

Y la convencional es la que depende de los convenios y de la forma exterior de los actos y contratos.

Art. 2118. Son solamente susceptibles de hipotecas:

1.º Los bienes inmuebles que están en el comercio y sus accesorios, reputados como tales.

2.º El usufructo de los mismos bienes y accesorios por el tiempo de su duración.

Art. 2119. Los muebles, no pueden ser objeto de hipoteca.

Art. 2120. No se hace ninguna innovación por el presente Código á las disposiciones que contienen las leyes marítimas relativas á los buques.

el propietario de un inmueble; no existe medio alguno de saber en este punto la verdad; y cuando se trata con el que en apariencia tiene todos los derechos, no hay, sin embargo, completa seguridad para averiguar si es el verdadero propietario. No es imposible vender ni cobrar varias veces el importe de un mismo inmueble, ni es tampoco difícil hipotecar una finca ya vendida.»

«Un comprador de buena fé, á pesar de la autenticidad y publicidad del contrato, de haber sido puesto en posesion y de haber pagado con exactitud el precio, no está nunca seguro de no ser citado de evicción, y aun despues de pasados muchos años, por otro comprador precedente que ha guardado hasta allí silencio, y cuyo contrato privado, guardado en secreto, habrá adquirido fecha cierta en virtud de un registro clandestino realizado tal vez á muy larga distancia del domicilio del vendedor ó del sitio donde radica la finca.»

«Un propietario puede en una idea de fraude vender únicamente la propiedad nuda, conservar el usufructo y la posesion del inmueble y abusar con extrema facilidad por medio de una nueva venta, de la buena fé de un segundo comprador.»

«Las mismas adjudicaciones públicas hechas á consecuencia de remates llevados á cabo judicialmente, no colocan á los compradores al abrigo de estos peligros, y el adjudicatario puede ser demandado por un primer adquirente, cuyo derecho haya encontrado su determinacion en una fecha cierta.»

«Lo que sucede á un adquirente en cuanto á la propiedad comprada, y de la que puede privarle una reclamacion imprevista, puede tambien ocurrir por medio de un derecho de uso, de habitacion, de una servidumbre onerosa, de un arrendamiento que se hubiera dejado ignorar cuando estas cargas deriven su causa de documentos anteriores al contrato. En todos estos casos el comprador no tiene

## SECCION PRIMERA.

### DE LAS HIPOTECAS LEGALES.

Art. 2121. Los derechos y créditos á los los cuales se atribuye hipoteca, son:

Los de las mujeres casadas, sobre los bienes de su marido.

Los de los menores é interdictos sobre los bienes de su tutor.

Los del Estado, municipios y establecimientos públicos, sobre los bienes de los recaudadores y administradores de contabilidad.

defensa posible, y ha sido para él un trabajo completamente inútil el reconocimiento de los títulos del vendedor.»

«El mismo peligro amenaza á los que dan dinero á préstamo; no les basta cerciorarse del valor del inmueble que se les da en prenda y asegurarse de los derechos del propietario y de la no existencia de inscripciones anteriores; los más desconfiados, los más prudentes, pueden ser sorprendidos y desposeidos por enajenaciones hechas la víspera y cuya existencia no podian en medo alguno sospechar.»

«Desde el momento en que el prestamista no tiene la seguridad de que la finca que se le ofrece como garantía no es de la propiedad del deudor, está comprometido todo el sistema hipotecario; la hipoteca puede repentinamente desaparecer por efecto y por medio de una reivindicacion; peligro contra el cual, nada puede el Código; y vicio que da al fraude franca y libre entrada.»

«Por último, el deudor, aunque sea realmente propietario, puede fácilmente haber cambiado, en secreto, el valor de la garantía por medio de la constitucion al usufructo, por la concesion hecha á bajo precio de un arrendamiento de larga duracion, por el pago anticipado de alquileres de un gran número de años, y por el establecimiento de una anticresis.»

«En todos estos casos, la ley deja al prestamista en la imposibilidad de conocer la verdad, y completamente espuesto á ser víctima del fraude y de la mala fé.»

«Todos estos peligros desaparecerán desde el momento en que la existencia del derecho de propiedad sea revelada al público por medio de un signo positivo y cierto. La base de un buen régimen hipotecario es, en este concepto, la misma que la de un buen establecimiento de la propiedad. Para la una como para el otro, es preciso que la publicidad dada al derecho sea la garantía y la seguridad de los que contratan con el que se supone propietario.»

Nada puede producir una reseña más exacta y más cierta del derecho de propiedad, que la inscripcion en un registro público