

pago no autoriza al acreedor para quedarse con la cosa, pero podrá pedir y el juez decretará la venta de ella en pública almoneda; procediéndose en la venta y aplicación del precio en los términos explicados en los números 8 y 9 del capítulo precedente.—Arts. 1927, 1928, 1931 y 1938.

11.—En la escritura del contrato se declarará si el capital causa intereses, y se fijarán los términos en que el acreedor ha de administrar la finca; de lo contrario se entenderá que no hay intereses, y que las facultades del acreedor no comprenden más que los actos de administración. Los contratos que el acreedor celebre como administrador de la cosa, son válidos; pero no pueden extenderse á mayor tiempo que el que debe durar la anticresis, salvo pacto expreso en contrario. Nadie puede dar en anticresis las cosas ajenas; mas si se prueba debidamente que alguno prestó su inmueble á otro, con objeto de que se constituyera en él la anticresis, valdrá ésta como si hubiera sido constituida por el dueño del inmueble.—Arts. 1929, 1930 y 1939.

12.—El acreedor anticrético debe dar cuentas de los productos de la cosa; tiene las mismas obligaciones que el acreedor prendario, y responde: por los frutos y rendimientos de la cosa que se perdieren por su culpa; y por las contribuciones y demás cargas prediales, salvo el derecho de deducirlas de los rendimientos. El acreedor está asimismo obligado á hacer los gastos necesarios para la conservación de la cosa, deduciéndolos del importe de los frutos. Si en la escritura no se hubiere señalado término para las cuentas, el acreedor debe darlas cada año: si el acreedor que administra la cosa, no dá cuentas tres meses despues del plazo en que debe darlas, puede ponerse un interventor á su costa, si el deudor así lo pide; y si el acreedor hubiere conservado en su poder la cosa dada en anticresis más de diez años sin dar cuentas, se presumirán pagados capital é intereses; salvo prueba en contrario. Cuando por cualquiera causa no puedan ser exactamente conocidos los frutos, se regularán por peritos como si el inmueble estuviere arrendado.—Arts. 1932, 1933, 1935, 1937, 1936 y 1934.

TITULO OCTAVO,

DE LA HIPOTECA.

(Del art. 1940 al 2053.)

SUMARIO.

- 1.—Qué es hipoteca. Es voluntaria ó necesaria. Siempre es expresa. Sus requisitos. La acción hipotecaria prescribe en veinte años.
- 2.—Quiénes pueden hipotecar. Qué bienes pueden ser hipotecados y con qué circunstancias.
- 3.—Por qué valores responde la finca hipotecada. Qué cosas comprende la hipoteca.
- 4.—Condiciones con que pueden hipotecarse ciertos bienes. Duración de la hipoteca de derechos reales. Obligación del deudor si éstos se pierden por su culpa.
- 5.—Cosas y derechos que no pueden hipotecarse. Duración de la hipoteca constituida por el enfiteuta sin consentimiento del propietario.
- 6.—Responsabilidad de fincas hipotecadas juntamente por un solo crédito. División de una finca hipotecada, en dos ó más.
- 7.—Pagada la parte de crédito correspondiente á una de ellas, puede cancelarse la hipoteca respecto de esa finca. Cuando ésta puede ser designada por el deudor. Casos en que no procede la cancelación.
- 8.—Destruída la finca hipotecada por caso fortuito, la hipoteca se extiende al seguro. Derechos que respecto de éste tiene el acreedor. Los mismos respecto del precio en casos de expropiación.
- 9.—Responsabilidad de la hipoteca por plazos no vencidos de un crédito. Cómo puede adquirirse por el acreedor el predio hipotecado.
- 10.—Qué anualidades adelantadas de renta puede pactar el deudor. La hipoteca no garantiza réditos caídos de más de cinco años.
- 11.—Qué es hipoteca voluntaria. Quiénes pueden constituirla. Con qué condiciones puede enagenarse el crédito hipotecario.
- 12.—Cuándo surte efecto contra tercero la hipoteca que garantiza una obligación condicional.
- 13.—Duración de la hipoteca voluntaria. Cómo puede prorogarse y cuánto tiempo dura la próroga.
- 14.—Qué es hipoteca necesaria. Qué tiempo dura.
- 15.—En qué tiempo puede exigirse su constitución. Casos en que el juez designa los bienes que deben reportarla.
- 16.—Quiénes están obligados á constituir hipoteca necesaria.
- 17.—Quiénes tienen derecho á exigir su constitución.
- 18.—En qué bienes puede la mujer pedir que se constituya la hipoteca. Quiénes pueden pedirla para asegurar la dote. La acción de la mujer para ello es imprescriptible.
- 19.—Derechos de la mujer relativos á la constitución de la hipoteca dotal.
- 20.—En qué casos puede el asegurador exigir la hipoteca especial de los bienes asegurados. Reglas sobre la de los hijos de familias, menores y demás incapacitados.
- 21.—Derechos de los que lo tienen para pedir la constitución de la hipoteca necesaria, para exigir la ampliación.
- 22.—De qué privilegios gozan cuando por falta de inmuebles no se constituye la hipoteca.
- 23.—Toda hipoteca debe registrarse. En qué término. Obligación de los jueces, notarios y tutores.
- 24.—Toda escritura en que se constituya hipoteca debe contener la constancia del registro sobre sus gravámenes ó libertad. Efectos del registro hecho fuera de término.
- 25.—De lo que debe contener el registro de una hipoteca.
- 26.—Qué omisiones anulan el registro. Cuáles pueden subsanarse. De las hipotecas constituidas en el extranjero.
- 27.—Cómo deben inscribirse los inmuebles.

- bles de la dote estimada y registrarse la hipoteca respectiva.
- 28.—Cómo deben inscribirse los inmuebles de la dote inestimada y los parafinales de la mujer.
- 29.—De las anotaciones de los registros. Penas de los que falsamente registran ó cancelan hipotecas.
- 30.—Obligaciones del encargado del registro. Su responsabilidad por faltar á ellas.
- 31.—Qué es cancelacion. De cuántos modos puede ser hecha. Cuándo tiene lugar la judicial. Quiénes no pueden hacer la voluntaria sino en los casos que se designan.
- 32.—Dónde se ha de intentar la accion para cancelar ó rectificar la hipoteca.
- 33.—De qué modos se extinguen las hipotecas.
- 34.—Casos en que reviven. Desde qué fecha producen su efecto entonces.

CAPITULO PRIMERO.

De la hipoteca en general.

1.—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. Se divide en necesaria y voluntaria: ésta es la que alguno constituye por su voluntad en los convenios; y aquella la que se constituye por necesidad, en los casos en que la ley sujeta á alguna persona á prestar esa garantía sobre bienes determinados. La hipoteca nunca es tácita: para subsistir necesita siempre de registro; y solo puede ser constituida en escritura pública. Los notarios deberán declarar la hora del día en que se otorgó la escritura, bajo la pena de pérdida de oficio. La accion hipotecaria prescribe á los veinte años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.—Arts. 1940, 1980, 1979 y 1968.

2.—Solo puede hipotecar el que puede enagenar, y solo pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enagenados. La hipoteca puede ser constituida, tanto por el deudor como por otro á su favor: solo puede recaer sobre inmuebles ciertos y determinados, ó sobre derechos reales que en ellos estén constituidos; y los bienes hipotecados quedan sujetos al gravámen impuesto, aunque pasen á manos de un tercer poseedor. Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones á que esté sujeto su derecho de propiedad; y la hipoteca constituida por el que no tenga derecho de hipotecar, no convalecerá, aunque el constituyente adquiere despues el derecho de que carecia. El propietario cuyo derecho sea condicional ó de alguna manera limitado, deberá

declarar en el contrato la naturaleza de su propiedad, si la conoce; y la omision de esta circunstancia induce presuncion de fraude. La hipoteca constituida por el fallido en los treinta dias anteriores á la declaracion de la quiebra, es nula.—Arts. 1964, 1975, 1942, 1941, 1976, 1965, 1977 y 1969.

3.—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 las prestaciones correspondientes á cinco años, si la obligacion fuere de rentas ó pensiones anuales. La hipoteca de predios comprende: la área ó superficie nuda que sirve de base á los edificios: los edificios ó cualesquiera otras construcciones ejecutadas sobre el área; y se extiende á las mejoras y accesiones naturales, y á los objetos muebles que el propietario agregue á perpetuidad á la finca hipotecada. Si tales objetos muebles fueren enagenados ántes de la constitucion de la hipoteca, no tendrá accion el acreedor hipotecario ni contra el dueño de la cosa ni contra tercer poseedor; tampoco se comprenderá en la hipoteca, la área de una construccion levantada en terreno ageno.—Arts. 1943, 1944, 1946 y 1945.

4.—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: pueden ser hipotecados los bienes pertenecientes á personas que no tienen la administracion de ellos, pero solamente en los términos y con las formalidades que para su respectivo caso establece la ley; y pueden por último hipotecarse los bienes que ya lo estén anteriormente, aunque lo hayan sido con el pacto de no volverlos á hipotecar; salvos en todo caso los derechos de prelación que establece el Código. El predio comun no puede ser hipotecado en su totalidad sino con el consentimiento de todos los copropietarios; pero cada uno de éstos puede hipotecar su respectiva porcion. La hipoteca constituida sobre derechos reales, solo durará mientras éstos subsistan; pero si esos derechos en que la hipoteca se habia constituido, llegaren á extinguirse por culpa del que los disfrutaba, estará éste obligado á constituir una nueva hipoteca á satisfaccion del acreedor, y en caso contrario á pagarle los daños y perjuicios.—Arts. 1947, 1949, 1948, 1978 y 1950.

5.—No pueden hipotecarse: los frutos y rentas pendientes,

con separacion del predio que los produzca: los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria, si no es que se hipotequen juntamente con dichos edificios: las servidumbres, á no ser que fueren hipotecadas juntamente con el predio dominante, y exceptuándose en todo caso la de aguas, que podrá ser hipotecada separadamente: el derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por el Código á los ascendientes sobre los bienes de los descendientes: el uso y habitacion: los bienes vendidos con pacto de retroventa, mientras la venta no quede irrevocablemente consumada ó resuelta: las minas, mientras no se haya obtenido el título de la concesion definitiva, aunque estén situadas en terreno propio; ni los bienes litigiosos. Cuando el enfitéuta haya constituido hipoteca sobre el predio sin consentimiento del dueño, llegado el caso de la devolucion del predio pasara libre al dueño.—Arts. 1951 y 1952.

6.—Cuando se hipotequen varias fincas juntamente por un solo crédito, se determinará la cantidad ó parte de gravámen de que cada una debe responder; mas 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 si una finca hipotecada se dividiere en dos ó más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y deudor; y no verificándose aquella distribucion, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma garantida contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera, ó contra todas juntas ó á la vez.—Arts. 1953, 1954, 1955 y 1956.

7.—Dividida entre varias fincas la hipoteca constituida para seguridad de un crédito, y pagada la parte de éste 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; y si la parte de crédito pagada se pudiere aplicar á la liberacion de una ó de otras fincas gravadas, por no ser aquélla parte, inferior al importe de la responsabilidad de cada una, el deudor elegirá la que haya de quedar libre. *Si no se hiciera la cancelacion parcial en los casos dichos, subsistirá la responsabilidad de todas las fincas en los términos explica-*

dos en el número precedente. No se podrá exigir la liberacion de ninguna parte de los bienes hipotecados, sea cual fuere la del crédito que el deudor haya satisfecho, cuando sea una la finca hipotecada ó se hubiere dividido en dos ó más, ó cuando, siendo varias, no se haya señalado la responsabilidad de cada una de ellas.—Arts. 1957, 1958 y 1959.

8.—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, que dicho valor se imponga á su satisfaccion para que se verifique el pago al vencimiento del plazo. Lo dicho respecto del seguro, se observará con el precio que se obtuviere de la cosa en caso de ocupacion por causa de utilidad pública. Si el inmueble hipotecado se hiciera por culpa del deudor insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá el acreedor exigir anticipadamente el pago ó que se mejore la hipoteca; pero si la disminucion del valor del inmueble se verificare sin culpa del deudor, no podrá exigírsele el pago, si no es en el caso de que no mejore la hipoteca.—Arts. 1960, 1961, 1962 y 1963.

9.—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 *que deberá causar*, se deducirá del precio; y si el comprador no quisiere 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. 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.—Arts. 1966, 1967 y 1974.

10.—El propietario del predio hipotecado no puede contratar la anticipacion del pago de rentas por un tiempo que exceda al plazo del crédito hipotecario; y si el pago *de éste* no dependiere de plazo cierto no podrá estipular renta adelantada por más de cuatro años, sin consentimiento del mismo acree-

dor; bajo la pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de dicho tiempo. Si el crédito hipotecario causa réditos, el predio gravado no responde por los caídos de más de cinco años, á no ser que se haya ampliado á ellos la hipoteca, y asentándose en el registro, el que solo desde su fecha producirá efecto con relacion á tercero. Si la finca hipotecada no perteneciere al deudor, no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la ampliacion de hipoteca ya dicha; pero podrá ejercitar igual derecho, respecto de cualesquiera otros bienes inmuebles que posea el mismo deudor y puedan ser hipotecados.—Arts. 1970, 1971, 1972 y 1973.

CAPITULO SEGUNDO.

De la hipoteca voluntaria.

11.—Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposicion del dueño de los bienes sobre que se constituyen. La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente ó bajo condicion; y los que legalmente pueden constituirla, pueden hacerlo por sí ó por medio de apoderado, con poder especial otorgado ante notario, bastante para contraer éste género de obligaciones. El crédito hipotecario puede enagenarse 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.—Arts. 1981, 1982, 1983 y 1987.

12.—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; mas para esto es necesario que cuando sea exigible la obligacion futura ó se cumpla la condicion suspensiva, lo hagan constar así los interesados por medio de una nota al márgen de la inscripcion hipotecaria; sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar á tercero la hipoteca constituida, *aunque esté inscrita y registrada*. Si la obligacion asegurada por la hipoteca estuviere sujeta á condicion resolutoria inscrita, no surtirá la hipoteca su efecto en cuanto á tercero, sino desde que se ha-

ga constar en el registro el cumplimiento de la condicion (*). —Arts. 1984, 1985 y 1986.

13.—La hipoteca durará el tiempo señalado por los contratantes, y si no se ha señalado tiempo solo durará diez años; pero puede prorogarse todas las veces que quieran los interesados, con tal que lo hagan ántes de que espire el término legal ó convenido, sea el primero ó el prorogado. La próroga otorgada con plazo fijo, durará el tiempo que aquel señale, y otorgada sin plazo durará diez años; pero la hipoteca solo durante la primera próroga conservará la prelación que le correspondia desde su origen, y en la segunda y siguientes sea con plazo fijo, sea por tiempo indeterminado, tendrá únicamente la preferencia que le corresponda por la fecha del último registro. *Toda próroga debe ser registrada para que pueda surtir sus efectos*.—Arts. 1988, 1989, 1990, 1991 y 1992.

CAPITULO TERCERO.

De la hipoteca necesaria.

14.—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; y tambien se llama 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. Las hipotecas necesarias inscritas subsistirán has-

(*) Cumplida la condicion suspensiva, el contrato se tiene por perfeccionado desde el dia de su celebracion, conforme al artículo 1451 del Código civil; mientras que la condicion resolutoria no produce su efecto sino precisamente desde su cumplimiento. Natural es por lo mismo que la hipoteca en el primer caso surta su efecto contra tercero desde la fecha de su constitucion; mientras que en el segundo, ni contra tercero ni contra nadie surte efecto alguno, anterior al cumplimiento de la condicion resolutoria. Podrá suceder que la hipoteca se refiera, no á la resolucion del contrato, sino á su celebracion y cumplimiento previos; pero no habla de éstos el artículo 1986, sino de la constituida para hacer efectiva la resolucion del contrato al cumplirse la condicion. Esto se comprenderá mejor con un ejemplo. Si se vende un predio en mil, y para asegurar el pago de esta suma se hipoteca una finca: constituida legalmente la hipoteca, surte su efecto desde luego contra el deudor y contra tercero. Pero si los contrayentes otorgaron y constituyeron hipotecas para asegurar la devolucion de la cosa y del predio, cuando llegue á verificarse el suceso de que hacen depender la invalidacion ó resolucion del contrato; tales hipotecas no producen efecto alguno anterior al cumplimiento del suceso, puesto que tampoco existe ántes de tal cumplimiento, obligacion de devolver ni el precio ni la cosa.

ta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido.—Arts. 1993, 1994 y 1998.

15.—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 pëndiente de cumplimiento la obligacion que se debiera haber asegurado. 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 *de dichos bienes*, decidirá el juez, prëvio dictámen de peritos; y del mismo modo decidirá tambien las cuestiones que se susciten entre los interesados, sobre la calificacion de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitucion de cualquiera hipoteca necesaria.—Arts. 1995, 1996 y 1997.

16.—Están obligados á constituir hipoteca aunque no se les exija: los ascendientes por los bienes de que fueren meros administradores y que pertenecen á sus hijos ó descendientes: los tutores por los bienes de los menores y demas incapacitados, de que tienen la administracion: el marido por los bienes dotales y parafernales de su mujer, siempre que la entrega de unos y otros conste por escritura pública; y por las donaciones antenuptiales que le hayan sido hechas conforme á la ley, con tal de que se hayan ofrecido como aumento de la dote.—Art. 1999.

17.—Tienen derecho de pedir la hipoteca necesaria para seguridad de sus créditos: el coheredero ó partícipe, sobre los inmuebles repartidos, en cuanto importen sus respectivos saneos ó el exceso de los bienes que hayan recibido: el vendedor ó el que permuta, sobre el inmueble vendido ó permutado, por el precio ó por la diferencia de los valores: el donante sobre los inmuebles donados, por las cargas pecuniarias impuestas al donatario: 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: 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: los menores y demas incapacitados sobre los bienes de sus tutores, por los que éstos administran: la mujer casada sobre los bienes de su marido, por la dote y bienes parafernales, siempre que la entrega

de unos y otros conste por escritura pública: la mujer casada por las donaciones antenuptiales que le hayan sido hechas por el marido conforme á la ley: 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: los legatarios, sobre los inmuebles de la herencia, por el importe de su legado, si no hubiere hipoteca especial designada *para ese objeto* por el mismo testador: los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios de los seguros de dos años, y si el seguro fuere mútuo, por los dos últimos dividendos que se hubieren hecho; y el Estado, los pueblos y los establecimientos públicos sobre los bienes de sus administradores ó recaudadores para asegurar las rentas de sus respectivos cargos.—Art. 2000.

18.—La mujer goza del derecho de pedir la hipoteca necesaria en cualquier tiempo en que se constituya la dote; y si los bienes dotales ó parafernales fueren raíces, puede pedir que sobre ellos se constituya de preferencia la hipoteca. La necesaria por razon de donaciones antenuptiales solo tendrá lugar en el caso de que se hayan ofrecido como aumento de la dote; mas si se ofrecieren sin este requisito, solo producirán obligacion personal; quedando al arbitrio del marido asegurarlas ó no con hipoteca. La constitucion de la hipoteca para asegurar la dote, puede ser pedida: por la mujer si fuere mayor: por el que haya dado la dote: por los padres de la mujer, aunque ellos no dieren la dote: por el tutor; y si ninguno de éstos la pidiere, podrá pedirla el Ministerio público. La accion de la mujer para pedir la constitucion de la hipoteca es imprescriptible.—Arts. 2002, 2001, 2003, 2004, 2005 y 2006.

19.—La mujer por sí ó por medio de su representante legítimo, podrá exigir la subrogacion de la hipoteca en otros bienes del marido en cualquier tiempo que lo crea conveniente, siempre que haya consentido por escrito en la enagenacion ó gravámen de los inmuebles afectos á su dote, *ó la subrogacion se estipule* como condicion prëvia para prestar dicho consentimiento; y si el marido no hubiere constituido hipoteca dotal y comenzare á dilapidar sus bienes, quedará á salvo á la mujer el derecho que le conceden las leyes, para exigir que los que subsistan de su dote, se le entreguen, ó se depositen en lugar seguro, ó se pongan en administracion. Cuando los bie-