

vechase de los productos, que constituye la garantía de su crédito.

El acreedor anticrético tiene las mismas obligaciones que el acreedor de prenda, y por lo mismo, está obligado (Art. 1,932, Cód. civ.):¹

1.º A conservar la cosa dada en anticresis como si fuera propia, y á responder de los deterioros y perjuicios que sufra por su culpa y negligencia:

2.º A restituir la cosa luego que estén pagados íntegramente la deuda, sus intereses y los gastos de conservación de aquella, si se han estipulado los primeros y hecho los segundos.

El acreedor tiene también obligación de dar cuenta de los productos de la cosa, y por tanto, responde (Art. 1,932, Cód. civ.):²

1.º Por los frutos y rendimientos que se perdieren por su culpa:

2.º Por las contribuciones y demás cargas prediales, pero con el derecho de deducirlas de los rendimientos.

La anticresis otorga al acreedor, según hemos dicho, el derecho de percibir los frutos de la cosa por cuenta de los intereses debidos, ó del capital, si estos no se causan, ó hay un excedente pagados que sean. Por consiguiente, la percepción de los frutos importa un derecho á la vez que una obligación, porque se hace por el interés mutuo de ambos contratantes; para el pago de los intereses ó del capital del acreedor y para que el deudor se liberte de la obligación, mediante el abandono de los frutos de la cosa.

Por tanto, el acreedor está obligado á percibir los frutos; y si falta al cumplimiento de este deber por negligencia ú omisión, es responsable de los perjuicios que por ella se le sigan al deudor.

El acreedor está obligado al pago de las contribuciones y

¹ Artículo 1,815, Código civil de 1,884.

² Artículo 1,815, Código civil de 1,884.

demás cargas prediales, porque tiene el goce del inmueble y percibe todos sus frutos, y es justo que satisfaga los gravámenes sin los cuales no podría disfrutarlo el mismo deudor.

Pero el pago de las contribuciones y demás cargas prediales no lo hace el acreedor en nombre propio, sino en el del deudor, en virtud de la administración que tiene de la cosa, y por lo mismo, si la cantidad pagada supera al importe de los frutos, tiene derecho para exigir el reembolso, porque no puede sufrir pérdida alguna, supuesto que sólo recibe los frutos para pagarse su crédito, y que la anticresis tiene por objeto garantizar éste, pero no imponerle una obligación.

El acreedor está igualmente obligado á hacer los gastos necesarios para la conservación de la cosa, deduciéndolos del importe de los frutos, porque debe emplearlos como lo haría el propietario. Esto es, siendo un administrador del inmueble, su administración debe ser exactamente la de un buen padre de familia, que emplea de preferencia los frutos en la conservación de la cosa y el reembolso de los gastos erogados en su producción (Art. 1,833, Cód. civ.)¹

Además, hay dos motivos que por sí solos demuestran la justicia del derecho que el acreedor tiene para deducir de los frutos los gastos de conservación y las contribuciones: el principio según el cual se llama frutos á lo que queda deducidos los gastos, y la consideración de que teniendo por objeto el contrato de anticresis proporcionar al acreedor el medio de pagarse su crédito mediante la percepción sucesiva de los frutos, es evidente que no se le puede imputar más que el producto neto de ellos, que es lo que percibe en realidad.

Las obligaciones que acabamos de indicar y la circunstancia posible de que los frutos de la cosa no sean suficientes para satisfacer las contribuciones y las demás cargas pre-

¹ Artículo 1,816, Código civil de 1,884.

diales, los gastos de conservación y los intereses que causa la deuda, hacen que por el contrato de anticresis se impongan los contrayentes la obligación ineludible de una cuenta que arregle el monto que tiene periódicamente el crédito y el de los abonos que mediante el abandono de los frutos al acreedor hace el deudor.

A este fin, y para proporcionar un punto cierto de partida para la formación de la cuenta, ordena el artículo 1,934 del Código civil, que cuando por cualquiera causa no puedan ser exactamente conocidos los frutos, se regulen por peritos, como si el inmueble estuviera arrendado.¹

Suponemos que en el caso remoto y poco presumible á que se refiere este precepto, deben hacer los peritos la estimación de los frutos, calculando la cantidad que produciría la finca si se diera en arrendamiento, para lo cual deben tener en cuenta el valor de ella, su proximidad á los grandes centros de consumo, la clase de frutos que produce, la mayor ó menor eventualidad de ellos y otras muchas circunstancias, que deben servir de base para estimar el importe aproximado de los productos.

Hacemos esta suposición, á nuestro juicio fundada, porque la redacción del precepto aludido no es suficientemente clara, de manera que no necesite interpretación, y porque la única que puede hacerse de él es la expuesta.

El término dentro del cual debe cumplir el acreedor la obligación de presentar sus cuentas al deudor debe fijarse por la voluntad de ambos; pero en el caso en que no conviniere nada á este respecto, haciéndolo constar en la escritura respectiva, el acreedor debe rendirla cada año (Art. 1,935 Cód. civ.)²

Al señalar la ley este plazo ha querido suplir las omisiones en que incurrieren los contratantes, para evitar que se eluda, á pretexto de ellas, el cumplimiento de esa importan-

¹ Artículo 1,817, Código civil de 1,884.

² Artículo 1,818, Código civil de 1,884.

te obligación; y como será inútil el señalamiento del plazo indicado si no hubiera un medio coercitivo eficaz que sirviera para estrechar al acreedor á rendir sus cuentas dentro de él, declara el artículo 1,937 del Código civil, que si no cumple con ese deber tres meses después del año que tiene señalado para llenarlo, puede ponerse un interventor á su costa, si así lo pretende el deudor; y el artículo 1,936 declara también, que si el acreedor hubiere conservado en su poder la cosa dada en anticresis más de diez años sin dar cuentas, se presumen pagados el capital y los intereses, salvo prueba en contrario.¹

Así, pues, la ley establece dos penas para hacer que el acreedor cumpla con el deber de rendir sus cuentas anuales, el derecho que concede al deudor de nombrar una persona que intervenga judicialmente en la administración del inmueble á expensas del acreedor; y la presunción de pago contraria á éste cuando por más de diez años deja de llenar aquel deber, la cual se tiene como verdad mientras no se pruebe lo contrario, y por lo mismo, le impone la obligación de acreditar que los productos que ha percibido durante el tiempo indicado han sido insuficientes para pagar el capital y sus intereses, si acaso fueron estipulados.

Esta sanción de la ley tiene por objeto hacer eficaz la obligación del acreedor de rendir sus cuentas, la que, como ya hemos dicho, tiene un fin eminentemente moral, evitar los abusos á que se presta la anticresis por su naturaleza especial y por la eventualidad á que por lo general están sujetos los frutos de la cosa sobre que se constituye.

La falta de pago no autoriza al acreedor para quedarse con la cosa, pues no nos cansaremos de repetir que el contrato solamente le da derecho de retenerla y percibir sus frutos. Sin embargo, tiene, como el acreedor que recibe una prenda para la garantía de su crédito, facultad para pedir y

¹ Artículos 1,820 y 1,819, Código Civil de 1,884.

obtener la venta del inmueble en subasta y con los mismos requisitos y condiciones que para la prenda establece la ley. (Art. 1,938, Cód. civ.).¹

De manera que en ningún caso, ni aun en aquel en que el deudor hubiere convenido en que el acreedor se aplique en pago la cosa, puede quedarse éste con ella, sino que debe sacarse á remate, previo valúo hecho por peritos; y sólo que no hubiere postores puede pedir que se le adjudique en las dos terceras partes de su valor.

Pero como hemos dicho antes, el acreedor de anticresis no tiene constituido ningún privilegio, sino simplemente el derecho de retener la cosa y percibir sus frutos, el cual pierde el hecho de sacarla á subasta; y por tanto, realizada la venta, no goza de prelación para el pago respecto de otros acreedores, sino que es postpuesto á los hipotecarios y entra á prorata con los meramente personales.

La ley no lo dice, pero es evidente que el acreedor puede renunciar la anticresis y devolver la cosa al deudor si no le conviene conservarla; porque siendo una garantía de su crédito es un derecho constituido, del cual puede prescindir en virtud del principio según el cual cada uno es libre para renunciar el beneficio constituido á su favor.

Además, sería perfectamente absurdo que teniendo la anticresis por objeto que el acreedor se pague con los frutos de la cosa, éste estuviera obligado á conservarla, aunque sus productos fueran insuficientes para cubrir los gastos que ella demanda y para pagar la contribución y demás gastos que causa, ó cuando su administración es de tal manera molesta que se convierte en una carga verdaderamente onerosa.

En consecuencia, debemos admitir que el acreedor anticrético, lo mismo que el prendario, tienen derecho para renunciar las garantías que adquieren por virtud de sus respectivos contratos

FIN DEL TOMO TERCERO.

¹ Artículo 1,821, Código Civil de 1884.

INDICE

DE LAS MATERIAS CONTENIDAS EN ESTE TOMO.

Arts.	Pgs.
LECCION PRIMERA.	
De los contratos en general.....	3
I. Preliminares.....	3
II. De la capacidad de los contrayentes.....	22
III. Del consentimiento mutuo.....	27
IV. Del objeto de los contratos.....	48
V. De las renunciaciones y cláusulas que pueden contener los contratos.....	53
VI. De la forma externa de los contratos.....	66
VII. De la interpretación de los contratos.....	69
LECCION SEGUNDA.	
De las diferentes especies de obligaciones.....	74
I. Preliminares.....	74
II. De las obligaciones personales y reales.....	75
III. De las obligaciones puras y condicionales.....	76
IV. De las obligaciones á plazo.....	108
V. De las obligaciones conjuntivas y alternativas.....	118
VI. De la mancomunidad.....	131
VII. De la mancomunidad activa.....	138
VIII. De la mancomunidad pasiva.....	142
IX. De la mancomunidad proveniente de las obligaciones indivisibles.....	159