripcion no tuviere los justificantes necesarios podrá dirigirse al presidente del Tribunal del Distrito por medio de ocurso motivado y firmado pidiendo una informacion.

75. Esta informacion consistirá esencialmente en la audiencia del promovente, de aquel á cuyo favor se constituyó el gravámen y de todos aquellos de quienes conste que están interesados en la subsistencia de la inscripcion.

76. En vista del ocurso y de la informacion y si resultare la prueba de la extincion del gravámen, el Tribunal ordenará su cancelacion, pero antes podrá hacer que se amplie la informacion.

77 y **78.** Si no resultare la prueba el Tribunal prevendrá al promovente que cite en general á todos los que se crean con derecho al gravámen inscrito, con el apercibimiento de que si no se presentan el Tribunal ordenará la cancelacion (2159 C. N..)

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Esta citacion se insertará por tres veces con intervalos de quince dias en el Diario de Avisos oficiales y se fijará en los lugares públicos del Distrito.

79. Si ninguno se presentare el dia de la citacion ó si el que se presente consiente en la cancelacion, el Tribunal deberá ordenarla.

80. Si la persona que comparece se opusiere á la cancelacion, el Tribunal remitirá á las partes para que promuevan ante juez competente, segun las reglas del procedimiento sumario.

81. El conservador hará las cancelaciones en los registros de presentacion y gravámenes ó secuestros en forma ordinaria.

82. Las cancelaciones serán fechadas y firmadas por el conservador y expresarán: a. En el rubro las palabras *cancelacion ó cancelacion parcial;* b. El nombre de la persona que la pida y el carácter con que promueve; c. La fecha y la naturaleza del instrumento en virtud del cual se hace; d. El nombre del notario que lo redactó, el de la persona que lo firmó, ó la designacion de la autoridad judicial de la que emana; e. La transcripcion literal de la parte del instrumento de la que resultare la cancelacion; f. El número y el folio del registro en donde se encuentre la inscripcion cancelada y su número de órden; g. La transcripcion de los nombres de la persona muerta, si se tratare de una acta de defuncion.

CAP. X.

De las declaraciones de libertad ó de gravámenes.

83. Nadie tiene derecho de compulsar los registros é índices. El que desee asegurarse de la libertad de uno ó varios inmuebles, ó conocer los gravámenes que reportan, pedirá al conservador una declaracion verbal ó escrita del estado de los registros en lo que se refiere á esos inmuebles (2196 C N.).

84. Esta declaracion recaerá tanto sobre el registro de gravámenes y secuestros como sobre el contenido de los instrumentos presentados pero aun no inscritos.

85. El que solicite una declaracion escrita entregará al conservador un estado de los inmuebles sobre los que deba recaer dicha declaracion.

86. La declaracion se escribirá al calce del estado de los inmuebles, ó en un papel añadido (allonge).

87. Se trascribirá á la declaracion la inscripcion definitiva.

88. Si los inmuebles no tienen gravámen ninguno, constará en la declaracion que estan libres de todo gravámen inscrito ó presentado.

89. Durante el término de 120 dias señalado por el art 50 párrafo a, el conservador expedirá á los que los pidan certificados segun los antiguos y nuevos registros. Con este objeto el interesado hará dos estados de los inmuebles, uno segun el antiguo catastro y el otro segun el nuevo. En el mismo término de 120 dias los recaudadores expedirán á los interesados extractos del antiguo catastro. El conservador rendirá sobre cada uno de esos estados la declaracion que corresponda.

90. Los certificados serán escritos y firmados por el conservador.

CAP XI.

Del conservador de gravámenes, de sus obligaciones y de su responsabilidad.

91. Los conservadores de gravamenes inmuebles serán nombrados por el Consejo de Estado, que podrá revocar los nombramientos.

92. El conservador dará una caucion solidaria de diez mil francos: esta causion se reducirá á seis mil francos para los Distritos de la Valleé y del país enhaut.

93. La caucion ó fianza la darán en forma auténtica dos personas solventes, domiciliadas en el canton.

94. El departamento de justicia y policía decidirá si la caucion es admisible.

95. Esta fianza subsistirá por todo el tiempo que ejerza sus funciones el conservador.

Solo será remplazada una fianza cuando se admita una nueva.

96. La caucion es la garantía para el pago de las reparaciones civiles y las multas á que pueda estar obligado el conservador por lo que se refiera á su encargo y mientras subsista la caucion. Las reparaciones civiles se pagarán con preferencia á las multas.

97. Los fiadores podrán ser reconvenidos durante diez años contados desde que cesó su caucion por actos anteriores á la cesacion aun cuando antes de terminar los diez años se hubiere declarado en quiebra el conservador ó hubiere hecho cesion de bienes y aunque su sucesion hubiere sido aceptada con beneficio de inventario.

98. al **102** El conservador dará nuevas fianzas: a. Siempre que alguno de los fiadores haga quiebra ó cesion de bienes, muera ó establezca su domicilio fuera del canton; b. Siempre que la caucion se consuma ó disminuya por el pago de multas ó reparaciones civiles.

103. Siempre que se presente al conservador un instrumento para ser inscrito, si designare los inmuebles en la forma prescrita por el art. 18 deberá recibirlo y hacer su inscripcion.

Si esa designacion no estuviere conforme al art. 18. rehusará hacer ambas cosas, y si se le pidieren dará por escrito las razones de su negativa. Faltando esto se hará constar la negativa por un notario, un juez de paz, u.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

asesor de paz ó por un municipal en una declaracion escrita, fechada y firmada. (Difiere del art. 2199 C. N.)

104. El conservador á quien se pida una declaracion escrita sin presentar el estado de los inmuebles la rehusará haciendo constar su negativa como se ha dicho en el art. 103. Si fuere regular la peticion compulsará los registros, los instrumentos presentados y aun no inscritos y entregará la declaracion en el mas corto término.

105. El conservador será responsable por los daños y perjuicios que resulten de sus faltas y negligencias y de las personas que emplee. (2197 C. N.)

Las declaraciones verbales de libertad ó gravámen no producirán responsabilidad ninguna.

106. La accion por daños y perjuicios se intentará bajo pena de prescripcion dentro de un año contado desde el dia en que la persona que sufrió el daño tuvo conocimiento de él.

107. Además de las obligaciones que esta ley impone á los conservadores, éstos se sujetarán á las direcciones del Consejo de Estado para todo lo relativo á su ejecucion.

108. Una ley fijará los honorarios del conservador.

CAP. XII.

De la vigilancia é inspeccion de los registros.

109. El Consejo de Estado tiene la sobrevigilancia general de las oficinas del registro de gravámenes raíces.

110 Una vez cada año hará el Prefecto de cada Distrito la inspeccion de su oficina de registro.

111. El Consejo de Estado, siempre que lo juzgue conveniente ordenará la inscripcion especial por peritos nombrados con este objeto. Los peritos serán indemnizados por el Estado.

112. Se levantará un proceso verbal de cada inscripcion anual ú ordenada por el Consejo del Estado á quien se remitirá esa diligencia.

CAP. XIII.

De las penas y procedimientos.

113 á 117. El conservador, notario ó actuario que contravinieren las disposiciones de esta ley podrán ser condenados á una multa cuyo máximun será de 40 francos por la primera contravencion y 80 por las reincidencias.

118 al 122. El Consejo de Estado impondrá las multas á que se refieren los artículos 113, 114 y 115.

CAP. XIV.

Disposiciones transitorias.

SECCION I.

De los títulos anteriores á la ejecucion de esta ley.

123. Un instrumento es anterior á la ejecucion de la ley cuando el dia desde el que comienza á correr el plazo fijado para la presentacion, segun las anteriores disposiciones, es anterior al dia en que comience á regir esta ley.

124. Los instrumentos enunciados en el art. 11, anteriores á la ejecucion de esta ley, quedarán sujetos á la inscripcion en el registro de gravámenes del Distrito en donde estén situados los bienes.

VERACRUZ | ESTADO DE

CODIGO CIVIL DE 1868.

LIBRO III.

TITULO XX.

DE LA HIPOTECA.

CAP. I.

Disposiciones generales.

ARTS. **2284** á **2286**. Como los 2056 á 2058 del Cód. del Estado de México. (1)

(1) Las referencias de este Código son al del Estado de México.

2287. Para seguridad de una obligacion no pueden hipotecarse bienes por mayor valor que el duplo del importe conocido ó presunto de la obligacion misma.

2288. Como el 2059 del Cód. del Estado de México.

2289. La llamada general, constituida por voluntad de las partes, no surte efectos hipotecarios.

CAP. II.

De la hipoteca legal.

2290. La ley sin tomar en cuen-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

asesor de paz ó por un municipal en una declaracion escrita, fechada y firmada. (Difiere del art. 2199 C. N.)

104. El conservador á quien se pida una declaracion escrita sin presentar el estado de los inmuebles la rehusará haciendo constar su negativa como se ha dicho en el art. 103. Si fuere regular la peticion compulsará los registros, los instrumentos presentados y aun no inscritos y entregará la declaracion en el mas corto término.

105. El conservador será responsable por los daños y perjuicios que resulten de sus faltas y negligencias y de las personas que emplee. (2197 C. N.)

Las declaraciones verbales de libertad ó gravámen no producirán responsabilidad ninguna.

106. La accion por daños y perjuicios se intentará bajo pena de prescripcion dentro de un año contado desde el dia en que la persona que sufrió el daño tuvo conocimiento de él.

107. Además de las obligaciones que esta ley impone á los conservadores, éstos se sujetarán á las direcciones del Consejo de Estado para todo lo relativo á su ejecucion.

108. Una ley fijará los honorarios del conservador.

CAP. XII.

De la vigilancia é inspeccion de los registros.

109. El Consejo de Estado tiene la sobrevigilancia general de las oficinas del registro de gravámenes raíces.

110 Una vez cada año hará el Prefecto de cada Distrito la inspeccion de su oficina de registro.

111. El Consejo de Estado, siempre que lo juzgue conveniente ordenará la inscripcion especial por peritos nombrados con este objeto. Los peritos serán indemnizados por el Estado.

112. Se levantará un proceso verbal de cada inscripcion anual ú ordenada por el Consejo del Estado á quien se remitirá esa diligencia.

CAP. XIII.

De las penas y procedimientos.

113 á 117. El conservador, notario ó actuario que contravinieren las disposiciones de esta ley podrán ser condenados á una multa cuyo máximun será de 40 francos por la primera contravencion y 80 por las reincidencias.

118 al 122. El Consejo de Estado impondrá las multas á que se refieren los artículos 113, 114 y 115.

CAP. XIV.

Disposiciones transitorias.

SECCION I.

De los títulos anteriores á la ejecucion de esta ley.

123. Un instrumento es anterior á la ejecucion de la ley cuando el dia desde el que comienza á correr el plazo fijado para la presentacion, segun las anteriores disposiciones, es anterior al dia en que comience á regir esta ley.

124. Los instrumentos enunciados en el art. 11, anteriores á la ejecucion de esta ley, quedarán sujetos á la inscripcion en el registro de gravámenes del Distrito en donde estén situados los bienes.

VERACRUZ | ESTADO DE

CODIGO CIVIL DE 1868.

LIBRO III.

TITULO XX.

DE LA HIPOTECA.

CAP. I.

Disposiciones generales.

ARTS. **2284** á **2286**. Como los 2056 á 2058 del Cód. del Estado de México. (1)

(1) Las referencias de este Código son al del Estado de México.

2287. Para seguridad de una obligacion no pueden hipotecarse bienes por mayor valor que el duplo del importe conocido ó presunto de la obligacion misma.

2288. Como el 2059 del Cód. del Estado de México.

2289. La llamada general, constituida por voluntad de las partes, no surte efectos hipotecarios.

CAP. II.

De la hipoteca legal.

2290. La ley sin tomar en cuen-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ta la voluntad de la persona obligada confiere derecho de hipoteca:

1º Como la fraccion 1ª del 2060 C. de M;

2º Como la fraccion 2ª del mismo;

3º Como la fraccion 3ª;

4º Como la fraccion 4ª del mismo, agregando "y paraternales;"

5º A los hijos sobre los bienes del padre, y en su caso de la madre para asegurar las resultas de la administracion que de los bienes de sus hijos les concede respectivamente la ley. Tambien tendrán los hijos derecho de hipoteca en los bienes de su padrastro, cuando con su consentimiento la madre conserva la administracion de los bienes del hijo;

6º A los hijos ó descendientes sobre los bienes de su padre ó madre que repiten matrimonio, para seguridad del derecho que les corresponde en los bienes reservables;

7º Como la fraccion 7ª del 2060 del C. de M;

8º Al Erario del Estado, Pueblos ó Municipalidades y á los Establecimientos públicos, sobre los bienes de sus administradores ó recaudadores, para asegurar las rentas de sus respectivos cargos.

2291. Como el párrafo 1º del 2061 del C. de México.

2292. Si en el caso del artículo anterior nada se hubiere pactado, se determinará la cuantía de la hipoteca y de los bienes sobre que ha de imponerla el marido, por el acuerdo de dos árbitros nombrados uno por parte del marido y otro por parte de la mujer. En caso de discordia decidirá el juez del lugar.

2293. La cuantía de la hipoteca legal comprendida en la cláusula 1ª del número 5º y en el 6º del artículo 2290, así como sobre qué bienes ha de imponerse, se determinará por el padre ó madre, de acuerdo con las personas que, á falta suya, son llamadas por la ley para componer el Consejo de familia, y en caso de desacuerdo por el juez. La determinacion de que trata este artículo, corresponde al Consejo de familia en el caso de la cláusula 2ª, número 5, del art. 2290 citado.

2294. Como el 2063 del C. de M. agregando: En los casos de este capítulo, y por regla general, las cuestiones sobre la constitucion y cuantía de la hipoteca legal, sobre su inscripcion en el registro y demas relativas de igual naturaleza, se ventilarán y decidirán en juicio sumario conforme al Código de Procedimientos.

CAP. III.

De la hipoteca voluntaria.

2295 y **2296.** Como los 2064 y 2065 del C. de M.

2297. Ninguno que carezca de capacidad legal para enagenar sus bienes, puede válidamente hipotecarlos.

2298 y **2299.** Como los 2067 y 2068 del C. de M.

2300, 2301 y **2302.** Como el 2069 del C. de M.

La referencia que contiene el 2302 es al art. 2004.

2303. Como el 2070 del Cód. de M.

CAP. IV.

DE LOS EFECTOS DE LA HIPOTECA.

SECCION I.

De los efectos de la hipoteca con relacion al obligado y sus bienes.

2304. La hipoteca para el solo efecto de hacer efectivos los pagos asegurados con ella, es indivisible, y como tal subsiste sobre todos los bienes gravados, sobre cada uno de ellos y sobre cada una de sus partes, pudiéndose vender la que de éstas baste para el pago. La presente disposicion se completa por el art. 2330.

2305. Como el 2072 del C. de M. *La referencia que contiene el de Veracruz es al art.* 2001.

2306. Como el 2073 del C. de M. modificada así la fraccion 5ª *A los alquileres ó rentas debidas por el arrendatario de los bienes hipotecados, y aun á los que dicho arrendatario haya adelantndo por m s de un año, si no se tomó la inscripcion prevenida por la ley.*

2307 á **2311.** Como los 2074 á 2078 del C. de M.

2312. Como el 2079 del C. de M. La referencia es al art. 2265.

2313. Como el 2080 del C. de M. La referencia que contiene es al art. 2237.

SECCION II.

De los efectos de la hipoteca con relacion á terceros poseedores.

2314. Como la primera parte del 2081 del C. de M.

2315. La disposicion del art. anterior no tiene lugar contra el tercero que ha adquirido los bienes hipotecados en subasta judicial, practicada con la publicidad de estilo segun el art. 1242 del Código de Procedimientos. Tampoco tiene lugar respecto de los bienes muebles comprendidos en el número 4 del art. 2306, que hubiesen sido enagenados sin mediar fraude de parte del adquirente.

2316. El que quiera comprar bienes que se hayan hipotecado por una cantidad superior á su justa estimacion, podrá solicitar, de acuerdo con el propietario, que se haga la venta en subasta judicial, ofreciendo desde luego el precio del avalúo.

2317. De la misma facultad expresada en el art. anterior gozará el

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

tercer poseedor que habiendo adquirido bienes inmuebles que despues se hayan deteriorado gravemente por efecto de algun accidente involuntario, se obligue bajo fianza á ejecutar mejoras ú obras considerables.

2318. Como la primera parte del 2083 del C. de M. agregando: *El requirimiento se hará ante escribano.*

2319. Como la 2ª parte del art. 2083. La referencia es al art. 2308.

2320. Si en el caso del artículo anterior, el tercer poseedor ha preferido desamparar los bienes, todavía conserva la facultad de hacer el pago hasta que se haya consumado la adjudicacion de aquellos.

2321. Como el 2084 del C. de M. La referencia es al art. 2265.

2322. Como el 2085 del C. de M. La referencia es á la Seccion I. Cap. II, Tít. XVIII, Lib. III.

2323 á 2326. Como los 2086 á 2089 del C. de M.

CAP. V.

De la extincion de la hipoteca.

2327. Como la primera parte del 2090 del C. de M.

2328. Como la segunda parte del mismo artículo. La referencia es á los arts. 2315, 2316 y 2317.

2329. Como el 2091 del C. de M.

CAP. VI.

Prevenciones relativas á las hipotecas convencionales existentes á la publicacion de éste Código, y otras.

2330. Además de las prevenciones contenidas en los capítulos anteriores de este título, se observarán en cuanto á hipotecas las siguientes:

1ª Se faculta á los propietarios de fincas rústicas y urbanas para subdividirlas en las fracciones que les convenga; distribuyéndose proporcionalmente el valor de la hipoteca que tengan aquellas entre las partes en que se haga la division.

2ª Cada fraccion tendrá por lo menos un valor igual al del importe de la hipoteca que en ella quede constituida, y además una tercera parte de este mismo importe.

3ª De cada una de las fracciones en que se dividan las fincas rústicas se levantará un plano y se hará el avalúo, remitiéndose un ejemplar de ambas cosas al gobierno del Estado sin cuyo requisito no se podrá hacer en el Registro la anotacion de que habla la fraccion siguiente.

4ª Se anotará en el registro de las oficinas respectivas la variacion que hubiere respecto de cada finca, y la nueva obligacion hipotecaria será la única que se podrá hacer valer judicialmente.

5ª Luego que esté terminada la division de fracciones y hecha la anotacion correspondiente, quedan facultados los dueños para proceder á la venta de cada lote, el cual llevará siempre consigo la obligacion hipotecaria hasta que sea redimida;

6ª No podrá el acreedor á cuyo favor estè constituida la hipoteca, oponerse á que se haga la redencion siempre que lo pretenda el deudor;

7ª No se podrá en lo sucesivo constituir hipotecas indivisibles que subsistan por entero en todos, en cada uno y en cada parte de los bienes gravados, sino en el caso de que el valor total de éstos no llegue á más de una mitad del del crédito;

8ª Los certificados que extienda la oficina del registro comprenderán las prevenciones de este art. y una relacion breve y clara del contrato;

9ª Estos documentos pueden enagenarse y se harán valer por el poseedor en juicio ejecutivo.

REGLAMENTO.

DEL TITULO XXIII.

DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO

Y DE LA CALIFORNIA

TITULO I.

DE LAS OFICINAS DEL REGISTRO PUBLICO, DE SUS EMPLEADOS Y DE LOS LIBROS QUE EN ELLAS DEBEN LLEVARSE.

1. En cumplimiento de lo prevenido en el título XXIII del Código civil, se establecerán tres oficinas, denominadas: "Registro público de la propiedad:" la primera en esta capital, la segunda en la ciudad de Tlalpam y la tercera en la capital del territorio de la Baja-California.

2. *Así modificado por el decreto de 16 de Junio de 1873.*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

tercer poseedor que habiendo adquirido bienes inmuebles que despues se hayan deteriorado gravemente por efecto de algun accidente involuntario, se obligue bajo fianza á ejecutar mejoras ú obras considerables.

2318. Como la primera parte del 2083 del C. de M. agregando: *El requirimiento se hará ante escribano.*

2319. Como la 2ª parte del art. 2083. La referencia es al art. 2308.

2320. Si en el caso del artículo anterior, el tercer poseedor ha preferido desamparar los bienes, todavía conserva la facultad de hacer el pago hasta que se haya consumado la adjudicacion de aquellos.

2321. Como el 2084 del C. de M. La referencia es al art. 2265.

2322. Como el 2085 del C. de M. La referencia es á la Seccion I. Cap. II, Tít. XVIII, Lib. III.

2323 á 2326. Como los 2086 á 2089 del C. de M.

CAP. V.

De la extincion de la hipoteca.

2327. Como la primera parte del 2090 del C. de M.

2328. Como la segunda parte del mismo artículo. La referencia es á los arts. 2315, 2316 y 2317.

2329. Como el 2091 del C. de M.

CAP. VI.

Prevenciones relativas á las hipotecas convencionales existentes á la publicacion de éste Código, y otras.

2330. Además de las prevenciones contenidas en los capítulos anteriores de este título, se observarán en cuanto á hipotecas las siguientes:

1ª Se faculta á los propietarios de fincas rústicas y urbanas para subdividirlas en las fracciones que les convenga; distribuyéndose proporcionalmente el valor de la hipoteca que tengan aquellas entre las partes en que se haga la division.

2ª Cada fraccion tendrá por lo menos un valor igual al del importe de la hipoteca que en ella quede constituida, y además una tercera parte de este mismo importe.

3ª De cada una de las fracciones en que se dividan las fincas rústicas se levantará un plano y se hará el avalúo, remitiéndose un ejemplar de ambas cosas al gobierno del Estado sin cuyo requisito no se podrá hacer en el Registro la anotacion de que habla la fraccion siguiente.

4ª Se anotará en el registro de las oficinas respectivas la variacion que hubiere respecto de cada finca, y la nueva obligacion hipotecaria será la única que se podrá hacer valer judicialmente.

5ª Luego que esté terminada la division de fracciones y hecha la anotacion correspondiente, quedan facultados los dueños para proceder á la venta de cada lote, el cual llevará siempre consigo la obligacion hipotecaria hasta que sea redimida;

6ª No podrá el acreedor á cuyo favor estè constituida la hipoteca, oponerse á que se haga la redencion siempre que lo pretenda el deudor;

7ª No se podrá en lo sucesivo constituir hipotecas indivisibles que subsistan por entero en todos, en cada uno y en cada parte de los bienes gravados, sino en el caso de que el valor total de éstos no llegue á más de una mitad del del crédito;

8ª Los certificados que extienda la oficina del registro comprenderán las prevenciones de este art. y una relacion breve y clara del contrato;

9ª Estos documentos pueden enagenarse y se harán valer por el poseedor en juicio ejecutivo.

REGLAMENTO.

DEL TITULO XXIII.

DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO

Y DE LA CALIFORNIA

TITULO I.

DE LAS OFICINAS DEL REGISTRO PUBLICO, DE SUS EMPLEADOS Y DE LOS LIBROS QUE EN ELLAS DEBEN LLEVARSE.

1. En cumplimiento de lo prevenido en el título XXIII del Código civil, se establecerán tres oficinas, denominadas: "Registro público de la propiedad:" la primera en esta capital, la segunda en la ciudad de Tlalpam y la tercera en la capital del territorio de la Baja-California.

2. *Así modificado por el decreto de 16 de Junio de 1873.*

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

La planta de dichas oficinas mientras no requieran sus labores el nombramiento de oficiales auxiliares será:

EN ESTA CAPITAL.

Un director registrador primero, encargado de las secciones 1ª y 2ª con el sueldo anual de $ 3,000

Un registrador segundo, encargado de las secciones 3ª y 4ª $ 2,000

Cuatro escribientes, á 600 pesos $ 2,400

Un portero mozo de oficios $ 120

Gastos de oficios $ 120

EN TLALPAM.

Un registrador encargado de las cuatro secciones, con el sueldo anual de $ 2,000.

Un escribiente $ 600

Un portero mozo de oficios $ 100

Gastos de oficios $ 100

"En la Baja-California el registro estará á cargo de los jueces de letras y tendrán para auxiliarlos en su desempeño.

Un escribiente con el sueldo anual de $ 600.

3. Los actuales oficios de hipotecas que sean de propiedad particular, continuarán por ahora con el carácter que hoy tienen; pero serán considerados como segundas secciones del Registro público respectivo, y quedarán sujetos á las prescripciones del Código civil y á las de este Reglamento.

4. Las oficinas del Registro dependen directamente del Ministerio de Justicia.

5. Para ser director del Registro son requisitos indispensables:

I. Ser abogado con ocho años de práctica, ya en el ejercicio de la profesion, ya en la judicatura;

II. No haber sido procesado por ningun delito del fuero comun;

III. Ser de notoria probidad.

6. Para ser oficial del registro, son requisitos indispensables:

I. Ser abogado ó notario con cuatro años de práctica;

II. No haber sido procesado por ningun delito del fuero comun;

III. Ser de notoria probidad.

7. Son obligaciones del director

I. Vigilar por el exacto cumplimiento de las prescripciones del Código civil y de las de este Reglamento;

II. Resolver las dudas que ocurran á los oficiales ó á los interesados en los actos del Registro;

III. Recibir y proveer las peticiones del Ministerio público, y autorizar con su firma cualquier acto del Registro en que éste intervenga;

IV. Suspender á los oficiales ó escribientes en el caso de faltas graves, levantando sobre ellas una informacion sumaria que remitirá desde luego al Ministerio de Justicia, para que este determine lo conveniente;

V. Encargarse personalmente del despacho de cualquiera seccion que quede vacante entretanto se provea.

VI. Remitir mensualmente al Ministerio de Justicia un estado completo de todos los actos registrados.

VII. Practicar cada mes una visita á cada una de las secciones, haciendo constar en acta formal el estado en que las encuentre, de la que acompañará copia al estado que menciona la fraccion anterior;

VIII. Rendir por escrito al Ministerio de Justicia todos los informes que este le pida sobre el estado de la oficina ó sobre la conducta de los empleados;

8. Son obligaciones de los oficiales del Registro, además de las que les impone el Código civil;

I. Asistir con puntualidad á las horas de despacho que se fijen en el reglamento económico de la oficina;

II. Autorizar con su firma todas las inscripciones;

III. Formar al fin de cada mes un estado completo de todos los actos registrados en su respectiva seccion, y entregarlo al director para los efectos que expresa la fraccion VI del artículo anterior;

IV. Consultar con el director todas las dudas que les ocurran;

V. Suministrar al director en la visita mensual, ó siempre que los pida, todos los datos que necesitare;

VI. Vigilar la conducta de sus subalternos.

9. El ministerio de Justicia entregará á cada oficina del Registro, los libros que necesite.

10. Dichos libros estarán rotulados de la siguiente manera:

Libro núm. 1.—Registro de la propiedad, oficina de (aquí la demarcacion).

Libro núm. 2.—Registro de hipotecas.

Libro núm. 3.—Registro de arrendamientos.

Libro núm. 4.—Registro de sentencias.

11. Cada uno de éstos estará autorizado en su primera y última fojas con las firmas del Ministro de Justicia y del Director de la oficina, y rubricadas por el segundo en todas las demas.

TITULO II.

DE LOS TITULOS SUJETOS Á INSCRIPCION.

Art. **12.** La obligacion de trasmitir á otro el dominio de cualquier inmueble ó derecho real, ó de constituir sobre uno ú otro algun derecho de la misma especie, no estará sujeto á inscripcion.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

13. Tampoco lo estará la obligacion de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los arts. 3333 y 3341 del Código civil.

14. Estarán sujetas á registro, como comprendidas en los artículos citados en el que precede, no solo las sentencias que expresamente declaren la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes, ó modifiquen con igual expresion su capacidad civil en cuanto á la libre disposicion de su caudal, sino tambien todas aquellas que produzcan legalmente una ú otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante.

15. Lo dispuesto en la fraccion III del art. 3325 y en el 3335 del Código civil, respecto á la inscripcion de los contratos de arrendamiento, será aplicable tambien á las de subarrendamiento, subrogaciones, y cesiones y retrocesiones de arrendamientos siempre que tengan las circunstancias expresadas en dichos artículos; pero no deberá hacerse en tales casos una inscripcion nueva, sino solo un asiento de nota marginal á la inscripcion que ya estuviere hecha del arrendamiento primitivo.

16. Se tendrá por título para todos los efectos de la inscripcion, el documento público fehaciente entre vivos ó por causa de muerte, en que funde su derecho sobre el inmueble ó derecho real, la persona á cuyo favor deba hacerse la inscripcion misma.

17. Cuando dicha persona tuviere más de un título, bien porque siendo heredero ó legatario, funde su derecho en un testamento y en una particion, bien porque poseyendo bienes que le han sido disputados, es mantenido en su propiedad por transaccion ó sentencia ejecutoria, ó bien por otra cualquiera causa, deberá inscribirse cada uno de dichos títulos, aunque, si fuere posible, se comprenderán en una sola inscripcion.

18. El propietario que careciere de título de dominio escrito, deberá inscribir su derecho, justificando previamente su posesion ante el juez de primera instancia del lugar en que estén situados los bienes, con audiencia del Ministerio público si tratare de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario ó la de los demas partícipes del dominio si pretendiere inscribir un derecho real.

19. Si los bienes estuvieren situados en pueblo ó término donde no resida el juez de primera instancia podrá hacerse dicha justificacion ante el juez de paz respectivo, con audiencia del síndico del ayuntamiento, en todos los casos en que deberia ser oido el Ministerio público.

20. La intervencion del Ministerio público ó del síndico, se limitará á procurar que se guarden en la justificacion las formas de la ley.

21. Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la ley, los que sirviendo de títulos al dominio ó derecho real, estén expedidos por la autoridad competente para darlos, y deban hacer fé por sí solos. A este número pertenecen, entre otros, los documentos en que se otorga la consesion definitiva de las minas ó de los caminos de hierro, las escrituras de adjudicacion otorgadas por la autoridad política, y las certificaciones de los actos de conciliacion ó verbales, en que por convenio de las partes, se constituya algun derecho real sobre bienes determinados.

22. Los documentos otorgados en el extranjero no se podrán inscribir, sino cuando concurriendo en ellos los requisitos que exige el art. 3331 del Código civil, hayan sido oficialmente traducidos, ya por peritos nombrados por el Tribunal superior ó jueces de primera instancia, ya por la seccion correspondiente del Ministerio de relaciones.

TITULO III.

DE LA FORMA Y EFECTOS DE LA INSCRIPCION.

Art. **23.** A cada finca se abrirá un registro particular en cada uno de los libros correspondientes á las cuatro secciones.

24. Los asientos correspondientes á cada finca se numerarán correlativamente, y se firmarán por el registrador.

25. Además de los casos previstos en los arts. 2041 y 2042 del Código civil, incurrirán en responsabilidad los registradores si infringieren el art. 3339 de dicho Código.

26. Se entiende por representante legítimo del interesado en una inscripcion, para el efecto de pedirla segun lo dispuesto en el artículo que precede, aquel que deba representarle con arreglo á derecho, en todos los actos legales, como el padre por el hijo que está bajo su potestad; el marido por la muger; el tutor y el mandatario, aunque el mandato sea verbal ó tácito.

27. Para asegurar la inscripcion en el caso del art. 3,341 del Código civil, remitirá directamente al registrador, el notario ante quien se otorgue, ó la autoridad que expida el título en que se reserve el derecho de tercero, los documentos necesarios para hacer dicha inscripcion.

28. El cónsul mexicano en el extranjero que autorizare alguno de los actos ó contratos á que se refiere el artículo anterior, cumplirá la obligacion que en él se impone á los notarios.

29. Presentado el título en el registro y extendido en el acto el asien-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

to de presentacion, el registrador devolverá el documento al interesado.

30. Si en un mismo título se enajenaren ó gravaren diferentes bienes situados en distintos partidos judiciales, se inscribirá cada uno de ellos en los Registros respectivos, surtiendo efecto cada inscripcion desde su fecha en cuanto á los bienes en ella comprendidos.

31. Si la finca radicare en territorio de dos ó más partidos judiciales se hará la inscripcion en los Registros de todos ellos, incluyendo en cada uno tan solo la parte de la misma finca que en él estuviere situada.

32. Cuando en un mismo título se enajenaren ó gravaren diferentes fincas, se hará la correspondiente inscripcion en la hoja destinada á cada una de ellas, indicando en cada inscripcion las demas fincas comprendidas en el título, y en el folio y número en que se hubieren hecho las inscripciones que á ellas se refieran.

33. Se considera como fecha de la inscripcion para todos los efectos que ésta debe producir, la fecha del asiento de presentacion, que deberá constar en la inscripcion misma.

34. Cada una de las fincas que se inscriba por primera vez en los nuevos Registros, se señalará con número diferente y correlativo.

35. Las inscripciones correspondientes á cada finca, se señalarán con otra numeracion correlativa y especial.

36. Para enumerar las fincas que se inscriban conforme á lo dispuesto en los artículos que preceden, se señalará con el número uno la primera cuyo dominio se inscriba en los nuevos registos y con los números siguientes, por órden riguroso de fechas, las que sucesivamente se vayan inscribiendo en los mismos términos.

37 Cuando no sea inscripcion de dominio la primera que deba hacerse relativa á cualqier finca en el registro de la propiedad, se procederá en la forma siguiente:

"Finca número....(el que corresponda.)

"Certifico: que en el libro....folio ....se halla una inscripcion de propiedad cuyo tenor es como sigue:

(Aquí la inscripcion.)

"Concuerda con el asiento á que me refiero, y para poder extender la inscripcion que sigue, traslado la presente en.....(Fecha y firma)."

38. Si la inscripcion del Registro antiguo que deba trasladarse al nuevo, conforme á lo prevenido en el artículo anterior no contuviere alguna de las circustancias exigidas en los arts. 2,026 y 3,349 del Código civil, las adicionará el registrador á continuacion de la misma inscripcion trasladada, tomándolas del nuevo título que se le presente, si de él resultaren y en otro caso, de una nota que para este objeto, deber exigir, extendida

de conformidad, y firmada por todos los interesados en la inscripcion.

39. La nota á que se refiere el artículo que precede deberá quedar archivada en el Registro.

40. La adicion prevenida en los dos artículos anteriores, se hará á continuacion de las últimas palabras de la inscripcion trasladada, en los términos siguientes:

"Certifico: que careciendo la inscripcion preinserta de algunas de las circunstancias que exige la ley, las adiciono con arreglo á la escritura de.....que ahora presenta D. A. (y á ó á) la nota qué él mismo y D. B. me han entregado, firmada de conformidad por ambos en los términos siguientes. (Aquí las circunstancias adicionadas) y despues concuerda etc.»

41. Las inscripciones relativas á cada finca se numerarán tambien por el órden en que se hicieren.

42. Las inscripciones de hipotecas que deben hacerse en su registro especial, se indicarán en el de la propiedad, en la finca respectiva, con el número que le corresponda en el mismo, y en seguida se dirá: "Inscripcion hipotecaria número.....(el que tuviere en el registro de las hipotecas por órden de fechas) tomo.....folio...."

43. Cuando se divida una finca señalada en el registro con su número correspondiente, se inscribirá con número diferente, la parte que se separe á favor del nuevo dueño; pero haciéndose breve mencion de esta circunstancia al márgen de la inscripcion antigua, y refiriéndose á la nueva.

44. Cuando se reunan dos fincas para formar una sola, se inscribirá ésta con un nuevo número, haciéndose mencion de ello al márgen de cada una de las inscripciones anteriores relativas al dominio de las fincas que se reunan. En la nueva inscripcion se hará tambien referencia de dichas inscripciones, así como de los gravámenes que las mismas fincas reunidas tuvieren con anterioridad.

45. Para dar á conocer con toda exactitud las fincas y los derechos que sean objeto de las inscripciones, ejecutarán los registradores lo dispuesto en el art. 3,349 del Código civil, con sujecion á las reglas siguientes:

I. La naturaleza de la finca se expresará manifestando si es rústica ó urbana, y el nombre con que las de su clase sean conocidas en la demarcacion del registro:

II. La situacion de las fincas rústicas se determinará, expresando el término, partido, demarcacion política ó cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren todos sus linderos por los cuatro puntos cardinales, y cualquiera circunstancia que impida confundirlas con otras fincas.

III. La situacion de las fincas urbanas se determinará expresando la

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ® DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

poblacion en que se hallen, el nombre de la calle ó lugar, el número si lo tuvieren, y si este fuere de fecha reciente, el que haya tenido ántes; el número de la manzana, el nombre del edificio, si fuere conocido con alguno determinado, los linderos, y cualquiera otra circunstancia que sirva para distinguir la finca inscrita de otra.

IV. La medida superficial se expresará en la forma que constare del título y con las mismas denominaciones que en él se empleen; pero si del título no resultare dicha medida, se expresará en la inscripcion esta circunstancia.

V. La naturaleza del derecho que se inscriba se expresará con el nombre que se le dé en el título, y si no se le diere ninguno no se designará tampoco en la inscripcion.

VI. El valor de la finca ó derecho inscrito, se expresará si constare en el título y en la misma forma que apareciere en él, bien en dinero bien en especie. Tambien se expresará dicho valor, si se hubiere hecho constar para el pago del impuesto por medio de tasacion, ó si tratándose de un usufructo ó pension, se hubiere capitalizado tambien para el pago del impuesto.

VII. Para dar á conocer la extension, condiciones y cargas del derecho que deba inscribirse; se hará mencion circunstanciada y literal de todo lo que, segun el título, limite el mismo derecho y las facultades del adquirente en provecho de otro, ya sea persona cierta, ó ya indeterminada, así como los plazos en que venzan las obligaciones contraidas, si fueren de esta especie las inscritas.

VIII. Las cargas de la finca ó derecho á que afecte la inscripcion inmediata ó mediatamente, podran resultar, bien de alguna inscripcion anterior ó bien solamente del título presentado. En el primer caso se indicará brevemente su naturaleza y número citando el que tuviere cada uno y el folio y libro del registro en que se hallare: en el segundo caso se referirán literalmente, advirtiendo que carecen de inscripcion. Si aparecieren dichas cargas del título y del registro, pero con alguna diferencia entre ambos, se notarán las que sean:

IX. Los nombres que deben consignarse en la inscripcion, se expresarán segun resulten del título, sin que sea permitido al registrador, ni aun con acuerdo de las partes, añadir ni quitar ninguno. Al nombre se añadirán, si tambien resultaren del título, la edad, el estado, la profesion y el domicilio. Las sociedades ó establecimientos públicos se designarán con el nombre con que fueren conocidos expresándose al mismo tiempo su domicilio, y ademas con el de la persona que en su representacion pida la inscripcion, si no fuere una sociedad conocida únicamente por su razon.

Tambien deberá añadirse, si constare, el título en cuya virtud posea el que transfiera el derecho.

X. Toda inscripcion de actos ó contratos que hayan devengado derechos á favor de la hacienda pública expresará además el importe de éstos y la fecha y número del recibo de su pago.

XI. En las inscripciones de arrendamientos se expresará su precio y la duracion del contrato.

46. Todas las cantidades y números que se mencionen en las inscripciones, cancelaciones y asientos de presentacion se expresarán en letra.

47. Toda inscripcion relativa á fincas en que el suelo pertenezca á una persona y el edificio ó plantacion á otra, expresará con toda claridad esta circunstancia, al hacer mencion de las cargas que pesen sobre el derecho que se inscriba.

48. Hecha la descripcion de una finca en su inscripcion de propiedad, no se repetirá en las demas inscripciones ó anotaciones que se hagan relativas á la misma, siempre que de los mismos títulos presentados para ellas, resulten designados de igual manera, la situacion, la medida superficial y los linderos; pero se citarán el número de la finca, el de la inscripcion y el folio y libro del registro en que se halle dicha descripcion, añadiendo en seguida todas las demas circunstancias que la completen y aparezcan de los mismos títulos presentados.

49. Siempre que se inscriba, en cualquiera concepto que sea, algun derecho constituido anteriormente sobre un inmueble, como censo, hipoteca, usufructo ú otros semejantes, se expresará la fecha de su constitucion, el nombre del constituyente y los gravámenes especiales con que se hubiere constituido si fueren de naturaleza real.

50. Si dichos gravámenes resultaren de la inscripcion primitiva del derecho, las posteriores solo contendrán una indicacion de ellos, con la referencia correspondiente á dicha inscripcion. Si no existiere ésta, se expresará así.

51. La cesion del derecho de hipoteca y de cualquiera otro real se hará constar por medio de una nueva inscripcion que se remitirá á la primera, citando su número y folio, los nombres del cedente y cesionario, y las demas circunstancias que resulten del título de cesion, y sean comunes á todas las inscripciones.

52. El cesionario de cualquier derecho inscrito, deberá inscribir la cesion á su favor siempre que éste resulte de escritura pública. Si se verificare la cesion ántes de estar inscrito el derecho á favor del cedente, podrá el cesionario exigir juntamente con la suya, la inscripcion á favor de su causante.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

53. Subrogado el cesionario en el lugar del cedente, la inscripcion de éste surtirá respecto al otro, todos sus efectos desde su fecha.

54. Cuando en alguna testamentaría ó concurso se adjudiquen bienes inmuebles á uno de los partícipes ó acreedores, con la obligacion de emplear su importe en pagar deudas ó cargas de la misma herencia ó concurso, se inscribirán dichos bienes á favor del adjudicatario, haciéndose mencion literal de aquella obligacion.

55. Los herederos y legatarios no podrán inscribir á su favor bienes inmuebles ó derechos reales que no hubieran inscrito sus causantes. Los que se hallen en este caso se inscribirán á nombre del difunto, ántes de serlo á favor de la persona á quien se hayan adjudicado.

56. Inscrito en el registro cualquier título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ninguno otro de fecha anterior, por el cual se trasmita ó grave la propiedad del mismo inmueble.

57. La prohibicion contenida en el artículo que precede, se entiende sin perjuicio de la facultad que, segun la misma ley, tengan los dueños de inmuebles ó derechos reales, para registrar los títulos que oportunamente no hubieren presentado; pero en las inscripciones de esta especie se hará mencion de dicha circunstancia, ántes de expresarse la conformidad de ellas en los documentos de su referencia.

58. La calificacion que hagan los registradores de la legalidad de los títulos ó de la presentacion, segun lo prevenido en el art. 3348 del Código civil, se entenderá limitada para el efecto de negar ó admitir la inscripcion y no impedirá ni preocupará el juicio que pueda seguirse en los Tribunales sobre la nulidad del mismo título ó sobre la falta de representacion, á ménos que llegue á dictarse sentencia que cause ejecutoria.

59. Si de la ejecutoria que en dicho juicio recayere, resultare que fueron mal calificados el título ó la representacion, el registrador hará la inscripcion ó cancelará la que hubiere hecho conforme á la ejecutoria, tomando el nuevo asiento la fecha del de presentacion del título que ha dado lugar al incidente.

60. El registrador considerará como falta de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos ó escrituras, cuya inscripcion se solicite conforme á lo prevenido en el art. 3348 del Código civil, todas las que afecten á su validez, segun las leyes que determinan la forma de los instrumentos públicos, siempre que resulten del texto de los mismos documentos ó escrituras.

61. Para los efectos del artículo que precede, se entenderán comprendidos en el citado art. 3348 del Código civil, los documentos ó escrituras que no expresen ó expresen sin la claridad suficiente, cualquiera de las circunstancias que segun la misma ley, bede contener la inscripcion, bajo pena de nulidad.

62. La disposicion del art. anterior, no surte más efecto que el de suspender el registro y de ninguna manera contradice lo prescrito en el repetido art. 3348 del Código civil y en el 59 de este reglamento.

63. Los jueces y tribunales ante quienes se alegue la nulidad de una inscripcion, darán conocimiento al registrador respectivo.

64. El registrador, el mismo dia en que reciba el oficio del juez, pondrá una nota marginal á la inscripcion reclamada, en esta forma:

"Reclamada la nulidad por D. N. ....en el juzgado de.... escribanía de.... (Fecha y media firma.)

65 Si se desechase la reclamacion de nulidad, tambien pondrá el juez en conocimiento del registrador, la ejecutoria que así lo declare, á fin de que cancele la nota marginal que queda referida, por otra inmediata diciendo:"

"Desechada la reclamacion de nulidad indicada en la nota que precede por ejecutoria (de tal fecha.) (Media firma y fecha.)"

66. Declarada la nulida de una inscripcion, mandará el juez cancelarla y extender otra nueva en la forma que proceda, segun la ley.

67. Esta nueva inscripcion no surtirá efecto sino desde su fecha.

TITULO IV.

DE LA RECTIFICACION DE LOS ACTOS DEL REGISTRO.

ART. 68. Cualquiera de los interesados en una inscripcion del registro, que advirtiere en ella error material ó de concepto, podrá, de acuerdo con los demas, pedir su rectificacion al registrador, y si éste no conviniere en ella, ó la contradijere alguno de los interesados, podrá acudir al juez con igual peticion.

69. El juez declarará y el registrador reconocerá, en su caso, el error de concepto solamente cuando sin duda alguna lo hubiere, y en este caso se verificará la rectificacion, haciendo un nuevo asiento con presencia del título primitivo.

70. Cuando el error resultare de la expresion vaga é inexacta del concepto, en el título, y de haberlo entendido el registrador de un modo diferente de los interesados, no declarará el juez dicho error, ni lo rectificará el registrador; mas quedará á sal-

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

vo á las partes su derecho, bien para que se declare judicialmente la inteligencia del contrato, bien para celebrar otro nuevo en que se exprese con mayor claridad, el concepto dudoso.

71. Verificada la rectificacion de una inscripcion ó cancelacion en el registro, se rectificarán tambien los demas asientos relativos á ella que se hallen en los demas libros, si estuvieren igualmente equivocados.

TITULO V.

DE LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO.

ART. **72.** La manifestacion del registro que dispone el art. 2040 del Código Civil, se hará á peticion verbal del interesado en consultarlo, siempre que indique claramente las fincas ó los derechos, cuyo estado pretenda averiguar.

73. Los libros del registro no se pondrán de manifiesto á los que lo soliciten, sino durante el tiempo que el registrador no los necesite para el servicio de la oficina.

74. Los particulares que consulten el registro, podrán sacar de él las notas que juzguen convenientes para su propio uso; pero sin copiar los asientos, ni exigir de la oficina auxilio de ninguna especie, más que la manifestacion de los libros.

75. Las certificaciones de asientos de todas clases, relativas á bienes determinados, comprenderán todas las inscripciones de propiedad verificadas en el período respectivo, y todas las inscripciones y notas marginales de derechos reales, impuestos sobre los mismos bienes en dicho período, que no estén canceladas.

76. Las certificaciones de asientos de clase determinada comprenderán todos los de la misma que no estuvieren cancelados, con expresion de no existir otros de igual clase.

77. Las certificaciones de inscripciones hipotecarias á cargo de personas señaladas, comprenderán todas las constituidas y no canceladas, sobre todos los bienes, cuya propiedad estuviere inscrita á favor de las mismas personas.

78. En las certificaciones de que tratan los tres artículos anteriores, y en las de no existir asientos de especie determinada, solo se hará mencion de las canceladas, cuando el juez ó los interesados lo exigieren.

79. Cuando las solicitudes de los interesados ó los mandamientos de los jueces no expresaren con bastante claridad y precision la especie de certificacion que se exija de los bienes, personas ó períodos á que ésta ha de referirse, devolverá el registrador las solicitudes con el decreto marginal siguiente:

"Dénse más antecedentes;" y los mandamientos con un oficio, pidiendo dichos antecedentes al juez.

80. En igual forma procederá el registrador, siempre que tuviere duda sobre los bienes ó asientos á que deba referirse la certificacion, aunque los mandamientos ó solicitudes estén redactados con claridad debida, si por cualquier circunstancia imprevista fuere de temer error ó confusion.

81. Cuando en la solicitud ó mandaminto no se expresare si la certificacion ha de ser literal ó en relacion, se dará literal.

82. Los mandamientos judiciales y las solicitudes que tengan por objeto la expedicion de certificaciones, luego que éstas se extiendan á continuacion, se devolverán á los jueces ó á los interesados en su caso.

83. Siempre que deba comprenderse en las certificaciones un asiento de presentacion, por hallarse pendiente de inscripcion el título á que se refiéra, se copiará literalmente cualquiera que sea la forma en que se extienda el resto de la misma certificacion.

84. Cuando alguno de los asientos que deba comprender la certificacion estuviere rectificado por otro, se inscribirán ambas á la letra.

85. Las solicitudes y las certificaciones se escribirán en el papel del sello correspondiente, segun las leyes que rijan sobre la materia.

86. Aunque los asientos de que deba certificarse, se refieran á diferentes fincas ó personas, se comprenderán todos los de una misma certificacion, á ménos que el interesado pretenda que se le den de ellos certificaciones separadas.

Palacio nacional en México, á 28 de Febrero de 1871.—*Benito Juarez.*—Al C. José Diaz Covarrubias, oficial mayor del Ministerio de Justicia é Instruccion pública, encargado del despacho.

Y lo comunico á vd. para su inteligencia y cumplimiento.

Independencia y libertad. México, 28 de Febrero de 1871.

Diaz Cobarrubias.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

INDICE

De las materias que contiene esta obra.

PARTE PRIMERA.

	Páginas.
Leccion I. Introduccion	7
Leccion II. arts. 1940 á 1943	22
Leccion III. arts. 1944 á 1949	36
Leccion IV. arts. 1950 á 1953	53
Leccion V. arts 1954 á 1963	70
Leccion VI. arts. 1964 á 1971	86
Leccion VII. arts. 1972 á 1980	102
Leccion VIII. arts. 1981 á 1992	119
Leccion IX. arts. 1993 á 1998	137
Leccion X. arts 1999 á 2000	149
Continuacion de la leccion X	160
Leccion XI. arts. 2001 á 2010	173
Leccion XII. arts. 2011 á 2015	188
Leccion XIII. arts. 2016 á 2023	197
Leccion XIV. arts. 2024 á 2032	212
Leccion XV. arts. 2033 á 2042	222
Leccion XVI. arts. 2043 á 2050	238
Leccion XVII. arts. 2051 á 2053	250
Leccion XVIII. Del procedimiento en materia de hipotecas	262

PARTE SEGUNDA.

	Páginas.
Austria.—Código civil de 1811.—Parte primera. capítulo sexto	3
Baviera.—Ley de 1.° de Junio de 1822	6
Bélgica—Ley de 16 de Diciembre de 1851	23
Bolivia.—Código civil de 1863. libro tercero. tít. 21	37
Cerdeña.—Código de 1837. libro tercero	43
Chile (República de) Codigo civil de 1857. libro cuarto. tít. 38	71

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Páginas.

Dos Sicilias.—Código de 1819, libro tercero..... 75
España.—Ley hipotecaria reformada en 1869..... 81
Estados Romanos.—Motu proprio de 10 de Noviembre de 1834..... 140
Francia.—Código de 1804. libro tercero. tít. 18..... 158
Friburgo (Canton de) Código de 1850. libro segundo. tít. sesto..... 173
————————libro cuarto tít. 15..... 175
————————Ley de 28 de Junio de 1832..... 182
Holanda.—Código de 1838 tít. 20..... 196
Italia.—Código civil de 1866. libro tercero. cap. segundo..... 203
Luisiana.—Código civil de 1825. libro tercero. tít. 22..... 218
México (Estado de).—Código de 1870. libro tercero. tít. 19..... 231
Portugal.—Digesto del Derecho portugues por Correa-Telles. 1840. libro tercero. tít. 14..... 238
————Código civil de 1867. libro segundo. cap. X..... 247
Prusia.—Ordenanza de Federico II, de 20 de Diciembre de 1788..... 256
————Código civil de 1802. parte primera. tít. segundo..... 291
República Argentina.—Código civil de 1869. libro tercero. tít. 14..... 303
Toscana.—Motu proprio de 2 de Mayo de 1836..... 315
Vaud (Canton de) Código civil de 1819. libro tercero. tít. 16..... 332
————————Ley de 28 de Mayo de 1824..... 325
————————Ley de 24 de Diciembre de 1840..... 339
Veracruz (Estado de) Código civil de 1868. Libro tercero. tít. 20..... 353
Regiamento del tít. 23. libro tercero del Código civil del Distrito y de la California..... 357

FIN.

UANL
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN ®
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS