

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 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 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 capitulo.

#### 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-

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 también al mismo usufructo.

1948. Pueden también ser hipotecados los bienes que ya lo estén anteriormente, aunque sea con el pacto de no volverlos á hipotecar; salvos en todo caso los derechos de prelación que establece este Código.

1949. Los bienes pertenecientes á personas que no tienen la libre disposición de ellos, no pueden ser hipotecados sino con las formalidades que para su respectivo caso establece éste Código.

1950. La hipoteca constituida sobre derechos reales, solo durará mientras éstos subsistan; pero si los derechos en que aquella se hubiere constituido, se han extinguido por culpa del que los disfrutaba, estará éste obligado á constituir una nueva hipoteca á satisfacción del acreedor; y en caso contrario á pagarle todos los daños y perjuicios.

1951. No se podrán hipotecar:

1º Los frutos y rentas pendientes, con separación del predio que los produzca:

2º Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria; á no ser que se hipotecuen juntamente con dichos edificios:

3º Las servidumbres; á no ser que se hipotecuen juntamente con el predio dominante; y exceptuándose en todo caso la de aguas; la cual podrá ser hipotecada;

4º El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por éste Código á los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes:

5º El uso y la habitación;

6º Los bienes vendidos con pacto de retroventa, mientras la venta no quede irrevocablemente consumada ó resuelta;

7º Las minas, mientras no se haya obtenido el título de la concesión definitiva;

aunque estén situadas en terreno propio:

8º Los bienes litigiosos.

1952. Cuando el enfiteuta haya constituido hipoteca sobre el predio sin consentimiento del dueño, se observará lo dispuesto en el artículo 3271.

1953. Cuando se hipotecuen varias fincas juntamente por un solo crédito, se determinará la cantidad ó parte de gravámen de que cada una deba responder.

1954. La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantida; y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos artículos siguientes.

1955. Si una finca hipotecada se dividiera en dos ó más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor.

1956. No verificándose la distribución en los términos establecidos en el artículo que precede, 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.

1957. Dividida entre varias fincas la hipoteca constituida para la 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 cancelación parcial de la hipoteca en cuanto á la misma finca.

1958. Si la parte de crédito pagada se pudiere aplicar á la liberación de una ó de otra de las fincas gravadas, por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá la que haya de quedar libre.

1959. Cuando sea una la finca hipotecada, ó cuando, siendo varias, no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el artículo 1955, no se podrá exigir la liberación de

ninguna parte de los bienes hipotecados, sea cual fuere la del crédito que el deudor haya satisfecho.

1960. 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 retención del seguro; y si no lo fuere, podrá pedir que dicho valor se imponga á su satisfacción, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo.

1961. Lo dispuesto en el artículo que precede, se observará con el precio que se obtuviere en caso de ocupación por causa de utilidad pública.

1962. 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.

1963. Cuando la disminución del valor se verifique sin culpa del deudor, no estará obligado á anticipar el pago, si mejorare la hipoteca:

1964. Solo puede hipotecar el que puede enajenar, y solo pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados.

1965. La hipoteca constituida por el que no tenga derecho de hipotecar, no convalerá, aunque el constituyente adquiriera después el derecho de que carecía.

1966. Si para el pago de alguno de los plazos del capital ó de los intereses, fuere necesario vender la finca hipotecada, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente á la parte del crédito que no estuviere satisfecha; la cual, con los intereses, se deducirá del precio.

1967. Si el comprador no quiere 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.

1968. La acción hipotecaria prescribirá

á los veinte años contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.

1969. Es nula la hipoteca constituida por el fallido en los treinta días anteriores á la declaración de la quiebra.

1970. El propietario del predio hipotecado no puede contratar el pago adelantado de rentas por un tiempo que exceda al plazo del crédito hipotecario.

1971. Si el pago no dependiere de plazo cierto, no podrá el propietario estipular renta adelantada por más de cuatro años, sin consentimiento del respectivo acreedor, bajo pena de nulidad del contrato en la parte que exceda al tiempo dicho.

1972. Si el crédito hipotecario causa rédito, el predio gravado no responde por los caídos de más de cinco años; á no ser que se haya ampliado á ellos la hipoteca, asentándose en el respectivo registro; el que solo desde su fecha producirá efecto con relación á tercero.

1973. Si la finca hipotecada no perteneciere al deudor no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la ampliación de hipoteca de que trata el artículo precedente; pero podrá ejercitar igual derecho, respecto de cualesquiera otros bienes inmuebles que posea el mismo deudor y puedan ser hipotecados.

1874. El acreedor no puede adquirir el predio hipotecado sino por convenio con el deudor, por remate en pública subasta ó por adjudicación en los casos en que no se presente otro postor y con las condiciones y solemnidades que establezca el Código de procedimientos.

1975. La hipoteca puede ser constituida tanto por el deudor, como por otro á su favor.

1976. Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones á que esté sujeto su derecho de propiedad.

1977. El propietario cuyo derecho sea condicional ó de cualquiera otra manera limitado, deberá declarar en el contrato la naturaleza de su propiedad, si la conoce.

La omision de esta circunstancia induce presuncion de fraude.

1978. El predio comun no puede ser hipotecado en su totalidad, sino con consentimiento de todos los copropietarios; pero éstos pueden hipotecar sus respectivas porciones.

1979. La hipoteca solo puede ser constituida en escritura pública. Los notarios deberán declarar la hora del día en que se otorgó la escritura, bajo pena de pérdida de oficio.

1980. La hipoteca nunca es tácita: para subsistir necesita siempre de registro, y se contrae por la voluntad en los convenios y por necesidad en los casos en que la ley sujeta á alguna persona á prestar esa garantía sobre bienes determinados: en el primer caso se llama voluntaria; en el segundo necesaria.

#### CAPITULO II.

##### *De la hipoteca voluntaria.*

Art. 1981. Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposicion del dueño de los bienes sobre que se constituyen.

1982. La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente ó bajo condicion.

1983. Los que legalmente puedan constituir hipoteca voluntaria, podrán hacerlo por sí ó por medio de apoderado con poder especial para contraer este género de obligaciones, otorgado ante notario.

1984. 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.

1985. Cuando sea exigible la obligacion futura ó se cumpla la condicion suspensiva de que trata el artículo anterior, deberán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al margen de la inscripcion hipotecaria; sin cuyo requisito no

podrá aprovechar ni perjudicar á tercero la hipoteca constituida.

1986. Si la obligacion asegurada estuviere sujeta á condicion resolutoria inscrita, no surtirá la hipoteca su efecto en cuanto á tercero, sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condicion.

1987. El crédito hipotecario puede enajenarse 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.

1988. La hipoteca durará el tiempo señalado por los contratantes: si no se ha señalado tiempo, sólo durará diez años.

1989. La hipoteca solo puede ser prorogada, antes de que espire el plazo legal ó el convenido.

1990. La próroga otorgada con plazo fijo, durará el tiempo que éste señale: la otorgada sin plazo, durará sólo diez años.

1991. Durante la primera próroga la hipoteca conservará la prelacion que le correspondia desde su origen.

1992. La hipoteca prorogada segunda ó mas veces, sea con plazo fijo, sea por tiempo indeterminado, sólo tendrá la preferencia que le corresponda por la fecha del último registro.

#### CAPITULO III.

##### *De la hipoteca necesaria.*

Art. 1993. Llámanse necesaria la hipoteca especial y expresa que por disposicion de la ley están obligadas á constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran.

1994. Llámanse tambien 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.

1995. 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 pendiente de cumplimiento la obligacion que se debiera haber asegurado.

1996. 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, conforme á lo dispuesto en el art. 1953, decidirá el juez, previo dictámen de peritos.

1997. Del mismo modo decidirá el juez las cuestiones que se susciten entre los interesados, sobre la calificacion de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitucion de cualquiera hipoteca necesaria.

1998. Las hipotecas necesarias inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido.

1999. Están obligados á constituir hipoteca, aunque no se les exija:

1° Los ascendientes por los bienes comprendidos en la fraccion 5ª del artículo siguiente:

2° Los tutores conforme á la fraccion 6ª del citado artículo:

3° El marido por los bienes comprendidos en las fracciones 7ª y 8ª del artículo referido y conforme á los artículos 2001 y 2003.

2000. Tienen derecho de pedir la hipoteca necesaria para seguridad de sus créditos:

1° El coheredero ó partícipe, sobre los inmuebles repartidos, en cuanto importen sus respectivos saneos ó el exceso de los bienes que hayan recibido:

2° El vendedor ó el que permuta, sobre el inmueble vendido ó permutado, por el precio ó por la diferencia de los valores:

3° El donante sobre los inmuebles donados, por las cargas pecuniarias impuestas al donatorio:

4° 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:

5° 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:

6° Los menores y demás incapacitados sobre los bienes de sus tutores, por los que éstos administren:

7° La mujer casada sobre los bienes de su marido, por la dote y bienes parafernales, siempre que la entrega de una y otros conste por escritura pública:

8° La mujer casada por las donaciones antenuptiales que le hayan sido hechas por el marido conforme á la ley:

9° 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:

10. Los legatarios sobre los inmuebles de la herencia, por el importe de su legado, si no hubiere hipoteca especial designada por el mismo testador:

11. Los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años; y si el seguro fuere mútuo, por los dos últimos dividendos que se hubieren hecho:

12. El Estado, los pueblos y los establecimientos públicos sobre los bienes de sus administradores ó recaudadores, para asegurar las rentas de sus respectivos cargos.

2001. Si los bienes dotales ó parafernales fueren raíces, puede la mujer exigir que sobre ellos se constituya de preferencia la hipoteca.

2002. La mujer goza del derecho que le concede la fraccion 7ª del art. 2000, en cualquier tiempo en que se constituya la dote.

2003. La hipoteca necesaria por razon de donaciones antenuptiales sólo tendrá lugar en el caso en que se hayan ofrecido como aumento de la dote. Si se ofrecieren sin este requisito, sólo producirán obliga-