

Art. 1872 El acreedor á quien oportunamente no hubiese sido satisfecho su crédito, podrá proceder por ante notario á la enajenación de la prenda. Esta enajenación habrá de hacerse precisamente en subasta pública y con citación del deudor y del dueño de la prenda en su caso. Si en la primera subasta no hubiese sido enajenada la prenda, podrá celebrarse una segunda con iguales formalidades, y si tampoco diere resultado, podrá el acreedor hacerse dueño de la prenda. En este caso, estará obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito.

Si la prenda consistiere en valores cotizables, se venderán en la forma prevenida por el Código de Comercio (1):

Art. 1873 Respecto á los Montes de Piedad y demás establecimientos públicos que por instituto ó profesión prestan sobre prendas, se observarán las leyes y reglamentos especiales que les conciernan y subsidiariamente las disposiciones de éste título (2).

Argent.; 2154 § 1º Ante proy. belga; 1205 Hol. 1556 Vaud 3131 Lois 2112 Bolív., 1888 § 1º Ital., 1909 (núm. 2) Mex. 870 Port. 2396 Chil.; 2266 Urug 2001 Guat.

Duranton, t. xviii, n. 545; y Aubry y Rau. § 434, n. 1.

(1) Ls. 41 y sigs, tit. 13 Part. 5ª.—V. las citas romanas, y las correspondientes á los Fueros de Aragón y Vizcaya en la nota al art. 1858.

El últ. § del art. anotado se refiere al 323 Cód. de Comercio.

3224 Argent.; 1200 Hol., 3132 Luis, 1884 Ital.; 1917 Méx., 863 Port.; 2397 Chil. 2267 Urug., 2005 y 2006 Guat.

Duranton, t. xviii, núm. 556; y Troplong. desde el núm. 395.

(2) Por referencia, V. los arts. 464, 1109 del presente Código.

Regl. 23 En, 1873, y Estatutos aprob. por R. D. de 13 Jul. 1880 para el Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Madrid.

Estatutos del Banco de España de 10 Ag. 1875; y su regl. de 1º de Ma-1876.

Es copia literal del 1781 Proy. 1851, y es anál. á los 2084 Franc. 1207 Hol. 1890 Ital; 1926 Méx.; 2277 Urug.

CAPITULO III.

DE LA HIPOTECA.

Art. 1874 Sólo podrán ser objeto del contrato de hipoteca:

1º Los bienes inmuebles.

2º Los derechos reales enajenables con arreglo á las leyes, impuestos sobre bienes de aquella clase (1).

Art. 1875 Además de los requisitos exigidos en el art. 1857 es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la propiedad.

Las personas á cuyo favor establece hipoteca la ley, no tienen otro derecho que el de exigir el otorgamiento é inscripción del documento en que haya de formalizarse la hipoteca, salvo lo que dispone la ley Hipotecaria en favor del Estado, las provincias y los pueblos, por el importe de la última anualidad de los tributos, así como de los aseguradores por el premio del seguro (2).

(1) L. 3, tit. 6, lib. 10 Nov. Rec.

Está tomado del 106 de la L. Hip. —V. los 107 á 109 de la misma; —y el 334 del presente Código.

La L. 14, tit. 13, Part. 5ª permitía que se empeñase el título de dominio de una heredad ó cosa, entendiéndose empeñada la cosa.

El núm. 1º del anotado conviene con el art. 1781 Proy. 1851, 2118 Franc 3109 Argent., 2242 Ante proy. belga; 1942 Méx., 1967 Ital., 889 y 890 Port.; 2407 Chil., 2287 Urug.; 2018 Guat.

(2) Arts. 163, 253, 257, 605 á 608, 978, 1280, núm. 1º, 1349 á 1354, 1339 1857, 1862 y 1880 del presente Cód., —2, 3, 5, 12, 23 á 34, 157 á 168, 217 221 L. Hip. y, 1, 6 á 9, 17, 38 á 40 y 116 á 119 de su Regl.—y la Inst. sobre manera de redactar los instr. suj. á registro de 9 Nov. 1874.

Corresponde á los arts. 1993, 1994 y 2016 Cód. Méx., 1965 Ital., 949 Port., 2410 Chil.; 2279 Urug., 2065 Guat.

V. Galindo y Escosura sobre los citados arts. de la L. Hip.

Art. 1876 La hipoteca sujeta directa é inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fué constituida (1).

Art. 1877 La hipoteca se extiende á las accesiones naturales, á las mejoras, á los frutos pendientes y rentas no percibidas al vencer la obligación, y al importe de las indemnizaciones concedidas ó debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados, ó en virtud de expropiación por causa de utilidad pública, con las declaraciones, ampliaciones y limitaciones establecidas por la ley, así en el caso de permanecer la finca en poder del que la hipotecó, como en el de pasar á manos de un tercero (2).

Art. 1878 El crédito hipotecario puede ser enajenado ó cedido á un tercero en to lo ó en parte, con las formalidades exigibles por la ley (3).

Art. 1879 El acreedor podrá reclamar del tercer poseedor de los bienes hipotecados el pago de la parte de crédito asegurada con los que el último posee, en los términos y con las formalidades que la ley establece (4).

(3) Este principio fué adoptado por las L., 15, § 1, tít. 1, lib. 20, L. 1, tít. 5, lib. 20, L. 47 pr. tít. 14, lib. 49 Dig., L. 8 in. f. tít. 9, lib. 5, L. 2, tít. 14, lib. 8, L. 17, tít. 28, lib. 8 Cód.

Es copia del 105 de la L. Hip.—110 á 116, 127 á 133 de la misma,—102 á 105 de su Regl.—y art. 1858 del presente Código.

2292 Ante proy. belga; 1941 Méx., 1964 Ital., 892 Port., 2428 Chil., 2295 Urug. 2019 Guat.

(1) Ls. 15 y 16, tít. 13, Part. 5^a—Ls. 26, § 2, 29, § 1, tít. 1, lib. 20 Dig. Ls. 1, 3, tít. 15, lib. 8 Cód.

V. los arts. 355, 366 á 374 del presente Cód.—los 110 á 113 L. Hip., y 95 y 96 de su Reglamento.

Tiene analogía con los 1800 y 1801 Proy. 1851.—3110 Argent., 1944 Méx., 1966 Ital.; 891 Port.; 2420 á 2423 Chil.; 2291 Urug., 2026 Guat.

Durantón, t. xix. n. 259. Pont. *Privilegios*, n. 1114; Troplong.; *Hypothèques*, números 551 y sigs; Aubry. Rau., § 284.

(2) Lo mismo, según las Ls. 7, 8, 9, tít. 39; lib. 4, Ls. 6, 7, tít. 10, lib. 4, 33, tít. 53, lib. 8, Cód.

Arts. 1261, 1280, núms. 1 y 6 del presente Código.—153 á 155 L. Hip. 107 á 110 de su Regl. y 37 de la Instr. sobre la manera de redactar instr. público suj. á registro de 9 Nov. 1874.

Corresponde al § 1^o del art. 1807 Proy. 1851—1987 Méx., 2048 Guat.

(3) L. 14, tít. 13, Part. 5^a
Está tomado del 127 de la L. Hip.—V. los 27, 128 á 130, y 133 de la misma, y 102 á 105 de su Regl.

Comprende el § 1^o del art. 1808 Proy. 1851.—3162 Argent., 2429 Chil., 2296 Urug. 2034 Guat.

Troplong, t. iii, núms 775 y sigs., Durantón, t. xx, núm. 217.

Art. 1880 La forma, extensión y efectos de la hipoteca, así como lo relativo á su constitución, modificación y extinción y á lo demás que no haya sido comprendido en este capítulo, queda sometido á las prescripciones de la ley Hipotecaria que continúa vigente (1).

CAPITULO IV.

DE LA ANTICRESIS.

Art. 1881 Por la anticresis el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos al pago de intereses, si se debieren, y después al del capital de su crédito (2)

(1) Por referencia, los arts. 605 á 608 del presente Cód.—105 á 221 de la L. Hip., y 94 á 153 de su Regl.

(2) La anticresis, de *avty* y *xpooual xpno0at*, goce ó uso contrario, fue proscrito como usurario por el Der. canónico, y las leyes romanas lo reprimeron respecto á los inmuebles en beneficio de la agricultura, en cuanto envolviere un pacto usurario L. 14, tít. 32, lib. 4 Cód., Ls. 29, tít. 7, lib. 13 l. 1, § 1, tít. 1, lib. 20 Dig.

Varios expositores de nuestro Derecho sostienen que este contrato viene implícitamente prohibida por la L. 2, tít. 13, Part. 5^a, la cual declara que los frutos de la cosa empeñada pertenecen al dueño, y que por consiguiente, el acreedor debe imputarlos anualmente en el capital de su crédito ó restituirlos á aquél. En la práctica viene celebrándose, aunque no frecuentemente, bajo la forma de venta con pacto de retro, en cuya virtud el acreedor-comprador percibe los frutos de la cosa sin obstáculo legal. Pero desde que la L. de 14 Marzo de 1865 abolió la tasa legal, ha podido celebrarse válidamente el contrato de anticresis.

Como quiera que sea, observa un autor contemporáneo, la cuestión de la anticresis pende de la del interés; por manera que, siempre que sea lícito llevarlo por el dinero prestado, lo será igualmente celebrar la anticresis, que se reduce á percibir en frutos dicho interés.

No puede decirse lo mismo del pacto comisorio, que es evidentemente inmoral y usurario, porque transfiere el dominio de la cosa empeñada sin estimarla, ó estimándola (merced á las circunstancias apuradas del deudor) en un precio equivalente al crédito, que de ordinario es muy inferior á su

Art. 1882 El acreedor, salvo pacto en contrario, está obligado á pagar las contribuciones y cargas que pesen sobre la finca.

Lo está asimismo á hacer los gastos necesarios para su conservación y reparación.

Se deducirán de los frutos las cantidades que emplee en uno y otro objeto (1).

Art. 1883 El deudor no puede readquirir el goce del inmueble sin haber pagado antes enteramente lo que debe á su acreedor.

Pero éste, para librarse de las obligaciones que le impone el artículo anterior, puede siempre obligar al deudor á que entre de nuevo en el goce de la finca, salvo pacto en contrario. (2)

justiprecio. El presente Código, partiendo de este supuesto, declara nulo el pacto cuyo objeto sea transferir al acreedor la propiedad del inmueble por falta de pago.

Respecto á la naturaleza del derecho anticrético, Troplong y Carmonly sostienen que no es *in re*, porque no reposa en la misma cosa, sino en las frutos. El fundo, dicen, no es tocado y penetrado por el contrato, siendo tan sólo los frutos el asiento de esa prenda Troplong, *Anticresis*, núm. 624, y véase la *Revista de las Revistas*, t. xv, desde la pág. 48.

Estos escritores olvidan, dice Vélez Sarsfield, que en un fundo los frutos son accesorios del terreno, cuando en verdad los frutos y el terreno forman una sola cosa. Por consiguiente, la prenda que se constituye por el anticresis es sobre una parte de la propiedad inmueble, y no puede negarse que hay una desmembración del derecho de propiedad cuando los frutos futuros de un inmueble se dan en prenda, en seguridad y para pago de una deuda. (Dicho anotador, en el art. 3239 Argent.)

Por referencia, véase los arts. 334 y 356 del presente Código.

El anotado corresponde á los 2085 Franc., 3239 Argent., 2157 Ante proy. belga. 1927 Méx., 1891 Ital., 873 Fort.,—2435 Chil., 2302 Urug., 2008 y 2012 Guat.—Los Cód. de Hol., Vaud, Austria, Argovia, Berna, Neuchâtel, Friburgo, Lucerna y Tessino no hacen mérito de este contrato, como tampoco nuestro Proy. 1851 ni las leyes inglesas. —V. Troplong, *Anticresis*, núm. 524.

(1) Por relación, los arts. 356 y 1094 de nuestro Código.

El anotado equivale á los 2086 Franc., 3253 y 3249 Argent.; 3144 Luis, 2108 y 2109 Boliv., 139, tít. 20, parte 1ª Prus., 2159 y 2160 Ante proy. belga; 1932 y 1933 Méx., 1892 Ital., 2440 Chil., 1307 Urug., 2011 y 2014 Guat.

Zachariae, § 785, Durantón, t. xviii, núm. 561; Troplong, *Anticresis*, núm. 539, Aubry y Rau, § 439, y Demante, núm. 876.

(2) Tiene analogía con la L. 21, tít. 13 Part. 5ª.—V. el art. 334 del presente Cód.

El anotado conviene con los 2087 Franc., 3257 Argent., 3145 Luis.,

Art. 1884 El acreedor no adhiere la propiedad del inmueble por falta de pago de la deuda dentro del plazo convenido.

Todo pacto en contrario será nulo. Pero el acreedor en este caso podrá pedir, en la forma que previene la ley de Enjuiciamiento civil en pago de la deuda ó la venta del inmueble. (1)

Art. 1885 Los contratantes pueden estipular que se compensen los intereses de la deuda con los frutos de la finca dada en anticresis. (2)

Art. 1886 Son aplicables á este contrato los últimos párrafos del art. 1857, el párrafo segundo del art. 1866, y los artículos 1860 y 1871. (3)

2110 Boliv., 159, tít. 20, parte 1ª Prus., 2164 Ante proy. belga, 1893 Ital., 2444 Chil., 2311 Urug.

Durantón, t. xviii, núm. 564, y Troplong, desde el núm. 545. (1) V. las Ls. 41, tít. 5, y 12, tít. 13 Part. 5ª

Arts. 334, 1275 del presente Cód.,—y 1429 y 1447 de la L. Enj. civ.

El anotado concuerda en parte con el 2088 Franc.—3252 Argent., 3146 Luis., 2111 Boliv., 197, tít. 20, parte 1ª Prus. 1938 Méx. 1894 Ital., 2141 Chil., 2308 Urug.—2016 Guat.

Troplong, núm. 560, Aubry, y Rau., § 438, y Demante, núm. 878, (2) L. 12, tít. 13, Part. 5ª

Por relación el art. 1868 del presente Cód.—El anotado corresponde á los 2089 Franc., 3246 2ª Argent., 3147 Luis., 2166 Ante proy. belga, 1895 Ital., 2443 Chil., 2310 Urug.

Troplong, *Anticresis*, núm. 567, y Durantón, t. xviii, núm. 556. (3) Es análogo al 2090 Franc.,—1938 Méx., 1896 Ital., 2311 Urug.