

tituya previamente y con aprobacion del Juez la hipoteca especial correspondiente; y que el tutor ó curador nombrado preste fianza con las formalidades prevenidas en la ley de Enjuiciamiento civil, y por este mismo orden todas las demás hipotecas legales.

Por lo que hace al modo de llevar el registro se establece que haya de dividirse en dos secciones: una que se titulará de *propiedad*, y otra de las *hipotecas*. Cada seccion se llevará en libros diferentes, numerados por orden de antigüedad. La seccion del registro, titulado de propiedad, comprenderá todas las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones de los títulos sujetos á inscripcion, con escepcion de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones de las hipotecas. La seccion titulada hipotecas, se llevará en dos libros, uno por orden de fechas y otro por orden alfabético, que se considerará como índice del primero. En el libro llevado por orden de fecha se asentarán todas las inscripciones y cancelaciones de hipotecas que deban hacerse, así como las notas marginales que á las mismas hagan referencia. Los registradores llevarán además un libro llamado diario, donde en el momento de presentarse cada título extenderán un breve asiento de su contenido con espresion de las personas que en la ley se determinan, firmándolo dicho registrador y la persona que presente el título, ó un testigo si no supiere firmar. Dicho diario se cerrará todos los dias no feriados á la hora previamente señalada para cerrar el registro, arreglando al efecto una diligencia, que firmará el registrador, en la cual se haga mencion de los asientos que se hayan extendido en el día, ó de no haberse verificado ninguno. Las inscripciones hechas en dias feriados seran nulias. No se podrá hacer ninguna inscripcion en el registro de la propiedad, sin acreditarse previamente el pago de los impuestos establecidos, cuya liquidacion se hará por las oficinas de Hacienda. Las cartas de pago se extenderán por duplicado, y uno de estos ejemplares quedará archivado en el registro, así como uno de los dos mandamientos que debe librar el Juez cuando se hace la inscripcion á virtud de alguna providencia, y los documentos ó títulos en cuya virtud se cancela total ó parcialmente alguna hipoteca. Los registradores no pueden certificar por sí, bajo su responsabilidad, sino en los casos y con las formalidades prevenidas en la misma ley, los errores materiales ó de concepto que se cometan en los asientos. Los registros dependen exclusivamente del Ministerio de Gracia y Justicia; y se establecerá, bajo la dependencia inmediata del Ministro, una Direccion del registro de la Propiedad, que instruirá los expedientes para la provision de los registros, resolverá las dudas que se ocurran, tendrá su alta inspeccion y vigilancia, entendiéndose para ello con los regentes de la Audiencia, y ejercerá las demás atribuciones que se le conceden por el real decreto que habrá de darse para la organizacion.

Otra de las bases fundamentales de la ley es la publicidad de los registros para todas las personas que tengan interés en averiguar el estado de los bienes inmuebles ó derechos reales inscritos. Al efecto, se ordena

que los registradores pongan de manifiesto los registros en la parte necesaria á las personas, que, á su juicio, tengan interés consultarles, sin sacar los libros del oficio, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservacion. Estan tambien obligados los registradores á expedir certificaciones de los asientos de toda clase que existan en el registro correspondiente, que los interesados señalen; de las inscripciones hipotecarias y cancelaciones de la misma especie, hechas á cargo ó en provecho de personas determinadas, ó de no existir asiento ninguno, de los que se pidan. 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 Regente de la Audiencia, si residiese en el mismo lugar, ó al Juez de primera instancia del partido en cualquiera otro caso. El Regente ó el Juez decidirá, oyendo al registrador. Las certificaciones que se pidan se expedirán en el mas breve término posible, pero sin que este pueda exceder del correspondiente á cuatro dias por cada finca, cuyas inscripciones, libertad ó gravámen se trate de acreditar; y trascurrido el término presijado, podrá acudir el interesado al Regente ó su delegado, solicitando se le admita justificacion de la demora, y su proceder con arreglo á derecho contra el registrador.

En cuanto á los registradores exige la ley, no solo que sean abogados, sino que hayan desempeñado funciones judiciales ó fiscales, ó ejercido la abogacia cuatro años, por lo menos. El cargo de registrador es incompatible con el de Juez de paz, Alcalde, Notario y cualquiera otro empleo dotado de fondos del Estado, de la provincia ó de los pueblos. Los que sean nombrados registradores, no pueden ser puestos en posesion de su cargo sin que presten previamente una fianza, cuyo importe fijarán los reglamentos. Luego que los registradores tomen posesion del cargo, pondrán al Regente el nombramiento de un sustituto que los reemplace en sus ausencias y enfermedades, el cual desempeñará sus funciones bajo la responsabilidad del registrador, y será removido siempre que este lo solicite. Los registradores cobrarán únicamente los honorarios señalados en el arancel que acompaña á la ley; y costearán los gastos necesarios para los oficiales que necesiten, y para conservar y llevar el registro, y responderán civilmente con sus fianzas, en primer lugar; y en segundo, con los demás bienes, por los errores y faltas que consten en la inscripcion, anotacion ó cancelacion, y demás cargos que les estan confiados. Toda demanda que haya de deducirse contra el registrador para exigirle la responsabilidad, se presentará y sustanciará ante el Juez del partido, sin perjuicio de la facultad que la ley concede á los Regentes para castigar, en forma de juicio, con multa de 20 á 200 duros cualquiera infraccion de la ley ó de los reglamentos.

Ultimamente se proponen los medios convenientes para la liberacion de las hipotecas legales, y otros gravámenes existentes; para la inscripcion de las obligaciones contraidas y no inscritas, de la publicacion de la ley, y sobre el modo y forma en que han de quedar los libros anteriores

y su relacion con los muchos que habrán de formarse. Los que á la publicacion de la ley tengan á su favor alguna hipoteca legal, podrán exigir, en el término de un año, que la persona obligada constituya é inscriba en su lugar una especial. Si el importe de la obligacion no fuese determinado ó líquido, se fijará de comun acuerdo entre los interesados ó sus representantes. Las hipotecas legales, cuyas inscripciones como hipotecas especiales pueden exigirse, serán las que existan con el carácter de tácita, como la de la Hacienda sobre los bienes de los que manejen fondos; las de los menores é incapacitados, sobre los bienes de su tutor; las de los acreedores refaccionarios, sobre las fincas refaccionadas; las de los vendedores, sobre la cosa vendida por el precio de la misma, y otras semejantes. Del mismo modo los que á la publicacion de esta ley tuvieren gravados sus bienes con alguna hipoteca tácita, podrán exigir en cualquier tiempo de la persona á cuyo favor tengan la obligacion que acepte en su lugar una hipoteca especial: si dicha persona se negase á aceptar la hipoteca ofrecida, decidirá el Juez. Igual término de un año se concede á los que hayan adquirido y no inscrito bienes ó derechos para que los inscriban en el registro. Desde la publicacion de esta ley no se admitirá en los juzgados y tribunales, ni en los Consejos ú oficinas del Gobierno ningun documento ni escritura de que no se haya tomado razon en el registro. El propietario que careciese de título de dominio escrito, deberá inscribir su derecho, justificando previamente su posesion ante el Juez y con audiencia del Promotor. Siendo suficiente la informacion, y no habiendo oposicion, el Juez aprobará el espediente, y se hará la inscripcion en el registro. Todos los libros existentes en las Contadurías á la publicacion de esta ley, se cerrarán por medio de una diligencia, con las formalidades que la ley prescribe y con la asistencia y aprobacion del Juez. Sin embargo, se previene que al márgen de toda inscripcion, estendida en los libros antiguos, que despues de cerrados se cancele en los libros nuevos, se pondrá una nota, espresando dicha cancelacion y el libro y folio en que se halle. Tambien se hará otra anotacion en los casos y por el órden que dicha ley establece.

#### Ley de Enjuiciamiento.

Si hubiere bienes dados en prenda ó hipotecados, se podrá proceder contra ellos antes que contra ningunos otros, si el actor lo solicitare (950). No se causarán embargos en el lecho cotidiano del deudor, su mujer é hijos; en las ropas del preciso uso de los mismos, ni en los instrumentos necesarios para el arte ú oficio á que el primero pueda estar dedicado. Ningunos otros bienes se considerarán exceptuados (951). ¿Y sobre los libros de las gentes profesionales? La ley ha juzgado que los mecánicos no podian ejercer sin herramientas; pero que los profesores debian tener los libros en la cabeza. Por analogia únicamente estará exceptuado el traje de la profesion; y para escribir, una mesa, una silla y un tintero; y en las profesiones que necesiten instrumentos, como los cirujanos, los

médicos, etc., tampoco serán secuestrables. Pero esto no se aplicará en las farmacias á toda la botica, por no ser medio, sino objeto; y solo tendrá lugar en los instrumentos químicos. Adviértase que cuanto no es embargable, no es empeñable. De todo embargo de bienes raíces se tomará razon en la Contaduría de hipotecas (953): véase la variacion de la nueva ley. Justipreciados los bienes, se pondrán á subasta por ocho dias, si son muebles, y por veinte, si raíces (984). Verificado el remate, si las sumas son inferiores á la deuda, se entregan al acreedor; si no, se practica liquidacion; y pagado aquel, queda el resto á disposicion del deudor (991). Las tercerías solo pueden fundarse en dominio ó en mejor derecho (993).

#### PROVINCIAS FORALES.

En Vizcaya, el pariente propincuo puede sacar dentro de año y dia la raíz empeñada, dando al acreedor el importe de la deuda. Empeñada una cosa de oro, ocurriendo debate sobre la cantidad, debe estarse á lo jurado por el acreedor. (Ahora el tribunal apreciaria la prueba, segun su criterio. El ejemplar de 1643 dice de *oro*; pero sin duda debe decir de *otro*). No rescatándose la prenda en tiempo determinado, puede pedirse la venta y adjudicacion. Tambien para ello deberán seguirse las reglas procesales comunes.

En Navarra, solo hallamos relativo á hipotecas la disposicion de que los acreedores censualistas, sin necesidad de escusion, pueden perseguir la hipoteca especial, aun en poder de un tercero.

En Aragon, pasa la prenda en poder del acreedor, y queda la hipoteca en el deudor, con escepcion del secuestro judicial. Es hipoteca foral la de los bienes obligados al mantenimiento de la mujer, y de los yacentes á favor del legado. La hipoteca general no impide la enagenacion, si no hay *emparamiento* ó apoderamiento de los acreedores, ó no es este el Fisco. Los frutos son del hipotecante, escepto en la donacion con frutos. El primer hipotecario es preferido en una finca cuyo valor no alcance á cubrir todas las responsabilidades. El hipotecante, en union de su hermano, no podrá rescatarla y enagenarla, sin probar la muerte de aquel ó dar fianza de ratificacion. El colono porcionero, ejecutado por el acreedor del dueño, dará fianza de no cultivar mas ó de avisar á la recoleccion. Puede el acreedor pedir venta de la prenda, en caso de retardo ó de no satisfaccion al requerimiento, ó de menor oferta que la debida, siendo circunstancia precisa que sea la deuda líquida.

En Cataluña, la persona que tenga en custodia y guarda las prendas, no está obligada á restituirlas, si no le satisface los gastos. Por lo demás, se rige segun el Derecho romano.

#### GRECIA.

Lo mismo sucede en Grecia, con quien tanta relacion y analogia tiene Cataluña; y los frutos no pueden ganarse por el acreedor, aun los debi-

dos percibir, siendo responsable del deterioro hipotecario. En la habitacion, solo restituirá el acreedor esceso, alquilándola. No mediando pacto, puede venderse la prenda al bienio. El poseedor pignoraticio no cede ni á la accion Pauliana, ni á la de depósito. El caso fortuito es del deudor, como dueño. Hipotecado el suelo, se comprende lo edificado despues. No hay prescripcion contra la prenda. Empeñada á dos una cosa, no hay prioridad de tiempo, sino proporcion de valor. El dote es privilegiado, aun al Fisco, aun cuando sea posterior, atendiéndose al tiempo del contrato, y no al de la entrega; mas no á la nada promesa. El que dió el precio de compra, es preferido en la cosa comprada, aun á otros hipotecarios. Cuando el primer acreedor vende la prenda, nada queda al segundo; pero si es el deudor quien la da ó vende, puede el segundo acreedor rescatarla del primero, pagándole la deuda. No vale el dote en fraude. Es acreedor aquel á quien por derecho civil ó pretorio, por cualquier causa, sin escepcion perpétua, se le debe algo, no naturalmente. Aun en la hipoteca tiene preferencia el dote, mas no las otras donaciones nupciales; y solo para evitar daño, mas no para hacer lucro. El heredero impúbero se obliga á las deudas hereditarias. La accion de mútuo se prescribe por treinta, y la hipotecaria, por cuarenta años.

**PORTUGAL.**

Prohibese la pretoria.—Cosas no empeñables.—Preferencia del titulo auténtico y de la prioridad.—Se permite el *anticreseos*.

Dividese tambien la prenda en general y especial; y no se entienden en aquella obligados los que no hubieren sido mencionados: como en caso de citar los muebles, no se entenderán los inmuebles ni los derechos. Prohibese la llamada prenda pretoria, que consistia en dar al acreedor, antes de la contestacion del pleito, la finca del deudor prófugo ú oculto. La clase de prenda ó hipoteca que mas consideracion merece es la legal ó tácita; y se conocen las mismas clases que en España, no pudiendo empeñarse las destinadas al culto, litigiosas, animales ó aperos de labor; las cosas pupilares, sin consentimiento de los tutores ó magistrados; la finca dotal, sin consentimiento de la mujer; el enfitéusis, sin el del señor; los juros y vales reales, oficios del real Patrimonio y los sueldos. Cuando una cosa se ha enagenado á muchos, se prefiere la hipoteca auténtica á la privada, y la anterior á la posterior. Los hipotecarios legales se prefieren á los otros, siguiendo entre ellos la regla de anterior á posterior. Los hipotecarios por escritura auténtica son preferidos á los que son acreedores por papel simple, aun cuando sean anteriores; pero entre ellos se seguirá la misma regla de prioridad. La accion hipotecaria se da contra un tercer poseedor, para que pague la deuda ó entregue la cosa; pero ha de comenzarse por hacer antes escusion en los bienes del deudor. Son válidos los pactos añadidos á la hipoteca y que no repugnan su naturaleza, como el pacto *anticreseos*, que está permitido en Portugal, á diferencia de España; mas no lo está tampoco el pacto comisorio, por el cual se

da facultad de tomar la prenda al acreedor que no hubiere sido pagado en cierto dia. Las maneras de concluirse la prenda son semejantes á las de España.

**SEGUNDO SISTEMA.—CIVILISMO.**

*Francia*: contradiccion del principio con la definicion.—Quedan tácitas.—Convencional en acto público.—Obligatoria, la de maridos y tutores.—En el tercero hay opcion entre el pago y la entrega.—Pero no hay escusion contra el privilegiado ó especial.—Privilegiados para muebles.—Gastos de enfermedad.—Salarios.—Provisiones.—Otros respectivos.—Inmuebles.—Precio.—Co-herederos.—Albañiles.—Refaccionarios.—Purga de hipoteca por el tercero detentador.—Otros medios de estension.—*Nápoles*: privilegio del Fisco.—Inscripcion.—*Cerdeña*: tendencia al Germanismo.—Oficios enagenados y rentas del Estado.—Legales.—Consulares.—Fisco sobre contribuciones.—Inscripcion sobre raices.—Reduccion.—*Vaud*: condeño medianero.—Fisco por contribucion.—Especialidad.—Inscripcion.—*Holanda*: hipoteca antes que privilegio.—Este, especial y general.—Inscripcion.

La materia de las hipotecas ha sido muy debatida en Francia, habiéndose convenido generalmente en la mala organizacion del sistema hipotecario. Trátase de las hipotecas en el Código, despues de haber hablado de las obligaciones; y se las considera como una consecuencia de la obligacion personal contraida por el deudor; por lo tanto, desapareceria la calidad de derecho real, fijada por la legislacion romana, si despues no se declarase espresamente. Defínese, pues, la hipoteca un derecho real sobre los inmuebles afectos al pago de una obligacion, siendo por su naturaleza indivisible, y subsistiendo sobre él todo y cada una de las partes de los inmuebles afectos, siguiéndoles en cualesquiera manos. Son susceptibles de hipoteca los bienes inmuebles que estan en el comercio, y sus accesorios, y el usufructo de los mismos bienes y accesorios, mientras aquella dure. No es aplicable á los muebles, pues con ellos se constituye la prenda. No hay mas que tres hipotecas legales: que son á favor de las mujeres, de los pupilos y personas en interdiccion y del Estado, municipalidades y establecimientos públicos, los cuales pueden ejercer su derecho sobre todos los bienes presentes y futuros. Resulta hipoteca judicial en favor del que ha obtenido un auto, un reconocimiento de la firma puesta á un acto privado obligatorio; sin embargo de que no se podrá inscribir la hipoteca, á no dejar de pagarse despues de haber cumplido el plazo. La hipoteca convencional se constituye por el que tiene capacidad de enagenar, y sujetándola á la modificacion de condiciones ó restricciones á que esté sujeta la disposicion sobre la finca. Debe hacerse por acto público, autorizado por dos Notarios ó por uno y dos testigos, describiendo exactamente la cosa; y por lo tanto no se admite la de los bienes futuros, excepto cuando sean insuficientes los actualés y se espresese esta falta en el contrato. Es necesario que la deuda sea cierta y determinada, y se estiende la hipoteca á todas las mejoras. No tiene lugar la hipoteca sino desde el dia de la inscripcion, á no ser las legales. Sin embargo, la mujer no la tiene por las sumas procedentes de herencias ó donaciones ocurridas durante el matrimonio, sino desde el dia que tuvie-

ron lugar. No obstante, los maridos y tutores estan obligados á la inscripcion de bienes suficientes, so pena de ser reputados culpables de estelionato, encargándose el cumplimiento á los tutores subrogados, al ministerio fiscal y á los parientes é interesados. En los convenios matrimoniales puede pactarse la inscripcion sobre determinada finca; y en semejante caso, las demás quedarán libres; y lo mismo sucederá respecto del tutor por el consejo de familia; y cuando no se haya restringido la hipoteca general en el nombramiento de tutor ó en el contrato de matrimonio, podrá reducirse despues á los inmuebles suficientes, con las correspondientes solemnidades.

El efecto de las hipotecas contra un tercero detentador es el de hacerle pagar todos los intereses y capitales exigibles ó de abandonar la hipoteca; y si no hace ni uno ni otro, se venderá judicialmente, teniendo, sin embargo, el derecho de escusion, que no podrá ser opuesto al acreedor privilegiado ó hipotecario especial. Cuando la hipoteca se abandona, se la nombra un curador con quien se entiendan las diligencias. En cuanto á las mejoras, deterioros, frutos y gastos, se siguen las reglas generales, atendido el cuidado, buena fé y calidad, teniendo el tercer poseedor accion de daños y perjuicios contra el deudor, y pudiendo purgar la hipoteca, como luego se dirá.

Además de las hipotecas dan preferencia al cobro de obligaciones personales los créditos privilegiados, los cuales se anteponen aun á los mismos privilegios. Estos son respecto de los muebles ó de los inmuebles. Los privilegiados, respecto de la generalidad de los muebles, son las costas judiciales, los gastos de funeral, los de la última enfermedad, salarios domésticos y provision para la casa. Sobre determinados muebles, son los alquileres y rentas; sobre los frutos, aperos de labor, mobiliario de la casa, etc.; el crédito sobre la prenda que se halla en poder del acreedor, los gastos de conservacion, el precio de efectos muebles no pagados, las provisiones de un posadero sobre los efectos del viajero que han sido transportados á su posada; los gastos de carruaje y accesorios sobre las cosas transportadas; los créditos que resultan de abusos y prevaricaciones cometidas por los funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones, sobre su fianza y los intereses que pueden serle debidos.

Los privilegiados sobre inmueble son el vendedor para el pago del precio, teniendo preferencia el anterior sobre el posterior; los que han dado el dinero para la adquisicion; los co-herederos sobre los inmuebles de la sucesion para garantia de la particion y la devolucion en su caso; los empleados en obras respecto de lo trabajado y los que han prestado el dinero para pagar á estos últimos. Se estienden sobre los muebles é inmuebles los privilegios generales sobre los muebles, y cuando hay concurrencia se pagarán primero estos y despues los privilegios sobre inmuebles. En general no producen privilegio los créditos no registrados, excepto el del vendedor á quien se debe el precio, y el que le ha prestado el dinero para hacer la adquisicion, siempre que esto conste en la escri-

ura de venta y esta sea registrada. El co-heredero conservará su privilegio durante sesenta dias, si ha hecho inscribir la diligencia. Los empleados en alguna obra desde la inscripcion del expediente formado para comprobarla. Los acreedores y legatarios, que piden la separacion del patrimonio del difunto, durante seis meses, respecto de los acreedores de los herederos ó representantes del difunto.

El modo de purgar un privilegio ó hipoteca por el tercero detentador, es, además del registro del acto de venta, una notificacion judicial á los acreedores, manifestándoles que está pronto á pagar la obligacion. El privilegiado ó hipotecario podrá requerir la subasta; y si no lo hace en el plazo y con las formalidades fijadas, se reputará el precio porque le ha adquirido el tercer poseedor, el justo y merecido por la cosa, pagando el cual quedará este libre de privilegio é hipoteca. En caso de venta á subasta se seguirán las formalidades que en la espropiacion, teniendo obligacion la persona á quien se adjudique de recompensar al poseedor de los gastos que hubiere hecho; y en caso de que se le adjudicase en la subasta, tendrá accion contra el deudor por los gastos ocasionados. Cuando los bienes pertenecen á maridos y tutores, los cuales no hubieren hecho inscripcion, el tercer poseedor comunicará una copia de la escritura de adquisicion en la escribania del Tribunal civil donde estuvieren situados los bienes, y si despues de dos meses de anuncios no se hubieren presentado los interesados, quedará purgada la hipoteca. Además de esta manera de acabarse, existen la estincion de la obligacion principal, la renuncia del acreedor á la hipoteca, el cumplimiento de las formalidades y condiciones prescritas para la prescripcion de las acciones resultantes de la hipoteca ó del privilegio; y en cuanto á los bienes que estan en posesion de un tercero detentador por el tiempo señalado para la prescripcion de la propiedad en provecho suyo; y en el caso de requerirse título, se cuenta desde la inscripcion en el registro.

Esto es todo lo que en nuestro juicio corresponde á las partes de derechos reales, pues pertenece á los personales ó contratos lo respectivo á la garantia que, segun el Código francés, se divide en dos clases, llamándole prenda, cuando es mueble; y *anticreseos*, cuando es inmueble. Ya hemos visto que este último contrato está prohibido entre nosotros, y juzgamos mas claro llamar hipoteca á la constitucion de prenda inmueble, salvo distinguir despues el derecho personal, procedente del contrato del derecho real, fijado sobre la cosa por el cumplimiento de aquel contrato.

Por ley de 23 de marzo de 1833 se establecen disposiciones análogas á las de la última ley en España, mandando transcribir en el registro todo acto traslativo de dominio ó derechos reales de renuncia; juicio declarativo de un convenio traslativo; de licitacion excepto de co-heredero ó comunero; el constitutivo de anticresis; renuncia; juicio en contrato sobre él; arriendos por mas de diez y ocho años; acto ó juicio sobre uno mayor de tres años; recibo ó cesion de igual importe. Desde la transcripcion los acreedores privilegiados hipotecarios no toman útilmente inscripcion so-

bre el anterior propietario, excepto el vendedor y el partícipe. La acción resolutoria no puede ejercerse después de estinguido el privilegio del vendedor en perjuicio de terceros que han adquirido derechos sobre el inmueble por parte del adquirente, y que se han conformado á las leyes para conservarles. Si la mujer y demás hipotecarios legales de esa especie no toman inscripción en el año de la cesación de la potestad del hipotecario, no tendrá otro efecto que de prioridad.

En Nápoles las mas notables diferencias consisten en los privilegios del fisco por las deudas de sus empleados, por la cobranza de contribuciones directas y por el cobro de costas en materia criminal. El privilegio del fisco existe después de los generales y particulares, aun sobre los muebles hallados á sus mujeres, y sobre los inmuebles adquiridos por título oneroso por ellos ó por sus mujeres, después de entrar en su empleo. No perjudica á los acreedores privilegiados ni á los del propietario anterior, cuando se han llenado las formalidades de la inscripción. Respecto de los raíces anteriores al empleo, ó de los adquiridos después por título lucrativo, hay hipoteca desde el día de la inscripción. Tienen derecho privilegiado sobre todos los demás en las fianzas no inmuebles, pero sujeto á inscripción en las muebles. Por las contribuciones directas tiene un privilegio preferente sobre los frutos y rentas imponibles por espacio de dos años. En razón de las costas criminales se ejerce con preferencia sobre los muebles, y por medio de inscripción sobre los inmuebles; no perjudicando sin embargo á los anteriormente inscritos, á los privilegiados ni á los legales. En cuanto á las hipotecas convencionales constituidas en países extranjeros, producirán su efecto desde el día de la inscripción. Los notarios que autoricen la constitución del dote están obligados á hacer la inscripción hipotecaria en el término de veinte días. El menor, al entrar en la mayor edad, estará obligado en el término de un año á inscribir la hipoteca, so pena de no producir efecto sino desde el día de la inscripción, y en este mismo plazo y bajo la misma pena, deberán hacerle inscribir los herederos de las mujeres ó menores, si antes no ha sido inscripto. Antes de la copia del título traslativo de dominio, ó en los quince días posteriores á su copia, se permitirá á los acreedores del vendedor inscribir sus títulos anteriores al acto de enajenación, y pasado este término, la inscripción no producirá efecto alguno; pero ni pueden inscribirse ni perjudican al nuevo propietario los privilegios ó hipotecas posteriores á la enajenación. Podrán transcribirse, no solo las adquisiciones hechas por auto auténtico, sino hasta las celebradas por documento privado, con tal que estén debidamente registradas. Cuando un propietario vende á dos personas un mismo inmueble en tiempo diferente, el primero será preferido al segundo, aunque este haya hecho la copia primero. De todo esto resulta, que así en Nápoles como en Francia, hay una gran confusión de no prevenirse como requisito indispensable el registro de los actos traslativos de dominio, según sucede en España.

En Cerdeña ya comienzan en el sistema de hipotecas mayores diferen-

cias, que crecen según vamos acercándonos á Alemania. El sistema hipotecario germánico tiene por fundamento la especialidad, la publicidad y el registro de la hipoteca. El objeto es aclarar la situación de cada propiedad, impedir el fraude y facilitar el crédito territorial. Semejante sistema mina por su base las hipotecas legales, reduce la posición de los menores y mujeres á la de los demás acreedores, coarta la libre disposición sujetándola á las trabas de la inscripción, á formalidades administrativas ó judiciales, y divulga la situación apurada de las familias, tal vez cuando hay mayor necesidad de ocultarla. El método de la especialidad y del registro es el mas claro y mas favorable á los acreedores; el de las hipotecas legales es mas misterioso y favorable á los deudores y personas débiles: aquel se funda en el régimen preventivo; este deja mas espedita la libre disposición, salva después la represión correspondiente. Aquí ponemos las razones favorables á uno y otro método sin decidirnos por ninguno.

En Cerdeña son susceptibles de hipoteca, además de los raíces y usufructo, los oficios enajenados y rentas del Estado. Tiene también hipoteca legal el hijo de familia en los bienes del ascendiente, bajo cuya potestad se halla, por la administración de este en los bienes de aquel; é igualmente por los derechos de los bienes sujetos á reserva, respecto de sus ascendientes casados segunda vez, desde el día de la muerte del primer cónyuge. También hay, como en España, hipoteca sobre los bienes del nuevo marido de la madre tutora.

En punto á hipotecas judiciales, las providencias de los cónsules en los países donde ejercen sus funciones, la confieren sobre los bienes situados en los respectivos Estados; y lo mismo tendrá lugar respecto á las hipotecas convencionales por actos pasados ante ellos.

Se regla el privilegio del fisco, dándosele por la contribución personal y mobiliaria del año actual y del anterior sobre todos los inmuebles; pero después de las costas, gastos de funeral y última enfermedad, por la contribución territorial del año actual y del anterior, sobre todas las fincas del término y sobre los frutos de ellas, y por los derechos de gabela, insinuación, emolumentos y otras contribuciones indirectas, sobre los bienes que han sido respectivamente objeto de ellas. La preferencia por las costas anuales es sobre todos los bienes muebles, y hay además hipoteca sobre los raíces, desde el día de la inscripción. Sobre los bienes muebles de los empleados ejerce el fisco preferencia después de los especialmente privilegiados, y sobre los de la mujer, en los mismos términos que en Nápoles, igualmente que sobre los adquiridos á título oneroso, necesitando registro. También tiene hipoteca sobre los anteriores al nombramiento ó contrato, y los adquiridos después por título gratuito. Además tiene privilegio por deudas y malversaciones de los empleados, y lo mismo que en Nápoles sobre fianzas.

Siéntase la regla general que no producen los privilegios efectos sobre las raíces sino en cuanto se han hecho públicos por inscripción en los re-

gistros del conservador de hipotecas; mas los privilegios sobre muebles no estan sujetos á inscripcion; y tampoco lo estan los singularmente privilegiados y los del fisco por contribuciones y costas criminales. Segun las diversas clases de hipotecas, así se sujetan á diferentes formalidades en la inscripcion. Las hipotecas legales comienzan desde el dia en que se celebró el acto de que proceden, si se han inscrito á los tres meses; y las de los bienes futuros desde el dia en que han sido adquiridos. Todas las demás figuran desde el dia de la inscripcion. Respecto de la hipoteca dotal, hará tomar la inscripcion el ascendiente ó el marido, y de la parafrenal este último. El tutor tomará la inscripcion en el término de dos meses; y el nuevo marido de la madre tutora estará tambien obligado á inscribirse en el mismo plazo, contado desde el matrimonio. En igual término la tomará un ascendiente, administrador de bienes de un descendiente. Además se encarga á los notarios la designacion de la identidad de una fianza. La inscripcion conserva su efecto durante quince años, excepto la de la mujer que la conserva toda la vida, y durante la menor edad de sus herederos, y en el caso de usufructo del ascendiente, mientras dura. Tambien estan exentos de renovacion los menores é incapaces, las municipalidades y establecimientos públicos, y el fisco.

No hay necesidad de renovacion cuando haya tenido lugar la venta por espropiacion forzosa, ó que por otra causa se halle el precio del inmueble fijado definitivamente. Pueden inscribirse las hipotecas judiciales aun cuando esten sujetas á oposicion ó apelacion. Redúcense las hipotecas restringiendo ó determinando las sumas, ó reduciendo la inscripcion á determinados bienes. Las hipotecas legales pueden reducirse con las solemnidades correspondientes, y purgarse con corta diferencia como en Francia.

En Vaud, las particularidades mas notables consisten en que el condueño de una pared medianera tiene un privilegio especial sobre el edificio del vecino, sostenido por aquella pared, por razon de los gastos que se ha visto en la precision de hacer para la reparacion del muro, y el condueño de una casa sobre los reparos hechos en ella, así como el dueño de una parte de casa le tiene por las obras que en otra parte agena ha necesitado hacer para evitar la ruina de la suya. Tambien la policia urbana tiene privilegio especial sobre los inmuebles para la reparacion ó edificacion que está llamada á hacer para utilidad pública. En fin, el Estado le tiene por derechos de mutacion vencidos en el año, y por la contribucion territorial de los dos años últimos y del año corriente sobre los inmuebles, respecto de los cuales se debe el derecho ó impuesto. Los contratos celebrados en el extranjero no pueden hipotecar los bienes del canton. No es válida ninguna hipoteca si no se declara especialmente el inmueble, y por tanto no se hipotecarán los bienes venideros. Entre los acreedores la hipoteca ocupará la preferencia de la fecha del acto en que se funda, si la inscripcion se ha hecho en el plazo prefijado, y si no desde la fecha de la inscripcion. El acreedor inscrito por un capital que pro-

duzca interés, tiene derecho á estar colocado por tres años solamente, y además por el corriente en la misma fecha que por el capital. Si el acreedor de fecha anterior ha obtenido la investidura de su hipoteca, el de fecha posterior puede reivindicarse reembolsando al primero su crédito hipotecario; y esta especie de retracto dura un año, desde que el investido lo comunica, y si no hace la comunicacion dura diez años. Si quien ha obtenido la investidura ha sido el acreedor hipotecario de fecha posterior, no por eso conserva menos su derecho el de anterior fecha; pues no se acaba sino por pago ó estincion de la deuda. El tercer poseedor que ha pagado la deuda hipotecaria ó dejado al embargante el inmueble hipotecado, ó sufrido la espropiacion del inmueble, queda subrogado en los derechos del acreedor, tanto contra el deudor, como contra las otras hipotecas, y además por los daños y perjuicios. Cuando las hipotecas estan en manos de terceros detentadores, podrá ejercer su derecho contra ellos hasta en la parte que cada uno haya de tomar en la deuda. Acábase la hipoteca por estincion de obligacion, renuncia del deudor, enagenacion, por escusion y prescripcion, que comienza para el deudor por los bienes que tiene en su poder, por transcurso del tiempo fijado; y en cuanto á los bienes que tiene un tercer poseedor, desde que la deuda principia, se estingue por prescripcion.

En Holanda la hipoteca va antes que el privilegio, á no ser en los casos en que la ley establece espresamente lo contrario. Los privilegios son especiales y generales, y los primeros tienen preferencia sobre los segundos. Los especiales son las costas ocasionadas únicamente por la eviccion de un mueble ó de un inmueble, que serán pagados sobre el precio de los bienes adjudicados; el precio de alquiler por todo lo que concierne al arriendo; el precio de los efectos mobiliarios no pagados; los gastos hechos para conservacion de la cosa; el precio del suministro hecho por un posadero en esta calidad á un viajero; los gastos de carruaje y otros accesorios; todo lo debido á los trabajadores de obras para lo relativo á la construccion, con tal que la deuda no pase de treinta años y el inmueble haya quedado en poder del deudor, en fin, los pagos á que estan obligados los funcionarios públicos á consecuencia de descuido, abuso ó prevaricacion. Cuando hay concurso entre estos acreedores, los gastos de conservacion de la finca son preferidos.

Respecto de las hipotecas se declaran susceptibles de ellas los derechos de superficie y de enfiteusis, las rentas territoriales debidas en dinero ó en especie, el derecho de percibir el diezmo. Solo puede constituirse la hipoteca por acto escriturario, excepto en los casos en que indique la ley otro modo de establecerla. La persona obligada por la ley ó por una convencion á prestar hipoteca, podrá ser forzada á dar una especial. Solo pueden hipotecarse los bienes presentes, mas no los futuros. El arrendador no podrá en caso alguno exigir un suplemento de hipoteca, salva disposicion en contrario. Es nulo el pacto comisorio, ó el que autoriza al acreedor para apropiarse en cierto caso la hipoteca, pero si á venderla en