

IV.- De los daños y perjuicios que haya sufrido por causa del deudor.

- Art. 2722.- El fiador que paga, se subroga en todos los derechos que el acreedor tenía contra el deudor.
- Art. 2723.- Si el fiador hubiese transigido con el acreedor, no podrá exigir del deudor sino lo que en realidad haya pagado.
- Art. 2724.- Si el fiador hace el pago sin ponerlo en conocimiento del deudor, podrá éste oponerle todas las excepciones que podría oponer al acreedor al tiempo de hacer el pago.
- Art. 2725.- Si el deudor, ignorando el pago por falta de aviso del fiador, paga de nuevo, no podrá éste repetir contra aquél, sino sólo contra el acreedor.
- Art. 2726.- Si el fiador ha pagado en virtud de fallo judicial, y por motivo fundado no pudo hacer saber el pago al deudor, éste quedará obligado a indemnizar a aquél y no podrá oponerle más excepciones que las que sean inherentes a la obligación y que no hubieren sido opuestas por el fiador, teniendo conocimiento de ellas.
- Art. 2727.- Si la deuda fuere a plazo o bajo condición, y el fiador la pagare antes de que aquél o ésta se cumplan, no podrá cobrarla del deudor sino cuando fuere legalmente exigible.
- Art. 2728.- El fiador puede, aun antes de haber pagado, exigir que el deudor asegure el pago o lo releve de la fianza:
- I.- Si fue demandado judicialmente por el pago;
 - II.- Si el deudor sufre menoscabo en sus bienes, de modo que se halle en riesgo de quedar insolvente;
 - III.- Si pretende ausentarse de la República;
 - IV.- Si se obligó a relevarlo de la fianza en tiempo determinado, y éste ha transcurrido;
 - V.- Si la deuda se hace exigible por el vencimiento del plazo.
- De la Extinción de la Fianza.-
- Art. 2734.- La obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor y por las mismas causas que las demás obligaciones.
- Art. 2738.- La prórroga o espera concedida al deudor por el acreedor, sin consentimiento del fiador, extingue la fianza.
- Art. 2740.- El fiador que se ha obligado por tiempo determinado, queda libre de su obligación, si el acreedor no requiere judicialmente al deudor por el cumplimiento de la obligación principal, dentro del mes siguiente a la expiración del plazo. También quedará libre de su obligación el fiador, cuando el acreedor, sin causa justificada, deje de promover por más de tres meses,

en el juicio entablado contra el deudor.

De la Hipoteca en General.

- Art. 2785.- La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.
- Art. 2786.- Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.
- Art. 2787.- La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados.
- Art. 2788.- La hipoteca se extiende aunque no se exprese:
- I.- A las accesiones naturales del bien hipotecado;
 - II.- A las mejoras hechas por el propietario en los bienes gravados;
 - III.- A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no puedan separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de esos objetos;
 - IV.- A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado, y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados.
- Art. 2789.- Salvo pacto en contrario la hipoteca no comprenderá:
- I.- Los frutos industriales de los bienes hipotecados, siempre que esos frutos se hayan producido antes de que el acreedor exija el pago de su crédito.
 - II.- Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.
- Art. 2790.- No se podrán hipotecar:
- I.- Los frutos y rentas pendientes con separación del predio que produzca;
 - II.- Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno o comodidad, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios;
 - III.- Las servidumbres, a no ser que se hipotequen juntamente con el predio dominante;
 - IV.- El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por este Código a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes;
 - V.- El uso y habitación;
 - VI.- Los bienes litigiosos, a no ser que la demanda origen del pleito, se haya registrado preventivamente, o si se hace constar en el título constitutivo de la hipoteca que el acreedor tiene conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los casos, la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito.
- Art. 2794.- El predio común no puede ser hipotecado sino con consentimiento de todos los propietarios. El copropietario puede hipotecar su porción indivisa, y al dividirse la cosa común la hipoteca gravará la parte que le corresponde en

la división. El acreedor tiene derecho de intervenir en la división para impedir que a su deudor se le aplique una parte de la finca con valor inferior al que le corresponda.

Art. 2802.- Si la finca estuviere asegurada y se destruyere por incendio u otro caso fortuito, subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, y además el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retención del seguro, y si no lo fuere, podrá pedir que dicho valor se imponga a su satisfacción, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo. Lo mismo se observará con el precio que se obtuviere en el caso de ocupación por causa de utilidad pública o de venta judicial.

Art. 2806.- Si consentimiento del acreedor, el propietario del predio hipotecado no puede darlo en arrendamiento, ni pactar pago anticipado de rentas, por un término que exceda a la duración de la hipoteca; bajo la pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración.

Si la hipoteca no tiene plazo cierto, no podrá estipularse anticipo de rentas, ni arrendamiento, por más de un año, si se trata de finca rústica, ni por más de dos meses, si se trata de finca urbana.

Art. 2810.- La acción hipotecaria prescribirá a los diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.

Art. 2819.- La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice y cuando ésta no tuviere término para su vencimiento, la hipoteca no podrá durar más de diez años.

De la Extinción de las Hipotecas.-

Art. 2833.- Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:

- I.- Cuando se extinga el bien hipotecado;
- II.- Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía;
- III.- Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el hipotecado;
- IV.- Cuando se expropia por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2808;
- V.- Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 2219;
- VI.- Por la remisión expresa del acreedor;
- VII.- Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.