

imputará primero á los gastos, después á los intereses, y el sobrante al capital.

Art. 1797.—Las partes podrán estipular compensacion recíproca de intereses con los frutos de la cosa.

Art. 1798.—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.

Art. 1799.—La prenda no garantiza más obligacion que aquella para cuya seguridad fué constituida, salvo convenio expreso en contrario.

Art. 1800.—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.

Art. 1801.—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.

Art. 1802.—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.

Art. 1803.—Puede, por convenio expreso, venderse la prenda extrajudicialmente.

Art. 1804.—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.

Art. 1805.—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.

Art. 1806.—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.

Art. 1807.—El derecho y la obligacion

que resultan de la prenda, son indivisibles, salvo el caso en que haya estipulacion en contrario.

Art. 1808.—Extinguida la obligacion principal, sea por el pago, sea por cualquiera otra causa legal, queda extinguido el derecho de prenda.

Art. 1809.—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.

CAPÍTULO II.

De la anticresis.

ART. 1810.—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.

Art. 1811.—Este contrato es nulo si no consta en escritura pública.

Art. 1812.—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. 2350.

Art. 1813.—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 celebrado entre el acreedor y el deudor.

Art. 1814.—La anticresis confiere al acreedor el derecho:

I. De tener 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:

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

III. De defender sus derechos con las acciones posesorias.

Art. 1815.—El acreedor anticrético debe dar cuenta de los productos de la cosa; tiene las mismas obligaciones que el acreedor de prenda, y responde:

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

II. Por las contribuciones y demás cargas prediales, salvo el derecho de deducirlas de los rendimientos.

Art. 1816.—El acreedor está igualmente obligado á hacer los gastos necesarios para la conservacion de la cosa, deduciéndolos del importe de los frutos.

Art. 1817.—Cuando por cualquiera causa no puedan ser exactamente conocidos los frutos, se regularán por peritos como si el inmueble estuviera arrendado.

Art. 1818.—Si en la escritura no se señala término para las cuentas, el acreedor debe darlas cada año.

Art. 1819.—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.

Art. 1820.—Si el acreedor que administra la cosa no da cuentas tres meses después del plazo en que debe darlas, puede ponersele un interventor á su costa, si el deudor así lo pide.

Art. 1821.—La falta de pago no autoriza al acreedor para quedarse con la cosa, debiendo proceder como respecto de la prenda disponen los arts. 1800 á 1805.

Art. 1822.—Respecto de la cosa ajena dada en anticresis, se observará lo dispuesto en los arts. 1785 y 1786.

TÍTULO VIII.

DE LA HIPOTECA.

CAPÍTULO I.

De la hipoteca en general.

ART. 1823.—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.

Art. 1824.—Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravámen impuesto, aunque pasen á manos de un tercer poseedor.

Art. 1825.—La hipoteca sólo puede recaer sobre inmuebles ciertos y determinados, ó sobre los derechos reales que en ellos estén constituidos.

Art. 1826.—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.

Art. 1827.—La hipoteca de predios sólo comprende:

I. La área ó superficie nuda que sirve de base á los edificios.

II. Los edificios y cualesquiera otras construcciones existentes al tiempo de constituirse la hipoteca ó ejecutados por el dueño con posterioridad:

III. Las acciones y mejoras permanentes que tuviere el predio, y que aumenten la área y sus edificios y construcciones:

IV. Los objetos comprendidos en las fracciones III á VII del artículo 684, que el propietario haya agregado á la finca hipotecada:

V. Los animales que en la escritura constitutiva de la hipoteca se hayan fijado como pié de cría, en los predios á que se refiere la fraccion VIII del artículo 684.

Art. 1828.—La hipoteca de una cons-

truccion levantada en terreno ajeno, no comprende la área.

Art. 1829.—Si los muebles de que se habla en el art. 1827, fraccion IV, fueren enajenados ántes de la constitucion de la hipoteca, no tendrá accion el acreedor hipotecario ni contra el dueño de la cosa ni contra tercer poseedor.

Art. 1830.—Puede hipotecarse la nuda propiedad; en cuyo caso si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no sólo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá tambien al mismo usufructo.

Art. 1831.—Pueden tambien 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 prelacion que establece este Código.

Art. 1832.—Los bienes pertenecientes á personas que no tienen la libre disposicion de ellos, no pueden ser hipotecados sino con las formalidades que para su respectivo caso establece este Código.

Art. 1833.—La hipoteca constituida sobre derechos reales, sólo 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 satisfaccion del acreedor, y en caso contrario á pagarle todos los daños y perjuicios.

Art. 1834.—No se podrán hipotecar:

I. Los frutos y rentas pendientes, con separacion del predio que los produzca:

II. 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 hipotequen juntamente con dichos edificios:

III. Las servidumbres, á no ser que se hipotequen juntamente con el predio dominante, y exceptuándose en todo caso la de aguas, la cual podrá ser hipotecada:

IV. El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por este Código á los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes:

V. El uso y la habitacion:

VI. Los bienes vendidos con pacto de retroventa, mientras la venta no quede irrevocablemente consumada ó resuelta:

VII. Las minas, mientras no se haya obtenido el título de la concesion definitiva, aunque estén situadas en terreno propio:

VIII. Los bienes litigiosos.

Art. 1835.—Cuando el enfiteuta haya constituido hipoteca sobre el predio sin consentimiento del dueño, se observará lo dispuesto en el art. 3131.

Art. 1836.—Cuando se hipotequen varias fincas juntamente por un solo crédito, el acreedor puede hacer efectiva la obligacion sobre cualquiera de ellas ó sobre todas, simultánea ó sucesivamente, hasta obtener el pago total, á no ser que en la escritura se haya determinado la cantidad ó parte de gravámen de que cada una de las fincas deba responder.

Art. 1837.—La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligacion 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.

Art. 1838.—Si una finca hipotecada se dividiere en dos ó más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor.

Art. 1839.—No verificándose la distribucion 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, simultánea ó sucesivamente.

Art. 1840.—Dividida entre varias fincas la hipoteca constituida para la seguri-

dad 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 cancelacion parcial de la hipoteca en cuanto á la misma finca.

Art. 1841.—Si la parte de crédito pagada se pudiere aplicar á la liberacion 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.

Art. 1842.—Cuando sea una la finca hipotecada, ó cuando, siendo varias, no se haya señalado la responsabilidad de cada una, no se podrá exigir la liberacion de ninguna parte de los bienes hipotecados, sea cual fuere la del crédito que el deudor haya satisfecho.

Art. 1843.—Si el inmueble hipotecado se hiciere, por culpa del deudor, insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá el acreedor exigir anticipadamente el pago ó que se mejore la hipoteca á su satisfaccion.

Art. 1844.—Cuando la disminucion del valor se verifique sin culpa del deudor, no estará obligado á anticipar el pago si mejorare la hipoteca á satisfaccion del acreedor.

Art. 1845.—Si la finca estuviere asegurada, y se destruyere por incendio ó otro caso fortuito, subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, y además el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retencion del seguro, y si no lo fuere, podrá pedir que dicho valor se imponga á su satisfaccion, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo. Lo mismo se observará con el precio que se obtuviere en caso de ocupacion por causa de utilidad pública ó de venta judicial.

Art. 1846.—Sólo puede hipotecar el que puede enajenar, y sólo pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados; salvo lo dispuesto, para el caso de hipoteca necesaria, en los artículos 1876 y 1877.

Art. 1847.—La hipoteca constituida por

el que no tenga derecho de hipotecar, no convalerá aunque el constituyente adquiriera despues el derecho de que carecía.

Art. 1848.—La accion hipotecaria prescribirá á los veinte años contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito. Entretanto que la accion no prescriba, la hipoteca conservará su preferencia segun la fecha de su inscripcion.

Art. 1849.—Sin consentimiento del acreedor respectivo, el propietario del predio hipotecado no puede contratar el pago adelantado de rentas por un tiempo que exceda al plazo del crédito hipotecario, ni por más de cuatro años si el crédito no tuviere plazo cierto, bajo pena de nulidad del contrato en la parte que exceda del tiempo dicho.

Art. 1850.—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 sólo desde su fecha producirá efecto con relacion á tercero.

Art. 1851.—El acreedor no puede adquirir el predio hipotecado sino por convenio con el deudor, ó por adjudicacion en los casos en que no se presente otro postor, y con las condiciones y solemnidades que establezca el Código de Procedimientos.

Art. 1852.—La hipoteca puede ser constituida, tanto por el deudor como por otro á su favor.

Art. 1853.—Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones á que esté sujeto su derecho de propiedad.

Art. 1854.—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.

Art. 1855.—El predio comun no puede ser hipotecado sino con consentimiento de todos los propietarios.

Art. 1856.—La hipoteca sólo 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.

Art. 1857.—La hipoteca nunca es tácita ni general; 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.

CAPÍTULO II.

De la hipoteca voluntaria.

Art. 1858.—Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen.

Art. 1859.—La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente ó bajo condición.

Art. 1860.—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.

Art. 1861.—La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura, ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción, si la obligación llega á realizarse ó la condición á cumplirse.

Art. 1862.—Cuando sea exigible la obligación futura ó se cumpla la condición suspensiva de que trata el artículo anterior, deberán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria; sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar á tercero la hipoteca constituida.

Art. 1863.—Si la obligación asegurada estuviere sujeta á condición resolutoria inscrita, la hipoteca no dejará de surtir su

efecto en cuanto á tercero, sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición.

Art. 1864.—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.

Art. 1865.—La hipoteca durará el tiempo señalado por los contratantes; si no se señala tiempo, durará por todo aquel en que pueda exigirse la obligación que garantiza, y si no hubiere término para el vencimiento de la obligación, se entenderá que ésta tiene el plazo de diez años.

Art. 1866.—El plazo de la obligación garantizada con la hipoteca, puede ser prorrogado por una sola vez ántes de que expire el plazo legal ó el convenido, pudiendo prorrogarse también la hipoteca en los mismos términos. Si en el instrumento en que se estipule la prórroga no se señala plazo para ésta, durará diez años.

Art. 1867.—Durante la prórroga y el término señalado para la prescripción, la hipoteca conservará la prelación que le corresponda desde su origen.

Art. 1868.—La hipoteca prorrogada segunda ó más veces, sea con plazo fijo, sea por tiempo indeterminado, sólo tendrá la preferencia que le corresponda por la fecha del último registro.

CAPÍTULO III.

De la hipoteca necesaria.

Art. 1869.—Llámanse necesaria la hipoteca especial y expresa, que por disposición de la ley están obligadas á constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran.

Art. 1870.—Llámanse también necesaria la hipoteca especial y expresa, cuya constitución tienen derecho de exigir por disposición de la ley ciertas personas para ga-

rantir sus créditos ó la administración de sus bienes.

Art. 1871.—La constitución 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 administración, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligación que se debiera haber asegurado.

Art. 1872.—Si para la constitución de una hipoteca necesaria se ofrecieren varios bienes, se observará lo dispuesto en el art. 1836.

Art. 1873.—Del mismo modo decidirá el juez las cuestiones que se susciten entre los interesados, sobre la calificación de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitución de cualquiera hipoteca necesaria.

Art. 1874.—La hipoteca necesaria durará el mismo tiempo que la obligación que con ella se garantiza.

Art. 1875.—Tienen derecho de pedir la hipoteca necesaria para seguridad de sus créditos:

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

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

III. El donante sobre los inmuebles donados, por las cargas pecuniarias impuestas al donatario:

IV. 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:

V. Los descendientes de cuyos bienes fueron meros administradores los padres ó ascendientes, sobre los bienes de éstos, para garantizar la conservación y devolución de aquellos:

VI. Los menores y demás incapacitados

sobre los bienes de sus tutores, por los que éstos administren:

VII. 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:

VIII. 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:

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

X. 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:

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

Art. 1876.—Si los bienes dotales ó parafernales fueron raíces, puede la mujer exigir que sobre ellos se constituya de preferencia la hipoteca.

Art. 1877.—La mujer goza del derecho que le concede la fracción VII del art. 1875 en cualquier tiempo en que se constituya la dote.

Art. 1878.—La constitución de hipoteca en los casos á que se refieren las fracciones V, VI y VII del art. 1875, puede ser pedida:

I. En el caso de bienes de que fueron meros administradores los padres, por los herederos legítimos del menor:

II. En el caso de bienes que administran los tutores, por los herederos legítimos y por el curador del menor ó incapacitado:

III. En el caso de dote por la mujer si fuere mayor, por el que hubiere dado la dote, por los padres de la mujer, aunque ellos no la hubieran dado, y por el tutor:

IV. En el caso de bienes parafernales,