

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

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

Art. 1,754. El acreedor está igualmente obligado á hacer los gastos necesarios para la conservación de la cosa, deduciéndolos del importe de los frutos.

Art. 1,755. Cuando por cualquier causa no puedan ser exactamente conocidos los frutos, se regularán por peritos como si el inmueble estuviera arrendado.

Art. 1,756. Si en la escritura no se señala término para las cuentas, el acreedor debe darlas cada año.

Art. 1,757. Si el acreedor hubiere conservado en su poder la cosa dada en anticresis mas de diez años sin dar cuentas, se presumirán pagados capital é intereses; salvo prueba en contrario.

Art. 1,758. Si el acreedor que administra la cosa, no dá cuentas tres meses despues del plazo en que debe darlas, puede ponerse un interventor á su costa, si el deudor así lo pide.

Art. 1,759. La falta de pago no autoriza al acreedor para quedarse con la cosa, debiendo proceder como respecto de la prenda disponen los artículos 1,738 á 1,743.

Art. 1,760. Respecto de la anticresis, se observará lo dispuesto para la prenda en los artículos 1,723 y 1,724.

TITULO OCTAVO.

DE LA HIPOTECA.

Capítulo I.

De la hipoteca en general.

Art. 1,761. La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles ó derechos reales, pa-

ra garantir el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

Art. 1,762. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravámen impuesto, aunque pasen á manos de un tercer poseedor.

Art. 1,763. La hipoteca solo puede recaer sobre inmuebles ciertos y determinados, ó sobre los derechos reales que en ellos estén constituidos. Los frutos pendientes al tiempo de constituirse la hipoteca del predio, no quedan afectos á ésta, pero sí los que lo estuvieren al ejercitarse legalmente la acción hipotecaria.

Art. 1,764. 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 prestación correspondiente á cinco años, si la obligación fuere de rentas ó pensiones anuales.

Art. 1,765. La hipoteca de predios solo 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 hechos por el dueño con posterioridad:

III. Las accesiones 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 638, que el propietario haya agregado á la finca hipotecada.

Art. 1,766. La hipoteca de una construcción levantada en terreno ajeno no comprende la área.

Art. 1,767. Si los muebles de que se habla en el artículo 1,765 fracción IV, fueren enajenados antes de la constitución de la hipoteca, no tendrá acción el acreedor hipotecario ni contra el dueño de la cosa ni contra tercer poseedor.

Art. 1,768. Puede hipotecarse la nuda propiedad;

en cuyo caso, si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no solo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá también al mismo usufructo.

Art. 1,769. Pueden también 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 prelación que establece este Código.

Art. 1,770. 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 este Código.

Art. 1,771. La hipoteca constituida sobre derechos reales, solo durará mientras éstos subsistan; pero si los derechos en que aquélla se hubiere constituido se han extinguido por culpa del que los disfrutaba, estará éste obligado á constituir una nueva hipoteca á satisfacción del acreedor, y en caso contrario á pagarle todos los daños y perjuicios.

Art. 1,772. No se podrán hipotecar:

I. Los frutos y rentas pendientes, con separación 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 habitación:

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 concesión definitiva; aunque estén situadas en terreno propio:

VIII. Los bienes litigiosos.

Art. 1,773. Cuando el enfitéuta haya constituido hipoteca sobre el predio sin consentimiento del dueño, se observará lo dispuesto en el artículo 3,059.

Art. 1,774. Cuando se hipotequen varias fincas juntamente por un solo crédito, el acreedor puede hacer efectiva la obligación 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. 1,775. La hipoteca 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. 1,776. 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.

Art. 1,777. 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 simultánea ó sucesivamente.

Art. 1,778. Dividida entre varias fincas la hipoteca 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. 1,779. Si la parte del 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. 1,780. Cuando sea una la finca hipotecada, ó cuando, siendo varias, no se haya señalado la responsabilidad de cada una, 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. 1,781. Si el inmueble hipotecado se hiciera, 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 satisfacción.

Art. 1,782. Cuando la disminución del valor se verifique sin culpa del deudor, no estará obligado á anticipar el pago si mejorare la hipoteca á satisfacción del acreedor.

Art. 1,783. Si la finca estuviere asegurada, y se destruyere por incendio ú 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 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. Lo mismo se observará con el precio que se obtuviere en caso de ocupación por causa de utilidad pública ó de venta judicial.

Art. 1,784. Solo puede hipotecar el que puede enajenar, y solo pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados; salvo lo dispuesto para el caso de hipoteca necesaria, en los artículos 1,814 y 1,815.

Art. 1,785. La hipoteca constituida por el que no tenga derecho de hipotecar, no convalecerá, aunque el constituyente adquiera despues el derecho de que carecía.

Art. 1,786. La acción hipotecaria prescribirá á los veinte años contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito. Entre tanto que la acción no

prescriba, la hipoteca conservará su preferencia segun la fecha de su inscripción.

Art. 1,787. 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 mas 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. 1,788. Si el crédito hipotecario 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 la ampliación en el respectivo registro, el que solo desde su fecha producirá efecto con relación á tercero.

Art. 1,789. El acreedor no puede adquirir el predio hipotecado sino por convenio con el deudor, por remate en pública subasta ó por adjudicación en los casos en que no se presente otro postor y con las condiciones y solemnidades que establezca el Código de procedimientos.

Art. 1,790. La hipoteca puede ser constituida tanto por el deudor, como por otro á su favor.

Art. 1,791. Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones á que esté sujeto su derecho de propiedad.

Art. 1,792. 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 omisión de esta circunstancia induce presunción de fraude.

Art. 1,793. El predio comun no puede ser hipotecado sino con consentimiento de todos los propietarios.

Art. 1,794. La hipoteca 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.

Art. 1,795. 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. 1,796. Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen.

Art. 1,797. La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente ó bajo condición.

Art. 1,798. 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 escribano.

Art. 1,799. 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. 1,800. 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. 1,801. 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. 1,802. 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. 1,803. La hipoteca voluntaria será exigible al tiempo señalado por los contratantes; si no se señala tiempo, al serlo la obligación que garantice; y si no hubiere término para el vencimiento de la obligación, se entenderá que ésta tiene el plazo de cinco años.

Art. 1804. El plazo de la obligación garantizada con la hipoteca, puede ser prorrogado por una sola vez antes de que espire 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 cinco años.

Art. 1,805. La prórroga de la hipoteca aumenta el plazo señalado para hacerla exigible y por consiguiente el de su prescripción conforme al artículo 1,786, conservando entre tanto la prelación que le corresponda desde su origen.

Art. 1,806. La hipoteca prorrogada despues del vencimiento de la obligación, sea con plazo fijo sea por tiempo indeterminado, perderá su preferencia y solo tendrá la que le corresponda por la fecha del último registro.

Capítulo III.

De la hipoteca necesaria.

Art. 1,807. Llámase 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. 1,808. Llámase también necesaria la hipoteca especial y expresa, cuya constitución tienen derecho de exigir por disposición de la ley ciertas personas para

garantir sus créditos ó la administración de sus bienes.

Art. 1809. 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. 1,810. Si para la constitución de una hipoteca necesaria se ofrecieren varios bienes, se observará lo dispuesto en el artículo 1,774.

Art. 1,811. El Juez decidirá 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. 1,812. La hipoteca necesaria será exigible al serlo la obligación que con ella se garantice.

Art. 1,813. 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 fueren meros administradores los padres ó ascendientes, sobre los bienes de estos, para garantizar la conservación y devolución de aquellos:

VI. Los menores y demás incapacitados sobre los bienes de sus tutores, por los que estos administren:

VII. La muger casada sobre los bienes de su mari-

do, 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. 1,814. Si los bienes dotales ó parafernales fueren raíces, puede la muger exigir que sobre ellos se constituya de preferencia la hipoteca.

Art. 1,815. La muger goza del derecho que le concede la fracción VII del artículo 1,813, en cualquier tiempo en que se constituya la dote.

Art. 1,816. La constitución de la hipoteca en los casos á que se refieren las fracciones V, VI y VII del artículo 1,813, puede ser pedida:

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

II. En el caso de bienes que administren, los tutores, por los herederos legítimos del menor ó incapacitado.

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

IV. En el caso de bienes parafernales, por la muger, si fuere mayor, por sus padres y por el tutor:

V. En todo caso, por el Ministerio público si no la pidieren las personas enumeradas en las fracciones anteriores.

Art. 1,817. La acción de la muger para pedir la constitución de la hipoteca, es imprescriptible.

Art. 1,818. Cuando el marido no hubiere constituido hipoteca dotal y comenzare á dilapidar sus bienes, quedará á salvo á la muger el derecho que le conceden las leyes, para exigir que los que subsistan de su dote, se le entreguen, se depositen en lugar seguro ó se pongan en administración.

Art. 1,819. La muger por sí, ó por medio de su representante legítimo, podrá exigir la subrogación de su hipoteca en otros bienes del marido en cualquier tiempo que lo crea conveniente, siempre que haya consentido por escrito en la enajenación ó gravámen de los inmuebles afectos á su dote, ó como condición previa para prestar dicho consentimiento.

Art. 1,820. Cuando los bienes dotales consistan en rentas ó pensiones perpetuas, si llegaren á enajenarse, se asegurará su devolución, constituyendo hipoteca por el capital que al interes legal produzca la misma renta ó pensión.

Art. 1,821. Si las pensiones fueren temporales, y pudieren ó debieren subsistir despues de la disolución del matrimonio, se constituirá la hipoteca por la cantidad en que convengan los cónyuges; y si no se convinieren, por la que fije el Juez.

Art. 1,822. La constitución de hipoteca por los bienes de hijos de familia, de los menores y de los demás incapacitados se regirá por las disposiciones de los Capítulos II Título VIII, X Título IX y I y III Título XI del Libro primero.

Art. 1,823. El asegurador de bienes inmuebles tendrá derecho de exigir una hipoteca especial sobre los bienes asegurados, cuyo dueño no haya satisfecho los

premios del seguro de dos ó más años; ó de dos ó más de los últimos dividendos, si el seguro fuere mútuo.

Art. 1,824. La hipoteca á que se refiere el artículo anterior, podrá constituirse por toda la cantidad que se deba; y la inscripción no surtirá efecto sino desde su fecha.

Art. 1,825. Los que conforme al artículo 1,813 tienen el derecho de exigir la constitución de hipoteca necesaria, tienen tambien el de objetar la suficiencia de la que se ofrezca, y el de pedir su ampliación cuando los bienes hipotecados se hagan por cualquier motivo insuficientes para garantir el crédito. En ambos casos resolverá el Juez.

Art. 1,826. Si el responsable de la hipoteca designada en las fracciones V. VI. VII, VIII y IX del artículo 1,813, no tuviere inmuebles, no gozará el acreedor mas que del privilegio mencionado en el artículo 1,894, fracción V, salvo lo dispuesto en el Capítulo X, Título IX Libro primero, y en los artículos 2,108, 2,109 y 2,110.

Capítulo IV.

Del registro de las hipotecas.

Art. 1,827. La hipoteca no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha y hora en que fuere debidamente registrada.

Art. 1,828. Los jueces ante quienes se presenten testamentos que contengan nombramientos de tutor, y los que discernan este cargo respecto de menores ó incapacitados, cuidarán bajo su responsabilidad, de que se registren dentro de seis dias las hipotecas que para la seguridad de la administración constituyan los tutores ó sus fiadores.

Art. 1,829. Los notarios ante quienes se otorguen escrituras dotales ó de donaciones antenuptiales, ó de