

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 correspondía 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 garantizar 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 antenupciales 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 antenupciales 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-

cion personal, quedando al arbitrio del marido asegurarla ó no con hipoteca.

2004. La constitucion de hipoteca para asegurar la dote, puede ser pedida:

1º Por la mujer, si fuere mayor:

2º Por el que haya dado la dote:

3º Por los padres de la mujer, aunque ellos no dieran la dote:

4º Por el tutor.

2005. Si ninguno de los mencionados en el artículo anterior, pidiere la constitucion de la hipoteca, la pedirá el Ministerio público.

2006. La accion de la mujer para pedir la constitucion de la hipoteca, es imprescriptible.

2007. Cuando 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, se depositen en lugar seguro ó se pongan en administracion.

2008. La mujer por sí, ó por medio de su representante legítimo, no podrá exigir la subrogacion de su hipoteca en otros bienes del marido en cualquier tiempo que lo crea conveniente, siempre que haya consentido por escrito en la enajenacion ó gravámen de los inmuebles afectos á su dote, ó como condicion previa para prestar dicho consentimiento.

2009. Cuando los bienes dotales consistan en rentas ó pensiones perpétuas, si llegaren á enajenarse, se asegurará su devolucion, constituyendo hipoteca por el capital que al interes legal produzca la misma renta ó pension.

2010. Si las pensiones fueren temporales, y pudieren ó debieren subsistir despues de la disolucion del matrimonio, se constituirá la hipoteca por la cantidad en que convengan los cónyuges; y si no se convinieren, por la que fije el juez.

2011. La constitucion de hipoteca por los bienes de hijos de familia, de los menores, y de los demas incapacitados, se regirá

por las disposiciones de los capítulos 2º, título 8º, 13 título 9º, y 1º y 3º, título 13 del Libro 1º

2012. El asegurador de bienes inmuebles tendrá derecho de exigir una hipoteca especial sobre los bienes asegurados, cuyo dueño no haya satisfecho los premios del seguro de dos ó más años; ó de dos ó más de los últimos dividendos, si el seguro fuere mútuo.

2013. La hipoteca á que se refiere el artículo anterior, podrá constituirse por toda la cantidad que se deba, y la inscripcion no surtirá efecto sino desde su fecha.

2014. Los que conforme al art. 2000 tienen el derecho de exigir la constitucion de hipoteca necesaria, tienen tambien el de calificar la insuficiencia de la que se ofrezca, y el de pedir su ampliacion cuando los bienes hipotecados se hagan por cualquier motivo insuficientes para garantir el crédito.

2015. Si el responsable de la hipoteca designada en los números 5º, 6º, 7º, 8º, 9º y 10º del artículo 2000, no tuviere inmuebles, no gozará el acreedor más que del privilegio mencionado en el artículo 2090, fraccion 5ª, salvo lo dispuesto en el capítulo 13, título 9º, Libro 1º, y en los artículos 2306, 2307 y 2308.

CAPITULO IV.

Del registro de las hipotecas.

Art. 2016. La hipoteca no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere debidamente registrada.

2017. Los jueces ante quienes se presenten testamentos que contengan nombramientos de tutor, y los que disciplinan este cargo respecto de menores ó incapacitados, cuidarán bajo su responsabilidad, de que se registren dentro de seis dias las hipotecas que para la seguridad de la administracion constituyan los tutores ó sus fiadores.

2018. Los notarios ante quienes se otorguen escrituras dotales ó de donaciones an-

tenupciales, ó de bienes parafernales, que estuvieren asegurados con hipotecas constituidas por los maridos, harán que dentro del mismo término se verifique el registro de esas hipotecas, bajo la pena de indemnizacion de daños y perjuicios: en caso de insolvencia perderán el oficio.

2019. En el mismo término de seis dias registrarán los tutores las hipotecas constituidas á favor de los menores y demas incapacitados. De la omision del registro no habrá lugar á la restitucion in integrum que perjudique á otro acreedor que haya registrado en el intermedio; y los tutores serán responsables de todos los daños y perjuicios que de ella se sigan.

2020. El término señalado en los tres artículos anteriores, se contará desde el dia en que se haya constituido la hipoteca, no incluyéndose en él los dias que fueren feriados ni los necesarios para la ida y vuelta del correo.

2021. Los notarios ante quienes se otorguen escrituras en que se constituya hipoteca, deberán comenzarlas con insercion de un certificado del encargado del registro, en el que consten los gravámenes anteriores á la libertad de la finca.

2022. Los notarios que omitan este requisito, incurrirán en la pena de pagar los daños y perjuicios que causaren; y en caso de insolvencia, en la suspension de oficio por dos años.

2023. Siempre que se advierta que por negligencia de los jueces ó notarios, ó por cualquiera otra causa, no se ha hecho el registro en el término legal, podrá hacerse; pero la hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha del registro. Los que resulten responsables, quedan obligados al pago de daños y á la indemnizacion de perjuicios.

2024. El registro se hará en los libros de los oficios de hipotecas, á cuyos términos pertenezcan por razon de su ubicacion los predios hipotecados.

2025. El acreedor que pretenda regis-

trar su hipoteca, presentará en el oficio respectivo el título original.

2026. En el registro constarán:

1º Los nombres, domicilios y profesiones del acreedor y deudor. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven y las compañías por su razon social:

2º La fecha y naturaleza del crédito; la autoridad ó notario que lo suscriba, y la hora en que se presente al registro:

3º La especie de derecho que se constituya, transmita, modifique ó extinga por el título; así como el contrato, particion ó juicio de que proceda.

4º El monto del crédito:

5º Si causa réditos, se expresarán la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr:

6º La época desde la cual podrá exigirse el pago del capital:

7º La naturaleza del derecho real ó de los predios hipotecados; con la ubicacion de éstos, sus nombres, números, linderos y demas circunstancias que los caractericen:

8º El pago de las contribuciones á que estuviere sujeta la finca hipotecada.

2027. Los bienes inmuebles ó derechos reales que se entreguen como dote estimada, se inscribirán á nombre del marido en el registro de la propiedad, en la misma forma que cualquiera otra adquisicion de dominio; pero expresándose en la inscripcion la cuantía de la dote de que dichos bienes hagan parte; la cantidad en que hayan sido estimados, y la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituida.

2028. Al tiempo de inscribir la propiedad de tales bienes á favor del marido, se inscribirá la hipoteca dotal que sobre ellos se constituya, en el registro correspondiente.

2029. Cuando la mujer tuviere inscritos, como de su propiedad, los bienes inmuebles que hayan de constituir dote inestimada, ó los parafernales que entregue á su marido, se hará constar en el registro la calidad respectiva de unos y otros bie-

nes, poniendo una nota que lo exprese así, al margen de la misma inscripción de propiedad.

2030. Si dichos bienes no estuvieren inscritos á favor de la mujer, se inscribirán en la forma ordinaria, expresando en la inscripción su calidad de dotales ó parafernales.

2031. Siempre que el registrador inscriba bienes de dote estimada á favor del marido en el registro de la propiedad, hará de oficio la inscripción hipotecaria correspondiente en el registro de las hipotecas.

2032. Si el título presentado para la primera de dichas inscripciones, no fuere suficiente para hacer la segunda, se suspenderán una y otra, tomando de ambas la anotación preventiva que corresponda.

2033. Es nulo el registro hecho en contravención á lo dispuesto en los artículos 2021 y 2024 á 2026.

2034. Cualesquiera otras omisiones pueden ser subsanadas á costa del acreedor.

2035. Todas las anotaciones del registro se escribirán y numerarán las unas á continuación de las otras, sin enmendaduras ni entrerenglonaduras, ni más espacio que el necesario para que se distingan; y se firmarán siempre por el encargado del registro.

2036. Si fuere indispensable hacer alguna enmienda ó entrerenglonadura, se salvará al fin y se autorizará también con la firma del encargado.

2037. El registro conservará sus efectos mientras no fuere cancelado ó se declare prescrito.

2038. El registro de las hipotecas contraídas en país extranjero, solo producirá efecto en el Distrito y en la California, hallándose el título respectivo debidamente legalizado.

2039. El que falsamente haga registrar ó cancelar cualquiera hipoteca, será responsable de los daños y perjuicios, y sufrirá además las penas que la ley impone á los falsarios.

2040. Los encargados de los oficios de hipotecas tienen obligación de dejar ver los registros á cualquiera persona que lo pretenda, y de expedir las certificaciones que se les pidan de la libertad ó gravámen de las fincas.

2041. Los encargados del registro son responsables, además de las penas en que puedan incurrir, de los daños y perjuicios á que dieren lugar:

1° Si rehusan ó retardan la recepción de los documentos que les sean presentados para su registro:

2° Si no hacen los registros en la forma legal:

3° Si rehusan expedir con prontitud los certificados que se les pidan:

4° Si cometen omisiones al extender las certificaciones mencionadas; salvo si el error proviene de insuficiencia ó inexactitud de las declaraciones, que no les sean imputables.

2042. En los casos de los números 1° y 3° del artículo que precede, los interesados harán constar inmediatamente por información judicial de dos testigos el hecho de haberse rehusado el encargado del registro, á fin de que pueda servirles de prueba en el juicio correspondiente.

CAPITULO V.

De la cancelación de las hipotecas.

Art. 2043. Los registros hipotecarios pueden ser cancelados por consentimiento del acreedor ó por decisión judicial.

2044. La cancelación consiste en la declaración hecha por el encargado del oficio de hipotecas, al margen del registro respectivo, de quedar extinguida la hipoteca con todos sus efectos.

2045. Esta declaración puede hacerse en virtud del consentimiento expreso ó debidamente comprobado del acreedor, ó por sentencia ejecutoriada.

2046. Los padres, como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores ó incapacitados, y cualesquiera

ra otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, solo pueden consentir en la cancelación del registro relativo á cualquiera hipoteca de sus representados, en el caso de paga real ó por sentencia judicial.

2047. La cancelación legal del registro por efecto de sentencia ejecutoriada que lo ordene, tiene lugar:

1° Cuando extinguida la deuda en todo ó en parte, rehusa el acreedor injustamente dar su consentimiento para la cancelación total ó parcial:

2° En el caso de nulidad del registro.

2048. La acción para cancelar ó rectificar el registro, se intentará en el juzgado de primera instancia á cuya jurisdicción corresponda el oficio en que se asentó aquel.

2049. Si un título hubiere sido registrado en diversos oficios, se intentará la acción en el juzgado en cuya jurisdicción esté situada la mayor parte de los bienes gravados; regulándose aquella por la mayor cuantía de la contribución directa.

2050. La organización de los oficios de hipotecas, los derechos y obligaciones de los registradores, la forma de las inscripciones y los demás puntos concernientes al desarrollo del sistema hipotecario, se determinarán en un reglamento especial.

CAPITULO VI.

De la extinción de la hipoteca.

Art. 2051. Las hipotecas se extinguen:

1° Por la rescisión, por la nulidad y por la extinción de las obligaciones á que sirven de garantía:

2° Por la destrucción del predio hipotecado, salvo lo dispuesto en el artículo 1960:

3° Por la remisión expresa del acreedor:

4° Por la declaración de estar prescrito el registro, según lo dispuesto en los artículos 1988 á 1992; 2037 y 2043 á 2045.

5° Por la resolución ó extinción del de-

recho del deudor sobre el predio hipotecado:

6° Por la expropiación del predio hipotecado por causa de utilidad pública; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1961:

2052. La hipoteca revivirá si el pago quedare sin efecto, ya sea porque la cosa se pierda por culpa del deudor y estando todavía en su poder, ya sea porque el acreedor la pierda en virtud de evicción.

2053. En los dos casos del artículo anterior, si el registro hubiere sido ya cancelado, revivirá solamente desde la fecha de la nueva inscripción; quedando siempre salvo al acreedor el derecho para ser indemnizado por el deudor de los daños y perjuicios que se le hayan seguido.

TITULO NOVENO.

De la graduación de los acreedores.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

Art. 2054. El deudor está obligado á pagar con todos sus bienes presentes y futuros, aunque no se estipule así en el contrato; á no ser que haya convenio expreso en contrario.

2055. Cuando determinados bienes estuvieren afectos al cumplimiento de una obligación, con ellos se hará preferentemente el pago:

2056. Si éste no pudiere hacerse por entero con dichos bienes, la parte insoluble se considerará como crédito simplemente escriturario ó personal, según que la obligación estuviere ó no constituida en instrumento público.

2057. No entrarán en concurso:

1° Los que fueren propietarios de bienes no fungibles existentes en poder del deudor, ó de fungibles que se hayan entregado conforme al artículo 3680 y se encuentren en el mismo estado:

2° Los acreedores hipotecarios.

2058. En el primer caso del artículo