

Hijos y descendientes. No tienen en ningún caso derecho para privar de la legítima á los ascendientes; y aun cuando estos sean preteridos, no se les excluirá de la legítima, si no son incapaces de adquirirla por alguna de las causas enumeradas en el art. 3428. (V. CAPACIDAD PARA HEREDAR en dicho art.) Art..... **3648**

Los del incapaz ó del que haya sido desheredado, no serán excluidos de la sucesión por esas causas, aun viviendo sus padres ó ascendientes, si fueren llamados por derecho propio; pero si lo fueren solo por derecho de representación, únicamente podrán reclamar la legítima del incapaz ó desheredado. Art..... **3851**

Si quedaren estos, los primeros heredarán por cabeza y los segundos por estirpe. Art..... **3862**

Hipoteca. Esta y á su vez la fianza—que debe dar el tutor para caucionar su manejo—se darán:

I. Por el importe de las rentas de los bienes raíces y réditos de los capitales impuestos:

II. Por el de los bienes muebles y el de los enseres y semovientes de las fincas rústicas:

III. Por el de los productos de las mismas fincas, graduadas por peritos, ó por el término medio en un quinquenio, á elección del juez

IV. Por el de las utilidades anuales en las negociaciones mercantiles ó industriales, calculadas por los libros, si están llevados en debida forma, ó á juicio de peritos. Art..... **581**

Es un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles ó derechos reales para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago. Artículo..... **1940**

Aunque los bienes sujetos á este gravámen pasen á manos de un tercer poseedor, quedan sujetos á él. V. BIENES HIPOTECADOS en el art..... **1941**

Solo puede recaer sobre inmuebles ciertos y determinados, ó sobre los derechos reales que en ellos estén constituidos. Artículo..... **1942**

Siempre que fueren hipotecadas fincas sujetas á gravámenes reales, no compren-

derá sino el valor de las mismas fincas, deduciendo el del gravámen real, ó la prestación correspondiente á cinco años, si la obligación fuere de rentas ó pensiones anuales. Art..... **1943**

Hipoteca. La de predios comprende:

1º La área ó superficie nuda que sirve de base á los edificios:

2º Los edificios ó cualesquiera otras construcciones ejecutadas sobre la área, y se extiende á las mejoras y acciones naturales, y á los objetos muebles que el propietario agregue á perpetuidad á la finca hipotecada. Art..... **1944**

La de una construcción, levantada en terreno ajeno, no comprende la área. Artículo..... **1945**

Si antes de su constitucion fueren enajenados los muebles que el propietario habia agregado á perpetuidad á la finca hipotecada, no tendrá accion el acreedor hipotecario, ni contra el dueño de la cosa, ni contra el tercer poseedor. Art.... **1946**

Puede constituirse sobre la nuda propiedad. V. NUDA PROPIEDAD en el artículo..... **1947**

Puede constituirse sobre bienes hipotecados, ya anteriormente, aunque sea con el pacto de no volverlos á hipotecar; salvos en todo caso los derechos de prelación que establece el Código civil. Art..... **1948**

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 el Código civil. Art..... **1949**

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

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 y comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria; á no ser que se

hipotequen juntamente con dichos edificios:

3º 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:

4º El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por el Código civil 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. Art.... **1951**

Hipoteca. Cuando el enfiteuta la haya constituido sobre el predio sin consentimiento del dueño, se observará lo dispuesto en el art. 3271 (V. ENFITEUTA en dicho art.) Art..... **1952**

Cuando se hipotequen varias fincas juntamente por un solo crédito se determinará la cantidad ó parte del gravámen de que cada una deba responder. Art.... **1953**

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. Art..... **1954**

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

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. Art..... **1956**

Dividida entre varias fincas la constituida para la seguridad de un crédito y pagada la parte de este 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. Art..... **1957**

Hipoteca. 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. Art..... **1958**

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 art. 1956 (*) no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados, sea cual fuere la del crédito que el deudor haya satisfecho. Art..... **1959**

Si la finca estuviere asegurada, y se destruyere por incendio ú otro caso fortuito, no solo subsistirá 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. Art..... **1960**

Si la finca hipotecada fuere ocupada por causa de utilidad pública, el precio que se obtenga quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retención del precio; y si no lo fuere, podrá pedir que dicho precio se imponga á su satisfacción para que se verifique el pago al vencimiento del plazo. Art..... **1961**

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. Art..... **1962**

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

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

La constituida por el que no tenga derecho de hipotecar, no convalecerá aunque

* V. La nota de la palabra *Finca hipotecada* en el art. 1959.

- el contrayente adquiera despues el derecho de que carecia. Art. 1965
- Hipoteca.** Si para el pago de alguno de los plazos del capital ó de los intereses, fuere necesario vender la finca hipotecada, y aun quedaren por vencer otros plazos de la obligacion, 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. Art. 1966
- 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. Art. 1967
- La accion hipotecaria prescribirá á los veinte años contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito. Artículo. 1968
- Es nula la constituida por el fallido en los treinta dias anteriores á la declaracion de la quiebra. Art. 1969
- El propietario del predio hipotecado, no puede contratar el pago adelantado de rentas por un tiempo que exceda al plazo del crédito hipotecario. Art. 1970
- Si el pago no dependiere de plazo cierto, no podrá el propietario estipular renta adelantada por mas de cuatro años, sin consentimiento del respectivo acreedor, bajo pena de nulidad del contrato en la parte que exceda al tiempo dicho. Art. 1971
- Si el crédito hipotecado causa rédito, el predio gravado no responde por los caidos de mas 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 relacion á tercero. Art. 1972
- Si la finca hipotecada no perteneciere al deudor, no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la ampliacion de hipoteca de que trata el artículo anterior, pero podrá ejercitar igual derecho, respecto de cualesquiera otros bienes inmuebles que posea el mismo deudor y puedan ser hipotecados. Art. 1973
- El acreedor no puede adquirir el predio hipotecado sino por convenio con el deudor, por remate en pública subasta, 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. 1974

Hipoteca. Puede ser constituida tanto por el deudor como por otro á su favor. Artículo. 1975

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

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. 1977

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

Solo puede ser constituida en escritura pública. Los notarios deberán declarar la hora del dia en que se otorgó la escritura, bajo pena de pérdida de oficio. Artículo. 1979

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. Art. 1980

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

El legado del título constitutivo de ella, solo extingue el derecho de hipoteca, pero no la deuda á no ser que así se prevenga expresamente. V. LEGADOS en el art. 3550

Puede el ejecutor especial, á nombre del legatario, exigir la constitucion de la á que se refieren las fracciones 1ª y 10ª del art. 2000 (V. HIPOTECA NECESARIA en dicho art.) Art. 3702

El reconocimiento que el heredero adjudicatario debe hacer en favor de la persona que corresponda, segun la particion, del exceso de la cosa adjudicada sobre la cuota del mismo heredero en el caso del

art. 4078 (V. DIVISION DE HERENCIA en dicho art.) será, salvo convenio en contrario, por seis años, al seis por ciento y con hipoteca de la misma cosa adjudicada. V. DIVISION DE HERENCIA en el art. 4079

Hipoteca. Si la cosa adjudicada no cubriere la cuota del heredero adjudicatario, y no pudiese completarse esta con otros bienes, la diferencia se reconocerá sobre otro inmueble en los términos establecidos en el artículo anterior. Art. 4080

Si dentro de un año contado desde la fecha en que conforme al registro hubiere expirado el plazo legal ó convencional de ella, el acreedor demandare en juicio el cumplimiento de la obligacion, conservará la hipoteca la prelación que le corresponda segun su inscripcion. Pasado ese tiempo, sin haberse establecido demanda, el crédito ocupará en la graduacion el lugar que siga al que hubiere sido registrado antes del dia en que expiró el plazo legal ó convencional de la hipoteca; pero conservará los demás privilegios hipotecarios (1).

Lo prevenido en el artículo anterior comprende la primera próroga de ella, en la segunda y ulteriores el crédito ocupará el lugar que le corresponda conforme al último registro; pero al finalizar cada una de ellas, se observará tambien lo dispuesto en el artículo referido (2).

La obligacion no se hace exigible por negarse el deudor á prorogar la hipoteca; salvo convenio en contrario, y sin perjuicio de lo dispuesto en los arts. 1477, 1962 y 1963 del Código civil (V. DEUDOR en el 1º ó HIPOTECA en los otros dos) (3).

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

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. Art. 2022

Siempre que se advierta que por negligencia de los jueces ó notarios, ó por cual-

1 Art. 33 Código de Procedimientos Civiles.
2 Art. 34 idem idem idem.
3 Art. 35 idem idem idem.

quiera 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. Artículo. 2023

Hipotecas. El acreedor que pretenda registrar su hipoteca, presentará en el oficio respectivo el título original. Art. 2025

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 la suscriba y la hora en que se presente al registro:

3º La especie de derecho que se constituya, trasmita, 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 estos, sus nombres, números, linderos y demás circunstancias que los caractericen:

8º El pago de las contribuciones á que estuviere sujeta la finca hipotecada. Artículo. 2026

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

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. Art. 2039

Se extinguen:

1º Por la rescision, por la nulidad y por la extincion de las obligaciones á que sirven de garantía:

2º Por la destruccion del predio hipotecado salvo lo dispuesto en el artículo 1960 (V. HIPOTECA en dicho artículo.)