

pública subasta. La hipoteca se inscribirá en los registros públicos; y á falta de inscripción no producirá efecto alguno aun respecto de los acreedores quirografarios, y es ineficaz cuando el deudor ha perdido el derecho de propiedad. La hipoteca constituida en seguridad del precio de venta, tendrá preferencia sobre las inscritas en los ocho días durante los cuales puede retardarse su inscripción, y lo mismo tendrá lugar respecto de la hipoteca consentida en un acto de partición, ya para seguridad del resto de que uno de los partícipes quede deudor respecto al otro, ya para garantía de la parte. Toda condición restrictiva impuesta al deudor en el acto constitutivo de la hipoteca será obligatoria á un tercer poseedor con tal que se haya inscrito.

Las hipotecas se acaban por la estincion de la obligacion principal, por renuncia del acreedor á la hipoteca y por una decision judicial. El que adquiere por espropiacion forzosa ó por título voluntario en un precio que consiste solo en numerario, puede pedir que la finca se purgue de las cargas que la gravan.

TERCER SISTEMA.—GERMANISMO.

PRIMER GÉNERO.—HELVÉTICO.

Berna: definicion del derecho de prenda.—Especialidad en la cosa: liquidacion en la suma.—Mueble superior á 400 rs. por entrega: inmueble por título.—Retracto al acreedor.—*Friburgo*: legal; finca rescatada: con dominio: espropiacion.—Privilegiadas y no.—Por inscripción y judicialmente.—Valuacion anterior.—La mujer é hijos solo sobre su cantidad.—Hipotecas legales.—Prenotacion cuando es el marido inope.—Lleva lo accesorio y frutos.—Anotacion del privilegio.—Ambas acciones personal, y real — Pactos nulos.—Escusion solo por fianza.—Revive la hipoteca.

En Berna el derecho real del acreedor para poder obligar á la venta de una cosa perteneciente á su deudor y afecta á su crédito, se llama derecho de prenda. Debe ser designada la cosa de una manera especial y determinando el crédito en una suma fija. Conócense las tres clases de hipoteca y se adquiere el derecho real por la entrega de la cosa si es mueble y escede de 400 rs., y si es inmueble, por el título de enagenacion ó de empeño. No puede autorizarse ningun acto constitutivo de hipoteca, mientras que no haya probado su propiedad el que empeña, y cuando se acuerdan los plazos, pueden garantizarse por una anotacion prévia los derechos. La cosa empeñada no solo está afecta al capital sino á los intereses y gastos. El acreedor hipotecario puede ejercer la accion real ó la personal. El tercer poseedor de un inmueble empeñado puede librarse de responsabilidad por medio del abandono. Cuando se saca un inmueble á subasta y el precio ofrecido no alcanza á la deuda, tiene el acreedor derecho de retracto dentro de tres meses, teniendo preferencia el mas moderno. Cuando por falta del dueño ó casualmente se deteriora la hipoteca, puede pedirse otra; y si no se da dentro de tres meses despues de la providencia judicial, hay derecho á cobrar la deuda, aunque siendo á plazo, no haya este llegado; y lo mismo sucede si el dueño

la divide sin consentimiento del acreedor. El detentador de la hipoteca responde de su conservacion y no puede usarla. Las causas de estincion son la renuncia del acreedor ó restitucion de la prenda; la estincion de la deuda cuando hay subasta por la parte que falta cubrir, y por anulacion del crédito cuando treinta años despues de la obligacion el deudor llama al acreedor desconocido, y no se presenta. La estincion produce efecto, respecto del deudor y acreedor, desde la existencia de la causa, y respecto del tercer poseedor, desde el dia de la venta de la prenda ó del registro de estincion en los inmuebles.

En Friburgo son susceptibles de hipoteca solo los bienes que estan en el comercio. Solo se reconocen como hipotecas legales la que uno tiene sobre la finca rescatada, y un derecho real inmueble, ó sobre la cosa desapropiada por utilidad pública respecto del precio, ó sobre la finca en que se ha constituido una servidumbre tambien respecto del precio de ella; el condeño de una pared medianera tiene sobre el edificio sostenido por ella; el dueño de una casa la tiene sobre las reparaciones que se ha visto obligado á hacer, lo mismo que el dueño de una parte, por las hechas en otra para impedir la ruina de la suya, y la policia por las obras que haga en virtud de su encargo. Las hipotecas son privilegiadas ó no privilegiadas: las primeras son las que concede la ley sobre bienes determinados, especialmente siendo preferidas á las no privilegiadas, las cuales tienen preferencia entre sí con arreglo á la fecha de su inscripción. Respecto de las relaciones de los hipotecarios entre sí hay disposiciones semejantes á las del Canton de Vaud. Acábanse las hipotecas por estincion de la obligacion, por renuncia, por adquisicion del inmueble hipotecado hecha por el acreedor hipotecario; por investidura del inmueble obtenida á instancia del acreedor hipotecario á que está afecto; por adjudicacion en subasta; por amortizacion ó cancelacion de la hipoteca por juicio; por investidura del inmueble hipotecado obtenida por censo directo, censo territorial, laudemio y otros derechos de la misma naturaleza si el inmueble no está redimido por el dueño útil, ni vindicado por el acreedor hipotecario en el plazo de tres años despues del anuncio.

No puede constituirse legalmente la hipoteca sino con autorizacion del magistrado y por inscripción judicial, siendo susceptibles de ella los inmuebles, los efectos mobiliarios que dependen de ellos y los derechos equivalentes á inmuebles. La propiedad que se hipoteca debe ser enagenable y pertenecer al que quiera empeñarla. No puede haber hipoteca general, y el crédito por que se establezca la hipoteca, debe ser cierto y determinado. Antes de la inscripción debe fijarse el valor de la propiedad, aun cuando el montante del crédito dependa de un suceso incierto. El magistrado ó las partes deben fijar el valor de la propiedad, y el acreedor puede exigir que el precio del inmueble esceda en una mitad á la deuda. El título hipotecario de la mujer y de los hijos solo les da derecho de garantía por la suma de sus reclamaciones. El derecho de pedir hipoteca puede fundarse, ó en la convencion de las partes, ó en las disposiciones

de la ley: la primera se manifiesta por testamento ó por contrato. De la última no puede hacerse cuando los bienes del constituyente se hallan sujetos á examen. La mujer no puede hipotecar sino advirtiéndola antes sus efectos por la autoridad hipotecaria renunciando á los beneficios de la ley; y cuando son casadas, necesitarán un tutor subrogado para garantir á su marido, ó la licencia de este para garantir á otro. El marido puede empeñar el todo ó parte de los bienes comunes sin consentimiento de la mujer. Son hipotecas legales las de las mujeres, de los hijos, de los pupilos é instituciones piadosas, los legatarios y acreedores de la sucesion, los acreedores de una construccion, los consignados sobre el valor de una finca vendida por espropiacion, y los acreedores judiciales. Los bienes inmuebles de la mujer procedentes de su dote ó de adquisiciones, deben inscribirse en los registros públicos. Cuando el marido no posee inmuebles, puede tomarse una prenotacion general en el registro de hipotecas para gravar los bienes que pudiese adquirir, y semejante anotacion hace á la autoridad hipotecaria responsable de toda inscripcion tomada en perjuicio suyo.

Los hijos pueden pedir un título hipotecario sobre los bienes de sus padres administradores de sus bienes, así por los muebles como por el precio de venta de los inmuebles, y sobre todo le tienen sobre la parte de herencia mueble que ha recaído en ellos en comun. Caso de no poseer los padres muebles, habrá lugar á una prenotacion general. Cuando la madre se casa puede pedirse hipoteca al segundo marido para asegurar lo que lleva la madre: cuando los legados no pueden realizarse inmediatamente, los legatarios tienen un derecho hipotecario sobre la herencia. Los acreedores tienen una hipoteca ó derecho hipotecario sobre la masa y se les debe una hipoteca especial ó anotacion prévia. Los hipotecarios por razon de obras pueden pedir hipoteca sobre la obra, y cuando se vende la finca de un deudor sin pagar el precio al contado, el acreedor tiene hipoteca sobre la finca, inscribiéndola al momento la autoridad y produciendo el efecto de derecho de dominio, en caso de disolverse por cualquier causa el contrato. Cuando por decision judicial está una parte autorizada á pedir por garantia una fianza, tiene derecho á hipoteca legal sobre los bienes de su deudor. Adquiérese la hipoteca por una inscripcion en los registros despues que una sentencia judicial ha validado el empeño; pues sin tal inscripcion la garantia no seria válida, aun cuando la autoridad hubiese entregado un certificado. Basta la inscripcion en el registro para comprobar la legalidad, y ningun acto puede anular ni atenuar su efecto.

El derecho de hipoteca encierra el objeto principal con sus dependencias, la accion del objeto, los frutos pendientes y los civiles. Para acumular los intereses es preciso espresarlo, y aun entonces solo se estiende á los del año corriente y á los atrasos de dos años. El libro de bienes inmuebles es la base del libro de hipotecas, y para este efecto se parte de la inscripcion puesta en aquel; y si no hay registro de inmuebles, se acudi-

rá al protocolo para buscar el título del dueño. El registro hipotecario es público para todos aquellos cuyos derechos é intereses garantiza, y pueden darse testimonios en relacion siempre que se justifique el motivo. El que adquiere una garantia hipotecaria, está libre de toda reclamacion que no conste en el registro; sin embargo, no se estiende á los puntos donde no haya registro hipotecario, ó cuando no pudiéndose hacer inmediatamente, conste por diligencias judiciales, ó cuando se hubiesen confundido dos propiedades en una, ó cuando se hubiese omitido ó rayado por error el nombre del verdadero propietario. No hay prescripcion contra la inscripcion. El que tiene un derecho sobre la hipoteca, y no le ha hecho valer antes de la inscripcion del derecho de otro, no puede usar de él despues; y para evitar la pérdida debe pedir una prenotacion, la cual no puede ser anulada sino por una decision judicial. La anotacion debe versar sobre una parte especial. El acreedor por privilegio especial debe anotarla para precaverse de los futuros acreedores sobre los muebles. Tambien debe inscribirse la cesion de una accion hipotecaria. Puede el deudor hipotecario alegar en el término de treinta dias la escepcion de dinero no entregado. Pero las escepciones del deudor contra la validez de la deuda, no son admisibles contra un tercer adquirente de la hipoteca de buena fé y por título oneroso, sino cuando han sido anotadas préviamente en el momento de la inscripcion de la adquisicion, ó inmediatamente despues de haberlo sabido. El perjuicio que sufre el deudor á causa de la falta de anotacion es irreparable, á no ser que no tuviere el acreedor conocimiento del derecho que hubiera debido ser anotado, ó á menos que no pudiera ser pagado á pesar de la anotacion.

El acreedor hipotecario puede ejercer su accion personal contra el deudor, sin perjudicar su accion hipotecaria. Son nulos los pactos en que se obligase el acreedor á no vender la hipoteca, ó en que la declarase el deudor, caso de no pagarle el propietario, sin las formalidades de adjudicacion, ó el de no empeñar el objeto de que se trata. La facultad de tomar la hipoteca pasa de pleno derecho con la subrogacion en la accion hipotecaria, estando el propietario autorizado á disponer del objeto hipotecado, con tal de que no dañe al acreedor. Cuando hay concurso de acreedores, se repartirá, en primer lugar, el precio proporcionalmente entre los que hubiesen sido inscriptos en una misma audiencia. Los acreedores mas antiguos se aprovecharán del mejor modo de pagar. Puede cederse la prioridad, sin perderse el derecho hipotecario; y un acreedor puede tomar el derecho de otro, pero consintiéndolo el deudor ó el tribunal, sin dañar nunca el derecho de los acreedores intermedios. El pago de un acreedor hipotecario por medio de un préstamo, no da al prestamista la hipoteca, si no se espresa; pero el tercer poseedor de un inmueble se sustituye á los derechos del acreedor, pagado en caso de vindicacion por parte del acreedor hipotecario, pero debe reconocer las inscripciones puestas en perjuicio suyo. El acreedor hipotecario puede pedir la venta de la hipoteca. Mientras dure la venta, pueden hacerse pagos parciales

al acreedor, cuyos derechos son ciertos y líquidos, y que permite pagar el estado de la masa comun. Los terceros poseedores pueden ser perseguidos para el pago de hipotecas, aun cuando ignorasen la existencia de esta, salva su accion contra el vendedor ó contra la autoridad negligente. No procede la prévia escusion del deudor, á no ser que la hipoteca sea solo para fianza; pero si persigue al deudor, siempre le queda el derecho real. Pagando el tercer poseedor la deuda, se sustrae á la entrega de la hipoteca; y el acreedor que ha recibido cantidades á cuenta, se las descontará á aquel. El tercer poseedor se subroga en los derechos del acreedor á quien paga, escepto en las fianzas, si no se lo han cedido especialmente; mas cuando cede la prenda, no se subroga, sino en cuanto el acreedor queda pagado. Cuando sea espropiado, tendrá accion de indemnizacion.

Acabará la hipoteca por estincion ó declaracion de nulidad de la accion principal, por destruccion del objeto hipotecado, por espirar el plazo, por desistimiento del acreedor, por la venta judicial, por concluir los derechos del autor del empeño. Las mudanzas del objeto no cambian la hipoteca; y si se restablece, revive con él el derecho. El derecho de hipoteca limitado á tiempo, no produce otro efecto que el de fijar la época del reembolso; y en caso de próroga, no se conserva la hipoteca, á menos de estipulacion en contrario, siguiéndose la misma regla cuando un tercero ha consentido la hipoteca á plazo en sus bienes, y en el término de treinta dias despues de concluir el plazo el acreedor no ha citado al deudor ó al propietario del objeto empeñado. El asentimiento del acreedor hipotecario á la venta de la prenda, y la cesion de un derecho de prioridad, no llevan consigo el desistimiento del derecho hipotecario, á menos de no tratarse de una venta judicial. La hipoteca se estingue, si el derecho de propiedad del deudor sobre la hipoteca está sujeto á eviccion, y esta tiene lugar. La finca vendida judicialmente pasa libre á manos del comprador, si ha pagado íntegramente ó queda hipotecada por lo que no haya pagado.

GERMANISMO TEUTÓNICO.

Baviera: inscripcion.—Especialidad.—Tercio.—Legales.—El tutor, en el régimen de cuentas, no está obligado.—Uso de la accion personal.—Puede empeñarse el registro.—Escusion innecesaria.—Revive.—Orden de acreedores.—*Austria*: título.—Derecho personal.—Solo la inscripcion.—Real.—Subinscripcion.—*Prusia*: inscripcion por el tribunal.—Privilegiados y siete clases.—Seguros de incendios.

Definiese la hipoteca el derecho real que un acreedor adquiere para la seguridad de su crédito, sobre un inmueble, por la inscripcion en los registros públicos. Las hipotecas se constituyen sobre raices ó derechos equivalentes á ellos. La constitucion de la hipoteca la forman el título y la inscripcion: aquel solo da el derecho á adquirir esta. La hipoteca es especial, y solo de un tercio mas del valor de la deuda. Las hipotecas legales son las mismas antes referidas; y además, las de los señores, por los atrasos de censos sobre los bienes de sus vasallos; los taberneros, por

el precio de las bebidas; los acreedores hipotecarios, sobre los inmuebles gravados por los atrasos de dos años, y por las costas para el reembolso; y todos los acreedores, sin distincion, por los créditos reconocidos judicialmente, susceptibles de recibir su ejecucion sobre los deudores. Puede tambien una tercera persona consentir una hipoteca sobre sus bienes, en garantia de la deuda contraida por otro. Respecto á los menores ó personas bajo interdiccion, el tutor no está obligado á acordar inscripcion sobre sus bienes, sino por los muebles del menor confiados á su administracion, y hasta el montante de una suma fijada á este efecto por el Juez de la tutela. El tutor que ha presentado sus cuentas anuales, no está obligado á ulterior garantia. El derecho real de hipoteca se adquiere por la inscripcion; pero no podrá hacerse sin haber advertido préviamente al propietario. Aquella debe hacerse por todas las circunstancias que indiquen el objeto y las cargas con que esté gravado, y las circunstancias legales. Cualquier propietario de un inmueble, cualquier acreedor inscripto sobre él ó interesado en alguna manera, pueden pedir comunicacion de los registros; mas cualquier otro individuo no podrá pedir la inspeccion sino por autorizacion del propietario. De esta publicidad de los registros resulta que ninguno puede alegar ignorancia contra lo fijado en ellos. Pueden evitarse los inconvenientes que de esto nazcan respecto de los derechos que no hayan de inscribirse inmediatamente, declarándole ante el tribunal hipotecario, y haciendo insertar en los registros una anotacion prévia, la cual sirve de protesta, que produce su efecto hasta ser rayada. Tambien un crédito, que no puede inscribirse por falta de alguna formalidad poco importante, puede ser anticipado en el registro; y si despues se cumplen las formalidades necesarias, se cuenta como inscripto debidamente desde el dia en que fué anticipado. Los efectos de las hipotecas son los mismos que ya hemos explicado; pero hay la particularidad que si algunos inmuebles inscriptos aparte en los registros y gravados de hipoteca se reunen á otra herencia, los acreedores hipotecarios no tienen derecho alguno sobre las heredades reunidas, y debe continuarse consagrándolas una hoja aparte. El cambio de inmuebles hecho con la ocasion de un apeo ó separacion de comunidad, lleva consigo la traslacion de las hipotecas inscriptas sobre los bienes cambiados, si los acreedores consienten. Y aun cuando no consientan, podrá el tribunal mandarlo, si encuentra utilidad. Los acreedores de un inmueble dividido no estan obligados á aceptar solo la hipoteca de una parte. En el reglamento de seguros de incendios se dispone, que todo deudor cuyas fincas no esten aseguradas, debe hacerlas asegurar, si un acreedor hipotecario lo exige, á no ser que quiera mejor pagar á su acreedor en los tres meses de la demanda, dando caucion prévia. Y si la finca fuere consumida por un incendio, la compañía pagará al acreedor. La hipoteca se estiende contra el deudor primitivo, y contra cualquier poseedor de la cosa; y devenga intereses del año corriente y del precedente, si el crédito ha sido inscripto bajo aquel concepto. En cuanto á los atrasos ulteriores, á los intereses

retardados y á las costas, el acreedor no tiene derecho real sobre la cosa hipotecada, sino respecto á su deudor, mientras que la posee, y no puede reclamarla contra un tercer poseedor, ni en perjuicio de los otros acreedores hipotecarios. No pierde el deudor por la inscripcion el derecho de dar á otro acreedor una nueva hipoteca sobre el mismo inmueble. La estipulacion de no hipotecar la finca á otros acreedores no tiene efecto ninguno contra los títulos legales que llevan consigo hipoteca; pero produce este efecto contra los convencionales, solamente en el caso en que hubiere sido inscrita sobre los registros públicos. La disposicion de la hipoteca, y la responsabilidad de sus deterioros, son las mismas que en otros países. El deudor que ha consentido espresa ó tácitamente en la inscripcion de una hipoteca sobre su propiedad, no pierde las escepciones que pueda oponer contra la validez de la deuda respecto al acreedor originario; y si el crédito consiste en un préstamo de dinero, puede el deudor escepcionar la falta de pago en el término de treinta dias. El deudor puede hacer insertar una protesta contra un crédito anotado previamente; pero la omision de esta formalidad no produce los efectos expresados en el artículo anterior. La hipoteca confiere al acreedor el derecho real de hacerse pagar sobre la cosa gravada; pero puede, sin perjudicar á este derecho, reclamar personalmente contra el deudor ó ejercer ambas acciones, ó solamente la real; y los acreedores que no fueren pagados con la cosa hipotecada, conservarán la accion personal contra su deudor ó sus representantes. En virtud del derecho real, puede pedir el acreedor ó ser pagado sobre la cosa hipotecada, ó ser puesto en posesion, segun los términos de la ley; y en este último caso, el acreedor debe dar cuenta de los fondos y llenar todas las formalidades de un acreedor por anticresis. Los frutos percibidos se deducirán primero sobre los intereses y costas, y en seguida sobre el capital. El acreedor puede ceder todo ó parte de su crédito hipotecario, y empeñarle, haciendo trascribir el título de empeño sobre los registros, produciendo este todos los efectos que nacen de la publicidad de las hipotecas; sin embargo, el deudor no podrá pagar al prestamista sin advertir al dueño de la prenda.

En cuanto á los efectos de las hipotecas, respecto de los terceros poseedores, hay de notable que puede pedirse en cualesquiera manos que se encuentre, sin prévia escusion del deudor. El orden entre los acreedores es el de su inscripcion. No tiene un acreedor derecho de pagar á otro y ponerse en lugar suyo sino cuando el deudor consiente ó ha intentado una accion judicial. En caso de adjudicacion por subasta, tiene cualquiera de los acreedores el derecho de tanteo durante ocho dias; y el mas reciente, le tendrá con preferencia á los anteriores, si les paga enteramente. Cuando el deudor prueba que los productos bastan para pagar la deuda, y cede la hipoteca para que se haga el pago con los rendimientos, se paran las diligencias de subasta. Los acreedores hipotecarios que no reciben íntegro el pago sobre el precio de la venta por principal, intereses y costas, conservarán sus derechos sobre los otros

bienes del deudor. Entre los casos de estincion de la hipoteca, es de notar el caso de insuficiencia de los bienes del deudor, cuando se ha tomado la inscripcion muy tarde. La hipoteca revive, si la finca á que estaba afecta se restablece.

Los acreedores privilegiados comprenden seis clases: los gastos de entierro y de enfermedad, las pensiones alimenticias, los salarios de los criados por el año corriente y el anterior, y el pago de los impuestos en el mismo tiempo, forman la primera clase. Los acreedores hipotecarios forman la segunda. Los detentadores de una prenda sobre el precio de ella, los labradores y los que han adelantado granos ó dinero para la cosecha sobre los frutos; los arrendadores sobre las rentas y los muebles; los encargados, recaderos, etc., por el precio de su encargo sobre la cosa encargada, forman la tercera clase. En la cuarta, figuran los que no tienen derecho de separacion ni hipoteca, cuales son los hijos del deudor, por su fortuna separada; los menores y personas que se hallan en interdiccion, por los derechos que tienen sobre sus tutores, ó la mujer, por su dote, regalos nupciales y bienes aportados al matrimonio; los hermanos y hermanas, por su parte en la sucesion del padre comun; el Estado, las municipalidades y establecimientos públicos, por los créditos que resultan de la administracion del deudor; los cerveceros, por las bebidas dadas á los compradores; los portadores de las letras de cambio de los negociantes; los acreedores que han obtenido mandato de espropiacion. En la quinta clase se comprenden los acreedores no designados, que presenten recibos ú otros títulos, y los atrasos de impuestos y de intereses de las deudas hipotecarias. En la clase sesta se comprende la mujer del deudor en las localidades donde todos los acreedores tengan preferencia sobre ella; los atrasos, las costas y multas, y los créditos resultantes de una liberalidad entre vivos.

En Austria es el derecho de prenda mueble ó inmueble un derecho real concedido á un acreedor de hacerse pagar sobre una cosa, si la obligacion no se ha cumplido en el término prefijado. Puede servir de prenda todo lo que se halle en el comercio, y si la cosa empeñada es un inmueble, se llama hipoteca. Constitúyese por la ley, por el juez ó por el dueño, y el título solo da un derecho personal; la inscripcion es la que da solamente un derecho real. El acreedor, cuyo título se halla viciado por falta de formalidades legales, puede tomar una prenotacion. Puede subhipotecarse una prenda haciendo una subinscripcion, y cuando al dueño se le advierte, no puede librarse sino pagando, ó con asentimiento del acreedor subhipotecario. Estiéndese la hipoteca á los frutos pendientes. Cualquiera de los acreedores tiene la facultad de pagar antes de la subasta todos los gravámenes de la finca y adquirirla. Si el precio de la cosa vendida no basta para el pago de la deuda, hay accion personal contra el deudor.

Si la propiedad ha sido transferida á otro, el acreedor tiene la facultad de ejercer primero la accion personal. Acábase el derecho hipotecario si