

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. 1. 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-

tarios; y al importe de la indemnización concedida ó debida por los aseguradores del inmueble. Pero las adquisiciones hechas por el propietario de inmuebles contiguos para reunirlos al inmueble hipotecado, no están sujetas á la hipoteca.

4. Los costos y gastos, como los daños ó intereses, á que el deudor pueda ser condenado por causa de la inexecucion de una obligacion, participen, como accesorios del crédito principal, de las seguridades hipotecarias constituidas para ese crédito.

5. La hipoteca es indivisible; cada una de las cosas hipotecadas á una deuda, y cada parte de ellas están obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella.

6. El acreedor cuya hipoteca se extiende á varios inmuebles tiene derecho á elegir cualquiera de dichos inmuebles para ser pagado con su valor de la totalidad de su crédito, aunque sobre él se hubiesen constituido posteriormente otras hipotecas.

7. El acreedor cuya hipoteca esté constituida sobre dos ó mas inmuebles puede, aunque los encuentre en el dominio de diferentes terceros poseedores, perseguirlos á todos simultáneamente, ó hacer ejecutar uno solo de ellos.

8. No hay otra hipoteca que la convencional constituida por el deudor de una obligacion en la forma prescrita en este título.

9. La hipoteca puede constituirse bajo cualquier condicion, y desde un dia cierto, ó hasta un dia cierto, ó por una obligacion condicional. Otorgada bajo condicion suspensiva ó desde dia cierto, no tendrá valor sino desde que se cumpla la condicion ó desde que llega el dia; pero cumplida la condicion ó llegado el dia, será su fecha la misma en que se hubiese tomado razon de ella en el oficio de hipotecas. Si la hipoteca fuese por una obligacion condicional, y la condicion se cumpliera, tendrá un efecto retroactivo al dia de la convencion hipotecaria.

10. El que hubiese enajenado un inmueble bajo una condicion resolutoria, ó bajo un pacto comisorio, expreso ó tácito, puede hipotecarlo antes del cumplimiento de la condicion resolutoria.

CAP. I.

De los que pueden constituir hipotecas, y sobre qué bienes pueden constituirse.

11. Los que no pueden válidamente obligarse, no pueden hipotecar sus bienes; pero la hipoteca constituida por un incapaz puede ser ratificada ó confirmada con efecto retroactivo, cesando la incapacidad.

12. Para constituir una hipoteca, es necesario ser propietario del inmueble y tener la capacidad de enajenar bienes inmuebles.

13. Los derechos reales de usufructo, servidumbre de uso y habitacion, y los derechos hipotecarios, no pueden hipotecarse.

14. No es necesario que la hipoteca sea constituida por el que ha contraido la obligacion principal, puede ser dada por un tercero sin obligarse personalmente.

15. Si la obligacion por la que un tercero ha dado una hipoteca fuese solamente anulada por una excepcion puramente personal, como la de un menor, la hipoteca dada por un tercero será válida y tendrá su pleno y entero efecto.

16. Cada uno de los condóminos de un inmueble, puede hipotecar su parte indivisa en el inmueble comun, ó una parte materialmente determinada del inmueble; pero los efectos de tal constitucion quedan subordinados al resultado de la particion ó licitacion entre los condóminos.

17. Cuando el copropietario que no ha hipotecado sino su parte indivisa, viene á ser por la division ó licitacion, propietario de la totalidad del inmueble comun, la hipoteca queda limitada á la parte indivisa que el constituyente tenia en el inmueble.

18. El que no tiene sobre un inmueble mas que un derecho sujeto á una condicion, rescision ó resolucion, no puede constituir hipotecas sino sometidas á las mismas condiciones, aunque así no se exprese.

19. La hipoteca constituida sobre un inmueble ajeno no será válida ni por la adquisicion que el constituyente hiciere ulteriormente, ni por la circunstancia que aquel á quien el inmueble pertenece viniese á suceder al constituyente á título universal.

20. La nulidad de la hipoteca constituida sobre bienes ajenos, puede ser alegada no solo por el propietario del inmueble, sino aun por aquellos á quienes el constituyente hubiese vendido el inmueble despues de ser dueño de él, y aun por el mismo constituyente, á menos que no hubiese obrado de mala fé.

CAP. II.

De la forma de las hipotecas y su registro.

21. La hipoteca solo puede ser constituida por escritura pública ó por documentos, que sirviendo de títulos al dominio ó derecho real, estén expedidos por autoridad competente para darlos, y deban hacer fé por sí mismos. Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca y la del contrato á que acceda.

22. Puede tambien constituirse hipoteca sobre bienes inmuebles existentes en el territorio de la República, por instrumentos hechos en países

extranjeros, con las condiciones y en las formas dispuestas por el art. 75 del título *De los contratos en general*. De la hipoteca así constituida debe tomarse razon en el oficio de hipotecas, en el término de seis días contados desde que el juez ordene la protocolización de la obligación hipotecaria. Pasado ese término la hipoteca no perjudica á tercero. La hipoteca constituida desde país extranjero debe tener una causa lícita por las leyes de la República.

23. La Constitución de la hipoteca debe ser aceptada por el acreedor. Cuando ha sido establecida por una escritura pública en que el acreedor no figure, podrá ser aceptada ulteriormente con efecto retroactivo al día mismo de su constitución.

24. El acto constitutivo de la hipoteca debe contener:

1° El nombre, apellido y domicilio del deudor y las mismas designaciones relativas al acreedor, los de las personas jurídicas por su denominación legal, y el lugar de su establecimiento;

2° La fecha y la naturaleza del contrato á que accede y el archivo en que se encuentra;

3° La situación de la finca y sus linderos, y si fuere rural, el distrito á que pertenece; y si fuere urbana, la ciudad ó villa y la calle en que se encuentre;

4° La cantidad cierta de la deuda.

25. Una designación colectiva de los inmuebles que el deudor hipoteca, como existentes en un lugar ó ciudad determinada, no es bastante para dar á la constitución de la hipoteca, la condición esencial de la especialidad del inmueble gravado. La escritura hipotecaria debe designar separada é individualmente la naturaleza del inmueble.

26. La Constitución de la hipoteca no se anulará por falta de algunas de las designaciones prevenidas, siempre que se pueda venir en conocimiento positivo de la designación que falte. Corresponde á los Tribunales decidir el caso por la apreciación del conjunto de las enunciaciones del acto constitutivo de la hipoteca.

27. La hipoteca constituida en los términos prescritos debe ser registrada y tomada razon de ella en un oficio público destinado á la Constitución de hipotecas ó registro de ellas, que debe existir en la ciudad capital de cada Provincia, y en los otros pueblos en que lo establezca el gobierno provincial.

28. La Constitución de la hipoteca no perjudica á terceros, sino cuando se ha hecho pública por su inscripción en los registros tenidos á ese efecto. Pero las partes contratantes sus herederos y los que han intervenido en el acto, como el escribano, y

testigos, no pueden prevalerse del defecto de inscripción; y respecto de ellos, la hipoteca constituida por escritura pública, se considera registrada.

29. Si estando constituida la obligación hipotecaria, pero aun no registrada la hipoteca, y corriendo el término legal para hacerlo, un subsiguiente acreedor, teniendo conocimiento de la obligación hipotecaria, hiciere primero registrar la que en seguridad de su crédito se le haya constituido, la prioridad del registro es de ningún efecto respecto á la primera hipoteca, si esta se registrare en el término de la ley.

30. El registro debe hacerse en los seis días siguientes al otorgamiento de la escritura hipotecaria, para que la hipoteca tenga efecto contra terceros. Si el oficio de hipotecas estuviere mas de dos leguas distante de la escribanía en que se hubiese otorgado la escritura pública hipotecaria, habrá para la toma de razon un día mas por cada dos leguas.

31. Para hacer el registro, se ha de presentar al oficial público encargado del oficio de hipotecas, la primera copia de la escritura de la obligación, cuando no se hubiese extendido en el mismo oficio de hipotecas. Los gastos del registro ó toma de razon son de cuenta del deudor.

32. La toma de razon ha de reducirse á referir la fecha del instru-

mento hipotecario, el escribano ante quien se ha otorgado, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad de la obligación ó contrato, y los bienes raíces gravados que contiene el instrumento, con expresión de sus nombres, situación y linderos, en la misma forma que se exprese en el instrumento.

33. La toma de razon podrá pedirse:

- 1° Por el que trasmite el derecho;
- 2° Por el que lo adquiere;
- 3° Por el que tenga representación legítima de cualquiera de ellos;
- 4° Por el que tenga interés en asegurar el derecho hipotecario.

34. Si el escribano originario de la obligación hipotecaria remitiese el instrumento que contiene la hipoteca para que se tome razon, el oficial anotador debe tomar razon de ella en el término de veinte y cuatro horas. Será de ningún valor toda otra toma de razon de hipoteca sobre el mismo inmueble, hecha en el tiempo intermedio de las veinte y cuatro horas.

35. Si el que ha dado una hipoteca sobre sus bienes, se vale de la falta de inscripción para hipotecarlos á otra persona, sin prevenirle de la existencia de esa hipoteca, será culpado de fraude, y como tal, sujeto á satisfacer los daños y perjuicios á la parte que los sufriere por su dolo.

36. El registro debe hacerse en el oficio de hipotecas del pueblo en cuyo distrito esten situados los inmuebles que se hipotecan.

37. La toma de razon de las hipotecas debe hacerse en los registros sucesivamente, sin dejar blancos, en que se pudiese anotar otro registro.

38. Tomada razon de la hipoteca, debe anotarse el acto en la escritura de la obligacion, por el oficial encargado del oficio de hipotecas, bajo su firma, expresando el dia en que lo ha hecho y el folio de su libro donde se ha tomado razon de la hipoteca.

39. El oficial encargado de las hipotecas no debe dar, sino por orden del juez, certificado de las hipotecas registradas, ó de que determinado inmueble está libre de gravámen.

40. El es responsable de la omision en sus libros de las tomas de razon, ó de haberlas hecho fuera del término legal. Es responsable tambien del perjuicio que resulte al acreedor de la falta de mencion en sus certificados, de las inscripciones ó tomas de razon existentes, ó por negar la toma de razon que se le pide por persona autorizada para ello.

41. La nulidad resultante del defecto de especialidad de una constitucion hipotecaria, puede ser opuesta tanto por terceros como por el deudor mismo.

CAP. III.

Efecto de las hipotecas respecto de terceros y del crédito.

42. La hipoteca registrada tendrá efecto contra terceros, desde el dia del otorgamiento de la obligacion hipotecaria, si el registro se hubiese hecho en el término de los seis dias designados para tomar razon.

43. Si el acreedor deja pasar el tiempo designado para el registro de la hipoteca, sin hacer tomar razon, esta no tendrá efecto contra terceros, sino desde el dia en que se hubiere registrado. Pero podrá hacerla registrar en todo tiempo sin necesidad de autorizacion judicial.

44. La hipoteca registrada conserva los derechos del acreedor sobre el inmueble hipotecado por el término de diez años, si antes no se renovare.

45. La hipoteca garantiza todo el principal del crédito, como los intereses que corren desde su constitucion, si estuvieren determinados en la obligacion. Al constituirse la hipoteca por un crédito anterior, los intereses atrasados, si los hubiere, deben liquidarse y designarse en suma cierta. La indicacion de que la hipoteca comprende los intereses atrasados, sin de

signacion de su importancia, es sin efecto alguno.

46. La hipoteca garantiza los créditos á términos, condicionales ó eventuales, de una manera tan completa como los créditos puros y simples.

47. El titular de un crédito á término, puede, cuando hubiere de hacerse una distribucion del precio del inmueble que le está hipotecado pedir una colocacion, como el acreedor cuyo crédito estuviere vencido.

48. Si el crédito estuviere sometido á una condicion resolutoria, el acreedor puede pedir una colocacion actual, dando fianza de restituir la suma que se le asigne, en el caso del cumplimiento de la condicion.

49. Si lo estuviere á una condicion suspensiva, el acreedor puede pedir que los fondos se depositen, si los acreedores posteriores no prefirieren darle una fianza hipotecaria de restituir el dinero recibido por ellos, en el caso que la condicion llegue á cumplirse.

CAP. VI.

De las relaciones que la hipoteca establece entre el deudor y el acreedor.

50. El deudor propietario del inmueble hipotecado, conserva el ejercicio de todas las facultades inherentes al derecho de propiedad; pero no

puede, con detrimento de los derechos del acreedor hipotecario, ejercer ningun acto de desposesion material ó jurídica, que directamente tenga por consecuencia disminuir el valor del inmueble hipotecado.

51. Todo acreedor hipotecario, aunque su crédito sea á término ó subordinado á una condicion, tiene derecho á asegurar su crédito, pidiendo las medidas correspondientes contra los actos sobre que dispone el artículo anterior.

52. Cuando los deterioros hubiesen sido consumados, y el valor del inmueble hipotecado se encuentre disminuido á término de no dar plena y entera seguridad á los acreedores hipotecarios, estos podrán, aunque sus créditos sean condicionales ó eventuales, pedir la estimacion de los deterioros causados, y el depósito de lo que importen, ó demandar un suplemento á la hipoteca.

53. Igual derecho tienen los acreedores hipotecarios, cuando el propietario de un fundo ó de un edificio enajena los muebles accesorios á él, y los entrega á un adquirente de buena fé.

54. En los casos de los tres artículos anteriores, los acreedores hipotecarios podrán, aunque sus créditos no estén vencidos, demandar que el deudor sea privado del beneficio del término que el contrato le daba.

CAP. V.

De las relaciones que la hipoteca establece entre los acreedores hipotecarios y los terceros poseedores propietarios de los inmuebles hipotecados

55. Si el deudor enajena, sea por título oneroso ó lucrativo, el todo ó una parte de la cosa ó una desmembración de ella, que por sí sea susceptible de hipoteca, el acreedor podrá perseguirla en poder del adquirente, y pedir su ejecución y venta, como podría hacerlo contra el deudor. Pero si la cosa enajenada fuere mueble, que solo estaba inmovilizada y sujeta á la hipoteca, como accesorio del inmueble, el acreedor no podrá perseguirla en manos del tercer poseedor.

56. En el caso de la primera parte del artículo anterior, antes de pedir el pago de la deuda al tercer poseedor, el acreedor debe hacer intimar al deudor el pago del capital y de los intereses exigibles en el término de tercero día, y si éste no lo verificare, cualquiera que fuese la excusa que alegare, podrá recurrir al tercer poseedor, exigiéndole el pago de la deuda, ó el abandono del inmueble que la reconoce.

57. El tercer poseedor, propietario de un inmueble hipotecado, goza de los términos y plazos concedidos

al deudor por el contrato ó por un acto de gracia, y la deuda hipotecaria no puede serle demandada sino cuando fuese exigible á este último.

Pero no aprovechan al tercer poseedor los términos y plazos dados al deudor que hubiere quebrado, para facilitarle el pago de los créditos del concurso.

58. Rehusándose á pagar la deuda hipotecaria y á abandonar el inmueble, los Tribunales no pueden por esto pronunciar contra él condenaciones personales á favor del acreedor, y éste no tiene otro derecho que perseguir la venta del inmueble.

59. El tercer poseedor es admitido á excepcionar la ejecución del inmueble, alegando la no existencia, ó la extinción del derecho hipotecario, como la nulidad de la toma de razón ó enajenabilidad de la deuda.

60. El tercer poseedor no puede exigir que se ejecuten antes otros inmuebles hipotecados al mismo crédito, que se hallen en poder del deudor originario, ni oponer que el inmueble que posee reconoce hipotecas anteriores que no alcanzan á pagarse con su valor.

61. Tampoco puede exigir la retención del inmueble hipotecado para ser pagado de las expensas necesarias ó útiles que hubiese hecho, y su derecho se limita, aun respecto á las expensas necesarias, al mayor valor que resulte del inmueble hipotecado, pa-

gado que sea el acreedor y los gastos de la ejecución.

62. Puede abandonar el inmueble hipotecado, y librarse del juicio de los ejecutantes, si no estuviere personalmente obligado, como heredero, codendor, ó fiador del deudor. El abandono del tercer poseedor no autoriza á los acreedores para apropiarse el inmueble ó conservarlo en su poder, y su derecho respecto de él se reduce á hacerlo vender y pagarse con su precio.

63. El tercer poseedor que fuere desposeído del inmueble ó que lo abandonare á solicitud de acreedores hipotecarios, será plenamente indemnizado por el deudor, con inclusión de las mejoras que hubieren hecho en el inmueble.

64. El tercer poseedor, si se opone al pago ó al abandono del inmueble, está autorizado para hacer citar al juicio á los terceros poseedores de otros inmuebles hipotecados al mismo crédito, con el fin de hacerles condenar por vía de indemnización, á contribuir al pago de la deuda en proporción al valor de los inmuebles que cada uno poseyere.

65. El tercer poseedor no goza de la facultad de abandonar los bienes hipotecados y exonerarse del juicio, cuando por su contrato de adquisición ó por un acto posterior, se obligó á satisfacer el crédito.

66. El abandono del inmueble hipotecado, no puede ser hecho sino por persona capaz de enajenar sus bienes. Los tutores ó curadores de incapaces solo podrán hacerlo autorizados debidamente por el juez, con audiencia del Ministerio de Menores.

67. Abandonados los inmuebles hipotecados, el juez debe nombrar un curador contra el cual siga la ejecución.

68. La propiedad del inmueble abandonado no cesa de pertenecer al tercer poseedor, hasta que se hubiese adjudicado por la sentencia judicial, y si se pierde por caso fortuito antes de la adjudicación, es por cuenta del tercer poseedor, el cual queda obligado á pagar su precio.

69. Sin embargo del abandono hecho por el tercer poseedor, puede conservar el inmueble, pagando los capitales y los intereses exigibles, aunque no posea sino una parte del inmueble hipotecado, ó aunque la suma debida sea mas considerable que el valor del inmueble.

70. El vendedor del inmueble hipotecado podrá oponerse al abandono que quiera hacer el tercer poseedor, cuando la ejecución pura y simple del contrato de venta, pueda dar la suma suficiente para el pago de los créditos.

71. El vendedor del inmueble hipotecado puede obligar, antes de la

adjudicacion, al tercer poseedor que lo hubiese abandonado, á volverlo á tomar y ejecutar el contrato de venta, cuando él hubiese satisfecho á los acreedores hipotecarios.

72. Los acreedores hipotecarios, aun antes de la exigibilidad de sus créditos, están autorizados á ejercer contra el tercer poseedor, todas las acciones que les correspondieran contra el deudor mismo, para impedir la ejecucion de actos que disminuyan el valor del inmueble hipotecado.

73. Los arrendamientos hechos por el tercer poseedor pueden ser anulados, cuando no hubiesen adquirido una fecha cierta antes de la intimacion del pago ó abandono del inmueble; pero los que tuvieren una fecha cierta antes de la intimacion del pago, deben ser mantenidos.

CAP. VI.

Consecuencia de la expropiacion seguida contra el tercer poseedor.

74. Las servidumbres personales ó reales que el tercer poseedor tenia sobre el inmueble hipotecado antes de la adquisicion que habia hecho, y que se habian extinguido por la consolidacion ó confusion, renacen despues de la expropiacion; y reciprocamente, la expropiacion hace revivir las servidumbres activas debidas al inmue-

ble expropiado, por otro inmueble perteneciente al tercer poseedor.

75. El tercer poseedor puede hacer valer en el órden que les correspondan las hipotecas que tenia adquiridas sobre el inmueble hipotecado antes de ser propietario de él.

76. Los acreedores pueden demandar que el inmueble hipotecado se venda, libre de la servidumbre que le hubiere impuesto el tercer poseedor.

77. Despues del pago de los créditos hipotecarios, el excedente del precio de la expropiacion pertenece al tercer poseedor, con exclusion del presente propietario y de los acreedores quirografarios.

78. El tercer poseedor que paga el crédito hipotecario, queda subrogado en las hipotecas que el acreedor á quien hubiere pagado tenia por su crédito, no solo sobre el inmueble librado, sino tambien sobre otros inmuebles hipotecados al mismo crédito, sin necesidad que el acreedor hipotecario le ceda sus acciones.

79. Cuando otro que el deudor haya dado la hipoteca en seguridad del crédito, la accion de indemnizacion que le corresponde, es la que compete al fiador que hubiera hecho el pago y puede pedir al deudor despues de la expropiacion, el valor íntegro de su inmueble, cualquiera que fuere el precio en que se hubiere vendido.

CAP. VII.

De la extincion de las hipotecas

80. La hipoteca se acaba por la extincion total de la obligacion principal sucedida por alguno de los modos designados para la extincion de las obligaciones.

81. El codeudor ó coheredero del deudor que hubiere pagado su cuota en la hipoteca, no podrá exigir la cancelacion de la hipoteca, mientras la deuda no esté totalmente pagada. El coacreedor ó coheredero del acreedor, á quien se hubiere pagado su cuota, tampoco podrá hacer cancelar la hipoteca, mientras los otros coacreedores ó coherederos, no sean enteramente pagados.

82. El pago de la deuda hecha por un tercero subrogado á los derechos del acreedor, no estingue la hipoteca.

83. Si el acreedor, novando la primera obligacion con su deudor, se hubiere reservado la hipoteca que estaba constituida en seguridad de su crédito, la hipoteca continúa garantizando la nueva obligacion.

84. La hipoteca dada por el fiador subsiste, aun cuando la fianza se extinga por la confusion.

85. La consignacion de la cantidad debida, hecha por el deudor á la órden del acreedor, no extingue la

hipoteca antes que el acreedor la hubiese aceptado, ó que una sentencia pasada en cosa juzgada le hubiese dado fuerza de pago.

86. La hipoteca se extingue por la renuncia expresa y constante en escritura pública, que el acreedor hiciera de su derecho hipotecario, consintiendo la cancelacion de la hipoteca. El deudor en tal caso, tendrá derecho á pedir que asi se anote en el registro hipotecario ó toma de razon, y en la escritura de la deuda.

87. La extincion de la hipoteca tiene lugar, cuando el que la ha concedido no tenia sobre el inmueble mas que un derecho resoluble ó condicional, y la condicion no se realiza, ó el contrato por el que lo adquirió se encuentra resuelto.

88. Si el inmueble hipotecado tiene edificios y estos son destruidos, la hipoteca solo subsiste sobre el suelo, y no sobre los materiales que formaban el edificio. Si este es reconstruido la hipoteca vuelve á gravarlo.

89. La hipoteca se extingue aun que no esté cancelada en el registro de hipotecas, respecto del que hubiese adquirido la finca hipotecada en remate público, ordenado por el juez con citacion de los acreedores que tuvieron constituidas hipotecas sobre el inmueble, desde que el comprador consignó el precio de la venta á la órden del juez.

90. La hipoteca se extingue pasados diez años desde su registro en el oficio de hipotecas.

91. Si la propiedad irrevocable, y la calidad del acreedor hipotecario se encuentran reunidos en la misma persona, la hipoteca se extingue naturalmente.

CAP. VIII.

De la cancelacion de las hipotecas.

92. La hipoteca y la toma de razon se cancelarán por consentimiento de partes que tengan capacidad para enajenar sus bienes, ó por sentencia pasada en cosa juzgada.

93. Los Tribunales deben ordenar la cancelacion de las hipotecas, cuando la toma de razon no se ha fundado en instrumento suficiente para constituir hipoteca, ó cuando la hipoteca ha dejado de existir por cualquier causa legal, ó cuando el crédito fuere pagado.

94. El oficial anotador de la hipoteca no podrá cancelarlas si no se

le presentan instrumentos públicos del convenio de las partes, del pago del crédito, ó de la sentencia judicial que ordene la cancelacion.

95. Si la deuda por la cual la hipoteca ha sido dada, debe pagarse en diferentes plazos, y se han dado al efecto letras ó pagarés, estos documentos y sus renovaciones deben ser firmados por el anotador de hipotecas para ser tomados en cuenta del crédito hipotecario; y con ellos el deudor ó un tercero, cuando estuvieren pagado en su totalidad, puede solicitar la cancelacion de la hipoteca. El anotador de hipotecas debe mencionar la fecha del acto de donde se derivan esos instrumentos.

96. Si el acreedor estuviere ausente y el deudor hubiere pagado la deuda, podrá pedir al juez del lugar donde el pago debia hacerse que cite por edictos al acreedor para que haga cancelar la hipoteca, y no compareciendo le nombrará un defensor con quien se siga el juicio sobre el pago del crédito y cancelacion de la hipoteca.

TOSCANA.

MOTU PROPRIO DE 2 DE MAYO DE 1836.

DE LAS HIPOTECAS.

Disposiciones generales.

1. Todos los bienes inmuebles y muebles del deudor garantizan la ejecucion de sus obligaciones. (2092 C. N.)

2. Como el 2093 C. N.

3. Son preferentes los acreedores en cuyo favor existe un privilegio, ó una prenda, ó el beneficio de la separacion de patrimonios, ó una hipoteca. (2094 C. N.)

4. Se consideran como bienes inmuebles en el sentido de la ley:

1º Los bienes territoriales y sus productos en tanto que no hayan sido separados del suelo, las fábricas y los edificios, las dependencias y efectos muebles que se hacen inmuebles por su destino mientras conservan este caracter;

2º El usufructo;

3º La propiedad directa y el interés de rentas ó de arrendamientos por largo tiempo.

5. Los demás bienes y productos son y deben ser considerados como bienes muebles.

Respecto de las embarcaciones y navíos se procederá conforme á las reglas del Código de comercio (2120 C. N.)