

3361. Cuando los bienes hipotecados están en poder del deudor, puede el acreedor, en defecto de pago, proceder contra él por la vía ordinaria, haciéndole citar para obtener una condenación en su contra, si el título original no trae aparejada ejecución, haciendo en seguida embargar y vender los bienes hipotecados; y si el título trae aparejada ejecución, puede, con un simple juramento de la deuda, obtener del juez una orden de embargo inmediato de dichos bienes. Si los bienes hipotecados no están en poder del deudor, sino en el de un tercer adquirente, necesita proceder entonces contra este tercero por medio de lo que se llama acción hipotecaria, en los términos que se prescribe en la sección siguiente.

SECCION II.

De los efectos de la hipoteca contra los terceros poseedores y de la acción hipotecaria.

3362. Como el 2166 del C. fr.

3363 y 3364. Como los 2168 y 2169 del C. fr.

3365. El acreedor que intenta esta acción contra el tercer poseedor (de pagar ó abandonar) deberá jurar al pié de la petición que presente á este efecto, que la suma por la que pide el embargo de la cosa sobre la que tiene un privilegio ó hipoteca, realmente se le debe, y que ha reclamado

inútilmente de su deudor, el pago de esta deuda treinta días antes de su demanda.

3366 y 3367. Como los 2170 y 2171 del C. fr.

3368. El tercer poseedor que quiere ponerse al abrigo de la acción hipotecaria, puede, antes ó después del auto de embargo, declarar que abandona los bienes afectos á la hipoteca que tiene en su poder. Este abandono puede hacerse por todos los terceros poseedores que no están personalmente obligados á la deuda, y que tienen capacidad de enagenar; esto no impide que, hasta la adjudicación sobre el embargo, el tercer poseedor pueda recobrar los bienes hipotecados de que estaba en posesión, pagando toda la deuda y los gastos. (2173 del C. fr.)

3369. Como el 2174 del C. fr. Solamente que, el abandono se hace ante un notario y dos testigos (en vez de en la escribanía).

3370 á 3373. Como los 2175 á 2128 del C. fr.

CAP. IV.

De la extinción de las hipotecas.

3374. Las hipotecas se extinguen:

1º Por la extinción de la cosa hipotecada;

2º Por la adquisición que el acreedor hace de la cosa hipotecada;

3º Por la resolución y extinción del derecho del que constituyó la hipoteca;

4º Por la extinción de la deuda porque se constituyó la hipoteca;

5º Por la renuncia de la hipoteca, hecha por el acreedor;

6º En fin, por la prescripción. (2180 del C. fr.)

MEXICO (ESTADO DE)

CODIGO DE 1870.

LIBRO III.

TITULO XIX.

DE LA HIPOTECA.

CAP. I.

Disposiciones generales.

ART. 2056. La hipoteca es un derecho real sobre los bienes inmuebles

que se sujetan al cumplimiento de una obligación.

2057. La hipoteca no tiene lugar sino en los casos y según la forma que prescriben las leyes.

2058. No puede constituirse hipoteca sino sobre bienes inmuebles, especial y expresamente determinados.

2059. La hipoteca por razón de su título, es legal ó voluntaria; pero una y otra deben inscribirse en el re-

gistro público, y solamente desde su inscripción surten efecto contra tercero.

CAP. II.

De la hipoteca legal.

2060. La ley, independientemente de la voluntad de la persona obligada, confiere derecho de hipoteca:

I. Al vendedor, sobre los bienes vendidos, para el pago del precio de la venta;

II. A los coherederos y cualesquiera co-propietario, sobre los bienes que fueren comunes, para la seguridad del pago de las cantidades que sobre los mismos bienes adjudicados á otro de ellos se les hubiere asignado;

III. A los permutantes sobre los bienes permutados, para asegurar el pago de las cantidades que cualquiera de ellos se hubiera obligado á entregar por razon de la permuta;

IV. A la mujer casada, sobre los bienes de su marido, para seguridad de la restitucion de la dote.

V. A los hijos sobre los bienes del padre ó en su caso de la madre, para asegurar las resultas de la administracion legal que respectivamente se les concede en el cap. 2º tít. 7º lib. 1º de este Código.

Tendrán tambien los hijos derecho de hipoteca en los bienes de su padrasto, para el caso previsto en el art. 321.

VI. A los hijos ó descendientes sobre los bienes de su padre ó madre que repiten matrimonio, así como sobre los de su padrasto ó madrastra para la seguridad del derecho de reserva que les corresponde, en conformidad á lo dispuesto en la Seccion 1ª Cap. 1º tít. 3º de este libro.

VII. A las personas sujetas á tutela ó curaduría, sobre los bienes de sus tutores ó curadores, para seguridad de las resultas de la administracion.

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

IX. Al dueño de una finca arrendada, sea rústica ó urbana, sobre los muebles que el arrendatario haya introducido en ella, y sean de su propiedad, para el pago de la renta respectiva, en los términos que expresa la frac. 6ª del art. 2186. Esta hipoteca tiene tambien lugar, en el caso de subarriendo, sobre los muebles, que el subarrendatario haya introducido á la finca, y sean de su propiedad.

2061. La hipoteca legal de la mujer casada se limitará así en su cantidad como en cuanto á los bienes del marido que ha de comprender, á lo que expresamente se hubiere pactado en las capitulaciones matrimoniales; pero no se podrá relevar en

ellas al marido de la obligacion de hipotecar.

En cuanto no se hubiere pactado, se determinará la cuantía de la hipoteca y de los bienes sobre que ha de imponerse por el marido, de acuerdo con las personas expresadas en el art. 1543, y en caso de desacuerdo, por el juez.

2062. La cuantía de la hipoteca legal comprendida en el párrafo 1º de la fraccion 5ª y en la 6ª del art. 2060, así como la de los bienes sobre que ha de imponerse, se determinará por el padre ó madre, de acuerdo con las personas que, á falta suya, son llamadas por la ley para componer el consejo de familia, y en caso de desacuerdo por el juez.

La determinacion de que trata este artículo corresponde al consejo de familia en el caso del párrafo 2º de la fraccion 5ª del art. 2060.

2063. Tambien pertenece al consejo de familia fijar la cuantía de la hipoteca legal de las personas sujetas á tutela ó curaduría, y la de los bienes sobre que ha de imponerse, sin perjuicio del recurso judicial del tutor ó curador contra la resolucion del consejo.

CAP. III.

De la hipoteca voluntaria.

2064. La hipoteca voluntaria se constituye en testamento ó en contrato.

2065. La validez de la hipoteca constituida en un testamento depende de la validez del testamento mismo.

2066. No puede hipotecar validamente sus bienes sino el que tiene capacidad para enagenarlos.

2067. Nadie puede tampoco hipotecar sus bienes sino con las limitaciones á que esté sometido su derecho de propiedad.

2068. La hipoteca de bienes futuros solo da accion al acreedor para inscribir su derecho hipotecario sobre los que el deudor adquiriera en lo sucesivo, y á medida que los adquiriera.

2069. 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.

Si la pérdida ó deterioro no fuese imputable al deudor, podrá este renovar ó ampliar suficientemente la hipoteca, y solo en el caso de no hacerlo tendrá el acreedor derecho á exigir el pago antes del vencimiento del plazo.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo determinado en el art. 1821.

2070. La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente bajo condicion ó á tiempo limitado.

CAP. IV.

De los efectos de la hipoteca.

SECCION I.

De los efectos de la hipoteca con relacion al obligado y sus bienes.

2071. La hipoteca es indivisible y como tal subsiste toda sobre todos los bienes gravados, sobre cada uno de ellos y sobre cada una de sus partes.

2072. La hipoteca confiere accion real al acreedor para hacerse pagar con el valor de la cosa hipotecada.

El acreedor puede ademas ejercitar su accion personal contra el deudor, bien sea separadamente de la accion real ó bien simultáneamente con ella, salvo lo dispuesto en el artículo 1818.

2073. El derecho real de hipoteca se extiende:

I. A todo lo edificado ó construido sobre los bienes gravados;

II. A todas las mejoras y acciones que sobrevienen en ellos;

III. A los frutos pendientes en los mismos bienes en cuanto pertenecan al deudor;

IV. A los bienes muebles que el deudor colocase en la finca hipotecada para su uso permanente;

V. A los alquileres ó rentas de

bidas por el arrendatario de los bienes gravados.

Se extiende igualmente el derecho de hipoteca á los alquileres que el arrendatario haya adelantado por mas de un año, si no se tomó la inscripcion prevenida en la Fraccion V. del art. 2103.

2074. Tambien se extiende la hipoteca al importe de la indemnizacion concedida ó debida al propietario por los aseguradores de bienes hipotecados.

2075. La hipoteca constituida para asegurar un capital que devenga interes, surte su efecto no solo para el pago del capital, sino tambien para el de los intereses de dos años y de la parte vencida de la anualidad corriente.

Si los atrasos son mayores, podrá el acreedor requerir la inscripcion respecto al exceso, y surtirá efecto desde su fecha contra tercero.

2076. El deudor podrá enajenar á un tercero los bienes hipotecados, á no ser que se hubiere estipulado lo contrario.

2077. El deudor podrá empeñar sucesivamente los mismos bienes en favor de diferentes acreedores, sin perjuicio de la hipoteca precedentemente inscrita.

2078. La estipulacion de no hipotecar los mismos bienes á otro, no vale contra los que tienen título legal hipotecario; y para que valga contra

los que tienen otro título, es necesario que dicha estipulacion se inscriba antes que éste en el registro público.

2079. Lo dispuesto en el art. 2073, es aplicable á la hipoteca.

2080. El acreedor puede ceder su derecho hipotecario.

Puede tambien hipotecarlo para seguridad de una deuda suya ó de un tercero, pero si el dueño de los bienes hipotecados la pagare sin su consentimiento, se observará lo dispuesto respecto del fiador en el art. 2017.

SECCION II.

De los efectos de la hipoteca con relacion á los terceros poseedores.

2081. El acreedor puede ejercitar la accion real contra el tercer poseedor de la cosa hipotecada, cualquiera que sea el título con que éste la haya adquirido.

Esta disposicion no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido los bienes hipotecados en subasta judicial practicada con citacion personal de los acreedores, cuyo derecho se trasporta sobre el precio del remate que debe ser consignado judicialmente.

Tampoco tiene lugar respecto de los bienes muebles comprendidos en la fraccion 4ª del art. 2073 que hubieren sido enajenados sin mediar fraude de parte del adquirente.

2082. El que quiera comprar bienes que se hallen hipotecados por una cantidad que esceda de su justa estimacion, podrá solicitar, de acuerdo con el propietario, que se haga la venta en subasta judicial, ofreciendo desde luego el precio de tasacion: la subasta y consignacion del precio se hará en la forma prescrita en el párrafo 2º del art. anterior.

De esta misma facultad gozará el tercer poseedor que, habiendo adquirido algunos bienes inmuebles que despues se hayan deteriorado gravemente por efecto de algun accidente involuntario, se obligue bajo fianza á ejecutar mejoras ú obras considerables.

2083. No se puede repetir el pago contra el tercer poseedor, sin requerir previamente al deudor personalmente obligado.

Pasados diez dias sin que el deudor haya pagado, puede hacerse la repeticion contra el tercer poseedor, el cual tendrá el término de otros diez dias para desamparar los bienes hipotecados, si no prefiere pagar la deuda con sus intereses, regulados segun lo dispuesto en el art. 2075 y los gastos.

Aunque el tercer poseedor haya preferido desamparar los bienes, conserva la facultad de hacer el pago hasta que se haya consumado la adjudicacion de aquellos.

2084. Pasados los términos señalados en el artículo anterior sin que el tercer poseedor haya cumplido la obligación que en él se contiene, podrá el acreedor usar del derecho expresado en el art. 2037.

2085. Cuando la hipoteca no fué constituida por el mismo deudor, sino por otro á título de fianza, tendrá lugar el beneficio de excusion con arreglo á lo dispuesto en la Sección 1ª capítulo 2º tít. 17 de este libro, y no en otro caso.

2086. El tercer poseedor que usare de la facultad de desamparar los bienes, responde de los deterioros ocasionados por su culpa, y debe los frutos producidos desde que se le requirió para el pago.

2087. El tercer poseedor á quien se haya desposeído de la hipoteca, ó que la haya desamparado, gozará contra el obligado principal de los recursos legales para la indemnización, con inclusion de las mejoras.

2088. El tercer poseedor que paga al acreedor, se subroga plenamente en su lugar.

2089. En cuanto no se halle especialmente determinado en el presente capítulo, se regularán los efectos de la hipoteca por lo que se dispone respecto de los demás derechos reales en el Cap. 5º del título siguiente.

CAP. V.

De la extincion de la hipoteca.

2090. La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los otros medios con que se extinguen las demás obligaciones.

También se extingue en los casos y forma prevenidos en los arts. 2081 y 2082.

2091. En cuanto á la cancelacion de la hipoteca extinguida, se observará lo dispuesto respecto de la de los demás derechos reales en el capítulo 6º del título siguiente.

EL CAPÍTULO SEXTO À QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR DICE LO SIGUIENTE.

De la extincion de la inscripcion.

ART. 2134. La inscripcion se extingue de derecho, sin necesidad de cancelacion, inmediatamente que espira el término fijado á su duracion, sea en el título constitutivo del derecho inscrito, sea en la suscripcion misma, con tal que dicho término conste de una manera precisa y clara.

Solamente en este caso puede oponerse al tercero de buena fé la extin-

cion del derecho que no resulte cancelado en el registro público.

2135. La inscripcion se extingue en todo caso por la cancelacion.

2136. La cancelacion puede hacerse por allanamiento de las partes interesadas en la inscripcion, siempre que tengan capacidad para enagenar sus bienes, y conste su unánime consentimiento en escritura pública. Si el allanamiento es condicional, no se cancelará la inscripcion hasta que se cumpla la condicion.

2137. Los tribunales deberán ordenar la cancelacion á instancia de cualquier interesado:

I. Cuando la inscripcion se hizo sin título ó por un título nulo, ó que no debió ser inscripto.

II. Cuando el derecho inscripto se haya extinguido legalmente.

2138. El tenedor del registro hará de oficio la cancelacion, aunque no sea consentida unánimemente por las partes, ni ordenada por los tribunales, en los casos siguientes:

I. Al mismo tiempo que se inscriba la mutacion de propiedad en favor del que la adquiere, se cancelará á la inscripcion del que la enajena.

II. La inscripcion de las hipotecas legales comprendidas en las fracciones I, II y III del art. 2060 se cancelará, si se acreditare en forma auténtica el pago ó la consignacion hecha legalmente.

III. Todas las inscripciones del derecho hipotecario, y de cualquiera de los comprendidos en el art. 2103, se cancelarán cuando se presente un título auténtico que justifique la confusion de los bienes gravados y del derecho inscrito sobre ellos en una misma persona.

IV. La inscripcion de cualquiera de las providencias judiciales de que trata el art. 2101, se cancelará cuando se presente en forma auténtica otra providencia que acredite haber cesado los efectos de la primera.