

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 es-

peciales 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 gravámen.

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 he-

redero 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.

94. Para convertir en inscripción hipotecaria la anotación 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 liquidación del crédito refaccionario, ó sobre la constitución de la hipoteca, se decidirán en juicio ordinario. Mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos.

96. La anotación exigida á consecuencia de no poderse verificar la inscripción por defectos subsanables del título presentado, caducará á los sesenta días de su fecha.

Este plazo se podrá prorogar hasta 180 días por justa causa, y en virtud de providencia judicial.

97. La cancelación 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 notificación que prescribe el art. 34, sin haberse formalizado tal reclamación, y no contiene el asiento vicio exterior de su nulidad de los expresados en el artículo siguiente.

98. Será nula la cancelación:

1º Cuando no dé claramente á conocer la inscripción ó anotación cancelada;

2º Cuando no exprese el documento en cuya virtud se haga la cancelación, los nombres de los otorgantes, del notario y del juez ó tribunal en su caso, y la fecha del otorgamiento ó expedición;

3º Cuando no exprese el nombre de la persona á cuya instancia ó con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;

4º Cuando haciéndose la cancelación á nombre de persona distinta de aquella á cuyo favor estuviere hecha la inscripción ó anotación, no resultare de la cancelación la representación con que haya obrado dicha persona;

5º Cuando en la cancelación parcial no se dé claramente á conocer la parte del inmueble que haya desaparecido, ó la parte de la obligación que se extinga y la que subsista;

6º Cuando habiéndose verificado la cancelación de una anotación en virtud de documento privado, no dé fe el registrador de conocer á los que lo suscriban ó á los testigos en su defecto;

7º Cuando no contenga la fecha de la presentación en el registro del título en que se haya convenido ó mandado la cancelación.

99. Podrá declararse nula la cancelación con perjuicio de tercero, fuera del caso de haberse hecho la notificación 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, bajo 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 también, 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 inscripción ó anotación 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 cancelación.

Cuando no lo estime competente, el mismo registrador comunicará esta decisión al interesado, devolviéndole el despacho.

103. Contra la decisión 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 casación.

104. La cancelación de toda inscripción contendrá necesariamente las circunstancias siguientes:

1ª La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación.

2ª La fecha del documento y la de su presentación 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 inscripción;

5ª La forma en que la cancelación 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;

107. Podrán hipotecarse, pero con las restricciones que á continuación 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 le 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 prelación 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 explotación haya concedido el Gobierno por cien años ó más, y los edificios ó terrenos que, no estando diricta 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 resolución del derecho del concesionario;

7º Los bienes pertenecientes á personas que no tienen la libre disposición de ellos en los casos y con las formalidades que prescriben las leyes para su enajenación;

8º El derecho de hipoteca voluntaria, pero quedando pendiente la que se constituya sobre él, de la resolución 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 resolviere 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 origen del pleito se ha anotado preventivamente ó si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenia conocimiento del litigio, pero en cualquiera de los dos casos, la hipoteca quedará pendiente de la resolución 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 separación 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, ó no ser que se hipotecuen 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 hipotecuen juntamente con el prédio 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 habitación:

9º Las minas, mientras no se haya obtenido el título de la concesión 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 inscripción 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.

Quando la condicion resolutoria

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 permanentemente en los edificios, ni á las mejoras que

no consistan en obras de reparacion, seguridad ó trasformacion, siempre que unos ú otras se hayan costeados 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 censalista 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 enfiteusis caiga en comiso con arreglo á las leyes, pasará al dueño del

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 inscripción 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 constituir la según 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, además de los hipotecados, de los intereses devengados 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 respec-

to 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 registrarán, mientras subsistan, por la legislación 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.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA D. A. N. I. ALFONSO XIII

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 inscripción se subsane la falta cometida.

142. La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero, desde su inscripción, si la obligación llega á contraerse ó la condición á cumplirse.

Si la obligación asegurada estuviere sujeta á condición resolutoria inscrita, surtirá la hipoteca su efecto en cuanto al tercero, hasta que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición.

143. Cuando se contraiga la obligación futura ó se cumpla la condición suspensiva, de que trata el párrafo 1º del artículo anterior, deberán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al margen de la inscripción 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 obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera, el pacto ó promesa de no pedir, la novación del contrato primitivo y la transacción ó compromiso, no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total ó parcial, ó de una nota marginal, según los casos.

145. No se considerará asegurado con la hipoteca el interés del préstamo en la forma que prescribe el art. 114, sino cuando la estipulación y cuantía de dicho interés resulte de la inscripción 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 repetición, no podrá exceder la cantidad que por ella se reclame de la correspondiente á los

réditos de los dos últimos años transcurridos y no pagados, y la parte vencida de la anualidad corriente.

La parte de intereses que el acreedor no pueda exigir por la acción 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 cancelación los que deban hacerla, podrá decretarse judicialmente.

149. Cuando se redima un censo gravado con hipoteca, tendrá derecho el acreedor hipotecario á que el redimiente á su elección, 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 inscripción de la hipoteca, la cual expresará claramente aquella circunstancia, y surtirá efecto desde la fecha de la inscripción 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 censalista á dicho censatario que ó imponga sobre otros bienes la parte del capital del censo que deje de estar asegurado por la disminución 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 reducción de las pensiones, mientras alcance á cubrir las 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 valor 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 proporción al valor que ella conservare.

152. Si después de reducida la pensión 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 censalista el aumento proporcional de las pensiones, pero sin que excedan en ningún 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-

ALFONSO

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 ne-

cesita 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 inserita, 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 exigir las 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 exigir la, 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 hipo-

teca 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:

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 contrajeran, 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 ó inscriba en el registro los bienes inmuebles v 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 dotes 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 exigir en cualquier tiempo que el mismo marido se la asegure con hipoteca, siempre que haga constar judicialmente la existencia de los bienes dotes, 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 legitima 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 asegurarse 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-

tados al matrimonio, para los efectos del párrafo último del número primero del art. 168, aquellos que bajo cualquier concepto, con arreglo á fue-ros 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 denunciara 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:

1.^o 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;

2.^o 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;

3.^o 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. 3.^o del art. 169, quedará obligado á constituirla sobre los primeros inmuebles ó derechos reales que adquiriera; 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. 1.^o y 2.^o del art. 169, no se podrán enajenar, gravar ni hipotecar, en los casos en que las leyes lo per-

mitan, 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 adquiere 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. 3.^o 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 prelación 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

CAPITULO
D. A. N. I.

ALFONSO

subrogación de su hipoteca en otros bienes del marido, según lo dispuesto en los dos anteriores artículos, en cualquier tiempo que lo crea conveniente, desde que haya consentido por escrito, en la enajenación 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 también 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 enajenación á las reglas del derecho común y á las prescritas en el art. 188, sin perjuicio de la restitución 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 interés legal produzca la misma renta ó pensión," 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 lu-

gar 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 razón de bienes reservables, se constituirá con los requisitos siguientes:

1º El padre presentará al juez ó tribunal el inventario y tasación pericial de los bienes que deba asegurar, con una relación 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 demás 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 constituirlos, mandará el juez ó el tribunal extenderlos 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 obligación en que queda el mismo padre de ampliarla con los primeros inmuebles que adquiriera;

5º El acta de que trata el número segundo de este artículo, expresará todas las circunstancias que deba contener la inscripción de hipoteca, y será firmada por el padre, autorizada por el secretario y aprobada por el juez ó el tribunal;

6º Mediante la presentación en el registro de una copia de esta acta y del auto de su aprobación 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 días 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 días empezará á contarse desde que, por haberse contraído segundo ó ulterior matrimonio, adquirieran los bienes el carácter de reservables.

196. Si concurrieren á pedir la constitución 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 constitución 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 también 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 obligación del padre á hipotecar los primeros inmuebles que adquiriera.

Si fueren inmuebles los bienes re-