

HOLANDA.

CODIGO DE 1838.

TITULO XX.

DE LAS HIPOTECAS.

SECCION 1ª

Disposiciones generales.

ARTS. 1208 y 1209. Como el 2114 del C. fr.

1210. Como el 2118 del C. fr. agregando:

3º Los derechos de superficie y de enfiteusis;

4º Las rentas territoriales debidas en dinero ó en especie;

5º El derecho de percibir el diezmo;

6º El derecho de Beklemming (*derecho que se parece al de superficie y particular de la Provincia de Groningue.*)

1211. La hipoteca se extiende á todas las mejoras futuras del inmueble gravado, así como á todo lo que se le une por accesion ó construccion (2133 del C. fr.).

1212. La parte indivisa de un inmueble comun puede gravarse con hipotecas. Despues de la particion, la hipoteca no afestará mas que la parte que cupo en suerte al deudor que la consintió, salvo el caso de excepcion del art. 1377 (Parte 1ª del 883 del C. fr.).

1213. Como el 2119 del C. fr.

1214 á 1216. Como los 2124 á 2126 del C. fr.

1217. La hipoteca no puede constituirse mas que por escritura pública, excepto el caso en que la ley indica expresamente otro modo de constituirla. (2127 del C. fr.). El poder para constituir una hipoteca debe

otorgarse en escritura pública. El tutor, el curador, el marido, ó cualquiera otra persona obligada por la ley ó por contrato á dar una hipoteca, pueden ser obligados á darla por una sentencia que debe contener la designacion especial de los bienes sobre que debe tomarse la inscripcion. La mujer casada que ha estipulado una hipoteca en su contrato de matrimonio puede, sin el concurso de su marido, ó sin autorizacion del juez, tomar la inscripcion hipotecaria y formalizar una demanda á éste propósito.

1218. Como el 2128 del C. fr.

1219. La escritura constitutiva de hipoteca debe contener la designacion especial del inmueble hipotecado, de su naturaleza y de su situacion, segun la division del Catastro. (2129 del C. fr.)

En cuanto á los derechos y rentas territoriales, de que no puede designarse las partes gravadas, bastará enunciar en la escritura la circunscripcion y la indicacion del Distrito y de la municipalidad en que estas partes estan situadas.

1220. Solo pueden hipotecarse los bienes presentes. La hipoteca de bienes futuros es nula (2129 § último del C. fr.) Sin embargo, en el caso en que la mujer haya estipulado en su contrato de matrimonio, la constitucion de una hipoteca, ó si, en general un deudor se ha obligado á dar una á su acreedor, el marido ó el deu-

dor pueden ser estrechados á cumplir su obligacion, y aun á indicar los bienes que hayan adquirido despues de su compromiso.

1221. Como el 2132 del C. fr.

1222. El acreedor no puede en caso alguno exigir un suplemento de hipoteca, salva estipulacion ó disposicion legislativa en contrario.

1223. Toda cláusula que autoriza al acreedor á apropiarse la cosa hipotecada es nula. Sin embargo, es libre el primer acreedor hipotecario de estipular expresamente en la constitucion de la hipoteca, que, en defecto del pago íntegro del capital ó de los intereses vencidos, quedará irrevocablemente autorizado á hacer vender públicamente semejante hipoteca para hacerse pagar con el producido el capital, los intereses y los gastos. Esta condicion se transcribirá en los registros públicos, y la venta pública tendrá lugar de la manera prescrita en el art. 125, sin que sea necesaria la presencia del juez del Canton.

SECCION 2ª

De la inscripcion de la hipoteca y de su forma.

1224. La hipoteca se inscribirá en los registros públicos destinados á éste objeto. Si no se hace la inscripcion, la hipoteca no producirá efecto alguno, aun respecto de los acreedores quirografarios.

1225. La inscripción de la hipoteca no produce sus efectos, si se hace cuando el deudor ha perdido su derecho de propiedad sobre los bienes hipotecados.

1226. El lugar de los acreedores hipotecarios se fija por la fecha de su inscripción, salvo las excepciones de los dos arts. siguientes (art. 2134). Lo demás como el art. 2147 del C. fr.

1227. La hipoteca constituida por la escritura de adquisición sobre el inmueble enajenado, en garantía del precio de venta se inscribirá en los ocho días útiles siguientes á la transcripción del título traslativo de propiedad en los registros públicos; será preferente á las hipotecas constituidas por el adquirente sobre el inmueble durante este intervalo.

1228. La misma disposición es aplicable á la hipoteca constituida en una escritura de partición, sea para seguridad del exceso de valor—*soulte*—que uno de los condóminos queda debiendo al otro en virtud de la misma escritura, sea para garantía del lote.

1229. Como el 2151 del C. fr.

1230. Toda condición expresa restrictiva de los derechos del deudor sobre el inmueble, contenida en la escritura constitutiva de la hipoteca, sea que tenga por objeto prohibirle la facultad de dar en arrendamiento el inmueble sin consentimiento del acree-

dor, sea que concierna al modo ó la época de ese arrendamiento, ó que se relacione al precio del mismo pagado anticipadamente, es no solamente obligatoria entre las partes, sino que puede oponerse también al tercer adquirente, con tal que el acreedor haya hecho inscribir esta convención en los registros públicos.

Todo sin perjuicio de las disposiciones del art. 1377.

1231. Como el 2148 del C. fr. que se ha modificado así: "Para hacer la inscripción, el acreedor presentará, sea por sí mismo, sea por un tercero, al conservador de hipotecas dos extractos firmados, uno de los que puede estar escrito en el testimonio del título. Estos extractos contendrán:

1º Como los números 1 y 2 del C. fr. Agregando: La inscripción de una persona muerta podrá hacerse bajo el nombre del difunto;

2º La fecha y naturaleza del título, la indicación del oficial público que redactó la escritura, ó del juez que designó los bienes que debían gravarse conforme á las disposiciones del penúltimo párrafo del art. 1217;

3º Como los números 3 y 4 del C. fr.;

4º La indicación de la naturaleza y situación de los bienes sujetos á la hipoteca, según la división del catastro, y salva la excepción establecida por el 2º párrafo del art. 1219 relativa á los diezmos y rentas territoriales;

5º Las convenciones habidas entre el acreedor y el deudor en virtud del párrafo 2º de cada uno de los artículos 1223 y 1254.

1232. El conservador retendrá uno de los extractos para verificar con él la inscripción en la fecha de la presentación; el otro lo devolverá inmediatamente al interesado, certificando á su calce la fecha de la presentación; deberá además, si se le pide, agregar dentro de veinticuatro horas en el mismo extracto, el número bajo el que se haya hecho constar la inscripción en su registro. Los dos certificados serán firmados por él. (2150 del C. fr.)

1233. Los acreedores y legatarios que requieran el registro de que se hace mención en el art. 1154. (Párrafo 1º del 2111 del C. fr.) presentarán al conservador:

1º Una copia auténtica de la demanda sobre división de los bienes;

2º La acta de fallecimiento del difunto, ú otra prueba evidente de que la demanda sobre separación de patrimonios ha sido formulada dentro de los seis meses siguientes á la apertura de la sucesión;

3º Dos extractos que contengan, según las prescripciones del art. 1231 núm. 4, la enunciación de los bienes. Son aplicables á estos extractos las disposiciones del art. 1232.

1234. Como el 2152 del C. fr.

1235. La inscripción no puede

anularse por la omisión de las formalidades antes prescritas, sino en el caso de que no dé á conocer suficientemente el acreedor, el deudor, la deuda ó la cosa hipotecada.

1236. La inscripción conserva la hipoteca sin necesidad de renovarse. (2154 del C. fr. diff.)

1237. Los gastos de inscripción son á cargo del deudor, si no hay estipulación en contrario. (2155 del C. fr.)

1238. Como el 2156 del C. fr.

SECCION III.

De la cancelación de las inscripciones.

1239 á 1241. Como los 2157 á 2159 del C. fr.

SECCION IV.

Del efecto de las hipotecas contra los terceros poseedores.

1242. Como el 2166 del C. fr.

1243. El acreedor tiene derecho, después de la condenación del deudor, de hacer embargar y vender el inmueble hipotecado, contra el tercer detentador. Se observarán á este efecto las formalidades relativas á la expropiación forzosa y al orden de los acreedores, prescritos por el Código de procedimientos civiles. (2169 del C. fr.)

1244. Como el 2170 del C. fr.

1245. Cuando una ó muchas par-

tes de un inmueble hipotecado han pasado á poder de terceros poseedores, el acreedor conserva la facultad de ejercitar la integridad de sus derechos, sobre el inmueble y sobre cada una de sus partes, como si permaneciese indiviso en la posesion del deudor (2114 del C. fr.)

1246. El tercer poseedor que hubiese pagado la deuda queda subrogado, de pleno derecho, en los derechos del acreedor: puede, hecha la deduccion correspondiente del valor de los bienes hipotecados, extenderlos por el excedente de los derechos hipotecarios, sobre los otros inmuebles obligados á la deuda, ó sobre parte de ellos.

1247. En los casos previstos por los dos artículos anteriores, la inscripcion hipotecaria será cancelada únicamente respecto de los bienes que afecta; no lo será respecto de los otros bienes gravados, sino despues que el tercer detentador que pagó ó fué expropiado, deduzca sus derechos en virtud del artículo anterior, ó despues que haya consentido en la cancelacion. El acreedor subrogado estará obligado, para seguridad de sus derechos, á hacer mencion de las subrogaciones en los registros públicos.

1248. El tercer poseedor tiene derecho hasta el momento de la adjudicacion forzosa á conservarse en la posesion del inmueble, justificando el pago de la hipoteca inscrita, por ca-

pital, intereses y gastos conforme al art. 1229.

1249. El excedente del precio de adjudicacion sobre las cargas hipotecarias y los gastos pertenece al tercer poseedor.

1250. Como el primer § del 2177 del C. fr.

1251. Como el 2175 del C. fr.

1252. Como el 2178 del C. fr.

SECCION V.

De la extincion de las hipotecas.

1253. Las hipotecas se extinguen; 1º Por la extincion de la obligacion principal;

2º Por la renuncia de la hipoteca hecha por el acreedor;

3º Por mandato judicial. (2180 del C. fr.)

1254. El adquirente, en virtud de expropiacion forzosa, ó á título voluntario, hecha por un precio que consista solo en numerario, puede pedir que el inmueble adquirido quede purgado de las cargas hipotecarias que excedan al precio de venta observando las reglas prescritas por los artículos siguientes. Sin embargo, la purga no tendrá lugar despues de una venta voluntaria, si las partes convinieron expresamente en ello al constituirse la hipoteca, y si se hizo mencion de esta condicion en el registro hipotecario. Esta condicion no puede

estipularse mas que por el primer acreedor hipotecario.

1255. En el caso de venta voluntaria, la demanda sobre liberacion (*purga*) no podrá formalizarse sino cuando la venta se haya hecho públicamente, segun los usos del lugar, ante un oficial público, y en presencia del juez del Canton en donde esten situados todos ó la mayor parte de los bienes, y que los acreedores inscritos hayan sido citados treinta dias, por lo menos, antes de la adjudicacion, en los domicilios electos por ellos.

1256. El adquirente que quiera gozar del beneficio del art. 1254, está obligado, en el mes siguiente á la adjudicacion, á provocar la apertura del juicio de graduacion, conforme á las reglas prescritas por el Cód. de procedimientos.

1257. Hecha la graduacion se cancelarán las inscripciones que no alcanzaron lugar. Las que solo lo hubieren obtenido en parte hasta el pago que el acreedor podrá exigir inmediatamente, sin distincion de si es ó no exigible. Respecto de los créditos que por su importe total hayan alcanzado lugar, se conservarán las inscripciones, y el adquirente tendrá las mismas obligaciones, y gozará los mismos términos y dilaciones que el deudor primitivo. (2167 del C. fr.)

1258. En el cálculo del importe de las inscripciones hipotecarias, una renta perpétua inscrita se computará

por el capital expresado en la escritura, y en defecto de esta expresion, por una suma igual á veinte veces la renta; las rentas vitalicias ó pensiones acordadas durante la vida, se computarán en un capital proporcionado á la edad de la persona sobre que se haya constituido esta renta ó al tiempo durante el cual ella deba ser aun servida, conforme al valor ordinario de las rentas vitalicias, y segun el avalúo hecho por peritos.

1259. Las inscripciones sobre los bienes de los tutores, curadores, ó maridos en favor de los menores ó de las mujeres casadas, y en general toda clase de inscripciones por deudas que resulten de obligaciones condicionales ó cuyo importe sea indeterminado, y que sea en el todo, sea en parte, hayan alcanzado lugar en la graduacion, se conservarán sobre la parte vendida hasta la conclusion de la tutela, ó del matrimonio, ó de la condicion ó de la liquidacion del crédito.

1260. El adquirente conservará el precio de venta hasta la concurrencia de la suma con que quede gravado el inmueble, en los términos del artículo anterior; y en defecto de estipulacion en contrario queda obligado á pagar los intereses legales al vendedor, ó á los que tengan derecho, hasta que se verifique el pago íntegro del precio.

1261. Sin embargo, en el caso en que, por hechos ó por negligencia del

adquirente ó de sus sucesores, el inmueble sufra deterioros que comprometan las seguridades de los que tengan derecho, podrán estos exigir, que el precio aun debido se reembolse, y coloque sobre otros inmuebles, ó en inscripciones en el gran libro de la deuda nacional, todo bajo las mismas condiciones. El tribunal que ordene el reembolso inmediato, nombrará una persona capaz que se encargue de recibir y colocar el precio. (2131 del C. fr.)

1262. Cuando, en los casos previstos por el art. 1259, los hechos demuestren que aquel en cuyo favor se tomó la inscripción, no tiene crédito alguno que hacer valer, ó que su crédito es inferior á la suma inscrita, la obligación será cancelada, y el precio no pagado se entregará á los acreedores que no alcanzaron lugar en la graduación, ó al antiguo propietario de la finca, ó á los que tengan derecho.

1263. Cuando las inscripciones de la especie de que se trató en el art. 1259, no alcanzan lugar en la graduación, y deban ser canceladas, la sentencia de graduación ordenará al conservador hacer de oficio y al márgen de la cancelación, mención en el registro de que el acreedor conserva su derecho sobre lo que pueda quedarse á deber del precio de venta.

1264. Cuando en una expropiación, una masa compuesta de muchos inmuebles de los que uno ó muchos

están libres de hipoteca, y los otros gravados con ella, se ha vendido en conjunto, el precio de cada inmueble gravado se determinará por el juez, en proporción al precio general, en el interés de los acreedores inscritos, sobre cada uno de entre ellos, según dictámen de peritos, y bajo las mismas condiciones que si el inmueble hubiera permanecido en poder del adquirente ó de sus herederos: todo bajo la pena de daños y perjuicios, llegado el caso.

SECCION VI.

De la publicidad de los registros y de la responsabilidad de los conservadores.

1265. Como el 2196 del C. fr. Agregando: en todo caso, cuando en una época anterior ha habido inscripciones que han sido canceladas posteriormente, harán mención de esto suscintamente sobre la copia ó certificado que expidan.

1266. Son responsables del perjuicio que resulte:

1º De su negligencia en hacer á tiempo y con exactitudes las transcripciones, las menciones de condiciones restrictivas y las anotaciones que son requeridos á hacer;

2º De su negligencia en hacer mención en sus certificados de la existencia de una ó muchas inscripciones, á menos que el error provenga de una

declaración insuficiente, la que no podrá ser de su responsabilidad. (2196 del C. fr.)

3º De las cancelaciones que hubieren hecho, sin hacerse presentar las piezas indicadas en el art. 1240;

4º De la inobservancia de lo prescrito en el párrafo 2º del art. anterior.

1267. El inmueble, respecto del que el conservador hubiere omitido en su certificado una ó muchas cargas inscritas, no queda libre de ellas, salva la responsabilidad del conservador respecto al requirente del certificado en que tuvo lugar la omisión, y salvo el

recurso del conservador contra los acreedores indebidamente pagados. (2198 del C. fr. dif.)

1268. En ningún caso pueden los conservadores rehusar ni retardar la transcripción de las escrituras traslativas de la propiedad, la inscripción de derechos hipotecarios, la comunicación de sus registros, ni la expedición de los certificados que se les pida, bajo la pena de daños y perjuicios. A éste efecto se instruirá una información verbal, de la negativa ó del retardo, por un notario, ó por un alguacil asistido de un testigo. (2199 del C. fr.)

ITALIA.

CODIGO CIVIL DE 1866.

LIBRO III.

CAP. II.

De la hipoteca.

ART. 1964. La hipoteca es un derecho real constituido sobre bienes

del deudor ó de un tercero, á favor del acreedor, para asegurar con ellos el cumplimiento de una obligación.

Lo demás como el 2114 del C. fr.

1965. La hipoteca no tiene efecto si no se hace pública, y no puede subsistir sino sobre bienes especial-

mente indicados, y por cantidad determinada en dinero.

1966. La hipoteca se extiende á todas las mejoras, construcciones y demas accesorios del inmueble hipotecado.

1967. Son susceptibles de hipoteca:

1° Los bienes inmuebles que están en el comercio, y sus accesorios reputados inmuebles;

2° El usufructo de estos bienes y sus accesorios con excepcion del usufructo legal de los ascendientes;

3° Los derechos del dueño directo, ó del enfiteuta, sobre los bienes enfiteuticos;

4° Las rentas sobre el Estado, de la manera establecida en las leyes sobre crédito público. (2118 C. fr.).

1968. Como el 2116 C. fr.

SECCION 1ª

De la hipoteca legal.

1969. Tienen hipoteca legal:

1° El vendedor ó el que enagena una cosa, sobre los inmuebles enagenados por el cumplimiento de las obligaciones que se derivan de la enagenacion;

2° Los coherederos, socios y demas copartícipes, sobre los inmuebles de la herencia, sociedad ó comunidad, por el pago de la eviccion y diferencia de valores;

3° Los menores ó incapacitados sobre los bienes del tutor, en la forma

prevenida en los artículos 292 y 293;

4° La mujer sobre los bienes del marido por la dote y sus frutos.

Si no estuviere limitada y bien determinada esta hipoteca en el contrato de matrimonio, recaerá sobre todo lo que el marido posea al constituirse la dote, aunque su pago no deba tener lugar sino con posterioridad.

Respecto de las sumas doteales provenientes de sucesion ó de donacion, la hipoteca no tiene lugar sino desde el día de la apertura de la sucesion ó desde el en que la donacion tuvo efecto, sobre los bienes poseidos por el marido en dicho día;

5° El Estado sobre los bienes del condenado por el resarcimiento de los gastos de justicia en materia criminal, correccional y de policia, incluso los derechos debidos al funcionario y oficiales judiciales.

Esta hipoteca puede inscribirse con anterioridad á la condena y á continuacion del mandato de prision, y es preferente á la de la parte civil por indemnizacion de daños fijados en la sentencia condenatoria.

A los gastos de justicia y de resarcimiento de daños son preferidos los gastos de la defensa.

SECCION 2ª

De la hipoteca judicial.

1970. Toda sentencia que condena al pago de una suma, á la en-

trega de una cosa mueble, ó al cumplimiento de cualquiera otra obligacion que pueda resolverse en la indemnizacion de daños y perjuicios, produce hipoteca sobre los bienes del deudor, en favor del que la ha obtenido.

1971. La sentencia de condena no produce hipoteca judicial sobre los bienes de una herencia yacente, ó aceptada con beneficio de inventario.

1972. La sentencia arbitral no produce hipoteca, sino desde el día en que se hace ejecutoria por mandato de la autoridad judicial competente.

1973. La sentencia pronunciada por una autoridad judicial extranjera no produce hipoteca sobre bienes situados en el Reyno, sino cuando su ejecucion fuere ordenada por la autoridad judicial del mismo, salvo lo dispuesto en las convenciones internacionales.

SECCION 3ª

De la hipoteca convencional.

1974. Todo el que tenga capacidad para enagenar un inmueble, puede hipotecarlo.

1975. Los bienes de una persona incapaz de enagenar y los del ausente, no pueden hipotecarse, sino por las causas y en la forma establecidas por la ley.

1976. El que tenga sobre un inmueble un derecho suspendido por una condicion, ó resoluble en casos determinados, ó dependiente de un título anulable, no puede hipotecarlo, sino con sugesion á la misma eventualidad, con excepcion de los casos en que la ley expresamente dispone que la resolucion ó extincion no pueden verificarse con daño de tercero.

1977. No puede constituirse hipoteca convencional sobre bienes futuros.

1978. La hipoteca convencional debe constituirse en escritura pública ó en escritura privada.

1979. En el instrumento constitutivo de la hipoteca, el inmueble gravado será especialmente designado con la indicacion de su naturaleza, del municipio en que se encuentra, del número del catastro, ó del plano catastral del lugar donde exista, y de los linderos y límites.

1980. Si los bienes sugetos á la hipoteca perecen ó se deterioran de tal suerte que se hagan insuficientes para la seguridad del acreedor, éste tendrá derecho á un suplemento de hipoteca, ó á falta de él, al pago de su crédito.

SECCION 4ª

De la publicidad de las hipotecas.

§ 1º *De la inscripcion.*

1981. La hipoteca se hace públi-

ca por la inscripción en el oficio de hipotecas del lugar en que se encuentran los bienes gravados.

1982. La hipoteca legal de la mujer se inscribirá á solicitud del marido ó del notario ante quien se otorgó el instrumento de constitucion de la dote, y dentro de veinte dias contados desde la fecha del mismo instrumento.

Cuando la hipoteca no esté limitada sobre determinados bienes, el notario hará que el marido declare, cual es la situacion de los bienes que posee con las indicaciones expresadas en el art. 1979.

La inscripción de la hipoteca legal de la mujer podrá en cualquier caso ser solicitado por el que constituyó la dote, y aun por la mujer misma sin necesidad de autorizacion.

1983. La hipoteca legal de los menores é incapacitados será inscrita dentro de veinte dias contados desde la deliberacion del consejo de familia, ordenado en los arts. 292 y 293, y á solicitud del tutor, pro-tutor, ó cancellor que asistiere á la expresada deliberacion.

La inscripción podrá ser requerida tanto por el menor ó incapacitado, sin necesidad de asistencia ó autorizacion, como por los parientes.

1984. Las personas obligadas á solicitar la inscripción de la hipoteca legal, segun los dos artículos anteriores, que no cumplieren con esa obli-

gacion, en el término fijado, estarán obligadas á la indemnizacion de daños é incurrirán en una multa hasta de mil liras. Además podrán ser removidas de la tutela ó protutela, el tutor ó protutor.

El procurador del Rey cuidará de la ejecucion de las anteriores disposiciones, promoviendo en su caso, la aplicacion de las penas establecidas y además la inscripción de las mencionadas hipotecas.

1985. El conservador de hipotecas al transcribir un acto de enajenacion, inscribirá de oficio, y bajo la pena de daños y perjuicios, la hipoteca legal que corresponde al que enagenó, segun el número 1 del art 1969.

Esta inscripción no se hará si se presentare un instrumento público, ó un documento privado, certificado por notario, ó reconocido judicialmente, por el que conste, que las obligaciones quedaron cumplidas.

1986. Puede inscribirse la hipoteca judicial sobre cualquiera de los bienes inmuebles que pertenezcan al deudor; pero la inscripción no podrá hacerse sobre los adquiridos despues de la sentencia, sino á medida que lleguen á poder del deudor.

1987. Para hacer la inscripción se presentarán al oficio el título constitutivo de la hipoteca, y dos notas, una de las cuáles podrá constar al calce del mismo título.

Estas notas, contendrán:

1º El nombre, apellido, el domicilio ó la residencia del acreedor y del deudor, y la profesion si la tuvieren y además los nombres de los padres;

2º El domicilio que el acreedor elija en la jurisdiccion del Tribunal de quien dependa el oficio de hipotecas;

3º La fecha y naturaleza del título y el nombre del oficial público que lo otorgó ó certificó;

4º El monto de la cantidad debida;

5º Los intereses ó réditos que produzca el crédito;

6º La época del vencimiento;

7º La naturaleza y situacion de los bienes gravados con las indicaciones prevenidas por el art. 1979.

1988. Hecha la inscripción el conservador restituirá al requirente los documentos y una de las notas á cuyo calce certificará haberse hecho la inscripción, expresando su fecha y número de órden.

1989. Cuando la hipoteca emanada de instrumento privado no se hará la inscripción, sino hasta que la firma del que la consintió sea certificada por notario, ó judicialmente reconocida.

El requirente presentará el original de la escritura privada con sus documentos accesorios; pero si el original estuviere depositado en un archivo público, ó en el oficio de un notario, bastará la presentacion de una copia

certificada por el encargado del archivo ó notario, por la que conste, que la escritura tiene los requisitos antes indicados.

Presentándose el original de la escritura privada, ésta y los documentos relativos quedarán depositados en el oficio de hipotecas.

1990. Los instrumentos otorgados en país extranjero que se presentaren para ser inscritos, estarán legalizados debidamente.

1991. Si la hipoteca se deriva de instrumento público otorgado en el Reyno ó de una sentencia pronunciada por alguna autoridad judicial del mismo, podrá pedirse la inscripción, aun cuando no se haya pagado la cuota del registro á que esét sujeto el título.

En tal caso, no será necesaria la exhibicion del título, pero las notas que se presenten para la inscripción, deberán ser certificadas por el notario ante quien se otorgó el instrumento, ó por el secretario de la autoridad judicial que pronunció la sentencia, observándose en todo caso las disposiciones del último periodo del artículo 1946.

1992. Solo puede hacerse la inscripción de la hipoteca por cantidad de dinero con ese objeto determinada en el instrumento constitutivo ó declarativo del crédito, ó en otro posterior.

Podrá hacerse la determinacion de la cantidad por el acreedor mismo en

las notas presentadas para la inscripción, siempre que no se hubiere hecho ni en el título constitutivo ó declarativo del crédito, ni en otro posterior.

1993. Las leyes mercantiles arreglan la validez y eficacia de las hipotecas ó inscripciones sobre bienes de un deudor quebrado.

1994. El concesionario, la persona subrogada, ó el acreedor que tuviere en prenda el crédito inscrito, podrán hacer anotar al margen, ó al calce de la inscripción hecha por el autor, la cesion, subrogacion ó prenda entregando al conservador el instrumento relativo.

Si fuere una escritura privada, ó instrumento otorgado en el extranjero, se observarán las disposiciones de los artículos 1989 y 1990.

Hecha esta anotación, la inscripción no podrá ser cancelada sin consentimiento del cesionario, subrogado ó acreedor pignoraticio, y las intimaciones ó notificaciones que ocurrieren, á propósito de la inscripción, se harán en el domicilio electo por el cesionario, subrogado ó acreedor pignoraticio, por lo que toca á los intereses de estos.

1995. Tiene el acreedor la facultad, lo mismo que su mandatario, heredero, ó causa-habiente, de variar el domicilio electo en la inscripción, sustituyéndolo con otro en la misma jurisdicción.

El conservador anotará el cambio al margen ó al calce de la inscripción.

La declaración del acreedor sobre el cambio de domicilio, debe resultar de instrumento otorgado ó certificado por notario, y quedar depositado en el oficio del conservador.

1996. La inscripción sobre bienes de un difunto podrá hacerse con la simple indicación de su persona de la manera fijada para las demás inscripciones, sin obligación de designar á los herederos.

Pero si al tiempo de la inscripción apareciere en los registros censuarios que con tres meses de anterioridad, los bienes inmuebles hipotecados, han pasado á los herederos ú otros causahabientes del deudor, se hará la inscripción contra estos con las indicaciones establecidas en el núm. 1 del art. 1987, y por lo que resultare de los expresados libros censuarios.

1997. La inscripción no tiene efecto mas que por la cantidad enunciada en la nota, aun cuando se justifique con el instrumento en que consta la deuda, que la suma debida es mayor que la enunciada.

Si la suma enunciada es mayor que la que realmente se debe, la inscripción solo es válida por esta última suma.

1998. La omisión ó inexactitud de alguna de las indicaciones requeridas en el título constitutivo de la

hipoteca, ó en las dos notas, no producirán la nulidad de la inscripción sino cuando produjeren absoluta incertidumbre sobre la persona del acreedor ó del deudor, ó sobre la del poseedor del fundo gravado cuando sea necesario designarlo, ó sobre la identidad de cada uno de los bienes gravados, ó sobre el monto del crédito.

En caso de otra omisión ó inexactitud se podrá ordenar la rectificación á instancia de la parte interesada y á su costa.

1999. Las acciones á que dé lugar la inscripción contra el acreedor, se promoverán ante la autoridad judicial competente por medio de citación hecha personalmente, ó en el último domicilio electo.

Lo mismo se observará para las demás notificaciones relativas á la inscripción.

Si no se hubiere elegido domicilio, si hubiere muerto la persona, ó cesado el oficio á que pertenecía el domicilio electo, las citaciones y notificaciones podrán hacerse en el oficio de hipotecas donde se hizo la inscripción.

Pero tratándose de juicio promovido por el deudor contra su acreedor por reducción de hipoteca ó por cancelación total ó parcial de la inscripción, el acreedor será citado por los medios ordinarios establecidos en el Código de procedimientos civiles.

2000. Las costas de la inscripción

y renovación serán á cargo del deudor si no hubiere estipulación en contrario.

§. 2º De la renovación.

2001. La inscripción conservará la hipoteca por treinta años contados desde su fecha.

Cesan los efectos de la inscripción si no es renovada antes del vencimiento de aquel plazo.

2002. La obligación de renovar las hipotecas legales á favor del incapacitado, incumbe al tutor, al protutor y al secretario de la Prefectura en donde se encuentre el registro de la tutela del incapacitado bajo las penas establecidas en el art. 1984.

2003. La obligación de la renovación para conservar los efectos de la inscripción anterior cesa en el caso de purga con la inscripción de la hipoteca legal derivada del título de la enagenación en la forma del art. 2042, y en el caso de expropiación forzosa con la inscripción de la hipoteca legal que nace de la venta en almoneda contra el comprador por el pago del precio como lo previene el artículo 2089.

2004. La inscripción de la hipoteca legal de la mujer conservará sus efectos sin la renovación durante el matrimonio y el año siguiente á su disolución.

2005. Para obtener la renova-

cion se presentarán al conservador dos notas conformes con las de la anterior inscripcion, y que contenga la declaracion de que se desea renovar la inscripcion primitiva.

Hace veces de título la nota de la inscripcion que va á renovarse.

El conservador observará las disposiciones del art. 1988.

2006. Pero si al tiempo de la renovacion aparecen en el registro censuario pasados los inmuebles hipotecados á los herederos ú otros causa-habientes del deudor, con tres meses de anterioridad, se hará la renovacion directamente contra estos últimos con las indicaciones establecidas en el núm 1 del art. 1987, y por lo que resulte de los citados libros de censos.

SECCION 5ª

Del orden de las hipotecas.

2007. La hipoteca produce el efecto de adquirir grado, desde el momento de su inscripcion, aun cuando tratándose de contrato de préstamo, el dinero deba ser entregado posteriormente.

2008. El número de orden de la inscripcion no determina el grado. Pero presentándose simultáneamente varias notas para ser inscritas contra una misma persona ó unos mismos inmuebles, las inscripciones se harán bajo el mismo número, haciéndose

mencion de esta circunstancia en los certificados expedidos por el conservador á los promoventes.

2009. Las hipotecas inscritas bajo el mismo número y sobre unos mismos inmuebles concurrirán juntas sin distincion de grado.

2010. La inscripcion del crédito coloca en el mismo grado los gastos del instrumento, los de la inscripcion y renovacion, y cualesquiera otros ordinarios que puedan ocurrir con motivo del juicio de graduacion.

La inscripcion de un capital que produce intereses, si estuviere enunciada su tasa, sirve tambien para colocar en el mismo grado los intereses debidos por los dos años anteriores al dia de la inscripcion, hecha en la forma prevenida por el art. 2085, y además por los intereses sucesivos, sin perjuicio de la inscripcion particular por réditos anteriormente vencidos y que tendrá efecto desde el dia de su fecha.

Las partes podrán tambien, con pacto expreso, estender la hipoteca del crédito y sus efectos á gastos judiciales que no sean de los antes especificados; pero entonces se hará la correspondiente inscripcion.

2011. El acreedor que tenga hipoteca sobre uno ó varios inmuebles y hubiere sufrido perjuicio por haberse pagado con su precio un acreedor anterior cuya hipoteca se estiende á otros bienes, se entiende subrogado

en la hipoteca que pertenecia al acreedor pagado, y podrá exigir la respectiva anotacion como lo previene el art. 1994, con el fin de ejercitar la seccion hipotecaria sobre los expresados bienes, y ser preferido al acreedor posterior á la misma inscripcion. El acreedor podrá ejercitar sus derechos inmediatamente despues de la subrogacion.

Esta disposicion se aplica tambien al acreedor perjudicado por causa de privilegio establecido en el art. 1962.

2012. En los casos de purga y expropiacion forsoza los derechos del acreedor hipotecario permanecerán asegurados inalterablemente con la inscripcion de la hipoteca legal á favor de la masa de acreedores en la forma prevenida por los arts. 2042 y 2089.

SECCION 6ª

De los efectos de las hipotecas contra terceros poseedores.

2013. El tercer poseedor del inmueble hipotecado que no llene las formalidades establecidas en la Seccion X, de este capítulo para liberar su propiedad estará obligado á abandonar sin reserva alguna el inmueble, á ménos que prefiera pagar los créditos inscritos y sus accesorios como lo previene el art. 2010.

2014. Si el tercer poseedor no abandona el inmueble ni paga el cré-

dito, cualquier acreedor, con hipoteca eficaz, podrá hacer vender el inmueble.

Pero la venta no tendrá lugar, sino despues de transcurridos treinta dias de hecha la intimacion al deudor para que haga el pago, ó de que la nueva intimacion se hizo al tercer poseedor para pagar ó abandonar el inmueble.

2015. El tercer poseedor que ha hecho transcribir su contrato de adquisicion, y que no fué parte en el juicio en que se pronunció sentencia contra el deudor, si ésta fuere posterior á la transcripcion, podrá oponer las excepciones que no fueron opuestas por el deudor, con tal de que no sean exclusivamente personales á éste.

Podrá además en cualquier caso alegar las excepciones que pueda oponer el deudor despues de la sentencia.

Las espresadas excepciones no suspenderán el curso de los términos establecidos para la purga.

2016. A cualquier tercer poseedor podrá exigirse el abandono del inmueble sujeto á hipoteca con tal que no esté obligado personalmente por la deuda y tenga capacidad para enagenar, ó esté debidamente autorizado para hacerlo.

Este abandono no perjudicará las hipotecas constituidas por el tercer poseedor, siempre que estén debidamente inscritas.

2017. Las servidumbres, hipotecas y demás derechos reales que correspondían al tercer poseedor sobre el inmueble, después del abandono, ó de la venta en pública subasta, volverán al estado en que se encontraban antes de la adquisición.

2018. Si la venta no se hiciera en almoneda pública, el tercer poseedor podrá recuperar el inmueble abandonado pagando los créditos, como lo previene el art. 2013, y las costas.

2019. El abandono del inmueble se hará por declaración hecha en la secretaría del Tribunal competente para la sustanciación, que expedirá un certificado.

A pedimento de cualquiera de los interesados, el Tribunal nombrará un administrador del inmueble abandonado, procediéndose después á su venta con las formalidades establecidas para la expropiación.

El tercer poseedor es depositario del inmueble abandonado, mientras no se entregue al administrador.

2020. El tercer poseedor estará obligado al resarcimiento de los daños causados al inmueble por culpa grave suya, en perjuicio de los acreedores inscritos, y no podrá alegar contra éstos derecho alguno de retención por mejoras.

Pero tiene derecho de hacer separar del precio la parte correspondiente á las mejoras hechas por él, después de la transcripción de su título, hasta

la concurrencia de la menor suma que resulte por lo gastado y mejorado hasta el tiempo del abandono ó de la venta en almoneda.

2021. Los frutos del inmueble hipotecado no pertenecerán al tercer poseedor sino desde el día en que se le notificó para que hiciera el pago ó abandonara el inmueble; pero si la instancia fuere abandonada durante un año, se deberán desde el día en que se haga la notificación.

En el caso de purga por parte del tercer poseedor se le deberán los frutos desde el día de la transcripción del mandato, y á falta de él desde el día de la notificación hecha conforme á los arts. 2043 y 2044.

2022. El tercer poseedor que pagare los créditos, abandonase el inmueble ó sufriere su expropiación tendrá derecho á ser indemnizado por su causante.

Tendrá también acción por subrogación contra el tercer poseedor de otro fundo sometido á la hipoteca por el referido crédito, pero solo contra aquellos que sean posteriores á él en la fecha de la transcripción de cualquiera acto de adquisición, y puede hacer exigir la anotación relativa de conformidad con el art. 1994

2023. Si el tercer poseedor fuere deudor por causa de su adquisición, de una cantidad actualmente exigible y que baste para el pago de todos los acreedores inscritos contra el

anterior propietario, cada uno de ellos puede obligarlo al pago, con tal que el título de adquisición haya sido transcrito.

Si la deuda del tercer poseedor no fuere actualmente exigible ó fuese menor ó diversa de lo que se debe á dichos acreedores, pueden éstos, de la misma manera, procediendo de común acuerdo, exigir que sean todos pagados hasta la respectiva concurrencia de lo que aquel debe, en el modo y términos de su obligación.

En ambos casos no se puede evitar el pago ofreciendo el abandono del inmueble; pero hecho aquel, el inmueble queda libre de toda hipoteca, inclusa la que corresponde al vendedor, y el tercer poseedor tiene derecho de obtener la cancelación de la inscripción relativa.

SECCION VII.

De la reducción de la hipoteca.

2024. La reducción de la hipoteca se verifica reduciéndola ó solo una parte de los bienes comprendidos en la inscripción, ó reduciendo á menor cantidad la suma por la que se hizo la inscripción.

2025. No es admisible la petición sobre reducción de la hipoteca, ni respecto á los bienes, ni con relación á la suma, cuando una y otra cosa se determinaron por convenio ó por sentencia.

2026. La hipoteca legal, con excepción de la comprendida en los números 1 y 2 del art. 1969, y la hipoteca judicial deben reducirse á solicitud de los interesados, si los bienes comprendidos en la inscripción tienen un valor superior á la caución que han debido suministrar, ó si la suma determinada por el acreedor en la inscripción excede en una quinta parte á la que el juez ha declarado que se debe.

2027. El valor de los bienes se reputa superior, cuando excede en una tercera parte al importe del crédito inscrito, computados los accesorios conforme al art. 2010.

2028. Los gastos de la reducción son siempre á cargo del que la pide.

Pero si la reducción tiene lugar por exceso en la determinación del crédito hecha por el acreedor, los gastos son á cargo de éste.

Los del juicio sobre la oposición que se hiciera son á cargo del vencido, pero podrán compensarse según las circunstancias.

SECCION VIII.

De la extinción de la hipoteca.

2029. Las hipotecas se extinguen:

1º Con la extinción de la obligación;

2º Con la destrucción del inmueble

gravado, salvos los derechos que resultan del art. 1951;

3° Con la renuncia del acreedor;

4° Con el pago del precio íntegro en el modo establecido por la ley en la sentencia de graduacion;

5° Con la espiracion del término á que fueren limitadas;

6° Con el cumplimiento de la condicion resolutoria que se hubiere puesto.

2030. Las hipotecas se extinguen tambien con la prescripcion, la cual con relacion á los bienes poseidos por el deudor, se verifica con la prescripcion del crédito; y respecto á los bienes poseidos por un tercero se verifica con el transeurso de treinta años segun la regla establecida en el título "*De la Prescripcion.*"

2031. La hipoteca renace con el crédito si el pago se declara nulo.

2032. Toda hipoteca que renace toma lugar únicamente desde la nueva inscripcion, si no se conservó la anterior.

SECCION IX.

De la cancelacion de la inscripcion.

2033. La cancelacion consentida por la parte interesada se hará por el conservador á continuacion de la presentacion de la escritura en que consta el consentimiento del acreedor.

Por lo que hace á la escritura deberán observarse las disposiciones de los arts. 1978, 1989 y 1990.

2034. El que no tiene capacidad para dar por libre á su deudor, no puede consentir la cancelacion, sino con asistencia de la persona cuya intervencion es necesaria para la liberacion.

2035. El padre, el tutor, y cualquiera otro administrador, aunque autorizados para hacer cobros y dar por libre al deudor, no pueden consentir la cancelacion de la inscripcion relativa á un crédito, si éste no fuere satisfecho.

2036. La cancelacion será hecha por el conservador cuando fuere ordenada judicialmente por sentencia ó providencia ejecutoriada.

Será ordenada cuando no subsiste la hipoteca ó la inscripcion fuere nula.

2037. Si fué convenido ú ordenado que no tendrá lugar la cancelacion, sino á condicion de una nueva hipoteca, de nuevo impuesta sobre otros bienes, no se hará la cancelacion si no se hace constar al conservador que se ha llenado la condicion.

2038. En el caso de cancelacion total ó parcial el que la requiere debe presentar en el oficio del conservador la escritura.

La cancelacion de una inscripcion, ó la rectificacion se harán constar al márgen de la inscripcion misma con indicacion del título en que consta que fueron consentidas ú ordenadas, de la fecha en que se haya pedido, y deberá ser firmada por el conservador.

2039. Si el conservador rehusa proceder á la cancelacion de una inscripcion, la parte que la requiere puede quejarse al Tribunal civil, el cual providenciará lo conveniente, en Cámara de consejo, con audiencia del Ministerio público y con presencia de las observaciones escritas del conservador.

Contra la providencia del Tribunal son admisibles los recursos de apelacion y de casacion, conforme al derecho comun, y guardándose las formas del procedimiento.

El Tribunal podrá ordenar que se llame á la persona que se repute interesada; en este caso, ó cuando la demanda sobre cancelacion fuese propuesta directamente en juicio contradictorio entre los interesados, se observarán las reglas del procedimiento sumario, dándose audiencia al Ministerio público.

SECCION X.

Del modo de purgar los inmuebles de las hipotecas.

2040. Todo adquirente que no esté personalmente obligado á pagar á los acreedores hipotecarios tiene la facultad de libertar los inmuebles de toda hipoteca inscrita anteriormente á la transcripcion de su título de adquisicion.

2041. Tal facultad le pertenece despues de la notificacion del precepto con la intimacion mencionada en el

art. 2014, con tal que en los veinte dias sucesivos haga transcribir su título que no estuviere inscrito, y en el término de cuarenta dias despues de la notificacion del precepto proceda en contormidad con los arts. 2043 y 2044.

2042. El adquirente no puede ser admitido á instituir el juicio de purgacion si antes no ha hecho inscribir en favor de la masa de los acreedores del vendedor, la hipoteca legal por garantía del pago del precio de la venta ó del valor declarado conforme al núm. 3 del siguiente artículo.

2043. El adquirente hará notificar por medio de uquier á los acreedores inscritos, en el lugar por ellos elegido, asi como al propietario precedente:

1° La fecha y naturaleza de su título;

2° La clase y situacion de los bienes con el número del catastro ú otra designacion resultante del título mismo;

3° El precio extipulado ó el valor que declarará si se trata de fundos adquiridos á título lucrativo ó cuyo precio no se determinó;

4° La fecha de la inscripcion;

5° La fecha y el número de órden de la inscripcion mencionada en el artículo precedente;

6° Un estado en tres columnas, de todas las inscripciones sobre los di-

chos bienes, tomadas contra los propietarios precedentes anteriormente á la inscripcion.

En la primera columna se indicará la fecha de las inscripciones; en la segunda el nombre y apellido de los acreedores; en la tercera, el importe de los créditos inscritos.

2044. En el acto de la notificación, el tercer poseedor, debe elegir domicilio en el territorio donde reside el tribunal competente para la subastacion, y ofrecer pagar el precio ó valor declarado.

Se insertará un extracto sumario de esta notificación en el diario de los anuncios judiciales.

2045. Dentro del término de cuarenta dias, de las dichas notificaciones ó insercion, cualquiera de los acreedores inscritos ó de los relativos fiadores, tiene derecho de hacer vender los bienes en subasta, con tal que cumpla las siguientes condiciones:

1.^a Que la peticion se notifique por medio de ugiar al nuevo propietario en el domicilio por él elegido y al propietario precedente;

2.^a Que contenga la obligacion del requirente de aumentar en un décimo el precio estipulado ó declarado;

3.^a Que la copia y original de su peticion esten suscritas por el requirente, ó por su procurador investido de mandato especial;

4.^a Que el requirente ofrezca caucion por una suma igual á un quinto

del precio íntegro, aumentado como arriba se dijo;

5.^a Que la notificación contenga citacion del nuevo propietario y del precedente para que comparezca ante el tribunal para que éste pronuncie sobre la admisibilidad de la caucion y la peticion de la subasta.

La omision de alguna de estas condiciones producirá nulidad del acto.

2046. Si la subasta no ha sido pedida en el tiempo y manera señalados en el artículo anterior, el valor del inmueble permanece definitivamente establecido en el precio estipulado en el contrato, ó declarado por el nuevo propietario.

El mismo inmueble queda libre de la hipoteca relativa á los acreedores que no pueden ser pagados con el dicho precio.

Con respecto á las otras hipotecas, el inmueble no se liberta sino á medida del pago de los acreedores útilmente colocados ó mediante depósito, segun el modo indicado en el Código de Procedimientos civiles.

2047. Los términos fijados en los artículos precedentes no pueden ser prorogados.

2048. Habiéndose hecho la peticion de subasta, se observan para los actos preparatorios y para la venta, las formas establecidas por las leyes de procedimientos civiles.

2049. El comprador en la su-

basta, además del pago de la adquisicion y gastos relativos, está obligado á reembolsar al anterior adquirente de los gastos de su contrato, de la transcripcion, de la inscripcion señalada en el art. 2042, de los certificados del conservador, de la notificación y de la insercion.

Son igualmente á cargo del comprador, los gastos hechos para obtener la subasta.

2050. Si el tercer poseedor viene á hacerse comprador, no está obligado á hacer transcribir la sentencia de la venta.

La libracion de la hipoteca á favor de los compradores en la subasta, tiene lugar conforme al art. 2046.

2051. El desistimiento del acreedor que ha pedido la subasta, no puede impedir la licitacion, aunque pagase el importe del aumento ofrecido, á ménos que en dicho desistimiento hayan consentido los otros acreedores inscritos.

2052. El adquirente hecho comprador en la subasta, tiene obligacion hácia el vendedor para el reembolso de aquello que exceda al precio esti-

pulado en su contrato y para los intereses de ese exceso desde el dia de cada pago.

2053. En caso de que el título del nuevo propietario comprendiese muebles ó inmuebles, pero de los inmuebles, hipotecados los unos y libres los otros, ó no todos gravados en la misma inscripcion, situados en igual ó diversa jurisdiccion de los tribunales civiles, enagenados por un solo y mismo ó por distintos y separados precios, agregados ó no al mismo vínculo (*tenuta*), sujeto á particular y separada inscripcion el precio de cada inmueble, se declarará en la notificación del nuevo propietario, regulado bajo el precio total expresado en el título.

El acreedor que sea mejor postor no puede estar obligado en ningun caso á estender su oferta ni á los muebles ni á otros inmuebles, fuera de aquellos que están hipotecados por su crédito, salvo el recurso del nuevo propietario contra su autor para el resarcimiento del daño que sufriria con la separacion de los objetos comprendidos en la adquisicion y en sus productos.