

LECCION 5ª

ARTICULOS 1954 á 1963.

Art. 1954.—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.

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

—1956.—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 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 cancelacion parcial de la hipoteca en cuanto á la misma finca.

—1958.—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.

—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 liberacion 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 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.

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

—1962.—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.

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

15.—De los artículos cuyo estudio forma la presente leccion, el 1954 establece en principio la indivisibilidad de la hipoteca; el 1955 autoriza la divisibilidad por convenio entre el acreedor y el deudor; y los artículos 1957 y 1958 supo-

nen que en uso de la autorizacion anterior se ha hecho la division del crédito hipotecario y de la hipoteca.

Los artículos citados están tomados textualmente de la ley hipotecaria española. El 1954 es el 122 de la citada ley; el 1955 es la fraccion 1ª del 123; el 1956 es la fraccion 2ª del mismo artículo 123; el 1957 es la fraccion 1ª del artículo 124; y por último el 1958 es la fraccion 2ª del mismo artículo.

La indivisibilidad de la hipoteca es un principio reconocido en nuestras leyes de partida—*leyes 15 y 43 tit. 13 Part. 5.* —y en la legislacion romana—*«Tota est in toto, et tota in quilibet parte»*—La consagran tambien todos los Códigos modernos, como puede verse en los artículos 2114 del frances, 2000 de las Dos Sicilias, 3249 de la Luisiana, 2163 de Cerdeña; 1208 y 1209 de Holanda, 443 á 446 de Prusia, 41 de la ley de Bélgica, 2138 de Bolivia, 103 de los Estados Romanos, 59 de Toscana, 33 de la ley de Baviera 1964 del Código Italiano, y 5º del Argentino. Por lo que respecta á nuestros Códigos nacionales, el del Estado de México la establece en su artículo 2071 y el del Estado de Veracruz la modifica en los artículos 2304 y 2330, como veremos mas adelante.

El principio de la indivisibilidad de la hipoteca tiene aplicacion práctica en varios casos: el primero el que nuestro art. 1954 indica, esto es, aunque se reduzca la obligacion garantida, la accion hipotecaria puede ejercitarse sobre la totalidad de los bienes hipotecados; el segundo indicado tambien en nuestro artículo, tiene lugar cuando destruida en parte la cosa hipotecada se conserva solo en parte: entonces, como en el caso anterior, podrá ejercitarse la accion hipotecaria sobre la parte conservada, lo mismo que se habria podido ejercitar sobre toda la cosa si toda existiera: otro tercer caso, si bien sustan-

cialmente puede reducirse al primero de los referidos, es el siguiente: Alguno ha fallecido dejando una ó mas fincas hipotecadas por cierta cantidad; uno de los herederos paga la parte de la deuda que le corresponde segun su representacion ¿podrá pretender que se tenga como libre la parte de la finca ó la finca que le pertenece? El principio de la indivisibilidad de la hipoteca se opone á esta pretension; porque la hipoteca, mientras no se cancele, y aunque se reduzca la obligacion garantida, subsiste íntegra sobre la totalidad de los bienes hipotecados y sobre cualquiera parte de los mismos bienes. De la propia manera, si el crédito hipotecario se ha dividido entre dos herederos del acreedor, y uno de ellos ha recibido ya la parte de crédito que le corresponde, el otro podrá ejercitar la accion hipotecaria sobre toda la finca hipotecada, porque siendo indivisible la hipoteca afecta en su totalidad los bienes hipotecados, aunque la obligacion garantida se reduzca.

16.—Pero la indivisibilidad no es de esencia de la hipoteca, sino solo de su naturaleza, y por esta razon puede modificarse á voluntad de las partes y segun los términos de sus particulares convenciones. Se dice que la indivisibilidad es solo de la naturaleza de la hipoteca, porque mientras que los interesados no pacten que el gravámen se reparta ó divida entre las varias fincas hipotecadas ó entre las varias partes de una sola finca, la hipoteca subsiste íntegra sobre la totalidad de los bienes hipotecados, sobre cada uno de ellos y sobre cada una de sus partes.

Sin la autorizacion que concede el artículo 1955 de nuestro Código, el deudor y el acreedor podrian convenir, sin dificultad alguna, en dividir el crédito hipotecario entre las porciones en que se divide la finca hipotecada, de manera que

cada porcion no responda sino de la parte de crédito á que queda afecta. Nada se opone á la licitud y eficacia de semejante convencion, y en caso de haberla es evidente que pagada la parte de crédito con que estuviere gravada una de las fincas, ó una de las partes en que la finca se divide, podrá el interesado, ora sea el deudor mismo, ora el tercer adquirente en cuyo poder se encuentre la finca ó la parte de finca hipotecada, pedir la cancelacion parcial de la hipoteca, como lo determina el art. 1957. En el caso contrario, esto es, si no se verifica la distribucion del crédito hipotecario de consentimiento del deudor y del acreedor, es tambien evidente que éste podrá ejercitar su accion contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera, ó contra todas á la vez, como lo decide el art. 1956, porque entonces la hipoteca—indivisible por su naturaleza—subsiste íntegra sobre toda la finca y sobre cada una de sus partes.

17.—Dijimos antes que los artículos 1957 y 1958 suponen que se hizo la division del crédito hipotecario entre cada una de las fincas hipotecadas, ó entre cada una de las partes en que la finca hipotecada se dividió—Vimos tambien que segun el primero de los artículos citados, el interesado puede pedir la cancelacion parcial de la hipoteca, cuando se ha pagado la parte de crédito correspondiente á determinada finca ó á determinada fraccion, y que esto procede, bien conserve el deudor la finca ó bien la tenga un tercero á quien aquel la haya enajenado: diremos ahora, con el artículo 1958, que si el mismo deudor posee las fincas entre las que se ha dividido el crédito hipotecario, ó las diferentes fracciones de la finca hipotecada, entre las que se ha hecha la misma division, el deudor, pagada que sea una parte del crédito, podrá exigir que el acreedor deje libre la finca ó parte de la finca que el

primero designe, con tal que la parte de crédito satisfecha no sea inferior al importe del gravámen respectivo. Nada mas equitativo que este derecho de eleccion que la ley deja al deudor.

18.—La razon del artículo 1959 se percibe desde luego sin ninguna dificultad. Si es una sola la finca hipotecada, ó si siendo varias no se ha hecho entre ellas la distribucion del gravámen, es evidente que pagada una parte del crédito, el deudor no puede pretender que se declare libre parte alguna de la finca ó fincas hipotecadas. En este caso no hay convencion que modifique la naturaleza de la hipoteca que es indivisible, y ya hemos visto—art. 1954—que por efecto de esa indivisibilidad la hipoteca subsiste íntegra sobre todos los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligacion garantida.

Solo nos permitiremos agregar con relacion á este artículo que seguramente por error de imprenta se citó en él el art. 1955, debiendo ser la referencia que contiene no á este art. sino al 1956.—La ley española habla del caso previsto en el art. 123: pero ya hemos visto que este artículo tiene dos partes y que nuestro Código hizo de la primera el art. 1955 y de la segunda el art. 1956, y como evidentemente la ley española al referirse al art. 123 se refirió á la segunda y no á la primera parte del mismo, parece claro que nuestro artículo 1959 ha debido referirse al 1956 y no al 1955.

19.—Dijimos que el Código de Veracruz modifica el principio de la indivisibilidad de la hipoteca en sus artículos 2304 y 2330.

En el primero reconoce la indivisibilidad de la hipoteca para el solo efecto de hacer efectivos los pagos asegurados con ella; en el segundo fija varias reglas para distribuir los créditos hipotecarios actuales, y previene que en las hipotecas pos-

teriores no se podrá pactar la indivisibilidad sino en un solo caso; cuando el valor total de los bienes hipotecados no llegue á mas de una mitad del valor del crédito.

Conforme á las prevenciones que contiene el art. 2330 puede el deudor, propietario de fincas rústicas ó urbanas, dividir las en fracciones, distribuyendo proporcionalmente el valor de la hipoteca entre las partes que resulten de la division—frac. 1ª del art. 2330;—cada fraccion de las en que se divida la finca tendrá por lo menos un valor igual al del importe de la hipoteca que en ella quede constituido, y además una tercera parte de este mismo importe—frac. 2ª; de cada fraccion en que se dividan las fincas rústicas deberá levantarse un plano y se hará el avalúo, remitiéndose un ejemplar de ambas cosas al gobierno del Estado—frac. 3ª;—se anotará en el registro de las oficinas respectivas la variacion que hubiere respecto de cada finca, y la nueva obligacion hipotecaria será la única que se podrá hacer valer judicialmente—frac. 4ª;—hecha la division y la anotacion correspondiente, el propietario puede proceder á la venta de cada lote, el cual llevará siempre consigo la obligacion hipotecaria á que resulte afecto hasta que sea redimida—frac. 5ª.—Por último, para lo sucesivo solo podrán constituirse hipotecas indivisibles cuando el valor de los bienes hipotecados no llegue á mas de una mitad del crédito—frac. 7ª

Tal es el conjunto de las disposiciones del Código de Veracruz en lo relativo á la indivisibilidad de la hipoteca. Recordaremos en este lugar que la ley general de 6 de Febrero de 1861 autorizó á los propietarios para hacer la distribucion del crédito hipotecario proporcionalmente entre las varias fracciones de la finca, y que la iniciativa dirigida al Congreso de la Union por el Ministerio de Justicia en 17 de Enero de

1870 consulta la subsistencia de esa autorizacion, previniendo que los avalúos se hagan de acuerdo entre los deudores y los acreedores.

Acaso el merecido prestigio que como jurisconsulto ha sabido conquistarse el Ministro autor de la ley de 6 de Febrero, indujo al legislador de Veracruz á aceptar las ideas que contiene; pero en nuestro concepto la ley de 1861, la iniciativa del Supremo Gobierno y el Código de Veracruz, están en oposicion directa con los principios universalmente reconocidos, dan lugar á graves injusticias y fraudes, y atacan en su objeto una institucion que tiene como primero y principal elevar el crédito sobre la propiedad territorial sacándolo del abatimiento y desprestigio en que actualmente se encuentra. Algunos ejemplos bastarán para hacer perceptibles los inconvenientes que acabamos de apuntar.

Una finca rústica valiosa en 16.000 pesos, reconoce un crédito escriturario por 10.000 pesos. En el sistema consagrado por nuestra legislacion antigua, el acreedor debia estar seguro de que sacando á pública subasta la finca y vendida por las dos terceras partes de su valor, quedaba cubierto su crédito, y si no en su totalidad, sí en parte los réditos causados durante el procedimiento y los gastos de éste. Pero en uso de la autorizacion que concede el Código de Veracruz al deudor, éste divide la finca rústica en cuatro porciones, y distribuye los 10.000 pesos del crédito hipotecario de la manera siguiente:

Sobre la 1ª fraccion con valor de	\$ 3,333	\$ 2,500
” 2ª ” ”	3,333	2,500
” 3ª ” ”	3,333	2,500
” 4ª ” ”	6,001	2,500
	<hr/>	<hr/>
	\$ 16,000	\$ 10,000

Nada puede objetarse á esta distribucion, pues se ha obsequiado la segunda de las prevenciones que contiene el art. 2330: en cuanto al resultado, será fácil comprender que al hacer efectiva la hipoteca por 2,500 pesos sobre la primera fraccion, podrá venderse ésta por las dos terceras partes de su precio, esto es, por\$ 2,222
 la 2ª en los mismos términos por....., 2,222
 la 3ª „ „ „ „ 2,222
 Al hacerse efectiva sobre la 4ª, el deudor hace paga real y entrega....., 2,500

Suma pagada..... .\$ 9,166

El acreedor habrá, pues, realizado su crédito hipotecario por 9166 pesos; habrá sido defraudado en una parte de su capital, en los réditos causados durante el juicio, suponiendo que los anteriores estaban en corriente, y gravado con los gastos del procedimiento. Estos resultados demuestran que la aplicacion retroactiva de la ley, lleva consigo gérmenes abundantes de iniquidad y de fraude.

2º caso.—Una finca rústica valiosa en 30,000 pesos, reconoce un primer crédito hipotecario por 10,000, y uno segundo posterior por 10,000 tambien.

Ya se ve que si la finca sale á pública subasta y se vende en las dos terceras partes de su valor, esto es, en 20,000 pesos, el primer acreedor quedará cubierto en su totalidad por su crédito de 10,000 pesos, y el segundo, suponiendo que los réditos estén en corriente, verá disminuido su crédito por los causados durante el procedimiento y por los gastos judiciales.

Pero en uso de la autorizacion de la ley, el deudor divide

la finca en cuatro fracciones por valor de 6,666 ps. 66 cs. las tres primeras, y por valor de 10,000 la última.

Como en el caso anterior, vendidas las tres primeras fracciones en.....\$ 13,333. 33
 se aplicarán al primer acreedor....., 7,500. 00

quedando aplicables al segundo.....\$ 5,833. 33

Al procederse contra la última fraccion por valor de 10,000 pesos, el deudor hace paga real, entregando cinco mil pesos divisibles por mitad entre ambos acreedores, resultando de esto y bajo las mismas condiciones en que hemos considerado los resultados en el sistema de la indivisibilidad de la hipoteca, que el primer acreedor ha sido íntegramente pagado; que el segundo solo ha recibido \$ 8,333 33 cs.; disminuida esta suma por los gastos del proceso y los réditos causados durante él.

Se comprende con facilidad que estos resultados pueden modificarse de diferentes maneras, y que en todo caso dan lugar á injusticias y favorecen el fraude, sobre todo si el avalúo de las fracciones en que se divida una finca, ha de hacerse sin intervencion del acreedor interesado.

Por lo que respecta á las hipotecas futuras, ya dijimos que conforme á la fraccion 7ª del art. 2,330, solo podrá pactarse la indivisibilidad cuando el valor de la cosa hipotecada no llegue á mas de una mitad del crédito. Si dicho valor llega á mas de la mitad, la hipoteca podrá dividirse, causándose las injusticias y fraudes á que semejante division dá lugar, siempre que el fraude pueda aprovechar al deudor y perjudicar al acreedor disminuyendo la cuantía de su crédito. Si el valor

de la cosa hipotecada no llega á la mitad del crédito; si por ejemplo la hipoteca vale 10,000 pesos y el crédito 21,000, podrá pactarse la indivisibilidad de la hipoteca; indivisibilidad por otra parte necesaria aunque no se pacte, supuesto que debiendo esceder cada fraccion dividida en un tercio á la parte de crédito que le corresponda, es imposible la division.—Es tambien imposible en todos los casos en que el valor de la hipoteca no esceda en un tercio por lo menos al valor del crédito, de modo que la prevencion 7ª del art. 2330, es enteramente inútil, y nos inclinamos á creer que acaso la mente del legislador fué prescribir que solo pueden constituirse hipotecas indivisibles cuando el valor total de los bienes gravados no llega al valor del crédito y una mitad mas; pero el artículo está bien claro y nada nos autoriza á tener como un hecho la presuncion que acabamos de indicar.

20.—El art. 1960 previene que si la finca hipotecada estuviese 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, pudiendo el acreedor, si el crédito fuere de plazo cumplido, pedir la retencion del seguro, y si no lo fuere, que dicho valor se imponga á su satisfaccion para que se verifique el pago al vencimiento del plazo.

De las dos decisiones que sustancialmente contiene este artículo, la primera es una consecuencia natural y lógica del principio de indivisibilidad que reconoce nuestro Código, en lo que segun hemos visto se conforma con la legislacion romana, con la patria anterior al Código y con todas las legislaciones modernas, con excepcion de la del Estado de Veracruz. En cuanto al segundo precepto del artículo, deberemos decir que está en armonía con la ley española en la fraccion

5ª del art. 111, con el art. 2074 del Código del Estado de México, y con el 2307 del del Estado de Veracruz.

En cuanto á los Códigos extranjeros, la ley de Baviera en su art. 41 dice: "*Resulta de las ordenanzas sobre seguros contra incendio de 23 de Febrero de 1811: 1º que todo deudor de inmuebles que no han sido asegurados debe hacerlos asegurar si un acreedor hipotecario lo exige, á menos que prefiera pagar su crédito aun antes del vencimiento ó en los tres meses de la demanda, dando caucion prévia*" Pero la accion del acreedor no se ejercita sobre el precio del seguro, como previene nuestro Código, sino que con arreglo al artículo 76 se ejercita sobre la nueva construccion que con el precio del seguro se levanta. "*La pérdida de la cosa extingue la hipoteca, pero renace de pleno derecho con la cosa. Si un inmueble se destruye por un incendio, los acreedores hipotecarios no pueden perseguir el precio del seguro sino que sus derechos se trasportan sobre la nueva construccion.*"

21.—El artículo 1961 hace extensiva la decision del art. anterior al caso de ocupacion por causa de utilidad pública, de manera que en estos casos el precio de la cosa se subroga en lugar de la cosa misma; el acreedor hipotecario ejercita su accion sobre el precio; si el crédito está cumplido podrá pedir la retencion, y si aun no cumple el plazo, podrá pedir que se imponga á su satisfaccion para que se verifique el pago al vencimiento. Nuestro Código fundamental (art. 27) previene que nadie puede ser desposeido de su propiedad sino por causa de utilidad pública debidamente comprobada y prévia la indemnizacion correspondiente al expropiado. Falta que se expida la ley orgánica respectiva reglamentaria del art. constitucional; pero cualesquiera que sean las disposiciones de la ley, será requisito indispensable la prévia indemnizacion,

la cual conforme al artículo que examinamos se subroga en lugar de la finca por lo que respecta al interes y accion de los acreedores hipotecarios.

22.—El art. 1962 previene que 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; y el art. 1963 establece que si la disminucion del valor se verifica sin culpa del deudor, no estará obligado á anticipar el pago si mejorare la hipoteca. En resúmen: si el deterioro de ésta se verifica por culpa del deudor, el acreedor elige entre hacer efectivo el crédito ó que se mejore la hipoteca; y si el deterioro se causa sin culpa del deudor, la eleccion entre los extremos indicados corresponde al mismo y no al acreedor como en el caso anterior: en el primero el derecho del acreedor es alternativo, y éste debe fijar en su demanda el extremo que elija; en el segundo es igualmente alternativo; pero debe dejar á eleccion del deudor que haga lo uno ó lo otro, que mejore la hipoteca ó que verifique el pago.

En esta materia los artículos 150 y 151 de la ley hipotecaria española son los conducentes. En el primero se previene que siempre que por dolo, culpa ó la voluntad del censatario llegare la finca acensuada á ser insuficiente para garantizar el pago de las pensiones, podrá exigir el censalista á dicho censatario que, ó imponga sobre otros bienes la parte del capital del censo que deje de estar asegurada por la disminucion del valor de la misma finca, ó redima el censo mediante el reintegro de todo su capital. El Código de Veracruz en su artículo 2300 dispone lo siguiente: *«Cuando los bienes hipotecados se pierdan ó deterioren por culpa del deudor, podrá el acreedor reclamar el pago, aunque no hubiere vencido el*

plazo estipulado, á no ser que el mismo acreedor prefiera que se amplie la hipoteca. «Esto mismo dispone el artículo 2069 parte 1.ª del Código del Estado de México.

Vemos, pues, que tanto la ley española como los Códigos de México y de Veracruz consideran el caso de que el deterioro de la hipoteca sea imputable al deudor, lo mismo que nuestro Código; pero á diferencia de éste y de los de Veracruz y México, la ley española no dá al acreedor accion alternativa para exigir, á su eleccion, el pago anticipado ó la mejora de la hipoteca, sino que deja al arbitrio del deudor lo uno ó lo otro.

23.—Nuestro artículo 1963 está en perfecta armonía con el artículo 2069 parte 2ª del Código de México y con el 2301 del de Veracruz, de modo que en este caso, conforme á estas tres legislaciones, el derecho de elegir entre hacer la redencion anticipada ó mejorar la hipoteca, corresponde al deudor, y solo en el caso de que no se preste á ampliar suficientemente la hipoteca podrá obligársele á verificar el pago anticipado.

La ley española dispone para este caso de deterioro no imputable al deudor, en su artículo 151, que el deudor no tendrá derecho á desamparar la finca ni á exigir reduccion de las pensiones mientras alcance á cubrir las el rédito que deba devengar el capital que represente el valor de la finca, graduándose dichos réditos al mismo tanto por ciento á que estuviere constituido el censo. En la segunda parte del mismo artículo dispone que si el valor de la finca disminuyere hasta el punto de no bastar el rédito líquido de él para pagar las pensiones del censo, podrá optar el censatario entre desamparar la misma finca, ó exigir que se reduzcan las pensiones en proporcion al valor que ella conservare.

En cuanto á los demas Códigos extranjeros, la ley de Bélgica en su artículo 79 haciendo la misma distincion que nuestro Código, entre el deterioro culpable é inculpable, dá en el primer caso al acreedor, derecho para exigir el pago, y en el segundo al deudor para mejorar la hipoteca, con cuya condicion quedará libre de hacer el pago antes del vencimiento del plazo. El Código frances en su artículo 2131, sin hacer esa distincion acuerda en todo caso al acreedor el derecho alternativo para exigir el pago ó un suplemento de hipoteca. Siguen al Código frances el de las Dos Sicilias en su artículo 2017, el de Cerdeña en su artículo 2191, el de Bolivia en su artículo 2159 y el de los Estados Romanos en su artículo 129. El Código de Toscana—art. 74—dá al deudor inculpable el derecho de elegir entre pagar el crédito ó mejorar la hipoteca, y en caso de culpa acuerda al acreedor el derecho de exigir el pago; el Código Austriaco en su artículo 458, dá en todo caso al acreedor el derecho de exigir otra hipoteca; el Prusiano—artículos 441 y 442—dá al mismo acreedor derecho para exigir el pago ó para obligar al deudor á una mejor administracion; la ley de Baviera en sus artículos 18 y 45, en el caso de deterioro culpable dá al acreedor derecho de exigir mejora de hipoteca, y en el caso de que el deudor imponga gravámenes á la finca hipotecada, y en general en los casos de deterioro que la hagan disminuir de valor, le confiere el derecho de exigir el pago, aun antes del vencimiento ó de hacer revocar los actos del deudor, verificados en fraude de sus derechos. Conforme al Código Italiano—art. 1980—cuando los bienes hipotecados se destruyen ó sufren deterioros en términos de hacerse insuficientes para la seguridad del acreedor, éste tiene derecho de pedir un suplemento de hipoteca, y en su defecto, el pago del crédito.

El Código Argentino trae las siguientes disposiciones:

Art. 51.—*Todo acreedor hipotecario, aunque su crédito sea á término, ó subordinado á una condicion, tiene derecho de asegurar su crédito, pidiendo las medidas correspondientes contra los actos sobre que dispone el artículo anterior.*

Art. 52.—*Cuando los deterioros hubieren sido consumados, y el valor del inmueble hipotecado se encuentre disminuido, á término de no dar plena y entera seguridad á los acreedores hipotecarios, éstos podrán, aunque sus créditos sean condicionales ó eventuales, pedir la estimacion de los deterioros causados y el depósito de lo que importen, ó demandar un suplemento á la hipoteca.*

Art. 53.—*Igual derecho tienen los acreedores hipotecarios cuando el propietario de un fundo ó de un edificio enajena los muebles accesorios á él y los entrega á un adquirente de buena fé.*

Art. 54.—*En los casos de los tres artículos anteriores, los acreedores hipotecarios podrán, aunque sus créditos no estén vencidos, demandar que el deudor sea privado del beneficio del término que el contrato le daba.*