con la cosa; debiendo proceder como respecto de la prenda disponen los artículos 1917 á 1922.

1939

Respecto de la cosa ajena dada en anticresis, se observará lo dispuesto en los artículos 1902 y 1903.

TITULO OCTAVO.

DE LA HIPOTECA.

CAPITULO I.

De la hipoteca en general.

ART. 1940

La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles ó derechos reales, para garantir el cumplimiento de una obligacion y su preferencia en el pago.

1941

Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravámen impuesto, aunque pasen á manos de un tercer poseedor.

1942

La hipoteca solo puede recaer sobre inmuebles ciertos y determinados, ó sobre los derechos reales que en ellos estén constituidos.

1943

Siempre que fueren hipotecadas fincas sujetas á gravámenes reales, no comprenderá la hipoteca sino el valor de las mismas fincas, deduciendo el del gravámen real, ó la prestacion correspondiente á cinco años, si la obligacion fuere de rentas ó pensiones anuales.

1944

La hipoteca de predios comprende:

1º La area ó superficie nuda que sirve de base á los edificios.

2º Los edificios ó cualesquiera otras construcciones ejecutadas sobre la area; y se extiende á las mejoras y accesiones naturales, y á los objetos muebles que el propietario agregue á perpetuidad á la finca hipotecada. Vease el siguiente.

1945 Español 107.

La hipoteca de una construccion levantada en terreno ajeno, no comprende la area. Vease el 1951 fracc. 2ª

1946

Si los muebles de que se habla en el artículo 1944, fraccion 2ª, fueren enajenados antes de la constitucion de la hipoteca, no tendrá accion el acreedor hipotecario ni contra el dueño de la cosa ni contra tercer poseedor.

1947

Puede hipotecarse la nuda propiedad; en cuyo caso si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no solo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá tambien al mismo usufructo.

1948

Pueden tambien ser hipotecados los bienes que ya lo estén anteriormente, aunque sea con el pacto de no volverlos á hipotecar; salvos en todo caso los derechos de prelacion que establece este Código.

1949

Los bienes pertenecientes á personas que no tienen la libre disposicion de ellos, no pueden ser hipotecados sino con las formalidades que para su respectivo caso establece este Código.

1950

La hipoteca constituida sobre derechos reales, solo durará mientras estos subsistan; pero si los derechos en que aquella se hubiere constituido, se han extinguido por culpa del que los disfrutaba, estará este obligado á constituir una nueva hipoteca á satisfaccion del acreedor; y en caso contrario á pagarle todos los daños y perjuicios.

1951

No se podrán hipotecar:

1º Los frutos y rentas pendientes, con separacion del predio que los produzca:

2º Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para

*Restriccion q. no tenia el Dro. antiguo.

el servicio de alguna industria; á no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios: *

3º Las servidumbres; á no ser que se hipotequen juntamente con el predio dominante, y exceptúandose en todo caso la de aguas; la cual podrá ser hipotecada:

4º El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por este Código á los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes:

5º El uso y la habitacion:

6º Los bienes vendidos con pacto de retroventa, mientras la venta no quede irrevocablemente consumada ó resuelta:

7º Las minas, mientras no se haya obtenido el título de la concesion definitiva; aunque estén situadas en terreno propio:

8º Los bienes litigiosos.

1952

Cuando el enfiteuta haya constituido hipoteca sobre el predio sin consentimiento del dueño, se observará lo dispuesto en el artículo 3271.

1953

Cuando se hipotequen varias fincas juntamente por un solo crédito, se determinará la cantidad ó parte de gravámen de que cada una deba responder.

1954

La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligacion garantida; y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos artículos siguientes.

1955

Si una finca hipotecada se dividiere en dos ó mas, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor.

1956

No verificándose la distribucion en los términos establecidos en el artículo que precede, podrá repetir el acreedor

por la totalidad de la suma garantida, contra cualquiera de la nuevas fincas en que se haya dividido la primera, ó contra todas juntas, ó á la vez.

1957

Dividida entre varias fincas la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito, y pagada la parte de este con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel á quien interese, la cancelacion parcial de la hipoteca en cuanto á la misma finca.

1958

Si la parte de crédito pagada se pudiere aplicar á la liberacion de una ó de otra de las fincas gravadas, por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá la que haya de quedar libre.

1959

Cuando sea una la finca hipotecada, ó cuando, siendo varias, no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el artículo 1955, no se podrá exigir la liberacion de ninguna parte de los bienes hipotecados, sea cual fuere la del crédito que el deudor haya satisfecho.

1960

Si la finca estuviere asegurada, y se destruyere por incendio ú otro caso fortuito, no solo subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, sino que el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retencion del seguro; y si no lo fuere, podrá pedir que dicho valor se imponga á su satisfaccion, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo.

1961

Lo dispuesto en el artículo que precede, se observará con el precio que se obtuviere en caso de ocupacion por causa de utilidad pública.

1962

Si el inmueble hipotecado se hiciere por culpa del deudor insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá el acree-

dor exigir anticipadamente el pago ó que se mejore la hipoteca.

1963

Cuando la diminucion del valor se verifique sin culpa del deudor, no estará obligado á anticipar el pago, si mejorare la hipoteca.

1964

LL. 9.) y 10. t. 13. Part. 5ª

Solo puede hipotecar el que puede enajenar, y solo pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados.

1965

La hipoteca constituida por el que no tenga derecho de hipotecar, no convalecerá, aunque el constituyente adquiera despues el derecho de que carecía.

1966

Si para el pago de alguno de los plazos del capital ó de los intereses, fuere necesario vender la finca hipotecada, y aun quedaren por vencer otros plazos de la obligacion, se verificará la venta y se trasferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente á la parte del crédito que no estuviere satisfecha; la cual, con los intereses, se deducirá del precio. *

1967

Si el comprador no quiere la finca con esta carga, se depositará su importe con los intereses que le correspondan, para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes.

1968

La accion hipotecaria prescribirá á los veinte años contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.

1969

Es nula la hipoteca constituida por el fallido en los treinta dias anteriores á la declaracion de la quiebra.

1970

El propietario del predio hipotecado no puede contratar el pago adelantado de rentas por un tiempo que exceda al plazo del crédito hipotecario.

1971

Si el pago no dependiere de plazo cierto, no podrá el propietario estipular renta adelantada por mas de cuatro años, sin consentimiento del respectivo acreedor, bajo pena de nulidad del contrato en la parte que exceda al tiempo dicho.

1972 Cinco años.

Si el crédito hipotecario causa rédito, el predio gravado no responde por los caidos de mas de cinco años; á no ser que se haya ampliado á ellos la hipoteca, asentándose en el respectivo registro; el que solo desde su fecha producirá efecto con relacion á tercero.

* Veanse los art.s de Procedim.tos 1759 – 1765 – (y en juicio verbal el 1112.)

1975

La hipoteca puede ser constituida tanto por el deudor, como por otro á su favor.

1976

Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones á que esté sujeto su derecho de propiedad.

1977

El propietario cuyo derecho sea condicional ó de cualquiera otra manera limitado, deberá declarar en el contrato la naturaleza de su propiedad, si la conoce. La omision de esta circunstancia induce presuncion de fraude.

dor exigir anticipadamente el pago ó que se mejore la hipoteca.

1963

Cuando la diminucion del valor se verifique sin culpa del deudor, no estará obligado á anticipar el pago, si mejorare la hipoteca.

LL. 9. y 10. t. 13. Part. 5ª

1964

Solo puede hipotecar el que puede enajenar, y sólo pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados.

1965

La hipoteca constituida por el que no tenga derecho de hipotecar, no convalecerá, aunque el constituyente adquie-

para que sea pagado ...
zos pendientes.

1968

La accion hipotecaria prescribirá á los veinte años contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.

1969

Es nula la hipoteca constituida por el fallido en los treinta dias anteriores á la declaracion de la quiebra.

1970

El propietario del predio hipotecado no puede contratar el pago adelantado de rentas por un tiempo que exceda al plazo del crédito hipotecario.

1971

Si el pago no dependiere de plazo cierto, no podrá el propietario estipular renta adelantada por mas de cuatro años, sin consentimiento del respectivo acreedor, bajo pena de nulidad del contrato en la parte que exceda al tiempo dicho.

1972 Cinco años.

Si el crédito hipotecario causa rédito, el predio gravado no responde por los caidos de mas de cinco años; á no ser que se haya ampliado á ellos la hipoteca, asentándose en el respectivo registro; el que solo desde su fecha producirá efecto con relacion á tercero.

1973

Si la finca hipotecada no perteneciere al deudor, no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la ampliacion de hipoteca de que trata el artículo precedente; pero podrá ejercitar igual derecho, respecto de cualesquiera otros bienes inmuebles que posea el mismo deudor y puedan ser hipotecados.

1974

El acreedor no puede adquirir el predio hipotecado sino por convenio con el deudor, por remate en pública subasta ó por adjudicacion en los casos en que no se presente otro postor y con las condiciones y solemnidades que establezca el Código de procedimientos.

1975

La hipoteca puede ser constituida tanto por el deudor, como por otro á su favor.

1976

Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones á que esté sujeto su derecho de propiedad.

1977

El propietario cuyo derecho sea condicional ó de cualquiera otra manera limitado, deberá declarar en el contrato la naturaleza de su propiedad, si la conoce. La omision de esta circunstancia induce presuncion de fraude.

1978

El predio comun no puede ser hipotecado en su totalidad, sino con consentimiento de todos los copropietarios; pero estos pueden hipotecar sus respectivas porciones.

1979

La hipoteca solo puede ser constituida en escritura pública. Los notarios deberán declarar la hora del dia en que se otorgó la escritura, bajo pena de pérdida de oficio.

1980

La hipoteca nunca es tácita: para subsistir necesita siempre de registro, y se contrae por la voluntad en los convenios y por necesidad en los casos en que la ley sujeta á alguna persona á prestar esa garantía sobre bienes determinados: en el primer caso se llama voluntaria: en el segundo necesaria.

CAPITULO II.

De la hipoteca voluntaria.

ART. 1981

Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposicion del dueño de los bienes sobre que se constituyen.

1982

La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente ó bajo condicion.

1983

Los que legalmente puedan constituir hipoteca voluntaria, podrán hacerlo por sí ó por medio de apoderado con poder especial para contraer este género de obligaciones, otorgado ante notario.

1984

La hipoteca constituida para la seguridad de una obligacion futura, ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripcion, si la obligacion llega á realizarse ó la condicion á cumplirse.

1985

Cuando sea exigible la obligacion futura ó se cumpla la

condicion suspensiva de que trata el artículo anterior, deberán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al márgen de la inscripcion hipotecaria; sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar á tercero la hipoteca constituida.

1986

Si la obligacion asegurada estuviere sujeta á condicion resolutoria inscrita, no surtirá la hipoteca su efecto en cuanto á tercero, sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condicion.

1987

El crédito hipotecario puede enajenarse ó cederse á un tercero en todo ó en parte, siempre que se haga en escritura pública de que se dé conocimiento al deudor, y que se inscriba en el registro.

1988

La hipoteca durará el tiempo señalado por los contratantes: si no se ha señalado tiempo, solo durará diez años.

1989

La hipoteca solo puede ser prorogada, antes de que espire el plazo legal ó el convenido.

1990

La próroga otorgada con plazo fijo, durará el tiempo que éste señale: la otorgada sin plazo, durará solo diez años.

1991

Durante la primera próroga la hipoteca conservará la prelacion que le correspondia desde su orígen.

1992

La hipoteca prorogada segunda ó mas veces, sea con plazo fijo, sea por tiempo indeterminado, solo tendrá la preferencia que le corresponda por la fecha del último registro.

CAPITULO III.

De la hipoteca necesaria.

ART. 1993

Llámase necesaria la hipoteca especial y expresa que por

disposicion de la ley están obligadas á constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran.

1994

Llámase tambien necesaria la hipoteca especial y expresa, cuya constitucion tienen derecho de exigir por disposicion de la ley ciertas personas para garantir sus créditos ó la administracion de sus bienes.

1995

La constitucion de la hipoteca necesaria podrá exigirse en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, como el matrimonio, la tutela, la patria potestad ó la administracion, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligacion que se debiera haber asegurado.

1996

Si para la constitucion de alguna hipoteca necesaria se ofrecieren diferentes bienes, y no convinieren los interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno, conforme á lo dispuesto en el artículo 1953, decidirá el juez, previo dictámen de peritos.

1997

Del mismo modo decidirá el juez las cuestiones que se susciten entre los interesados, sobre la calificacion de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitucion de cualquiera hipoteca necesaria.

1998

Las hipotecas necesarias inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido.

1999

Están obligados á constituir hipoteca, aunque no se les exija:

1º Los ascendientes por los bienes comprendidos en la fraccion 5ª del artículo siguiente:

2º Los tutores conforme á la fraccion 6ª del citado artículo:

3º El marido por los bienes comprendidos en las fracciones 7ª y 8ª del artículo referido y conforme á los artículos 2001 y 2003.

2000

Tienen derecho de pedir la hipoteca necesaria para seguridad de sus créditos:

1º El coheredero ó partícipe, sobre los inmuebles repartidos, en cuanto importen sus respectivos saneos ó el exceso de los bienes que hayan recibido:

2º El vendedor ó el que permuta, sobre el inmueble vendido ó permutado, por el precio ó por la diferencia de los valores:

3º El donante sobre los inmuebles donados, por las cargas pecuniarias impuestas al donatario:

4º El que presta dinero para comprar alguna finca, sobre la misma finca, con tal que conste en escritura pública que el préstamo se hizo con ese objeto:

5º Los descendientes de cuyos bienes fueren meros administradores los padres ó ascendientes, sobre los bienes de éstos, para garantir la conservacion y devolucion de aquellos:

6º Los menores y demas incapacitados sobre los bienes de sus tutores, por los que éstos administren:

7º La mujer casada sobre los bienes de su marido, por la dote y bienes parafernales, siempre que la entrega de una y otros conste por escritura pública:

8º La mujer casada por las donacianes antenupciales que le hayan sido hechas por el marido conforme á la ley:

9º Los acreedores que hayan obtenido á su favor sentencia que haya causado ejecutoria, sobre los bienes que tuviere libres el deudor y que ellos mismos designen:

10º Los legatarios sobre los inmuebles de la herencia, por el importe de su legado, si no hubiere hipoteca especial designada por el mismo testador:

11º Los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años; y si el seguro fuere mútuo, por los dos últimos dividendos que se hubieren hecho:

12º El Estado, los pueblos, y los establecimientos públicos sobre los bienes de sus administradores ó recaudadores, ara asegurar las rentas de sus respectivos cargos.