

el instrumento porque contuviere otros derechos ú obligaciones, se mencionará la extincion en el instrumento por la cantidad pagada, de esta manera, *los 6000 thalers inscritos, resto de precio quedan pagados por decreto D. D. sobre el registro hipotecario vol.... pág.... núm.... fecha....*

La mencion de la inscripcion hecha sobre el documento, será cancelada, y aquel devuelto al portador; pero si hubiere recibo, no mencionado en el título, será devuelto al poseedor del inmueble.

258. Solo cuando los interesados lo pidan, se entregará certificado de hipotecas por la cancelacion, para que sirva de constancia.

259. Pero el recibo, la órden de cancelacion, y todo lo relativo, así como la nota de *etabulacion*, se inscribirán en el registro de entradas (ingrossation.)

260. Si se pagare un abono, no se destruirá el instrumento, ni se cancelará la nota del testimonio; pero en el duplicado, se hará mencion del pago parcial anotado en el registro hipotecario, así como en el certificado adjunto como constancia, con letras y cifras de la manera siguiente: *Dos mil escudos.... pagados á cuenta y cancelados por decreto D. D. vol.... pag.... núm.... fecha.*

261. Si se extinguiere el crédito inscrito por confusion, no se exigirá

recibo, pero tampoco se hará la cancelacion en el registro, sin que antes se presente el título original.

262. Así pues, cuando se trate de créditos propiamente dichos, serán necesarios para que se cancelen los derechos reales registrados, el recibo, el consentimiento del acreedor, y la presentacion del título inscrito.

263. Siempre que la nota inscrita y cuya cancelacion se pide no hubiere dado lugar á expedicion de instrumento formal, sino que solamente se hubiere dado testimonio á consecuencia de requisicion, como en caso de protestas, cauciones, gravámenes ó tutelas, se presentará copia confrontada de la requisicion, en cuya virtud se expidió el testimonio.

264. Para la extincion de la tutela inscrita, se presentará oficio del Tribunal superior de tutela en el que conste que el tutor ha sido eximido del cargo, ó que no debe nada.

265. Si concluyere la tutela por mayoría de edad del pupilo ó de cualquier otro modo, bastará el consentimiento del menor, llegado á la mayor edad ó de sus herederos.

266. Siempre que en algun concurso ó liquidacion no fueren pagados los créditos por no alcanzar los bienes, no serán necesarias la renuncia de los detentadores, ni la presentacion de los documentos originales, para proceder á la cancelacion.

267. En este caso, el adquiren-

te presentará el título original de adjudicacion y un certificado del Tribunal que hizo la graduacion, por el que conste, si se depositó el precio, si hubo acreedores y quienes son los llamados á la distribucion y cuales créditos no fueron pagados.

268. En virtud de esta constancia, se hará la cancelacion de los créditos y se inscribirá en las copias ó instrumentos originales.

269. Si el propietario pidiere la cancelacion de un crédito inscrito en el registro, pretendiendo haberlo pagado, sin poder presentar, sin embargo el recibo, ni indicar el domicilio del acreedor ó sus herederos, solo se hará la cancelacion, en virtud de sentencia judicial.

270. Solo el Juez de la úbicacion de los bienes podrá pronunciar esa sentencia.

271. El Juez observará las disposiciones del Código de procedimientos.

272. La cancelacion en el registro se hará con el testimonio de la sentencia difinitiva que pronuncie la extincion.

273. Si fuere bien conocido el poseedor del crédito y declarare que está dispuesto á dar recibo, ó si habiéndolo dado, ya no pudiere presentarse, por haberse perdido, se investigará si se puede disponer de él, á favor de un tercero.

274. En este caso, y si se trata

de un simple certificado de fianza ó de un instrumento en virtud del cual se constituyó un derecho personal restrictivo de la propiedad ó de la libre disposicion del poseedor, bastará la destruccion del título por parte del acreedor.

275. En la copia confrontada que se haga del instrumento extraviado, se mencionará la destruccion, bajo firma del acreedor.

276. Este certificado de extincion se expedirá en forma judicial ó será reconocido y comprobado por un Tribunal ó Notario.

277. Pero el certificado de extincion que proviniese del último acreedor inscrito, no bastará para hacer la cancelacion, si el crédito fuere de tal naturaleza que se hubiera podido enagenar á un tercero.

278. El propietario del fundo, se presentará al Tribunal en cuya jurisdiccion estuviere situado el inmueble, presentando la copia confrontada del instrumento, el certificado de la extincion y el recibo del último acreedor, y pedirá en seguida se aperciba públicamente á los cesionarios, detentadores en prenda y á todos los demas que pudieran tener derecho al crédito que se tratare de cancelar.

279. Para hacer el apercibimiento, el Juez se ajustará al Código de Procedimientos.

280. Designará exactamente el título, el acreedor, deudor, capital,

fundo hipotecado, fechas del ocurso y del testimonio. Los Tribunales darán noticia de esto al director del banco.

281. El acreedor que pretende haber perdido su título afirmará bajo juramento que ignora en donde se encuentre y que no lo ha estraviado intencionalmente.

282. Se presentará la sentencia definitiva de extincion como en el caso del art. 268, y se procederá á la cancelacion.

283. Otro tanto se practicará cuando se tratase de algun instrumento estraviado y cuando no habiéndose extinguido el crédito, se pida al propietario una nueva copia para inscribirla en lugar del instrumento estraviado.

284. Extinguido un crédito y cancelado en el registro, su inscripcion perderá el derecho de preferencia que disfrutara.

285. Si el Tribunal omitiere alguna formalidad ú ordenare indebidamente la cancelacion, no por eso perderá su valor contra el poseedor del crédito cancelado y con respecto á los que se inscriban despues; pero el perjuicio que en este caso esperimente, será indemnizado por el Tribunal que ordenó la cancelacion ilegalmente.

286. Los acreedores ya inscritos al hacerse la cancelacion, no obtendrán ventaja ninguna por ella; por-

que sería en detrimento del co-acreedor cuyo crédito fué mal cancelado ó del Juez que lo ordenó.

287. Pero la cancelacion si servirá á aquellos á quienes se cedere ú obligare un crédito, despues de cancelada la inscripcion anterior.

288. En cuanto á los acreedores no inscritos, la cancelacion indebida de un crédito, no les aprovechará en perjuicio del acreedor con títulos en regla.

SECCION VI.

De las protestas.

289. Habrá lugar á protestas, siempre que un fando reconociere algun derecho real por el que no se pueda presentar un título líquido.

290. No se admiten protestas por derechos personales.

291. Para que pueda inscribirse una protesta, el derecho real deberá estar comprobado suficientemente con documentos fehacientes ó de cualquier otro modo.

292. Si la Corte encargada de la direccion de los registros hipotecarios no fuere Juez competente para el derecho real, la protesta se hará ante el Juez que deba conocer de él, y la inscripcion será propuesta por éste.

293. Si la protesta fuere reputada admisible, se dará orden por escrito al tenedor de los registros para que la inscriba. Esta orden se expedirá y redactará como las demas.

294. La inscripcion en el registro, se hará bajo la rúbrica que correspondiera al derecho litigioso, si debiera ser inserto.

295. Se expedirá una copia confrontada de la exposicion, del rescripto ó del ocurso por el que se hizo la inscripcion; despues se hará ésta en la forma ordinaria, agregando un certificado hipotecario para constancia.

296. Se comunicará al propietario del inmueble, que se ha hecho la inscripcion.

297. El propietario que se niegue á reconocer el derecho real no liquidado del que hace la protesta puede obligarlo á que fije definitivamente su derecho.

298. El efecto de una protesta, mientras pese sobre un inmueble consiste en que no perjudiquen al derecho real del que formuló la protesta, las medidas ó inscripciones hechas posteriormente.

299. Si, pues, el que formuló la protesta obtuvo una confirmacion judicial ó cosa semejante de su derecho real, éste será inserto *ipso jure* en el lugar de la protesta y será preferente á todos los créditos posteriores.

300. Por el contrario, se cancelará la protesta si se decidiere que no hay lugar á la demanda, con la sola presentacion de la sentencia que la rechazó.

SECCION VII.

De los certificados hipotecarios.

301. Los certificados hipotecarios, serán copias auténticas de los registros hipotecarios sobre cierto inmueble.

302. Se pedirán siempre que se trate de conocer las hipotecas que reporte un inmueble, ó se expedirán para que sirvan de constancia de la inscripcion.

303. La Corte encargada de los registros hipotecarios, examinará si el que pide un certificado, podrá obtenerlo, nada más para que sirva de dato.

304. Si la Corte tuviere alguna duda, interrogará al propietario del inmueble gravado.

305. El tenedor de los registros transcribirá literalmente al registro, el certificado, sin cambios, omisiones ó aumentos; intercalará solamente las conjunciones y partículas que enlacen entre sí los períodos y frases.

306. El certificado se inscribirá por el orden de rúbricas y columnas del registro de hipotecas.

307. En la copia de la primera rúbrica, no se sacarán más notas que las relativas al propietario actual y no las que se refieran al anterior poseedor.

308. Si fuere cedido ó dado en prenda algun crédito, ó si se hubiere

anotado un secuestro sobre el, se inscribirá primero el número en la columna misma de la inscripción mencionándose á un lado, la cesion ó el instrumento de prenda.

309. Los créditos extinguidos, no serán comprendidos en el extracto. Pero como los créditos inscritos bajo una rúbrica, tienen números corrientes, segun el artículo 63 del tít. 1.º, para evitar errores, se anotará la extincion de ese crédito, indicando simplemente el número.

310. Si el certificado sirviere de constancia de la inscripción, se indicará al fin y antes de la fecha, con qué objeto, por qué causa y para quien se expidió.

311 y 312. Si el certificado hipotecario se redactase como antes se ha dicho, será cotejado con el registro.

313. Cada Corte designará á las personas que deban hacer el cotejo.

314. Antes de entregarse el certificado, se le pondrá el sello de la Corte.

315. El certificado será firmado primero por el presidente, el consejero relator y contrafirmado por el tenedor del registro.

316. La validez de estos certificados, será garantizada por la Corte que los espida.

317. Se observarán los principios del artículo 76 y siguientes tít. 1.º

relativos á la garantía y validez de los registros, para las de los certificados.

TITULO III.

DEL PROCEDIMIENTO
QUE PARA LAS HIPOTECAS, SEGUIRAN LOS TRIBUNALES INFERIORES.

ART. 1. Se continuará observando lo que hasta ahora se hace en las grandes ciudades en que la direccion de las hipotecas está confiada á los magistrados (*combinirten Magistrats Collegio*), pero solamente magistrados peritos podrán disponer todo lo relativo á hipotecas.

2. En los lugares en donde haya Tribunales municipales organizados y encargados de los registros de hipotecas, no se hará alteracion alguna.

3. *Las disposiciones de este art. y de los siguientes hasta el 17 se refieren á las personas que en los lugares de poca importancia deberán tener á su cargo los registros, se observará sin embargo las mismas disposiciones excepto en lo relativo á los cursos que quedan reemplazados con procesos verbales.*

TITULO IV.

DEL PROCEDIMIENTO
QUE DEBA EMPLEARSE PARA
EL ESTABLECIMIENTO DE NUOVOS
REGISTROS HIPOTECARIOS.

ART. 1 al 43. Disposiciones puramente transitorias.

CODIGO CIVIL DE 1802.

PARTE I.

TITULO XX.

DEL DERECHO SOBRE LA SUSTANCIA DE UNA COSA AGENA.

SECCION I.

Del derecho de prenda.

ART. 390. Los derechos de hipoteca solo pueden adquirirse sobre inmuebles, y sobre derechos que á ellos se asemejen segun la ley (Tít. II. arts. 8 y 9) (2118 C. N.)

391. La adquisicion de este derecho no tendrá lugar, sino sobre los inmuebles y derechos inscritos en el libro de hipotecas (ibid.) (1)

392. Todos los inmuebles situados en un distrito y que puedan ser poseidos separadamente, enagenados ó gravados con obligaciones reales, serán inscritos en el registro hipotecario del mismo distrito.

393. El inmueble será inscrito en el libro de hipotecas con su número, y en folio separado.

394. Las dependencias y derechos inherentes á ciertos bienes raices principales, que no pueden ser poseidos ni ejercitados sino conjuntamente, no necesitarán folio especial.

395. Pero los derechos susceptibles de existir por sí mismos y de ser ejercitados independientemente de la posesion de un inmueble, serán inscritos en el libro de hipotecas, bajo títulos separados.

396. La ordenanza sobre las hipotecas, prescribe la manera de llevar los libros de hipotecas, inscripción de inmuebles y derechos.

397. El derecho de llevar los libros hipotecarios y de hacer inscrip-

(1) *Leyes sobre el crédito territorial:* 9 y 15 de Julio de 1790, para la Silesia, 14 de Junio de 1777 y 2 de Abril de 1784, para la provincia de Brandebourg, 13 de Marzo de 1781, para la Pomerania, 19 de Abril de 1797 para la Prusia occidental, 16 de Febrero de 1773 y 24 de Diciembre de 1824 para el ducado de Pasen N. del T.]

ciones en ellos, pertenece exclusivamente á los Tribunales en cuya jurisdiccion estén situados los bienes.

398. Las leyes provinciales fijan las excepciones de esta regla.

399. Serán aplicables las disposiciones de los artículos del 2º al 5º, en cuanto al título que autorize la cesion de un derecho efectivo de hipoteca.

400. Aun en el caso de que la ley conceda nada más un derecho de prenda general, el interesado podrá pedir su inscripcion sobre inmuebles del obligado.

401. Pero el derecho legal de prenda, reducido á determinados objetos, no podrá ser inscrito sin el consentimiento expreso del deudor, sobre otros inmuebles.

402. La convencion en virtud de la cual se hipotequen todos los bienes ó inmuebles especiales del deudor, no autoriza al acreedor para hacer que judicialmente se inscriba su derecho en el libro de hipotecas.

403. Para que esta inscripcion se haga, será necesario el consentimiento especial y expreso del deudor.

404. En cualquier caso, es necesario que el derecho principal, sujeto á la hipoteca, pertenezca al propietario inscrito en el libro de hipotecas como pleno y absoluto poseedor de la cosa.

405. En consecuencia, siempre que en la época en que se solicite la inscripcion, no aparezca inscrito el deudor en el libro de hipotecas como propietario de la cosa, el acreedor no podrá obtener una hipoteca válida, *Rescripto del 12 de Julio de 1803.* Despues de la muerte del deudor, la inscripcion se hará con el consentimiento de los herederos, y despues de que hayan sido puestos en posesion.

406. Sin embargo, la obligacion deberá ser ejecutada, siempre que, despues de constituida la hipoteca, sea inscrito el deudor en el libro de hipotecas, como propietario de la cosa. (arts. 16 y 17.)

407. Las hipotecas inscritas antes de la produccion del título de posesion, serán clasificadas por el orden de su inscripcion.

408. Pero siempre que al hacerse la inscripcion ulterior del título de posesion en nombre del deudor, se inscribiere á la vez un derecho real á favor de aquel que, en la época de la inscripcion de las anteriores hipotecas apareciere designado en el libro de hipotecas como propietario de la cosa, el derecho de este último, gozará de preferencia.

409. El juez que hiciere alguna inscripcion por derechos hipotecarios, contra un individuo que aun no aparece inscrito como propietario, será responsable por los daños y perjuicios que resulten.

410. Cualquiera constitucion de hipoteca contra el poseedor inscrito, será válida y deberá ser conservada, aun en el caso de que se decidiere despues que ese poseedor no era el verdadero propietario (tít. X. artículos 7 y 11.)

411. El derecho de hipoteca solo se adquiere por la inscripcion efectiva en los registros públicos á este objeto destinados.

412. Así, pues, mientras un derecho de prenda (hipotecario,) fundado en la ley ó en alguna declaracion válida de la voluntad, no estuviere inscrito, no tendrá el carácter de derecho real.

413. Sin embargo, el acreedor en virtud de derecho de prenda legal aun no inscrito, podrá directamente, y sin emplear ninguna otra manera de ejecucion, gravar los inmuebles que aun forman parte de los bienes de su deudor.

414. Aunque no estubiere inscrito, producirá los mismos efectos, el derecho de prenda constituido por declaracion de la voluntad, siempre que el instrumento designe inmuebles determinados que, en la época de la ejecucion pertenezcan aún al deudor.

415. La validez del derecho de hipoteca depende de una manera absoluta de la validez del crédito, para cuya seguridad se estableció.

416. En consecuencia, mientras

que el deudor no reconozca el crédito, no podrá tener lugar la inscripcion hipotecaria.

417. Pero el acreedor que haga inscribir una protesta contra cualquiera inscripcion ulterior, podrá evitar las consecuencias perjudiciales del desconocimiento del deudor.

418. Esas protestas deberán resultar de instrumentos no sospechosos, ó que sean de tal naturaleza, que justifiquen las pretensiones del acreedor para que se constituya á su favor un título válido, con el que pueda obtener un derecho de hipoteca.

419. Esta protesta se admitirá especialmente, cuando el crédito no puede ser inscrito, á consecuencia de la omision de alguna formalidad necesaria para que el instrumento tenga mayor autenticidad y certidumbre.

420. Pero siempre que la omision recayere sobre alguna formalidad esencial, segun la ley, para la naturaleza ó validez del instrumento ó del crédito, no se inscribirá la protesta.

421. Siempre que se inscriba debidamente una protesta, obtendrá el acreedor, despues de que sea deshechada la oposicion del deudor ó cumplida la formalidad, el derecho de hacer que se inscriba el crédito en cualquier tiempo y en el lugar y orden de la protesta.

422. La inscripcion de un crédito en el registro hipotecario, no impe-

dirá al deudor, el hacer valer las excepciones que pueda oponer contra el mismo crédito.

423. Pero siempre que un tercero adquiera á título oneroso un derecho sobre el crédito, despues de hecha su inscripcion, el deudor no podrá oponer al tercero, otras excepciones, que las que le fueren conocidas antes de la cesion.

424. Por tanto, siempre que el deudor quiera conservar con respecto á un tercero, sus recursos contra el crédito inscrito, los hará anotar en el libro de hipotecas.

425. Esta anotacion aprovechará al deudor contra el cesionario, siempre que se haga dentro de las cuatro semanas siguientes á la inscripcion del crédito.

426. Así, pues, para adquirir con seguridad por medio de cesion, constitucion de prenda ó de cualquiera otra manera, algun derecho sobre un crédito inscrito, será necesario esperar la conclusion de las cuatro semanas que sigan inmediatamente á la inscripcion, con el fin de asegurarse de que en el intervalo no se han inscrito ninguna inscripcion ó protesta en el libro de hipotecas.

427. La manera de hacer las inscripciones hipotecarias, queda determinada en la ordenanza sobre hipotecas.

428. Los Tribunales encargados de la direccion de los libros de hipotecas,

serán responsables de las contravenciones á las formalidades prescritas por la ley.

429. Pero ninguna responsabilidad tendrán por los defectos ó vicios del crédito para cuya seguridad se constituye la hipoteca.

430. Siempre que la causa que impide la adquisicion del derecho de hipoteca por medio de la inscripcion proviniere de vicio evidente del instrumento al que falten las calidades requeridas por la ley, los encargados de la direccion de los registros hipotecarios serán responsables por el perjuicio que sobrevenga al que confiando en el conocimiento del derecho de los mencionados encargados, obtuviere una inscripcion viciosa.

431. Los conservadores de los libros de hipotecas no serán responsables en el caso de que los bienes no fuesen bastantes para garantir el crédito hipotecario.

432. Pero incurrirán en esa responsabilidad siempre que, el título hipotecario por ellos expedido, no estubiere de acuerdo con la inscripcion en la época del instrumento.

433. Antes de exigir al juez la responsabilidad por faltas que hubiere cometido, la accion se dirigirá contra el que se hubiere enriquecido, sin título y en perjuicio del acreedor.

434. Otro tanto se observará con respecto al que por su dolo, hubiere motivado la falta del juez.

435. Las circunstancias en las que, en virtud de las leyes, podrá un acreedor sin hacer prévia excusion con el deudor, recurrir directamente á la fianza, serán las únicas que, en los casos de los arts. 428, 430 y 432, autorizan al que sufre perjuicio por una inscripcion viciosa para proceder directamente contra el juez (tít. XIV art. 297 y siguientes.)

436. La inscripcion regularmente hecha, confiere derecho al acreedor, para que llegado el vencimiento haga vender la cosa gravada.

437. Como los derechos y obligaciones del acreedor sobre prenda resultan de la posesion, no son los mismos que los del acreedor hipotecario

438. En consecuencia, el deudor puede ceder válidamente á cualquier otro acreedor, un derecho hipotecario sobre la cosa hipotecada.

439. No tendrá efecto alguno legal, la convencion que prohiba esa facultad (art. 24)

440. Las disposiciones generales del título VIII, art. 144 y siguientes (Sobre los medios de conservacion y reparacion del edificio) y las leyes locales de policía, determinan hasta que punto esta obligado el acreedor hipotecario á procurar la conservacion de la cosa gravada, cuando el propietario no puede hacerlo.

441. Pero siempre que el deudor,

poseedor de la cosa, la deteriore de manera que comprometa las seguridades estipuladas, podrá el acreedor exigir el pago, aun antes del vencimiento. (2131 C. N.)

442. Si no quisiere usar de este derecho ó si la naturaleza del crédito hipotecario no lo permite, podrá el acreedor ocurrir á los Tribunales y provocar medidas contra las disposiciones perjudiciales al poseedor. (ibid)

443. El derecho real del acreedor hipotecario recae sobre todo el inmueble y sobre todas las dependencias existentes al hacerse la inscripcion. (2114 C. N.)

444. En los casos de diferencia sobre lo que constituye las dependencias hipotecadas con la cosa ó el derecho, se observarán las disposiciones del Título II art. 42 y siguientes.

445. Pero siempre que las dependencias consistentes en bienes muebles sean separadas de la cosa principal en el intervalo entre la inscripcion y la venta judicial, no podrá oponerse al poseedor de los muebles separados, el derecho real que los gravaba.

446. Y por el contrario, las dependencias muebles agregadas en el mismo espacio de tiempo, quedarán sujetas á la accion del acreedor hipotecario, siempre que existan en la época de la ejecucion.

447. Las dependencias consistentes en inmuebles, no comprometi-

das con el inmueble gravado, serán expresamente exceptuadas en el contrato y en la inscripción hipotecaria.

448. El acreedor no obtendrá ningún derecho real sobre los inmuebles que tengan un número particular en el libro de hipotecas y que no hayan sido gravados con una inscripción aunque pertenezcan el mismo deudor, y aunque en el contrato, hubieren sido afectos conjuntamente y de una manera expresa á la hipoteca.

449. En consecuencia, siempre que varios bienes ó inmuebles sean gravados con hipoteca en un mismo contrato, el acreedor que solicite la inscripción, indicará expresamente los bienes ó inmuebles que desea afectar á su crédito; el juez ó Tribunal que llevasen el registro hipotecario, podrán provocar por su parte esa indicación.

450. El Tribunal que no hiciera una inscripción admisible por sí misma, sobre todos los bienes raíces designados, será responsable para con el acreedor por el perjuicio que pudiera resultarle.

451. Pero el acreedor por su parte, siempre que observe alguna falta al reconocer la inscripción, deberá ponerlo en conocimiento del Tribunal sin demora alguna, con el fin de que se la repare incontinenti.

452. Si no hiciera esa advertencia dentro de las seis semanas siguientes á la entrega del certificado de la

inscripción, solo él será responsable del perjuicio que le sobrevenga con las inscripciones ulteriores de otros acreedores.

453. Siempre que se haga en diversas épocas, inscripción sobre varios y distintos bienes, el acreedor solo obtendrá derecho hipotecario á contar desde la fecha de la inscripción que corresponde á cada uno de ellos.

454. El derecho real del acreedor no se estenderá sobre las dependencias consistentes en inmuebles, adquiridas y reunidas al bien principal, despues de la inscripción.

455. Si despues, fuesen el objeto de una nueva inscripción del crédito hipotecario, sobre el objeto primitivo, el acreedor solo obtendrá derecho de hipoteca con respecto á él, á contar desde la época de la nueva inscripción.

456. Siempre que alguna dependencia de un bien raíz, sujeta el derecho real del acreedor, se separe en virtud de cambio, la nueva dependencia quedará afecto al crédito, en lugar de la enagenada.

457. Pero el acreedor podrá renunciar á la nueva dependencia y perseguir su derecho real contra el poseedor de la dependencia permutada.

458. Siempre que se permuten dependencias de bienes inmuebles con el fin de fijar límites y dividir bienes comunes, serán inaplicables las disposiciones de los artículos 456 y 457.

459. Con respecto á los acreedores hipotecarios, las nuevas dependencias reemplazarán á las anteriores.

460. Siempre que en el arreglo de límites ó en la división de bienes comunes, se abandonasen algunas dependencias de un fundo, mediante indemnización pecuniaria, pagadera en una sola vez, los Tribunales que conozcan del negocio, harán saber esa circunstancia á los acreedores hipotecarios, para que vigilen sus derechos.

461. Podrán pedir entonces que el deudor invierta las sumas que se le entreguen, ya en el restablecimiento de su garantía disminuida por la enagenación, ya en el reembolso de los primeros créditos inscritos.

462. Si el deudor se niega, los acreedores hipotecarios podrán exigir el reembolso de sus capitales, aun antes del vencimiento.

463. Pero deberán ejercitar su derecho dentro de las seis semanas siguientes á la notificación.

464. Mientras el negocio se decide, quedará reservado el derecho hipotecario, sobre la dependencia enagenada.

465. Transcurrido el plazo sin reclamación, por parte de los acreedores, se extinguirá el derecho de hipoteca sobre la dependencia separada del fundo. (1)

(1) El edicto de 11 de Setiembre de 1811 y los rescriptos del 17 de Mayo de 1819, 10 de Noviembre 1821, 26 de Abril 1833, arreglan los

466. Siempre que dependencias adquiridas recientemente sean comprendidas con separación y de una manera legal (art. 454 y siguientes) el precio de la venta, en caso de enagenación, se dividirá entre los diversos acreedores, con proporción al valor estimativo de cada dependencia.

467. El derecho del acreedor hipotecario por todo su crédito, recae sobre todos la cosa gravada con la inscripción y sobre cada una de sus partes. (2144 C. N.).

468. Por tanto, si diversos bienes raíces estuvieren afectos á la hipoteca, ó si el inmueble hipotecado se dividiera á título de herencia ó de cualquiera otra manera, podrá el acreedor hacerse pagar la totalidad de su crédito sobre cada inmueble, ó sobre las partes de él separadas. (2).

469. Los cambios en la sustancia de la cosa comprendida, no alteran el derecho del acreedor hipotecario.

470. El derecho hipotecario del acreedor, se estenderá también á los ausentes y accesiones provenientes de la naturaleza ó del trabajo del hombre, con tal de que en este último caso, las accesiones no consistan en dependencias que, estraídas de una pro-

derechos de los acreedores hipotecarios sobre bienes inmuebles rescatados de cargas señoriales.

(2) Rescripto del 5 de Febrero de 1834 sobre los desmembramientos de tierras.

riedad estraña, han sido reunidas á la cosa.

471. La hipoteca que grava un fundo, comprende tambien todos los edificios existentes y aun los construidos despues de la inscripcion.

472. Pero si la superficie ha sido afecta expresamente á la hipoteca, y un tercero que no sea el propietario del terreno construyere en él algunos edificios, no se considerarán estos como comprometidos conjuntamente con el fundo, en perjuicio de los constructores.

473. Pero el propietario de los edificios, tendrá obligacion de pagar á los acreedores hipotecarios, el terreno afecto á su garantía, segun la la mas alta estimacion.

474. Mientras tanto, los acreedores podrán embargar los edificios, y en el caso de concurso ó liquidacion, serán preferidos á los acreedores inscritos despues, sobre los edificios.

475. Los productos y esquilmos de la cosa gravada, solo serán del acreedor hipotecario, si en el momento de la ejecucion estuviesen aun adheridos á la sustancia.

476. Así pues, mientras el acreedor hipotecario no embargue judicialmente los frutos y productos separados de la sustancia ó el precio del arrendamiento ó alquiler, el propietario podrá disponer de ellos.

477. Por el contrario, las convenciones y demas actos por los que el

deudor dispusiere de antemano de los frutos y rentas, serán nulas siempre que por ellos resulten perjuicios á los acreedores inscritos.

478. El que adquiriera productos y rentas futuras, deberá hacer mencion de ello en el libro de hipotecas, con el fin de evitar los efectos de la oposicion ulterior de los acreedores hipotecarios.

479. Si esto no hiciese, no podrá ejercitar su derecho sobre los productos, y rentas futuros, con perjuicio de los acreedores inscritos aun con posterioridad.

480. Así pues, un arrendatario que pagare con anticipacion al poseedor del fundo mas de la cuarta parte del precio del arrendamiento, no podrá oponer ese pago á los acreedores inscritos en esa época, y que no hubiesen consentido en él.

481. No podrá oponer ese pago á los acreedores inscritos con posterioridad, sino cuando hubiese hecho mencion en el registro de sus pagos anticipados.

482. El derecho del acreedor sobre la cosa hipotecada, se estiende al capital, y á los intereses estipulados.

483. Pero no á los réditos ó abonos atrasados.

484. El acreedor no tendrá derecho real alguno por las costas del procedimiento y recobro de su crédito si no se lo hubiere reservado expresamente en el título constitutivo y si di-

cha reserva no se inscribió en el registro de hipotecas.

485. El inmueble ofrecido para caucion, reportará las costas erogadas en la excusion del deudor.

486. Pero siempre que la caucion se limitare á determinada suma, solo habrá derecho real por las costas si estas no exceden el límite fijado.

487. Si hubiere reserva expresa por las costas y se inscribió la reserva, será aplicable el art. 484.

488. El inmueble hipotecado no reportará los gastos de constitucion de la hipoteca, si no es en el caso de pacto ó inscripcion en el registro hipotecario.

489. Pero por regla general y salvo pacto en contrario, el deudor estará personalmente obligado por los gastos de constitucion de hipoteca ó inscripcion (2155 C. N.)

490. El acreedor podrá ejercitar su derecho hipotecario pidiendo el secuestro, que se le ponga en posesion, ó el embargo.

491. Se observarán en estos casos, las disposiciones del Código de procedimientos.

492. El acreedor hipotecario podrá ejercitar su derecho sobre la cosa gravada, aun contra el tercer poseedor (2114 periodo 3º C. N.) (1)

(1) Rescripto del 19 de Febrero de 1819 sobre los efectos de la sentencia que arregla los derechos de hipoteca, contra el tercer adquirente.

493. No podrá alegarse al acreedor hipotecario, la posesion de buena fé, ó la ignorancia del crédito.

494. Aun cuando la cosa estuviere en manos de tercer detentador, el acreedor tiene derecho de ejercitar su accion real sobre el inmueble ó la accion personal contra el deudor.

495. Mientras el deudor no satisfaga completamente al acreedor, este podrá siempre y no obstante el ejercicio de la accion personal, hacer uso de la accion real que le queda reservada.

496. El derecho del acreedor hipotecario, no se alterará porque prescrite su consentimiento á la enagenacion ó gravámen ulterior de la cosa á un tercero.

497. El privilegio por derecho de prioridad cedido por algun acreedor inscrito, deberá resultar de instrumento inscrito y de inscripcion en los registros hipotecarios.

498. Si se admitiere la inscripcion, podrá oponerse al acreedor y á sus herederos su declaracion, pero no al tercer poseedor.

499. Siempre que una muger ceda su derecho de prioridad, se observará lo prescrito en el título de las cauciones (tít. XIV art. 320.)

500. Si pues se hipoteca una cosa á diversos acreedores y no bastare para pagarles, el orden del pago se

arreglará entre ellos, según el lugar de las inscripciones. (1)

501. Si varios acreedores se presentaren al mismo tiempo para hacer la inscripción, se observará (art. 30 tit. II), para su clasificación, lo prescrito en la ordenanza de hipotecas (Difere de 2147 C. N.) (2)

502. En caso de que el juez no observare estas prescripciones continuará viva la inscripción en los registros hipotecarios.

503. Pero el que sufiere perjuicio por errores del juez, podrá exigirle daños y perjuicios, pero solamente en los casos anunciados en los artículos 451 y 452.

504. El acreedor tendrá el derecho de computar con su capital, dos años de intereses vencidos (2156 C. N.)

505. Las demás pensiones atrasadas se cobrarán después de todas las demás créditos aun personales.

506. El orden del concurso fijará hasta que punto, en caso de concurso ó liquidación, deban pagarse los réditos corrientes de los créditos hipotecarios, con los productos de la cosa hipotecada.

(1) Rescripto del 24 de Mayo de 1817 sobre el orden de los créditos inscritos en la 2ª y 3ª clase.

(2) Rescriptos de 7 de Julio de 1806 y 26 de Julio de 1814, sobre la inscripción de créditos presentados á la vez.

507. Determinará también si lo que restare de esos productos se distribuirá entre los acreedores inscritos ó se aplicará á la suma común.

508. Decidirá también, en el caso de que diversos acreedores procedieren por vía de ejecución sobre los residuos de los productos si el privilegio de los acreedores inscritos se amplió á dichos residuos.

509. Los gastos que, por el concurso ó liquidación se ocasionaren para la enagenación de los inmuebles hipotecados, se deducirán previamente del precio de la venta.

510. Pero en caso de diferencia en el concurso, el acreedor hipotecario reportará sus gastos, que se considerarán personales.

511. El acreedor que tuviere la facultad de disponer de su crédito inscrito, podrá ceder y comprometer la hipoteca constituida á favor del crédito.

Adición § 53.—Solo podrá oponerse al cesionario la compensación, si estuviere inscrito; lo mismo se observará siempre que el precio del inmueble no sea pagado al hacerse la cesión.

512. El Título XI Sección III ordena lo que se necesita para las cesiones de créditos inscritos.

513. No es necesaria la inscripción

en los registros de una cesión de crédito hipotecario para que la operación sea válida.

514. Sin embargo, el cesionario que omitiere la inscripción, reportará, en los casos más ampliamente detallados en la ordenanza de hipotecas, las consecuencias de la omisión.

515. Siempre que se trate de dar en garantía créditos hipotecarios inscritos, se observarán las disposiciones generales relativas á la prenda de créditos.

516. Y además, todo lo antes prevenido, para las cesiones, art. 513 y 514, será aplicable á este caso.

517. Los gastos de contrato é inscripción, serán reportados por el que constituyere la prenda, salvo convención especial. (2155 C. N.)

518. Los gastos de una cesión y de su inscripción, serán reportados en común por el cedente y el cesionario, salvo convención especial.

519. Pero cuando el deudor requerido de pago sustituye un nuevo acreedor al antiguo, reportará los gastos de cesión é inscripción, salvo convención especial.

520. Cuando deje de existir el crédito constitutivo de la hipoteca, se extinguirá también el derecho real del acreedor.

521. El deudor podrá pedir la cancelación del crédito extinguido, según la ordenanza sobre hipotecas.

Rescripto del 5 de Febrero de 1819. El deudor, con el consentimiento del acreedor, podrá hacer que se liberte algún inmueble, del crédito inscrito sobre varios.

522. En caso de omisión por parte del deudor, no podrá atacar con perjuicio de tercero los actos hechos sin fraude con el acreedor inscrito, bajo la fé de los registros hipotecarios.

523. En consecuencia, el deudor á quien su acreedor rehusare el consentimiento para la cancelación del crédito inscrito, deberá consignar su oposición en los registros de hipotecas, hasta la decisión judicial para resguardarse de los actos del acreedor.

524. La cancelación regularmente hecha, extinguirá el derecho real del acreedor, aun cuando el crédito hipotecario no estuviere aun extinguido.

525. El consentimiento del acreedor para que se haga la cancelación de la inscripción, no bastará para fundar la extinción de la deuda misma.

526. Siempre que la cancelación se haga indebidamente, conservará el acreedor el derecho real adquirido por la inscripción.

527. Pero no podrá, hacer valer ese derecho, en perjuicio de los acre-

edores que hubiesen hecho sus inscripciones despues de la cancelacion.

528. Pero los acreedores ya inscritos al hacerse la cancelacion, no podrán alegarla.

529. Esta cancelacion aprovechará á los cesionarios de un crédito posterior, anteriormente inscrito, que hubiesen hecho inscribir la cesion ó el gravámen del crédito.

530. Los acreedores que no estuviesen inscritos, no podrán oponer á los inscritos, la cancelacion indebidamente hecha.

531. Conservará el acreedor hipotecario su recurso, por razon del perjuicio que resultare de una cancelacion mal hecha, contra aquel por cuya falta se sufrió el daño.

532. Si no hubiere convenio especial, los gastos de cancelacion, serán á cargo del deudor ó del tercer

detentador, salvo su recurso contra el deudor.

Adiccion § 54.—Los gastos de liberacion, serán á cargo del deudor.

533. Siempre que el tercer poseedor se encargue de la deuda hipotecaria, solo repetirá contra el deudor los gastos de cancelacion, si asi se hubiere convenido.

534. Mientras una inscripcion no esté cancelada, ninguna prescripcion correrá contra el crédito registrado

535. Pero las disposiciones relativas á la prenda (art. 246 al 248), serán tambien aplicables á las hipotecas. *(Es decir que segun esos artículos, no se gana prescripcion mientras la prenda esté en manos del acreedor ó mientras exista el derecho de prenda; no sucede lo mismo con los intereses, que podrán ser pagados, sobre la prenda.)*

REPUBLICA ARGENTINA.

CODIGO CIVIL DE 1869.

LIBRO III.

TITULO XIV.

DE LA HIPOTECA.

ART. I. La hipoteca es el derecho real constituido en seguridad de un crédito, sobre los bienes inmuebles, que continúan en poder del deudor.

2. No puede constituirse hipoteca sino sobre cosas inmuebles, especial y expresamente determinadas, por una suma de dinero tambien cierta y determinada. Si el crédito es condi-

cional ó indeterminado en su valor, ó si la obligacion es eventual, ó si ella consiste en hacer ó no hacer, ó si tiene por objeto prestaciones en especie, basta que se declare el valor estimativo en el acto constitutivo de la hipoteca.

3. La hipoteca de un inmueble se extiende á todos los accesorios, mientras estén unidos al principal, á todas las mejoras sobrevinientes al inmueble, sean mejoras naturales, accidentales ó artificiales, aunque sean el hecho de un tercero; á las construcciones hechas sobre un terreno vacio; á las ventajas que resulten de la extincion de las cargas ó servidumbres que debia el inmueble; á los alquileres ó rentas debidas por los arrenda-