

mision tácita cuando reúne algun caso que la hace presumir y prueba; como si el acreedor vuelve al deudor la carta ó instrumento de la deuda, ó lo rompe, ó lo cancela, no haciendo por miedo fuerza ó engaño. [v. N. ant.]

53 Hay tambien remision en la prenda ó hipoteca, cuando el acreedor consiente en la venta de ella [38] ó en que sea permutada, donada, dada en dote ó enagenada de cualquiera otro modo, á no ser que haya consentido, salvo siempre su derecho de prenda, ó pactando que no se deciste de la prenda hasta que se le haya pagado con el precio de la cosa vendida.

ouiese obligada el peño, al que gelo ouiese empeñado, o a su personero, quel tornaua el peño, o que le quitaua el derecho que auia sobre el peño. E maguer diesse, e quitasse desta guisa, el derecho que auia sobre el peño, con todo esso non se entiende que le quita el debdo que auia sobre el. Fueras ende, si manifestamente dixesse, quel quitaua tambien el debdo, como el derecho que auia sobre el peño. Pero si le quitasse el debdo principal, entientesse otrosi, quel quita el peño. E calladamente quitaria ome el derecho que auia sobre el peño, como si la obligacion de la cosa empeñada fuesse fecha por carta, e el señor del debdo, que tuuiesse la carta, la cancelace, o la rompiesse, o la diesse a aquel que gela empeñara. Ca tornandole la carta de la debda principal, o cancelandola; entientesse quel quita el debdo, e el derecho que auia sobre el peño. Fueras ende si esto fiziesse por miedo, o por fuerza, o por engaño, que le fuesse fecho en esta razon.

38 LEY 35 Tit. 34 P. 7.—Que vna cosa es vender, e otra cosa consentir en la vendida.

Dixeron otrosi, que una cosa es vender, e otra cosa consentir en la vendida; ca el vendedor que recibio el precio, es tenuto de fazer la cosa sana; mas aquel que consiente, non es tenuto; fueras, si el rescibiesse el precio de la cosa vendida: ca el consentimiento no le tiene daño, si non tan solamente que pierda el derecho que ha en ella, porque consintio que la vendiessen.

APENDICE

A LA LECCION DECIMA QUINTA.

SECCION PRIMERA.

Division de la propiedad raíz y repartimiento de las hipotecas.

Por un decreto del gobierno general [1] se facultó á los pro-

1 Ley de 6 de Febrero de 1861.

Ministerio de Justicia é Instruccion Pública.—Exmo. Sr.—El Exmo. Sr. Presidente interino de la República se ha servido dirigirme el decreto que sigue:

**El C. Benito Juarez, Presidente interino constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, á sus habitantes hago saber:*

Que en uso de las amplias facultades de que me hallo investido, he tenido á bien decretar lo siguiente:

Art. 1.º Se faculta á los propietarios de fincas rústicas y urbanas para subdividir las en las fracciones que les convengan, distribuyéndose proporcionalmente el valor de la hipoteca que tengan aquellas, entre las partes en que se haga la division.

pietarios de fincas rústicas y urbanas subdividir las fracciones que les conviniera, distribuyendo proporcionalmente el valor de la hipoteca con el de las fracciones en que se haya hecho la division. Esta debe practicarse con total arreglo al decreto citado y á la circular relativa [2].

Art. 2º Cada fracción tendrá, por lo menos, un valor igual al del importe de la hipoteca que en él quede constituida, mas una tercera parte de ese mismo importe.

Art. 3º De cada una de las fracciones en que se dividan las fincas rústicas, se levantará un plano y se hará el valúo, remitiéndose un ejemplar de ambas cosas al Ministerio de Fomento, sin cuyo requisito no se podrá hacer en el registro la anotacion de que se habla en el art. siguiente.

Art. 4º Se anotará en el registro de las oficinas de hipotecas, la variacion que hubiere respecto de cada finca, y la nueva obligacion hipotecaria será la única que se podrá hacer valer judicialmente.

Art. 5º Luego que esté terminada la division en fracciones, y hecha la anotacion correspondiente, quedan facultados los dueños para proceder á la venta de cada lote, el cual llevará siempre consigo la obligacion hipotecaria á que resulte afecto, hasta que sea redimido.

Art. 6º No podrá el acreedor, á cuyo favor esté constituida la hipoteca, oponerse á que se haga la redencion, siempre que lo pretenda el deudor.

Art. 7º No se podrá en lo sucesivo constituir hipotecas indivisibles, que subsistan por entero en todos, en cada uno y en cada parte de los bienes gravados.

Art. 8º Los certificados que estienda el oficio de hipotecas, comprenderán los artículos de esta ley y una relacion breve y clara del contrato.

Art. 9º Estos documentos pueden enagenarse y se harán valer por el poseedor en juicio ejecutivo.

Art. 10. Para facilitar el fraccionamiento de la propiedad y el curso mercantil de los derechos hipotecarios, se estingue el derecho de traslacion de dominio en fincas rústicas y urbanas.

Por tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento. Dado en el Palacio Nacional de México, á 6 de Febrero de 1861.—Benito Juárez.—Al C. Lic. Ignacio Ramirez, Ministro de Justicia, Instruccion Pública y Cultos."

Y lo comunico á V. E. para su inteligencia y fines consiguientes.

Dios, Libertad y Reforma. México, Febrero 6 de 1861.—Ramirez.

2 Circular de 12 de Noviembre de 1869

Ministerio de Justicia é Instruccion Pública.—Sección 1ª.—Circular.—El art. 1º de la ley de 6 de Febrero de 1861, facultó á los propietarios de

Derecho de hipotecas.

Con este nombre se conocia el impuesto establecido por una

fincas rústicas y urbanas para subdividir las fracciones que les conviniera, distribuyéndose proporcionalmente el valor de las hipotecas que tuvieran aquellas entre las partes en que se hiciera la division.

El artículo 2º dispuso que cada fraccion tuviera, por lo menos, un valor igual al del importe de la hipoteca que en él quedaba constituida, mas una mitad de ese mismo importe.

El artículo 3º mandó, que de cada una de las fracciones en que se dividieran las fincas rústicas, se levantara un plano y se hiciera el valúo respectivo.

El tenor literal y expreso de las mencionadas disposiciones, demuestra bien claramente que no se quiso cometer el absurdo de dar á los propietarios de fincas la facultad de señalar á las fracciones en que les conviniera dividir las el valor arbitrario que les pareciera. Siendo bases obligatorias de la ley, que la distribucion debe ser proporcional al valor de la hipoteca, y que cada fraccion ha de tener, por lo menos, un valor positivo igual al del importe de la hipoteca, que en él queda constituida, mas una mitad de ese mismo importe, no cabe duda en que no se dejó al arbitrio de los propietarios la designacion de valores ficticios.

No obstante tan incontestable consideracion, es notorio que se está cometiendo con frecuencia el abuso enteramente ilegal de que varios propietarios están haciendo los fraccionamientos de sus fincas sin consentimiento ni siquiera conocimiento de sus acreedores, á los que asignan fracciones que no cubren el importe de sus créditos; llevándose á veces la irregularidad al extremo de que los propietarios dejan algunas fracciones libres de todo gravamen, constituyendo las hipotecas en determinadas divisiones, que no llenan los requisitos debidos.

Como esta conducta ha dado ya lugar á repetidas quejas, y como la aplicacion del correspondiente remedio cabe en las facultades del ejecutivo de la Union, puesto que simplemente se trata de una aclaracion reglamentaria de la ley de 6 de Febrero de 1861, el C. Presidente de la República ha tenido á bien acordar las disposiciones siguientes:

1ª Los avalúos de que habla el art. 3º de la ley citada, deben y han debido hacerse de acuerdo entre los deudores y los acreedores, como lo previenen las leyes comunes en todos los casos que interesan á diversas personas.

2ª Si el deudor y el acreedor estuvieren conformes en nombrar al mismo perito, deberán estar y pasar ambos por el valor que este designare.

ley del gobierno general [3] no solo á la traslacion de domi-

3ª Si no se convinieren en el nombramiento, se nombrará un perito por cada parte, y un tercero en caso de discordia, designado de comun acuerdo por los otros dos peritos.

4ª Si tampoco los peritos se pusieren de acuerdo para el nombramiento de tercero en discordia, este estará destinado por la autoridad judicial.

5ª Aun cuando fueren varios los acreedores ó los deudores, se nombrará siempre solo un perito por cada parte. En caso de que los interesados no se pusieren de acuerdo acerca del nombramiento, á la autoridad judicial corresponderá hacerlo.

6ª Hasta que estuviere hecho el valúo en los términos expresados, será cuando se remita al Ministerio de Fomento.

Comunicó á V. para su inteligencia y fines consiguientes.

Independencia y libertad. México, Noviembre 12 de 1869.—*Iglesias.*

3 Ley de 30 de Noviembre de 1865.

Ministerio de Hacienda.—El Excmo. Sr. Presidente interino se ha servido dirigirme el decreto que sigue:

“EL CIUDADANO JUAN ALVAREZ, PRESIDENTE INTERINO, etc.

Artículo 1º. Estarán sujetos en toda la República al derecho de hipotecas que se establece por este decreto.

1º Toda traslacion de dominio de bienes inmuebles, cualquiera que sea el título con que se verifique.

2º Toda imposición y redencion de censos, depósitos ú otras cargas sobre los mismos.

Quedan exentas de este derecho las herencias en linea recta de ascendientes ó descendientes.

Las trasversales, legados, etc., continúan sujetas á la ley de 18 de agosto de 1843.

Artículo 2º. En las traslaciones de propiedad de bienes inmuebles, el derecho será pagado por el adquiridor; en las imposiciones de censos, depósitos ú otras cargas, por los censualistas ó personas á cuyo favor se im-

no de bienes inmuebles, cualquiera que fuera el título con que se

pongan; en las redenciones, por el que las hace, y en las hipotecas por aquel á cuyo favor se constituyan.

Artículo 3º. Para exigir el derecho en las traslaciones de propiedad, se deducirá del valor total de los inmuebles el importe de las cargas con que estén gravados, siempre que se acrediten por escrituras públicas; de manera que no se exiga el derecho sino con respecto al precio líquido que haya de desembolsar el adquiridor, ya sea al contado ó en plazos, y ya sea la paga en dinero ó en otros objetos.

Artículo 4º. En las traslaciones de bienes inmuebles, el derecho será el 3 por 100 del precio líquido mencionado. Si la traslacion se hiciere con la cláusula de retrocesion y esta tuviere efecto, solo se devengará en ella el 1 por 100.

Artículo 5º. En las permutas de bienes inmuebles, el derecho de 3 por 100, se pagará una sola vez por el valor en que se igualen los muebles, satisfaciendo la mitad del derecho por cada propietario.—Si hubiere diferencia en los valores el 3 por 100 de ella se satisfará por el que adquiera lo de mayor precio.

Artículo 6º. En las imposiciones y redenciones de censos, depósitos y otras cargas que hayan de reportar los bienes inmuebles se causará el 2 por 100.—En los contratos de próroga de las imposiciones y demás cargas del derecho, será el 1 por 100.—En las simples hipotecas de bienes inmuebles para la garantía de otros contratos, se causará uno y medio por 100.

Artículo 7º. Los oficios de hipoteca dependerán inmediatamente de las recaudaciones de contribuciones directas, y en los lugares en que estuvieren divididas en cuarteles, el oficio dependerá de las administraciones del mismo ramo; pero como depósitos dichos oficios de los actos que en ellos hayan de registrarse, estarán sujetos á la inspeccion de la autoridad judicial del partido en que estén situados.

Artículo 8º. De todos los actos sujetos al pago de derecho de hipotecas ha de tomarse razon en el oficio respectivo del partido en que se hallen las fincas; presentándose al efecto por los interesados copias autorizadas de los contratos cuando estos se hayan celebrado en el lugar en que existe la finca; y cuando lo hayan sido en otros, el plazo se prorogará á razon de un dia por cada cinco leguas de la distancia que mediare.

Artículo 9º. Todas las escrituras destinadas á formalizar los contratos especificados en este decreto, deberán consignarse en un protocolo público, y contendrán la cláusula de que serán nulos si dentro de los plazos fijados en el artículo anterior no se presentan al registro las copias autorizadas de dichas escrituras.

Artículo 10. Cuando en algun contrato de traslacion de propiedad no conste el valor del inmueble, se suplirá esta falta por medio de la tasacion que se efectuará á costa del causante.

verificara; sino á toda imposición y redención de censos, depó-

Artículo 11. El pago del derecho de hipotecas se verificará en la recaudación de contribuciones directas respectiva, antes de hacerse el registro en el oficio de hipotecas á que pertenezca la finca segun su situación. En la ciudad de México el entero se hará en la administración central, á la que exclusivamente se encomienda todo lo respectivo á este ramo.

Artículo 12. Dicho pago se hará con presencia de las copias autorizadas de los documentos arriba designados; asentándose el recibo suscrito por el recaudador al pié de la copia del documento, con la debida referencia á la partida de libro de la cuenta en que quede hecho el cargo. Esta copia con autorización del recibo, se presentará al oficio de hipotecas, por el que se hará el registro correspondiente en el libro que al efecto se llevará.

Artículo 13. El libro de registro de hipotecas se abrirá el 1.º de enero y cerrará el 31 de diciembre de cada año. Su primera y última fojas estarán firmadas por el administrador ó recaudador de contribuciones directas y por el Juez del lugar; y donde hubiere varios por el primero, segun su denominación ó antigüedad: en las citadas primera y segundas fojas se expresará el número de las que contenga el libro, en las fojas intermedias pondrá su media firma el administrador ó recaudador, y en todas se estampará el sello de la oficina y del Juzgado si lo tuviere.

Artículo 14. Este libro se llevará con la mayor exactitud y limpieza, sin permitirse enmendaduras raeduras, pues en los casos de enmiendas ó adiciones, se tachará lo que no valga, de manera que quede legible, o se entre renglonará ó se asentará al margen lo que se tuviere que agregar, salvándose al pié de cada registro lo tachado y lo agregado antes de la firma del escribano ó Juez á cuyo cargo estuviere el oficio.

Artículo 15. Cada registro debe expresar: primero, la fecha en que se hace; segundo, la del documento que registra; tercero, el contrato á que se refiere; cuarto, los nombres de las partes contratantes y del escribano ó juez por ante quien pase el contrato; quinto, la finca ó inmueble cuyo dominio se traslada, ó en la que se hace la imposición, ó que se liberta por la redención, ó que se hipoteca; sexto, el valor del inmueble en los casos de traslación, el del capital en los de imposición ó redención, ó el de la cantidad que se asegura por medio de la hipoteca; setimo, la fecha y la oficina en que se haya hecho el entero del derecho de hipotecas, con expresión de la cantidad de su importe. Tratándose de gravámenes, se expresará también el interés anual y término de la imposición, y respecto de las hipotecas, el tiempo que comprendan.—Estos libros tendrán índices exactos que faciliten la consulta de los asientos que contengan.

Artículo 16. Los individuos que en los plazos arriba fijados no presenten al registro los documentos sujetos á él, pagarán la multa de doble derecho de hipotecas si los presentaren dentro de un término igual al ya veneci-

sitos ú otras cargas sobre los mismos. Bien que ese derecho

do. Si exceden de este término, la multa se elevará al cuádruplo del derecho, además de las costas del apremio, si es menester emplearlo para obligar á la presentación.

Artículo 17. Todo título ó documento que estando sujeto al registro en el libro de hipotecas conforme á las disposiciones de esta ley, no se hallare registrado, será nulo y de ningun valor en juicio y fuera de él.

Artículo 18. Los que para el registro de los contratos presenten un documento en que el valor ó precio de la cosa contratada se halle disminuido en un décimo, pagarán el cuádruplo del derecho que á su contrato correspondía. Si la disminución excede al décimo, la multa será doble de la anterior, sin perjuicio de las demás penas que las leyes comunes señalan á los reos de semejantes ocultaciones.

Artículo 19. Los administradores ó recaudadores de contribuciones directas pasarán visita una vez á lo ménos cada año, á los oficios de hipotecas, para cerciorarse de la exactitud con que se llevan los asientos prevenidos, dando aviso al gobierno de las faltas que noten.

Artículo 20. Los jueces y escribanos ante quienes tengan lugar los actos sujetos á registro, están obligados á dar aviso de ellos á las oficinas respectivas de contribuciones directas, en el mismo día que se firmen los contratos por cualquiera de las partes contratantes, á fin de que dichas oficinas estén á la mira de que se les presente la copia autorizada del mismo contrato para el pago del derecho de hipotecas. Por la falta de aquel aviso, los escribanos y jueces incurrirán en una multa de cincuenta pesos; si reincidieren, además de una multa igual, serán suspensos por dos meses. Pero si volvieren á reincidir, la suspensión no bajará de un año. A la cuarta reincidencia quedarán destituidos del cargo ó inhabilitados para obtener otro.

Artículo 21. En el mes de enero de cada año, todos los escribanos y jueces de cada partido remitirán á la administración ó recaudación de contribuciones directas, una relación de los instrumentos otorgados ante ellos en el año anterior y que debieron ser registrados. Los oficios de hipotecas les remitirán igualmente noticia de los que se registraron en el propio año. La oficina de contribuciones confrontará ambas noticias, para perseguir á los que hayan defraudado el derecho y sido cómplices ú ocultadores de la defraudación, siempre que por razón de oficio hubieren debido dar y no hayan dado los avisos correspondientes.

Artículo 22. Los jueces y escribanos ante quienes pasaren los contratos sujetos á registro, y los encargados de los oficios de hipotecas que no remitiesen en el mes de enero las noticias prevenidas en el artículo anterior, incurrirán por el hecho en una multa de cincuenta pesos, sin perjuicio de que se costeen la saca de la noticia, que mandará practicar la oficina de contribuciones directas.

solo obligó en el Estado hasta el 15 de Junio de 1868. [4] [v N N. 60 y 61 Lec. 7ª]

Artículo 23. Los jueces ó autoridades que en juicio ó fuera de él admitan un documento no registrado, siendo de los sujetos á esta formalidad, incurrirán por primera vez en la pena de suspension de empleo por dos meses y en la multa del duplo del derecho defraudado, y en la misma multa y destitucion de empleo si reincidieren.

Artículo 24. En iguales penas incurrirán los escribanos que actúen diligencias de cualquiera especie, por virtud de un documento sujeto á registro y no registrado.

Artículo 25. Las multas prevenidas en los artículos precedentes, han de exigirse sin perjuicio de las que deben pagar los que no hayan presentado al registro los documentos sujetos á él.

Artículo 26. Los derechos y multas á los causantes, serán cobrados por las oficinas de contribuciones directas, usando al efecto de la facultad coactiva. La imposicion de penas y multas á los jueces y escribanos que incurrieren en ellas, serán aplicadas por los jueces de distrito.

Artículo 27. Desde 1.º de enero de 1856 quedan derogadas, así las disposiciones relativas á la exaccion del derecho de traslacion de dominio, ó sea alcabala de venta de fincas, como las que se refieren al 15 por 100 de amortizacion; rigiendo desde dicha fecha las contenidas en esta ley.

Por tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento. Dado en el palacio nacional de México á 30 de noviembre de 1855.—*Juan Alvarez*.—Al ciudadano Guillermo Prieto.

“Y lo comunico á vd. para su inteligencia y fines consiguientes.

Dios y libertad. México, noviembre 30 de 1855.—*Prieto*.

4 Ley de 17 de Mayo de 1870.

EL CIUDADANO IGNACIO ROMERO VARGAS, GOBERNADOR constitucional del Estado libre y soberano de Puebla, á sus habitantes, sabed:

Que el congreso del mismo ha decretado lo siguiente:

Número 34.—El tercer congreso Constitucional del Estado libre y soberano de Puebla, decreta:

“Artículo único.—No ha regido en el Estado desde el 15 de Junio de

1868, la ley de 30 de noviembre de 1855; y en consecuencia, de los derechos impuestos por esa ley, solo se cobrarán los causados hasta la expresada fecha de junio.”

El Gobernador hará publicar y obedecer la presente disposicion. Dado en el palacio del Congreso del Estado. Puebla de Zaragoza, mayo 17 de 1870.—*Ignacio Enciso*, diputado presidente.—*Ignacio G. Heras*, diputado secretario.—*M. Serrano*, diputado secretario.—Al Gobernador del Estado.

Por tanto, mando se imprima, publique y circule para su cumplimiento. Dado en el Palacio del Gobierno. Puebla de Zaragoza, mayo 20 de 1870.—*Ignacio Romero Vargas*,—*J. M. Carrasco*, Oficial mayor de hacienda.

SECCION SEGUNDA.

CODIGO CIVIL.

LIBRO TERCERO.

TITULO SEPTIMO.

DE LA PRENDA Y DE LA ANTICRESIS.

CAPITULO I.

De la prenda.

Art. 1889. La prenda es un derecho real que se constituye sobre algun objeto mueble, para garantir el cumplimiento de una obligacion y su preferencia en el pago.

1890 La prenda no puede considerarse legitimamente constituida, si no sirve de garantía á una obligacion válida.

1891 Puede uno constituir prenda para garantir una deuda aun sin consentimiento del deudor.

1892 El contrato de prenda solo puede producir sus efectos por la entrega de la cosa empeñada y su permanencia en poder del acreedor; á no ser que éste la pierda sin culpa suya, ó que la prenda consista en frutos, segun lo dispuesto en los dos artículos siguientes.

1893 Pueden darse en prenda todos los objetos muebles que pueden ser enajenados, y aun los frutos pendientes de los bienes raíces que deben ser recogidos en tiempo determinado.

1894 Cuando la prenda consista en frutos de cosa raiz, el propietario de ésta será considerado como depositario de aquellos.

1895 Cuando se empeñaren títulos de un crédito particular, deberá notificarse la prenda al deudor originario.

1896 Cuando la cosa dada en prenda sea un título de crédito que conste en escritura pública ó que está constituido á favor de determinada persona, no surtirá efecto contra tercero el derecho de prenda, sino desde que se inscriba en el protocolo ó matriz; y respecto del deudor del crédito empeñado se observará lo dispuesto para los casos de subrogacion.

1897 En el caso del art. anterior, el acreedor á quien se dió en prenda un título de crédito nominativo, no tiene derecho, aun cuando se cumpla el plazo del crédito empeñado, para cobrarlo, ni para recibirlo, aunque voluntariamente se le ofrezca por el que lo debe; pero podrá en ambos casos exigir que el deudor del crédito entregue su importe y se deposite.

1898 Siempre que la prenda fuere un crédito, el tenedor estará obligado á hacer todo lo que sea necesario para que no se altere ni menoscabe el derecho que aquel representa.

1899 Puede darse prenda para garantir obligaciones futuras; pero en este caso no puede venderse ni adjudicarse la cosa empeñada, sin que se pruebe que la obligacion principal fué legalmente exigible.

1900 Si alguno hubiere prometido dar cierta cosa en prenda y no la hubiere entregado, sea con culpa suya ó sin ella, el acreedor puede pedir que se le entregue la cosa, que se dé por vencido el plazo de la obligacion ó que ésta se rescinda.

1901 En el caso del art. anterior, el acreedor no podrá pedir que se le entregue la cosa, si ha pasado á poder de un tercero en virtud de cualquier título legal.

1902 Nadie puede dar en prenda las cosas ajenas sin poder especial de su dueño.

1903 Si se prueba debidamente que el dueño prestó su cosa

á otro con el objeto de que éste la empeñara, valdrá la prenda como si la hubiera constituido el mismo dueño.

1904 La prenda debe constituirse en instrumento público ó ante tres testigos, si el valor de la obligacion pasa de trescientos pesos.

1905 El derecho de prenda, sea cual fuere la cantidad de la obligacion principal, no surtirá efecto contra tercero, si no consta por instrumento público.

1906 El acreedor adquiere por el empeño:

1º El derecho de ser pagado de su deuda con el precio de la cosa empeñada, con la preferencia que establece el artículo 2084:

2º El de deducir todas las acciones posesorias y querrellarse de quien le haya robado la cosa empeñada, aun cuando sea el mismo dueño:

3º El de ser indemnizado de los gastos necesarios y útiles que hiciere para conservar la cosa empeñada; á no ser que use de ella por convenio:

4º El de exigir del deudor otra prenda, ó el pago de la deuda, aun antes del plazo convenido, si la cosa empeñada se pierde ó se deteriora sin su culpa.

1907 Si el acreedor es turbado en la posesion de la prenda, debe avisarlo al dueño para que la defienda: si el deudor no cumpliere con esta obligacion, será responsable de todos los daños y perjuicios.

1908 Si, perdida la prenda, el deudor ofreciere otra ó alguna caucion, queda al arbitrio del acreedor aceptarlas ó rescindir el contrato.

1909 El acreedor está obligado:

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

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

1910 Si el acreedor abusa de la cosa empeñada, el deudor puede exigir que esta se deposite ó que aquel dé fianza de restituirla en el estado en que la recibió.

1911 El acreedor abusa de la cosa empeñada, cuando usa de ella sin estar autorizado por convenio, ó cuando estándolo, la deteriora ó la aplica á objeto diverso de aquélla que está destinada.

1912 Si el deudor enajenare la cosa empeñada ó concediere su uso ó posesion, el adquirente no podrá exigir su entrega, sino pagando el importe de la obligacion, con los intereses y gastos en sus respectivos casos.

1913 Los frutos de la cosa empeñada pertenecen al deudor; mas si por convenio los percibe el acreedor, su importe se imputará primero á los gastos, despues á los intereses y el sobrante al capital.

1914 Las partes podrán estipular compensacion recíproca de intereses con los frutos de la cosa.

1915 Si no hubiere convenio, la compensacion se hará hasta la cantidad concurrente; y el exceso de los frutos, si los hubiere, se imputará al capital.

1916 La prenda no garantiza mas obligacion que aquella para cuya seguridad fué constituida; salvo convenio expreso en contrario.

1917 Si el deudor no paga en el plazo estipulado, y no habiéndolo, cuando fuere requerido por el acreedor, este podrá pedir y el juez decretará la venta de la cosa empeñada en pública almoneda y previa citacion del deudor.

1918 La cosa será adjudicada al acreedor en las dos tercias partes del precio que le hubieren dado los peritos, si no pudiese venderse en los términos que establezca el Código de procedimientos.

1919 El acreedor no puede quedarse con la prenda en pago de la deuda, salvo pacto en contrario; pero en este caso, valuada la cosa, se procederá en los términos que establece el art. anterior.

1920 Puede por convenio expreso venderse la prenda extrajudicialmente.

1921 En cualquiera de los casos mencionados en los tres artículos anteriores, podrá el deudor hacer suspender la venta, pagando dentro de veinticuatro horas contadas desde la suspension.

1922 Si el producto de la venta excede á la deuda se entregará el exceso al deudor; pero si el precio no cubre todo el crédito, tiene derecho el acreedor de demandar al deudor por lo que falte.

1923 El acreedor no responde por la eviccion de la prenda vendida, á no ser que intervenga dolo de su parte, ó que se hubiere sujetado á aquella responsabilidad expresamente.

1924 El derecho y la obligacion que resultan de la prenda, son indivisibles; salvo el caso en que haya estipulacion en contrario.

1925 Extinguida la obligacion principal, sea por el pago, sea por cualquiera otra causa legal, queda extinguido el derecho de prenda.

1926 Respecto de los montes de piedad, públicos ó privados, que con autorizacion legal prestan dinero sobre prendas, se observarán las leyes y reglamentos que les conciernen, en lo que no se opongan á las disposiciones de este capítulo.

CAPITULO II.

De la anticresis.

Art. 1927 Puede el deudor prestar en seguridad de su deuda cualquier inmueble que le pertenezca; quedando el acreedor con derecho de disfrutarlo por cuenta de los intereses debidos, ó del capital, si no se deben intereses: esto es lo que se llama anticresis.

1928 Este contrato es nulo, si no consta en escritura pública.

1929 En la escritura 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 el acreedor debe administrar de la misma manera que el mandatario general, conforme al art. 2482.

1930 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.

1931 La anticresis confiere al acreedor el derecho:

1º De retener el inmueble hasta que la deuda sea pagada íntegramente; salvo el derecho especial adquirido por un tercero sobre el inmueble por efecto de hipoteca anteriormente registrada:

2º De trasferir á otro bajo su responsabilidad el usufructo y administracion de la cosa, si no hubiere estipulacion en contrario:

3º De defender sus derechos con las acciones posesorias.

1932 El acreedor anticrético debe dar cuenta de los productos de la cosa; tiene las mismas obligaciones que el acreedor de prenda, y responde:

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

2º Por las contribuciones y demas cargas prediales, salvo el derecho de deducirlas de los rendimientos.

1933 El acreedor está igualmente obligado á hacer los gastos necesarios para la conservacion de la cosa, deduciéndolos del importe de los frutos.

1934 Cuando por cualquiera causa no puedan ser exactamente conocidos los frutos, se regularán por peritos como si el inmueble estuviera arrendado.