



LEY HIPOTECARIA

DE LA

REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

PROMULGADA POR

EL EXMO. GOBIERNO PROVISORIO

EN 27 DE MAYO DE 1865.

CON

UNA BREVE EXPOSICION DE LOS MOTIVOS

ESCRITA POR

El Dr. D. Tristan Narváez.

*Senor Senador Sr. Felipe
Fria - M. S.*

2.ª EDICION PARTICULAR.

FR

MONTEVIDEO

IMPRESA DE EL PUEBLO, CALLE LAVALE Nº 150.

1867

Cop. 405. bb 31

LEY HIPOTECARIA

DE LA

REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

PROMULGADA POR

k [Laws iv]

EL EXMO. GOBIERNO PROVISORIO

EN 27 DE MAYO DE 1865.

CON

UNA BREVE EXPOSICION DE LOS MOTIVOS

ESCRITA POR

El Dr. D. Cristian Narbaja.



MONTEVIDEO

IMPRESA DE *EL PUEBLO*, CALLE ZAVALA N.º 156.

1867



Ministerio }
DE }
Gobierno. }

DECRETO.

Montevideo, Mayo 26 de 1865.

El Gobierno Provisorio, en Consejo de Ministros, en uso de sus facultades ordinarias y extraordinarias, ha acordado y decreta con fuerza de Ley:

SECCION PRIMERA.

De la Hipoteca.

Art. 1.º La hipoteca es un derecho de prenda constituido por convencion y con las formalidades de la ley, sobre determinados bienes raices que no por eso dejan de permanecer en poder del deudor.

2.º La hipoteca deberá otorgarse por escritura pública, é inscribirse además, en el registro de hipotecas; sin cuyos requisitos, no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde la inscripcion.

3.º Los contratos hipotecarios celebrados en pais extranjero, producirán hipoteca sobre bienes situados en la República, con tal que se inscriban en el competente registro.

4.º La hipoteca podrá otorgarse bajo condicion y desde ó hasta cierto dia.

Otorgada bajo condicion suspensiva ó desde dia cierto, no valdrá sino desde que se cumpla la condicion, ó desde que llegue el dia; pero cumplida la con-



dicion, ó llegado el día, será la fecha la misma de la inscripción.

Podrá así mismo otorgarse en cualquier tiempo antes ó después de los contratos á que acceda y correrá desde que se inscriba.

5.º No podrá constituirse hipoteca si no por la persona que sea capaz de enajenar; ó en caso de incapacidad, con los requisitos necesarios para la enajenación.

Pueden obligarse hipotecariamente los bienes propios para la seguridad de una obligación ajena; pero no habrá acción personal contra el dueño, si este no se ha sometido expresamente á ella.

6.º El dueño de los bienes hipotecados, podrá siempre enajenarlos, haya, ó no, pacto en contrario.

7.º Los que no tienen en la cosa sino un derecho eventual limitado ó rescindible, solo pueden constituir hipoteca sujeta á las mismas condiciones ó limitaciones á que lo estaba el derecho del constituyente.

8.º La hipoteca no podrá tener lugar sino sobre bienes raíces, ó usufructo, ó sobre naves.

Las reglas particulares á las hipotecas de las naves, pertenecen al derecho comercial.

9.º Los bienes futuros no puede hipotecarse.

10. No pueden hipotecarse para seguridad de una deuda, bienes, por mas valor que el del duplo del importe conocido ó estimativo de la obligación, cuyo importe se determinará en la escritura inequívocamente.

11. La inscripción de la hipoteca deberá contener:

1.º El nombre, apellido y domicilio del acreedor, y las mismas designaciones relativamente al



deudor y á los que en representación, del uno ó del otro, requieran la inscripción.

2.º La fecha y la naturaleza del contrato á que acceda la hipoteca, y el archivo con que se encuentre.

3.º La situación de la finca hipotecada y sus linderos (ó si es nave, las designaciones específicas de ella).

4.º La suma determinada á que se estienda la hipoteca.

5.º La fecha de la inscripción y la firma del Escribano encargado del registro de hipotecas.

Art. 12. La hipoteca de una cosa, se estienda á todas las accesiones y mejoras que le sobrevengan; también se estienda á la indemnización debida por los aseguradores de la cosa hipotecada.

Afecta así mismo los frutos de cualquier especie, pendientes al tiempo de ejercer el acreedor sus derechos hipotecarios.

13. La hipoteca es indivisible.

En consecuencia, cada una de las cosas hipotecadas á una deuda, y cada parte de ellas son obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella.

14. El acreedor hipotecario, cuando haya llegado el tiempo del pago, tiene derecho á hacer vender judicialmente la cosa hipotecada en subasta pública, ó á que se le adjudique, á falta de postura legalmente admisible, por el precio mismo en que un tercero habría podido rematarla con arreglo á la ley.

15. Si la finca se perdiese ó se deteriorase en términos de no ser suficiente para la seguridad de la deuda,

tendrá derecho el acreedor á que se mejore la hipoteca; á no ser que consienta que se le dé otra seguridad equivalente; y en defecto de ambas cosas, podrá demandar el pago inmediato de la deuda, aunque no esté cumplido el plazo.

16. La hipoteca dá el derecho al acreedor de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuese el que la posee, y á cualquier título que la haya adquirido.

Sin embargo, esta disposicion no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido los bienes hipotecados en subasta judicial, practicada con citacion personal de los acreedores que tengan constituidas hipotecas sobre la misma finca.

17. El tercer poseedor, reconvenido para el pago de la hipoteca constituida sobre la finca que despues pasó á sus manos con este gravamen, no tendrá en ningun caso, el beneficio de escusion.

Haciendo el pago el tercer poseedor, se subroga plenamente en los derechos del acreedor.

Si fuese desposeido de la finca, será plenamente indemnizado por el deudor con inclusion de las mejoras que haya hecho en ella.

18. La hipoteca se estingue con la obligacion principal y por todos los otros medios con que se extinguen las demas obligaciones.

Se estingue asi mismo por la resolucion del derecho del constituyente; por la llegada del dia hasta el cual fué constituida; y en el caso escepcional del articulo 16, inciso único.

Se estingue ademas por la chancelacion que el acreedor otorgase por escritura pública; de que se

tomará razon al margen de la inscripcion hipotecaria.

19. La prescripcion para que estinga la hipoteca, ha de ser de treinta años, en cualquier mano que estén los bienes hipotecados.

20. Habrá dos oficinas para el registro de las hipotecas, una de la primera y otra de la segunda seccion, segun la misma division territorial de la jurisdiccion de los Tribunales.

La oficina de hipotecas de la segunda seccion reemplazará á la que actualmente se denomina de hipotecas y privilegios legales.

SECCION SEGUNDA.

De los privilegios.

21. Privilegio es un favor especial con que la ley mira ciertos créditos personales en concurso de acreedores, sin que por eso pasen, en caso alguno, contra terceros poseedores.

22. La primera clase de créditos personales privilegiados, comprende los que nacen de las causas que aqui se enumeran:

1.^o Las costas y costos judiciales en el interés comun de los acreedores, y los gastos de administracion durante el concurso.

2.^o Las espensas funerales necesarias del deudor difunto.

3.^o Los gastos de la enfermedad de que haya fallecido el deudor.

4.^o Los salarios de los dependientes y criados, por lo que se les adeuda del año corriente.

5.º Los artículos necesarios de subsistencia, suministrados al deudor y su familia, durante el último año.

El juez á petición de los acreedores tendrá la facultad de tasar este cargo, si le pareciese exajerado.

6.º Los atrasos de impuestos públicos o municipales.

Art. 23. A la segunda clase de créditos personales privilegiados, corresponden:

1.º El precio del transporte sobre los efectos transportados.

2.º El haber de los pasajeros por razon de hospedaje sobre los efectos existentes en la posada.

3.º Las semillas y gastos de cultivo y recoleccion, anticipados al deudor sobre los frutos de la cosecha del último año.

4.º Los alquileres y rentas de bienes raices sobre los bienes muebles propios del arrendatario, y que este tiene dentro de la finca arrendada; y tambien sobre la cosecha del año, tratándose de heredades.

Art. 24. A la misma clase pertenecen los privilegios especiales resultantes de los actos de comercio: á saber:

1.º El precio de la venta, mientras la cosa vendida está en poder del vendedor.

2.º Los gastos hechos para la construccion, mejora ó conservacion de una cosa, mientras exista todavía en poder de la persona por cuya cuenta se hicieron los gastos.

3.º Los gastos de salvamento en la cosa salvada, ó su producto.

4.º El capitán y demas individuos de la tripulacion, por sus sueldos en el buque y los fletes del último viaje.

5.º Los que hayan contribuido á la compra, reparacion ó aprovisionamiento del buque, en este, ó su precio.

6.º Los gastos de averia gruesa en los efectos cargados.

7.º El cargador por los efectos cargados, en los animales, carruajes, barcas, aparejos y demas instrumentos principales y accesorios del transporte.

8.º Los que han dado dinero á la gruesa, en la cosa sobre que recayó el préstamo marítimo.

9.º En todos los demas casos espresamente establecidos por el Código de Comercio.

Art. 25. La tercera clase de créditos personales privilegiados comprende:

1.º Los del fisco contra los recaudadores y administradores de bienes fiscales.

2.º Los de los establecimientos nacionales de caridad ó de educacion y los de las municipalidades, iglesias y comunidades religiosas, contra los recaudadores ó administradores de sus fondos.

3.º Los de las mujeres casadas por los bienes de su propiedad, no existentes en especie, que administró el marido, sobre los bienes de este.

4.º Los de los hijos de familia por los bienes de su propiedad, no existentes en especie, que fueron administrados por el padre, sobre los bienes de este.

5.º Los de las personas que están bajo la tutela ó curaduría, contra los respectivos tutores ó curadores y fiadores de estos.

6.º Los de todo pupilo contra el que se casa con la madre ó abuela, tutora ó curadora, en caso de no haber esta denunciado previamente al magistrado, el matrimonio que iba á contraer, para que se nombre la persona que la debía suceder en el cargo.

SECCION TERCERA.

Graduacion de acreedores.

26. Los bienes todos del deudor, son la garantía comun de sus acreedores, y el precio de ellos se distribuye entre estos á prorrata; á no ser que haya causas legítimas de preferencia.

La ley no reconoce otras causas de preferencia que la prenda, la hipoteca y los privilegios enumerados en la seccion precedente.

27. Los diversos créditos contra un mismo deudor se pagarán segun el orden de precedencia y sobre los bienes que se les asignan en los grados siguientes.

28. El primer grado comprende los créditos enumerados en el artículo veinte y dos de la Seccion 2.ª

Estos créditos afectan todos los bienes del deudor; y no habiendo lo necesario para cubrirlos íntegramente, preferirán unos á otros en el orden de su numeracion en el citado artículo 22, cualquiera que sea su fecha, y los comprendidos en cada número, concurrirán á prorrata.

29. El segundo grado comprende los créditos enumerados en el artículo 23 de la misma Seccion 2.ª

Estos créditos son pagados con el producto de los bienes, en que tienen su respectivo privilegio; y en el caso de concurrir algunos contra la misma especie, se pagarán á prorrata.

Para el pago de los créditos contra la nave, se seguirán las reglas prescritas por el Código de Comercio.

Afectando á una misma especie créditos del primer grado y del segundo, escluirán estos á aquellos; pero si fuesen insuficientes los demas bienes para cubrir los créditos del primer grado, tendrán estos la preferencia en cuanto al *déficit*; y concurrirán en dicha especie en el orden y forma que se espresa en el inciso único del artículo anterior (28).

30. Están en tercer grado los acreedores hipotecarios.

Así mismo lo está el acreedor prendario respecto de la prenda de que se encuentra en posesion y con tal que conste del contrato por escritura pública ó por documento privado, cuya fecha resulte comprobada.

A cada finca gravada con hipoteca, podrá abrirse, á petición de los respectivos acreedores ó de cualquiera de ellos, un concurso particular, para que se les pague inmediatamente con ella, segun el orden de las respectivas inscripciones. En este concurso, se pagarán primeramente las costas y costos judiciales causados en él.

31. Los créditos del primer grado, segun los artículos 22 y 28, no se estenderán á las fincas hipoteca-

das ó cosas dadas en prenda sino en caso de no poder cubrirse en su totalidad con los otros bienes del deudor.

El *deficit* se dividirá, entonces entre las fincas hipotecadas y cosas empeñadas á proporcion de los valores de estas, y lo que á cada una quepa, se cubrirá con ella en el orden y forma que se espresa en el inciso único del artículo 28.

32. Los acreedores hipotecarios no estarán obligados á aguardar las resultas del concurso general para proceder á ejercer sus acciones contra las respectivas fincas, bastará que consignen ó afianzen una cantidad prudencial para el pago de los créditos del primer grado, en la parte que sobre ellas recaigan, y que restituyan á la masa lo que sobrare despues de cubiertas sus acciones.

33. Para los efectos de la prelación, los censos debidamente inscriptos, serán considerados como hipotecas.

Concurrirán indistintamente entre si y con las hipotecas, segun las fechas de las respectivas inscripciones.

34. El cuarto grado comprende los privilegios enumerados en el artículo veinte y cinco de la 2.^a sección.

Estos créditos prefieren indistintamente unos á otros, segun las fechas de sus causas, es á saber:

La fecha del nombramiento de administradores, y recaudadores, respecto de los créditos de los números primero y segundo del citado artículo veinte y cinco, sección segunda.

La del respectivo matrimonio, en los créditos de los números 3.^o y 6.^o del mismo artículo.

La del nacimiento del hijo, en los del número 4.^o del referido artículo.

La del discernimiento de la tutela ó curatela en los del número 50 del mismo artículo.

35. Las preferencias de los créditos del cuarto grado, afectan todos los bienes del deudor, aunque no dan derecho contra terceros poseedores; y solo tienen lugar despues de cubiertos los créditos de los tres primeros grados, de cualquier fecha que estos sean.

36. Las preferencias del primer grado á que estaban afectos los bienes del deudor difunto, afectarán de la misma manera los bienes del heredero, salvo que este haya aceptado la herencia con beneficio de inventario.

La misma regla se aplicará á los créditos de cuarto grado; los cuales conservarán su fecha sobre todos los bienes del heredero, cuando no tenga lugar el beneficio del inventario.

37. El quinto y último grado comprende los créditos que no gozan de preferencia. Estos créditos se pagarán á prorata sobre el sobrante de la masa concursada, sin consideracion á su fecha.

38. Los créditos preferentes que no puedan cubrirse en su totalidad por los medios indicados en los artículos anteriores, pasarán por el *deficit* á la lista de los créditos del quinto grado con los cuales concurrirán á prorata.

39. Los intereses correrán hasta la estincion de la deuda y se cubrirán con la preferencia que corresponda á sus respectivos capitales.

40. Quedan derogadas, en lo que fueren contrarias á esta, las leyes prexistentes sobre la materia.

ADICIONALES.

41. Es facultativo de las partes contratantes establecer en la escritura de hipoteca, el precio del inmueble hipotecado, para el caso de la ejecucion, y la renuncia de los trámites del juicio ejecutivo. En tal caso, el juez á quien la escritura hipotecaria se presente, decretará inmediatamente la almoneda en la forma de estilo. La almoneda podrá verificarse por las dos terceras partes del precio fijado en la escritura, aun cuando el inmueble hipotecado haya adquirido mayor valor con el tiempo.

42. Si el mayor valor proviene de mejoras hechas por el deudor ó su causa habiente, con anuencia del acreedor, el importe de las mejoras se unirá al precio fijado en la escritura, al celebrarse la almoneda. Si las mejoras se han hecho sin anuencia del acreedor, no tendrá derecho el deudor ó su causa habiente á que el importe de las mejoras se tome en cuenta para la almoneda.

43. Realizada la almoneda, en el caso de renuncia de los trámites del juicio ejecutivo, segun los artículos anteriores, el deudor podrá hacer valer en juicio ordinario los derechos que le asistan á causa de la

ejecucion; pero sin que por eso deje de quedar firme y subsistente la venta del inmueble, hecha en almoneda á favor de un tercero.

44. Comuníquese, publíquese y dese al registro competente.

FLORES.

FRANCISCO A. VIDAL.

CARLOS DE CASTRO.

LORENZO BATLLE.

JUAN R. GÓMEZ.



LEY HIPOTECARIA

GRADUACION DE ACREEDORES.

I.

¿Cual era nuestro sistema hipotecario antes de la Ley de 18 de Junio de 1856 que nos rije? Herencia de la ex-metropoli ese sistema, le recibíramos con sus ventajas é inconvenientes. En justicia ¿podíamos quejarnos? Creemos que no. Poseedores á lo menos de las bases para la mejor legislacion en la materia, no nos quedaba sino la facil tarea de completar la sabia reforma introducida por las leyes recopiladas y reales cédulas que crearon y sistemaron el Registro de Hipotecas. Hasta ahora no se ha disputado á España la gloria de esta invencion; pero acaso parezca extraño que, contra la doctrina en voga de ciertos escritores, asi españoles como americanos, vindiquemos para la que fué nuestra metropoli, la escelencia de sus leyes sobre las de los demas paises en este ramo de administracion pública.

En efecto, la innovacion que hicieron las leyes 3, tit. 15, lib. 5, auto 21, tit. 9, lib. 3, R. C., Real Cédula para Indias de 25 de Setiembre de 1802 y sus concordantes relativas al Registro de Hipotecas, consistió en la adopcion del principio de la *publicidad*, como

complemento de la *especialidad* y de la *convencionalidad*, cualidades esenciales del verdadero *peño* por las antiguas leyes.

Sabido es, que el derecho español, separándose del comun ó romano y de otras legislaciones europeas, no daba el carácter de hipoteca, el *jus pignoris*, esa accion real que puede entablarse contra un tercer poseedor, sino á la afectacion de un bien inmueble determinado por convenio espreso de su dueño.

La hipoteca era siempre *convencional*, y siempre *especial*: y las rutinarias denominaciones de hipotecas *generales*, *legales*, *judiciales* etc., no significaban en España y sus Indias, sino otros tantos casos de créditos *privilegiados*; esto es, de créditos á los que las leyes, por consideraciones particulares de conveniencia y de justicia, conceden una prelación relativa en concurso de acreedores.

Pero la hipoteca de que hablamos era *oculta*, y esta circunstancia abria un ancho camino á la mala fé de los propietarios: no encontrando estos obstáculo ninguno para vender ó hipotecar, como bienes libres, fincas que de antemano habian gravado por mas de su valor, se multiplicaron las estelionatos de una manera escandalosa, sin que los terceros poseedores ó los que prestaban sobre esas fincas su dinero, pudiesen evitar los efectos desastrosos de tan culpables fraudes. Hizose pues, necesario otro orden de cosas; y los monarcas españoles, desde Carlos I contrajeron sus esfuerzos á desterrar el secreto de la hipoteca, como inconciliable con el carácter de transmisibilidad y *pro-pension* á trasformarse de la propiedad moderna. Hé

qui el espíritu de las Leyes y Reales Cédulas citadas sobre el oficio de hipotecas.

Y que por esta feliz innovacion, no quiso el legislador abandonar el antiguo principio de la única hipoteca, la convencional especial — pruébase concluyentemente por el hecho de prohibir las mencionadas leyes que se « registrasen otras escrituras » sino aquellas en que « haya hipoteca expresa, especial y señalada de bienes raices ó tenidos por tales; » al mismo tiempo que se declaraba esencial é indispensable la circunstancia del registro, al efecto de perseguir los bienes hipotecados en manos de tercer poseedor (art. 20, 21 y 23, R. C. de 1802).

Esto supuesto, el que tratase de adquirir una finca, si queria asegurarse de evicciones y responsabilidades futuras, no tenia sino que averiguar en el registro de hipotecas, las cargas de este inmueble.

Pero ¿ se hallaba en el mismo caso el prestamista? De ninguna manera. La mano de la reforma que habia logrado afianzar la libre trasmision de los bienes raices, descuidará á la vez garantizar la eficacia de las obligaciones á que esos bienes se afectan. El prestamista no podia saber, si en caso de quiebra del deudor, su hipoteca solemne seria graduada, antes ó despues, de otros créditos imprevistos y privilegiados, que, aunque mere personales, decorados con los nombres de hipotecas *generales, legales, judiciales, etc.*, gozaban la exorbitante prerrogativa de concurrir con la verdadera hipoteca, venciendo muchas veces á esta en la distribucion de los bienes del concursado.

Hacian mas peligrosa esta competencia la falta de reglas precisas y claras sobre la graduacion de acreedores y la prodigalidad, por decir asi, con que las leyes de Partida procedieron, en materia de privilegios, estendiendo estos á los intereses mas comunes y privados; sin que necesitemos traer á consideracion la mala fé de los deudores que figuraban muchas veces créditos privilegiados, ante los que cediesen las obligaciones mas solemnemente contraidas.

Por consiguiente, á pesar de su mérito incontestable, fué incompleta la reforma introducida por las leyes de España que crearon el Registro de Hipotecas; pues que, contentándose con impedir los estelionatos y asegurar á los compradores de bienes raices, quedaban los prestamistas hipotecarios en la triste condicion á que los habia reducido la legislacion de las Partidas: esto es, sin garantías algunas reales en concurso de acreedores. En semejante estado de cosas, era punto menos que imposible, entre nosotros, el desarrollo del crédito que debia auxiliar el de la agricultura y de la industria. Sentíase generalmente la necesidad de una revision de la ley hipotecaria que nos legara la España; pero no estando el mal que se deploraba, sino en la competencia de los privilegios con la hipoteca, segun acaba de verse, competencia que no era fundada en razon y antes bien era contra la naturaleza de las cosas, es claro como la luz, que el remedio verdadero y único dependia de restituir á la hipoteca (se entiende la convencional, especial y registrada) su primitiva enerjia, su clase preferente en concurso de acreedores.

Digámoslo de una vez: la legislación de la ex-metrópoli que nos rejia en la materia, necesitaba ser completada, perfeccionada; pero sin renunciar ciegamente á una de las adquisiciones mas preciosas, no podriamos tocar á « las tres » bases fundamentales del sistema: la convencionalidad, la especialidad y la publicidad de la hipoteca.

II.

Podemos traer en confirmacion de lo dicho el ejemplo elocuente de la República de Chile, que sin duda está á la vanguardia de la civilizacion Sud-Americana.

La ley del 25 de Octubre de 1854 dió el primer paso en la reforma hipotecaria, « estableciendo que « las hipotecas convencionales, especiales, debidamente registradas, son preferentes á las legales de cualquier fecha, las que escluyéndose mutuamente, « solo prefieren á los quirografarios. » De suerte que de la hipoteca legal, no quedaba sino la denominacion vulgar, que fué suprimida en el Código Civil Chileno sancionado y promulgado en 1855.

No podemos omitir las hermosas palabras del Presidente de aquella República, al someter al Congreso Nacional el proyecto del Código: « Desde que entre « nosotros, dice, la hipoteca legal no impedia al deudor enajenar parte alguna de sus bienes; ni era dado « perseguirla contra terceros poseedores, dejó de ser « verdaderamente un *peño*, y por consiguiente una « hipoteca. Lo único que, en cierto modo, justificaba « este titulo, era la circunstancia de concurrir con las

« hipotecas especiales. Abolida esta prerogativa por « el artículo 15 de la ley de 25 de Octubre de 1854, « la denominacion era del todo impropia; ha parecido « pues, conveniente suprimirla. No se conoce en este « proyecto otra especie de hipoteca, que la antes llamada especial (convencional y registrada) y ahora « simplemente hipoteca. Por lo demas, los que gozan « ban del beneficio de hipoteca legal (privilejio en « concurso de acreedores), se hallan exactamente en « la situacion en que los colocó la citada ley hipotecaria de 25 de Octubre. » Tal es la ley hipotecaria de Chile, cuyo Código Civil ha merecido los mayores elogios de los jurisconsultos y economistas mas célebres de Europa.

Desgraciadamente nuestros legisladores de 1856, no interrogaron, como lo hicieron los de Chile, los principios del derecho Hispano-Americano, ni tomaron en cuenta las inapreciables ventajas del sistema de la *única Hipoteca*; y seducidos por la imponente autoridad del Código Civil Francés, cuyo sistema habia sido acogido en el proyecto del Dr. Acevedo, sancionaron la ley 12 de Junio del referido año, en la que, rompiendo bruscamente con el pasado, se convierte en hipotecas propiamente tales ó en *acciones reales*, las que hasta entonces, no eran sino *créditos personales*, aunque privilejiados en concurso de acreedores.

Pero, el sistema hipotecario francés á esa hora habia sido juzgado allí donde nació.

Los muchos vicios de que adolece, habian dado lugar á varios proyectos de ley, dirigidos á su reforma. En efecto, medio siglo de esperiencia bastaba para de-

mostrar la ineficacia del sistema que llamaremos *Napoleon*; sin que por eso le aventaje en mucho el denominado *Aleman*, ni otro alguno que tenga por base la hipoteca *Múltiple*.

Estamos perfectamente de acuerdo con la opinion del célebre economista Mr. Walewski: la hipoteca legal es perjudicial, con ó sin la inscripcion obligatoria; sin contar conque, toda vez que se tome por punto de partida la hipoteca múltiple, sea cual fuere la combinacion, necesitará, para desarrollarse y ponerse en juego, de formas complicadas y por decirlo así, anti-páticas á los capitales.

Por otra parte ¿ se adopta el sistema de transacion del Código frances? Entonces la hipoteca legal de la mujer casada, de los menores y demas incapaces, surte efecto contra tercero independientemente del registro; y es sacrificado el gran principio de la *publicidad* al interes de los privilegiados. Por el contrario ¿ se sigue dicho principio de un modo absoluto, como sucede en los Estados de la Confederacion Germánica? Se incurre en la inconsecuencia de sostener la hipoteca legal de los incapaces, y sin embargo, hacer depender esta hipoteca de un acto supletorio, cuya omision la deja sin efecto; lo cual equivale á crear con una mano lo que se destruye con la otra.

Los defensores de uno y otro sistema no han planteado la cuestion con la debida exactitud. Se ha pensado, que esta pende entre el interes de los incapaces y el interes de las personas que tratan con los maridos ó tutores, y de consiguiente la solucion tenia que ser el sacrificio de unos ú otros.

Pero, los términos de la cuestion son diferentes; de un lado estan los incapaces, de otro lado está la causa pública; no es, como quiere suponerse el interes de un particular el que se preserva, reduciendo el privilegio de aquellos á la clase de acciones personales, preferentes solo á los quirográfiarios, sino que se procura que, garantida la eficacia de la convencion hipotecaria, no tenga nadie motivo para retraerse, de contratar con el propietario; ese retraimiento que daña á la causa pública, es lo que la legislacion Chilena y el supremo decreto de nuestro Gobierno Provisorio, de acuerdo con los principios de nuestro antiguo derecho, se proponen evitar; no es el dano aislado de una persona privada.

El superior Tribunal de Justicia, en España, á propósito del sistema que debia seguir la Comision General de Códigos, ha dicho estas notables palabras: « Se quiere un sistema hipotecario? Pues acéptese solo el que sea completo. El que no lo es, puede decirse que se aúna con la mala fé, en dano de los intereses legitimos de los acreedores á quienes engaña, ofreciendo una seguridad que no les proporciona. Menos malo que un sistema incompleto, seria no tener ninguno.» Y á fé, que esto es una gran verdad. El primordial objeto de la ley hipotecaria, es asegurar la libre circulacion de los bienes raices y dar un asiento firme al crédito territorial. Para obtener tan feliz resultado, es preciso que el acreedor esté completamente seguro de que su hipoteca no podrá traicionarle; es preciso ademas que el comprador no tenga que temer por ningun pretexto, evicciones inesperadas. ¿ Cual será

ese sistema completo que ofrece igual seguridad á los acreedores y á los compradores? Ningun otro por cierto, sino el que se funda en el principio de la *convencionalidad* de la hipoteca, como complemento de la especialidad y la publicidad; por que sin aquel principio, quedan estos como ahogados por las llamadas hipotecas *legales, generales, judiciales, etc.*, y el aterrador séquito de sus formas, que son la muerte de la institucion hipotecaria.

Así las secciones Hispano-Americanas, tan lejos de verse precisadas á copiar las leyes hipotecarias de Francia ó de Alemania, son mas bien estas naciones las que ganarian infinito, modificando fundamentalmente sus respectivos y decantados sistemas, sobre la gran base de la única especie de hipoteca del derecho español; sin la que, en vano, se procuraria realizar el objeto de tan importante institucion, á saber: *que la cosa ofrezca mas seguridad que la persona.*

Podemos citar, complacidos, el ejemplo de una de las naciones mas aventajadas en civilizacion. En 1824 se presentó á los Estados Generales de la Bélgica un proyecto de reforma hipotecaria, cuyos rasgos principales condicen con la proposicion que acabamos de sentar. En el, se proponia abolir las hipotecas legales del fisco, de los menores y de la muger casada. Se abolian para siempre la hipoteca judicial y la general.

Se declaraba que toda hipoteca seria convencional, especial y pública. En cuanto á los privilegios, debian cesar de atribuir un *ius in re*; no darian ya el derecho de perseguir la cosa contra un tercero, y solo ten-

drian efecto entre acreedores de un deudor comun.

Los acreedores privilegiados no preferirian sino á los quirografarios, pero serian vencidos por los acreedores hipotecarios. (Themis tomo 9 pag. 53 y sig.) Después de separada la Bélgica de la Holanda, las bases de aquel proyecto sirvieron para la ley que, esta última se dió en 1834.

Ahora preguntamos: ¿que sistema es este sinó el hispano americano, completado y perfeccionado, segun los principios que defendemos en el presente artículo y que son los mismos del Supremo Decreto del Gobierno Provisorio?

III.

Vease por que dijimos que no habia sido acertado el cambio de sistema, que hicieron nuestros legisladores de 1856, en una materia que solo pedia ser retocada. De todos modos, la ineficacia de la ley de Junio de ese año, está reconocida aun por los hombres estraños á la ciencia. En efecto, vemos que la propiedad del suelo continúa en incertidumbre, que el crédito territorial marcha á su aniquilamiento, que la industria encuentra capitales á interes mas bajo que la mejor finca, y que bastaria dejar en pié la espresada ley para volver ineficaces los conatos de algunos, para la creacion de bancos hipotecarios.

Conviene esponer, aunque á grandes rasgos, los vicios principales de dicha ley.

1.º Consiste el primero en su base fundamental; por que, rompiendo ella inmotivadamente con nuestro

derecho de siglos, ha seguido á lo que parece, el sistema del Código Civil Francés, que si bien exige las condiciones de *publicidad y especialidad* en la hipoteca, no es sinó con la escepcion de la legal en favor de la muger casada, del menor y demas incapaces; lo que equivale á dejar en pié gravámenes ocultos, origen fecundo de pleitos é injusticias, y medio el mas á propósito para mantener á los prestamistas en perpétua desconfianza.

2.º No es fácil esplicar el silencio que guarda dicha ley á cerca de los *privilegios* ó la confusion que hace de estos con las hipotecas; en lo que no está conforme con el Código Civil Francés, ni con el proyecto del Doctor Acevedo, ni con réjimen alguno hipotecario, que conozcamos.

3.º Como si no bastase la hipoteca *múltiple* ó sea las varias especies de hipotecas, la ley patria que nos ocupa, es pródiga del derecho hipotecario, acordándole á varios créditos considerados aun sin privilegio por la lejislacion antigua.

4.º En el sistema de la misma ley, el capitalista que dá su dinero á interés, como el que lo emplea en la compra de una finca, si quieren asegurar su dinero ó su adquisicion, tienen que seguir trámites minuciosos, á la vez que dispendiosos, ya para el registro de la hipoteca, ya para la cancelacion ó reduccion de la misma, ya en fin *para purgar* el inmueble de privilegios é hipotecas; y despues de todo, no podrá lisonjearse de que su fiel observancia de las formalidades prescritas por la ley, lo garanta de uno ó mas procesos.

5.º No es de estrañar, que la referida ley comprenda como *cien* artículos, y cada uno de estos, se puede decir, porcion de incisos; y esto, á pesar de vacios tan manifiestos, como el ya indicado relativamente á los privilegios y el no menos considerable sobre la graduacion de acreedores ó prelacion de créditos en concurso. ¡En una ley que por su estencion parece un código, tantos vacios!

6.º Todo el capítulo relativo á la estincion del derecho de hipoteca, es arbitrario, sin antecedentes en la jurisprudencia. Las prescripciones que se establecen de *uno, de dos, de ocho y diez* años, como tambien la imprescriptibilidad de la hipoteca judicial, de este *premio de la diligencia*, segun le llaman los autores; estas y otras disposiciones del capítulo 9.º de la ley de 1856 distan infinito de armonizarse con la justicia ni la equidad, á mas de estar en oposicion con los principios recibidos universalmente.

No es de nuestro propósito ocuparnos de los vicios de detal; por que no es en la reforma de la ley de 1856, sino en la sustitucion de ella por otra nueva, y basada en mejores principios, donde está el remedio de los males que presenciarnos; ó mejor dicho, ese remedio está en el Decreto promulgado, como ley de la República, por el Exmo. Gobierno Provisorio en 27 de Mayo (1865).

Basta leer esa ley para convencerse que, sin herir interes ninguno lejítimo, prevalece en ella un espíritu protector de las transacciones y conservador de la prepiedad. Por lo demas, en solo cuarenta artículos de una redaccion clara, precisa y previsorá, la ley

novísima abraza todas las reglas concernientes a la hipoteca, los privilegios y la graduación de acreedores.

Así pues, no dudamos que el país acogerá con entusiasmo una ley cuyos efectos van a hacerse sentir desde luego en *pró* del desarrollo del crédito, del progreso de los capitales, y de la igualdad, como base de los contratos transmisivos de la propiedad.

Por lo demás, el porvenir se encarga de la gloria que ciertamente es debida al Exmo. Gobierno Provisorio por su Decreto de 27 de Mayo de 1865.

TRISTAN NARVAJA.



Arg. 405. B. 32

PROYECTO DE ORGANIZACION
Y
REGLAMENTO
DEL
CUERPO DIPLOMATICO ARGENTINO
TRABAJADO
POR ORDEN DEL MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
DE LA REPUBLICA ARGENTINA
POR EL
DR. D. DAMASO CENTENO



BUENOS AIRES
ESTABLECIMIENTO TIPOGRAFICO-LIBRARIO LA PATRIA
79-Calle de Cuyo-79
1880