

VENTA DE BIENES DE MENORES E INCAPACITADOS.

<i>Código Civil.</i>			El padre, conforme al artículo 409
390	514	694	Código Civil, necesita de la autorización judicial para la venta de bienes inmuebles de su hijo menor, que se hallan en su poder en administracion ó usufructo, para cuyo efecto debe acreditar la necesidad ó utilidad de la enagenacion con los requisitos y en los términos que se establecen en los artículos 2245 y 2246 del Código de Procedimientos, siendo nula segun el artículo 615 del Código Civil, cualquiera venta que se haga sin los requisitos expresados; y con respecto á las alhajas y muebles preciosos, queda al arbitrio del juez segun este último artículo, si debe ó no verificarse su enagenacion en almoneda pública.
399	515	695	
400	518	2957	
407	519	2971	
409	613	2972	
496	615	2980	
505	616	4075	
511	617	4101	
513	692		

<i>Cód. Proced.</i>			
2244	2248	2259	
2245	2253	2261	
2246	2254	2264	
2247	2258	2265	

Aunque el hijo se haya emancipado, y libre por lo tanto de la patria potestad, si bien puede ejercer los actos de administracion y usufructo, no puede enagenar sus bienes raices sin la autorizacion del que le emancipó; y á falta de éste de la del juez, segun el precepto de la fraccion 3ª del artículo 692 Código Civil, debiendo cuidar el Notario, que aun los actos de administracion y usufructo que ejerza el menor emancipado, estén dentro de la esfera de la ley, bajo pena de nulidad, con arreglo al artículo 514 Código Civil, siempre que fueren contrarios á las restricciones que las leyes les imponen á dichos menores emancipados.

El menor de edad y los que se hallan bajo la interdiccion judicial, no pueden celebrar contratos, ni hacer acto alguno de administracion, siendo nulos los que celebren ántes de proveérseles de tutor, siempre que la menor edad ó la causa de la interdiccion hubieran sido patentes y notorias en la época en que se ejecutó

el acto administrativo ó se celebró el contrato (Art. 511 Cód. Civ.); siendo tambien nulos los actos de administracion ejecutados y los contratos celebrados por los no emancipados despues del nombramiento de tutor si este no los autoriza (Art. 513 Cód. Civ.) como tambien los actos y contratos de los demás incapacitados posteriores al nombramiento de tutor si no son autorizados por éste (Art. 515 Cód. Civ.); pero no podrán los menores alegar de nulidad de sus actos, cuando para ejercerlos hayan presentado certificados falsos del Registro Civil para hacerse pasar por mayores (Art. 519 Cód. Civ.)

Cuando el menor de edad y el pródigo contraigan obligaciones en materias propias de la profesion ó arte en que sean peritos, no pueden alegar la nulidad de que hablan los artículos 511, 513, 514 y 515 Código Civil. (Art. 518 Cód. Civ.)

En ningun caso pueden venderse los bienes raices del menor si no es en pública subasta judicial, siendo nulo si lo contrario se hiciere (Art. 615 Cód. Civ.)

El Notario para autorizar esta clase de documentos, debe tener á la vista el expediente, y los redactará con los requisitos siguientes:

- 1º Comparecencia del tutor en nombre del infante ó pupilo y del vendedor.
- 2º Relacion del certificado de hipotecas y boleto de contribucion.
- 3º Descripcion de la finca que se trata de vender, reseña del último título de propiedad, su inscripcion y cargas ó expresion de que no tiene ninguna.
- 4º Reseña del expediente, isertando literal el auto en que se mande la autorizacion, el acta de remate, y el auto en que se manda otorgar la escritura.
- 5º Expresion de que se vende la finca, precio de ella, si se entrega al tutor, si se consigna en la mesa del Juzgado ó se constituye depósito.
- 6º Obligacion de eviccion y saneamiento.
- 7º Advertencia de la inscripcion.
- 8º Otorgamiento ante dos testigos, con designacion de hora.

FORMULARIO.

Comparecencia del vendedor y comprador.

1° Relacion del certificado de hipotecas y boleto de contribucion.

2° Que el citado menor D. _____ es dueño de una casa, sita en _____ calle _____ número _____ con su solar de _____ varas de frente á la calle _____ y _____ varas de fondo, que linda por _____ (se expresarán los cuatro linderos) y la adquirió por _____ (el concepto que fuese) y fué registrada en _____ (se pondrá la razon de la inscripcion).

3° Que instruido expediente en el Juzgado _____ de lo Civil y Escribania de _____ solicitando autorizacion para la venta de dicha finca, fundando en _____ (se expresará el motivo de la enagenacion y el objeto á que debe aplicarse la suma); justificada la necesidad ó utilidad de la venta, y oído el curador D. _____

y Ministerio público, se dictó el auto que dice así. (Se copiará el auto en que se concede la autorizacion para la venta).

4° Justipreciada la finca por los peritos D. _____ y D. _____ nombrados por _____ y anunciada la venta en pública subasta por _____ dias fué rematada como aparece de la diligencia siguiente. (Se insertará la diligencia de remate). Y habiendo consignado el rematante D. _____ la cantidad de _____ pesos, importe del remate por disposicion del Juzgado en _____ se dictó el auto siguiente. (Se insertará el auto de aprobacion del remate y el en que se manda otorgar la escritura). Lo relacionado é insertos, así resultan del expediente que se me ha exhibido y devuelto al Escribano D. _____ á que me remito, dando fé.

5° Y en cumplimiento de lo mandado, D. _____ tutor del citado menor D. _____ y en legal representacion de este, vende á D. _____ la deslindada casa con todas las entradas, ser-

vidumbres y derechos en ella permanentes, por el precio de _____ pesos en que ha sido rematada, y que quedan depositados en _____, de cuya cantidad, otorga carta de pago en favor del comprador D. _____

y mediante á que la entrega no ha sido de presente, de conformidad al artículo 78 del Código de Procedimientos, renuncia la excepcion que podia oponer del dinero no contado, y el término de los dos años que prefiere el artículo 1202 del Cód. Civ., y otorga en favor del comprador D. _____ la carta de pago de los _____ pesos.

6° Que los _____ pesos es el justo precio de la precitada finca, pues que ha sido estimada como queda relacionado, por cuya razon no cabe lesion y no podrá rescindirse este contrato segun el artículo 3022 del Código Civil.

7° En este caso entrega el tutor D. _____ á D. _____ los títulos de pertenencia de la finca deslindada en _____ fojas, doy fé, en virtud de los cuales y del presente contrato, queda consumada en pleno dominio la traslacion de la propiedad con arreglo al artículo 1552 y verificada su entrega de conformidad á los 1636 y 2983 del Código Civil.

8° El representado menor D. _____ queda obligado á la eviccion y saneamiento de esta venta en forma y conforme á derecho.

9° El comprador D. _____ se da por recibido de los títulos de propiedad, como tambien de la finca relacionada, y acepta esta escritura en todas sus partes.

10 Advertencia de la inscripcion.

11. Leida _____ &c.

VENTA DE BIENES DE AUSENTES.

Código Civil.	Cód. Proc.	Siendo los requisitos de esta escritura, los mismos de la de menores é incapacitados, no se procede por esta razon á su redaccion.
696 704 727	2262	
703 707 734	2263	

CENSOS.

Código Civil.

274	1948	2060	3209
407	1951	2061	3211
409	1953	2158	3212
613	1955	2226	3214
623	1969	2277	3215
692	1972	2280	3216
748	1979	2282	3217
1212	1988	2283	3218
1213	1989	2285	3219
1215	1990	2288	3224
1216	1991	2301	3227
1634	1992	2673	3723
1639	2017	2824	3724
1942	2019	2827	4086
1943	2021	3207	

Código de Procedimientos.

223	262	1045	1905
224	996	1055	2266
226	997	1658	
227	1039	1747	

pone.

2º La cosa sobre la que se impone.

3º La pension que ha de satisfacerse.

En el orden al capital, varía este según la clase de censo.

Con respecto a la cosa sobre que se impone, ha de ser inmueble (Art. 3213 Cód. Civ.).

Y en cuanto a la pension será en la clase de moneda convenida, y debe establecerse su pago en dinero, que será el tanto por ciento convenido, porque pueden los otorgantes pactar intereses sin sujeción a tasa legal, y a falta de lo convenido, el seis por ciento anual. (Art. 3226, 3217 y 3239 Cód. Civ.)

Los censos constituidos desde la promulgación del Código Civil del Distrito Federal, y los que en lo suce-

Los censos pueden ser enfiteúticos, consignativos y vitalicios, y en este último caso, si se constituye por la vida de una ó más personas, se rige por las disposiciones relativas al contrato de renta vitalicia (Arts. 3207, 3208 y 3211 Cód. Civ.)

El censo que antiguamente se conocía con el nombre de reservativo, se considera hoy como venta a plazo que no podrá pasar de diez años, y se rige por las disposiciones del título de compra-venta (Art. 3212 Cód. Civ.).

En las escrituras de censo debe tener presente el Notario los tres requisitos más esenciales, que son los siguientes:

1º El capital que se impone.

sivo se constituyan, serán redimibles, siendo nulo cualquier pacto en contrario (Art. 3214 Cód. Civ.); y aun los existentes con el carácter de irredimibles, anteriores al Código citado, podrán redimirse por convenio de las partes (Art. 3215 Cód. Civ.).

CENSO CONSIGNATIVO.

Para la constitución del censo consignativo es requisito indispensable, que el capital y pension se consignen sobre la finca que en pleno dominio posee el que recibe el dinero (Arts. 2673 y 3207 Cód. Civ.); y tiene acción real sobre la finca consignada, aunque no haya sido garantido con hipoteca, pero no goza de los privilegios de ésta. (Art. 3225 Cód. Civ.) Debe registrarse en la sección del Registro Público, porque es un derecho real.

El censo consignativo garantido con hipoteca, goza de los privilegios que ésta concede, y debe registrarse en la sección del Registro Público y en la de hipotecas.

La hipoteca no es pues exigida por la ley para la validez del contrato de censo consignativo, sino que siendo como es un acto voluntario de los contratantes, es accesorio al censo, y una garantía más para la seguridad del capital que se impone.

Si se pretende la constitución de censo consignativo, sin que, el que reciba el dinero, presente un inmueble para que sobre éste se consigne el capital y pension, no será censo consignativo, sino contrato de préstamo, mútuo con interés, y se regirá por las disposiciones que reglan este contrato, y podrá garantizarse con hipoteca el capital dado a préstamo (Art. 2673 Código Civil).

El término de la redención del censo consignativo, queda a arbitrio de las partes, pero nunca puede exceder de diez años, y excediendo, subsistirá solamente como obligación personal; observándose lo dispuesto en los artículos 1991 y 1992 Código Civil, en caso de estar garantido con hipoteca (Art. 3227 Cód. Civ.)

Podría decirse, que la disposición contenida en el ar-

tículo 3227 Código Civil citado, en cuanto habla del término de la redención, fuera contradictoria á la del 1988 del mismo Código, que dice: *La hipoteca "durará el tiempo señalado por los contratantes, si no se ha señalado tiempo, sólo durará diez años,"* cuyo artículo (1988) vienen confirmando los 1989 y 1990 Código Civil, y los 33, 35 y otros del Código de Procedimientos, al hablar del plazo convencional y de la obligación del tiempo indefinido; pero no existe semejante contradicción, porque los artículos citados, á excepción del 3227, tratan de la hipoteca en general, es decir, de las obligaciones hipotecarias en general, en las que los contratantes pueden fijar el término de la devolución del capital, en más ó ménos tiempo que estipulen sin consideración á los diez años, pues este término no es más que una prevision de la ley para en el caso de que los contratantes no hubiesen determinado plazo, á fin de evitarles contiendas judiciales y también para guardar armonía con otros principios de derecho sentados.

No sucede así respecto del censo consignativo, pues como para su constitucion no se requiere hipoteca, el artículo 3227 viene estableciendo el término de la redención de este censo, siendo por lo tanto ese término una disposicion especial solamente aplicable al censo de que se trata. Tenemos por lo tanto una disposicion general que abraza todos los casos hipotecarios, y otra especial para caso determinado, y que no afecta la primera á la segunda y viceversa, y que cada una de ellas ejercerá su accion independientemente la una de la otra.

Cabe en este lugar una observacion y es: El censo consignativo garantido con hipoteca del mismo inmueble sobre que se consigna el capital, ó con otro inmueble distinto, para cuya redención se fijan 15, 20 ó más años, aunque el censo por el mero hecho de traspasar los límites legales de los diez años pierda su carácter real contra el inmueble consignado, pero subsistiendo como obligacion personal, ¿conservará los privilegios de la hipoteca por razon de la misma hipoteca por los 15, 20, ó más años de redención convenidos?

Opino con la letra y espíritu del artículo 3227 citado, lo siguiente:

Para considerarse como censo consignativo y conservar el derecho real sobre el inmueble que se consigna el capital, es requisito indispensable, que la redención no ultrapase el término de los diez años prefijados por el artículo citado. Excediendo de ese término la redención, no goza el censo del derecho real sobre el inmueble, sino que subsiste como obligacion personal, y desde el momento que se le despoja del derecho real, no tiene carácter de tal censo, y no puede considerársele bajo el nombre de censo consignativo. Tenemos, pues, que desde la fecha de su otorgamiento no es censo consignativo, sino una obligacion personal garantida con hipoteca.

El cumplimiento de la obligacion y su preferencia en el pago, pueden ser garantidos con hipoteca de bienes inmuebles ó derechos reales, pues la hipoteca es un derecho real que se constituye sobre dichos bienes (Art. 1940 Cód. Civ.)

En el caso propuesto, segun mi humilde parecer, conserva la hipoteca, por las razones expuestas, todos los privilegios que el derecho acuerda.

Las hipotecas necesarias, con las que, los ascendientes, los tutores, los maridos y los administradores de rentas, deben garantir las obligaciones de sus respectivos cargos con arreglo á los artículos 1999 y 2000 del Código Civil, tampoco tienen el carácter de indefinidas segun el artículo 36 del Código de Procedimientos, pues no se halla razon alguna fundada, para que puedan prolongarse tales hipotecas, desde que están fijadas por la ley las épocas respectivas en que deben caducarse aquellos cargos, por cuya razon esta clase de hipotecas tampoco están comprendidas en la regla general que se ha sentado del artículo 1988 Código Civil, y otros del Código de Procedimientos.

Debe tenerse presente, que el plazo convencional, tratándose del censo consignativo, sólo tiene lugar dentro de los diez años que el artículo 3227 Código Civil prefija para la redención.

Puede prorogarse la hipoteca ántes que espire el plazo legal ó convenido (Art. 1989 Código Civil); en el primer caso durará solo diez años, y en el segundo, el tiempo señalado en la escritura (Art. 1990 Código Civil) y conservará la prelacion que le corresponde desde su origen durante la 1ª próroga (Art. 1991 Código Civil); pero en la 2ª y sucesivas, tendrá la preferencia que le corresponde por la fecha del último registro (Art. 1992 Cód. Civ.)

El acreedor puede hacer vender la finca hipotecada sin las solemnidades judiciales, mediante convenio expreso con el deudor, acordado al tiempo de constituirse la hipoteca (Art. 2060 Cód. Civ.), de modo que no habrá lugar al juicio, á las almonedas, á la venta judicial, ni al avalúo, si se ha fijado precio de la finca en el contrato de hipoteca (Art. 996 Cód. de Proced.), celebrándose la venta de la manera que se haya convenido, y á falta de convenio, por medio de corredores (Art. 997 Cód. de Proced.) despues de los cinco dias señalados en el artículo 1637 Código de Procedimientos si en el contrato se ha renunciado expresamente la subasta (Art. 1638 Cód. de Proced.)

Conforme al artículo 1954 Código Civil, no se podrán hipotecar:

1º Los frutos y rentas pendientes con separacion 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 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 habitacion.

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 concesion definitiva, aunque, estén situadas en terreno propio.

8º Los bienes litigiosos.

LA ESCRITURA DEBE CONTENER LOS REQUISITOS SIGUIENTES:

1º Comparecencia del censalista y censatario.

2º Relacion del certificado de hipotecas y boleto de contribucion.

3º Expresion de que se recibe el dinero que constituye el capital del censo que se consigna sobre la finca, para que mientras no se redima satisfaga una pension convenida entre los otorgantes, y en su defecto el seis por ciento legal.

4º Condiciones que quieran estipular los otorgantes relativas á la conservacion de la finca, para que no desmerezca de su valor, época del pago de intereses, redencion del capital y demás que acuerden el censalista y censatario, y lugar donde se pacta el cumplimiento del contrato.

5º En caso de hipoteca, reseña de la finca que queda hipotecada para la seguridad del capital y réditos; del último título de propiedad, inscripcion y cargas.

6º Aceptacion por el censalista.

Quando el censalista no estuviere domiciliado en el Distrito Federal, podrá consignarse en la escritura, de conformidad de ambos otorgantes, la cláusula siguiente:

El censatario D. _____ hace expresa renuncia del fuero de domicilio que tiene y pueda tener en lo sucesivo, y para los efectos de este contrato, se somete á la jurisdiccion ordinaria de cualquiera de los Juzgados competentes de esta ciudad, con arreglo á los artículos 223, 224, 227 y 262 del Código de Procedimientos.

Esta misma cláusula puede consignarse de conformidad de partes, en toda escritura de préstamo y en otras que las partes crean conveniente.

7° Advertencia de la toma de razon en la seccion correspondiente del registro de hipotecas.

8° Otorgamiento ante dos testigos con designacion de la hora.

FÓRMULARIO.

Comparecencia del censalista y censatario, teniendo presente, si los bienes que se van á hipotecar pertenecen ó no al fondo social, para en su vista aplicar el encabezamiento correspondiente.

Relacion del certificado de hipotecas y boleto de contribucion.

Que D. es dueño de una casa, sita en (se describirá la finca con su solar, extension y linderos) que adquirió por (se relacionarán los títulos y su inscripcion).

Y teniendo convenido imponer sobre dicha finca un censo consignativo con sujecion á los artículos 2673, 3213 y demás referentes sobre el particular del Código Civil, recibe en este acto de D.

la cantidad de pesos á mi presencia y de los testigos instrumentales, doy fé, como capital de dicho censo que consigna sobre la finca descrita, y otorga carta de pago de la enunciada cantidad en favor del censalista D.

D. se obliga á pagar á D. la pension de pesos al respecto de anual en esta ciudad el dia de cada año en el domicilio del censalista en buenas y corrientes monedas, libre de todo descuento de impuestos de toda clase sobre capitales y réditos, mientras no se redima dicho censo.

Se obliga asimismo el censatario D. á conservar la finca en buen estado, haciendo en ella los reparos que sean necesarios para que no disminuya de valor

El censatario referido se obliga á redimir este censo en el término de años contados de esta fecha, haciéndolo por el capital íntegro, pues no se le admitirán entregas parciales, reservándose el censua-

lista D. como lo reserva, el beneficio que el artículo 3218 del Código Civil le concede, para los casos en él previstos de quiebra ó insolvencia del censatario ó falta de pago de una sola de las pensiones, en cuyo caso, será exigible el capital antes del plazo prefijado en este contrato, con más los daños y perjuicios y pago de los gastos judiciales con arreglo á los artículos 1537, 1575 y 1599 del citado Código Civil.

Que la finca deslindada queda hipotecada, y por lo tanto de conformidad al artículo 1941, sujeta á responder al capital, réditos y demás que reza ésta escritura, y con la prelación que acuerdan las disposiciones de la materia.

Que el censatario D. renuncia expresamente el beneficio que le concede el artículo 1039 del Código de Procedimientos, pues llegado el caso en él previsto, se obliga á pagar las costas, aunque satisfaga y haga la redencion antes de las veinticuatro horas siguientes al requerimiento.

El censalista D. acepta esta escritura en todas sus partes.

Advertencia de la toma de razon en el Registro de hipotecas.

Leida &c.

Censo consignativo sobre finca hipotecada.

Comparecencia, la del consignativo.

1° Que para cumplir con las prescripciones del artículo 2021 del Código civil, y del 30 de la ley del 30 de Diciembre de 1871, exhiben certificado del Registro de hipotecas, que queda agregado al legajo apéndice de este protocolo, bajo el número ocupando los folios y comprobante del pago de la contribucion de la finca de que se trata; de los que, y de la declaracion que en este acto hace el compareciente D. resulta, que la mencionada finca tiene sobre si un gravámen de pesos y en favor,