

ne bienes suficientes para cubrir esas deudas.

1812. Rescindido el acto ó contrato, volverán los valores enajenados á la masa de los bienes del deudor en beneficio de los acreedores.

TITULO SEXTO.

De la fianza.

CAPITULO I.

De la fianza en general.

Art. 1813. Fianza es la obligacion que una persona contrae de pagar ó cumplir por otra, si ésta no lo hace.

1814. La fianza puede ser legal, judicial, convencional, gratuita ó á título oneroso.

1815. La fianza puede constituirse no solo en favor del deudor principal, sino en el del fiador; ya sea que uno ú otro en su respectivo caso consienta en la garantía, ya sea que la ignore, ya sea que la contradiga.

1816. Pueden ser fiadores todos los que pueden contratar.

1817. Las mujeres solo pueden ser fiadoras en los casos siguientes:

1º Cuando fueren comerciantes:

2º Si hubieren procedido con dolo para hacer aceptar su garantía con perjuicio del acreedor:

3º Si hubieren recibido del deudor la cosa ó cantidad sobre que recae la fianza:

4º Si se obligaron por cosa que les pertenece, ó en favor de sus ascendientes, de sus descendientes ó de su cónyuge.

1818. Es nula la fianza que recae sobre una obligacion que no es civilmente válida.

1819. Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior, el caso en que la nulidad proceda de incapacidad personal del deudor; con tal de que el fiador haya tenido conocimiento de la incapacidad al tiempo de obligarse, y de que la obliga-

cion principal sea válida á lo ménos naturalmente.

1820. En el caso del artículo que precede, la fianza subsistirá aun cuando el deudor principal haga rescindir su obligacion.

1821. Si la fianza se constituye sobre deudas futuras ó ilíquidas, el fiador no puede ser reconvenido, sino cuando la obligacion principal fuere legalmente exigible.

1822. La fianza puede comprender ménos, pero no puede extenderse á más que la obligacion principal, ya en cuanto á la sustancia de la prestacion, ya en cuanto á las condiciones onerosas que contenga.

1823. Si la fianza se extendiere á más, la obligacion del fiador quedará de pleno derecho reducida á los mismos términos que la del deudor.

1824. Se exceptúa de lo dispuesto en los dos artículos anteriores, el caso en que el fiador constituya hipoteca ó dote para que quede asegurada la obligacion que no lo estaba con esas garantías.

1825. Puede tambien obligarse el fiador á pagar una cantidad en dinero, si el deudor principal no presta una cosa ó un hecho determinados.

1826. La fianza no se presume: debe constar expresamente y limitarse á los términos precisos en que esté constituida; sin que en caso alguno pueda extenderse á otras obligaciones del deudor, aunque hayan sido ó fueren contraídas con el mismo acreedor.

1827. Cuando la fianza no contenga excepciones ó limitaciones, la obligacion del fiador será absolutamente igual á la del deudor principal.

1828. El fiador es responsable para con el acreedor y el deudor de los gastos, daños y perjuicios que ocasiona por su culpa ó mora.

1829. Todas las obligaciones y derechos del fiador pasan á sus herederos.

1830. La responsabilidad de los herederos del fiador se rige por lo dispuesto en el art. 1512.

1831. El acreedor no puede ser obligado á recibir el fiador que se le proponga, si la persona propuesta no tiene:

1º Capacidad para obligarse:

2º Bienes raíces libres y no embargados ni hipotecados, que basten para la seguridad de la obligacion, y estén situados en el lugar en que debe hacerse el pago.

1832. El fiador será requerido en el lugar donde deba hacerse el pago, salvo convenio en contrario.

1833. Cuando la deuda no llegue á trescientos pesos, no será necesaria la condicion segunda del art. 1831.

1834. El deudor justificará la idoneidad del fiador á satisfaccion del acreedor.

1835. Si el fiador sufre tal menoscabo en sus bienes, que se halle en riesgo de quedar insolvente, puede el acreedor exigir la constitucion de otra fianza.

1836. En las obligaciones con plazo ó de prestacion periódica, el acreedor podrá exigir fianza, aun cuando en el contrato no se haya constituido, si despues de celebrado, el deudor sufre menoscabo en sus bienes ó pretende ausentarse del lugar en que debe hacerse el pago.

1837. El que debiendo dar ó reemplazar el fiador, no lo presente dentro del término que el juez le señale, á petición de parte legítima, queda obligado al pago inmediato de la deuda, aunque no se haya vencido el plazo de ésta.

1838. Si la fianza fuere para garantizar la administracion de bienes, cesará ésta si aquella no se da en el término convenido ó señalado por la ley ó por el juez; salvo lo que para ciertos casos disponga este Código.

1839. Si la fianza importa garantía de cantidad que el deudor deba recibir, la suma se depositará mientras se da la fianza.

CAPITULO II.

De los efectos de la fianza con relacion al acreedor y al fiador.

Art. 1840. El fiador tiene derecho de oponer todas las excepciones que sean in-

herentes á la obligacion principal; mas no las que sean personales del deudor.

1841. El fiador no puede ser compelido á pagar al acreedor, sin que previamente sea reconvenido el deudor y se haga excusion en sus bienes.

1842. La excusion consiste en aplicar todo el valor libre de los bienes del deudor al pago de la obligacion, que quedará ó extinguida ó reducida á la parte que no sea cubierta.

1843. La excusion no tendrá lugar:

1º Cuando el fiador renunció expresamente á ella:

2º Cuando se obligó mancomunadamente con el deudor:

3º En los casos de concurso ó de insolvencia probada del deudor:

4º Cuando el deudor no pueda ser judicialmente demandado dentro del territorio de la República:

5º Cuando el negocio para que se prestó la fianza sea propio del fiador:

6º Cuando se ignore el paradero del deudor, siempre que llamado éste por edictos, no comparezca, ni tenga bienes embargables en el Distrito ó en la California.

1844. Tanto la obligacion solidaria como la renuncia de la excusion deben constar expresamente en la fianza.

1845. Para que el beneficio de excusion aproveche al fiador, son indispensables los requisitos siguientes:

1º Que el fiador alegue el beneficio luego que se le requiera de pago:

2º Que designe bienes del deudor que basten para cubrir el crédito, que estén libres y desembargados, y que se hallen dentro del distrito judicial en que debe hacerse el pago:

3º Que anticipe ó asegure competentemente los gastos de la excusion.

1846. Si el deudor adquiere bienes despues del requerimiento, ó si se descubren los que hubiere ocultado, el fiador puede pedir la excusion, aunque antes no la haya pedido.

1847. El acreedor puede obligar al fia-

dor á que haga la excusion en los bienes del deudor.

1848. Si el fiador, voluntariamente ú obligado por el acreedor, hace por sí mismo la excusion y pide plazo, el juez puede concederle el que crea conveniente, atendidas las circunstancias de las personas y las calidades de la obligacion.

1849. El fiador de prestacion de hecho quedará libre de la obligacion, cumpliendo lo que respecto del deudor principal establece el art. 1542.

1850. El acreedor que, cumplidos los requisitos del art. 1845, hubiere sido negligente en promover la excusion, queda responsable de los perjuicios que pueda causar al fiador, y éste libre de la obligacion hasta la cantidad á que alcancen los bienes que hubiere designado para la excusion.

1851. Si el fiador es demandado simplemente como pagador principal, podrá hacer citar al principal deudor para defenderse y ser absuelto ó condenado juntamente con él.

1852. El fiador gozará del beneficio de la excusion, aunque la sentencia se haya pronunciado contra él y contra el deudor.

1853. El fiador que pagare por el deudor, podrá proceder contra éste ejecutivamente en virtud de la sentencia; y conforme á la naturaleza de la obligacion, si el pago no se hubiere hecho en virtud de fallo judicial.

1854. La transaccion entre el acreedor y el deudor principal, aprovecha al fiador, pero no le perjudica. La celebrada entre el fiador y el acreedor, aprovecha, pero no perjudica al deudor principal.

1855. El que abona al fiador, goza del beneficio de excusion, tanto contra el fiador como contra el deudor principal.

1856. Abonan á un fiador los testigos que declaran de ciencia cierta en favor de su idoneidad.

1857. Si son varios los fiadores de un deudor por una sola deuda, responderá cada uno de ellos por la totalidad de aquella, no habiendo convenio en contrario;

pero si solo uno de los fiadores es demandado, podrá hacer citar á los demas para que se defiendan juntamente, ó de igual modo y en la proporcion debida estén á las resultas del juicio.

1858. El fiador solidario que paga, tiene derecho de reclamar á los demás la parte que les corresponda. El que no fuere solidario, solo tendrá accion contra el deudor por la parte que haya pagado.

1859. El beneficio de division no tiene lugar entre los fiadores:

1º Cuando se renuncia expresamente:
2º Cuando cada uno se ha obligado mancomunadamente con el deudor:

3º Cuando alguno ó algunos de los fiadores son concursados ó se hallan insolventes; en cuyo caso se procederá conforme á los artículos 1874 y 1875:

4º En el caso de la fraccion 5ª del artículo 1843:

5º Cuando alguno ó algunos de los fiadores se encuentran en alguno de los casos señalados para el deudor en las fracciones 4ª y 6ª del referido artículo 1843.

1860. El fiador que pide el beneficio de division, solo responde por la parte del fiador ó fiadores insolventes, si la insolvencia es anterior á la peticion; y ni aun por esa misma insolvencia si el acreedor voluntariamente hace el cobro á prorata sin que el fiador lo reclame.

CAPITULO III.

De los efectos de la fianza con relacion al deudor y al fiador.

Art. 1861. El fiador que paga debe ser indemnizado por el deudor, aunque éste no haya prestado su consentimiento para la constitucion de la fianza. Si ésta se hubiere otorgado contra la voluntad del deudor, no tendrá derecho alguno el fiador para cobrar lo que pagó.

1862. El fiador que paga por el deudor, debe ser indemnizado por éste:

- 1º De la deuda principal:
- 2º De los intereses respectivos desde

que haya noticiado el pago al deudor, aun cuando éste no estuviere obligado por razon del contrato á pagarlos al acreedor:

3º De los gastos que haya hecho desde que dió noticia al deudor de haber sido requerido de pago:

4º De los daños y perjuicios que haya sufrido por causa del deudor.

1863. El fiador que paga se subroga en todos los derechos que el acreedor tenia contra el deudor.

1864. Si el fiador hubiere transigido con el acreedor, no podrá exigir del deudor sino lo que en realidad haya pagado.

1865. Siendo dos ó más los deudores solidarios de una misma deuda, podrá el fiador pedir de cualquiera de ellos la totalidad de lo que hubiere pagado.

1866. Si el fiador hace el pago sin ponerlo en conocimiento del deudor, podrá éste oponerle todas las excepciones que podría oponer al acreedor al tiempo de hacer el pago.

1867. Si el deudor, ignorando el pago por falta de aviso del fiador, paga de nuevo, no podrá éste repetir contra aquel, sino solamente contra el acreedor.

1868. Si el fiador ha pagado en virtud de fallo judicial, y por motivo fundado no pudo hacer saber el pago al deudor, éste quedará obligado á indemnizar á aquel, y no podrá oponerle más excepciones que las que sean inherentes á la obligacion y que no hubieren sido opuestas por el fiador, teniendo conocimiento de ellas.

1869. Si la deuda fuere á plazo ó bajo condicion, y el fiador la pagare antes de que aquel ó ésta se cumplan, no podrá cobrarla del deudor sino cuando fuere legalmente exigible.

1870. El fiador puede, aun antes de haber pagado, exigir que el deudor asegure el pago ó le releve de la fianza:

1º Si fué demandado judicialmente por el pago:

2º Si el deudor sufre menoscabo en sus bienes, de modo que se halle en riesgo de quedar insolvente:

3º Si pretende ausentarse de la República:

4º Si se obligó á relevarle de la fianza en tiempo determinado y éste ha trascurrido:

5º Si la deuda se hace exigible por el vencimiento del plazo:

6º Si han trascurrido diez años, no teniendo la obligacion principal término fijo, y no siendo la fianza por título oneroso.

1871. En el caso del número quinto del artículo que precede, podrá tambien exigir el fiador que el acreedor proceda contra el principal deudor ó contra el mismo fiador, admitiéndole el beneficio de excusion, si tuviere lugar.

1872. Si el acreedor dentro de sesenta dias contados desde la fecha en que se le haga el requerimiento, no demanda al deudor ni al fiador, éste queda libre de la obligacion.

CAPITULO IV.

De los efectos de la fianza con relacion á los fiadores entre sí.

Art. 1873. Siendo dos ó más los fiadores del mismo deudor, y por la misma deuda, el que la hubiere pagado en su totalidad, podrá exigir de cada uno de los otros la parte proporcional que le corresponda.

1874. Si alguno de los fiadores se hallare insolvente, se dividirá su cuota entre los demas á prorata.

1875. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores solo tendrá lugar si el pago de la deuda se ha exigido judicialmente, ó si el deudor principal está fallido.

1876. Los fiadores demandados por el que pagó, podrán oponer á éste las excepciones que podría alegar el deudor principal contra el acreedor, y que no fueren puramente personales del deudor ó del fiador que hizo el pago.

1877. El que abonó al fiador, en caso de insolvencia de éste, es responsable para

con los otros fiadores en los mismos términos en que lo sería el fiador abonado.

CAPITULO V.

De la extincion de la fianza.

Art. 1878. Extinguida la obligacion principal, se extingue la fianza, que tambien puede extinguirse como las demas obligaciones.

1879. Si la obligacion del deudor y la del fiador se confunden, porque uno herede al otro, no se extingue la obligacion del abonador.

1880. Si el acreedor acepta voluntariamente una finca u otra cualquiera cosa en pago de la deuda, queda exonerado el fiador, aun cuando el acreedor pierda despues por eviccion la cosa que se le dió.

1881. Si el acreedor exonera á alguno de los fiadores sin consentimiento de los otros, quedarán todos ellos exonerados proporcionalmente de la obligacion remitida.

1882. Los fiadores, aun cuando sean solidarios, quedan libres de su obligacion, si por culpa ó negligencia del acreedor no pueden subrogarse en los derechos, privilegios ó hipotecas del mismo acreedor.

1883. La próroga ó espera concedida al deudor por el acreedor, sin consentimiento del fiador, extingue la fianza.

1884. La quita reduce la fianza en la misma proporción que la deuda principal, y la extingue en el caso de que en virtud de ella quede sujeta la obligacion principal á nuevos gravámenes ó condiciones.

CAPITULO VI.

De la fianza legal ó judicial.

Art. 1885. El fiador que haya de darse por disposicion de la ley ó de providencia judicial, debe tener las cualidades prescritas en el artículo 1831.

1886. Si el obligado á dar fianza en los casos del artículo anterior, no la hallare, podrá dar en vez de ella una prenda ó hi-

poteca que se estime bastante para cubrir su obligacion.

1887. El fiador judicial no puede pedir la excusion del deudor principal.

1888. El que abona á un fiador no puede pedir la excusion de éste ni la del deudor.

TITULO SETIMO.

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 legítimamente 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 raíz, el propietario de ésta será considerado como depositario de aquéllos.

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 esté 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 artículo 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 artículo 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 princi-

pal, 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 art. 2084.

2º El de deducir todas las acciones posesorias y querellarse de quién 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 aceptarla 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 ésta 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 aquel á 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 más 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, éste podrá pedir y el juez decretará la venta de la cosa empeñada en pública almoneda y prévia 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 pudiere venderse en los términos que establece 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 artículo 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 artículo 2482.

1930. Los contratos que el acreedor celebre como administrador de la cosa, son validos; 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 demás 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.

1935. Si en la escritura no se señala término para las cuentas, el acreedor debe darlas cada año.

1936. Si el acreedor hubiere conservado en su poder la cosa dada en anticresis más de diez años sin dar cuentas, se presumirán pagados capital ó intereses; salva prueba en contrario.

1937. Si el acreedor que administra la cosa, no da cuentas tres meses despues del plazo en que debe darlas, puede ponersele un interventor á su costa, si el deudor así lo pide.

1938. La falta de pago no autoriza al acreedor para quedarse 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 están 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.

1945. La hipoteca de una construcción levantada en terreno ajeno, no comprende la area.

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 pro-