

un tercero, pueden rescindirse ó anularse en todo tiempo á petición de los perjudicados.

Art. 1685. Se llama simulado el acto ó contrato en que las partes declaran ó confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado ó no se ha convenido entre ellas.

Art. 1686. Luego que se rescinda ó anule el acto simulado, se restituirá la cosa ó derecho á quien pertenezca, con sus frutos é intereses si los hubiere.

Art. 1687. Los actos ó contratos celebrados realmente por el deudor en perjuicio de su acreedor, pueden rescindirse á petición de éste si del acto ó contrato resulta la insolvencia del deudor.

Art. 1688. Si el acto ó contrato fuere oneroso, la rescisión sólo podrá tener lugar en el caso y términos que expresa el artículo anterior, habiendo mala fe tanto por parte del deudor como del tercero que contrató con él.

Art. 1689. Si el acto ó contrato fuere gratuito, tendrá lugar la rescisión, aun cuando haya habido buena fe por parte de ambos contrayentes.

Art. 1690. Hay insolvencia cuando la suma de los bienes y créditos del deudor, estimados en su justo precio, no iguala al importe de sus deudas. La mala fe en este caso, consiste en el conocimiento de ese déficit.

Art. 1691. La acción concedida al acreedor en los artículos anteriores contra el primer adquirente, no procede contra tercer poseedor, sino cuando éste ha adquirido de mala fe.

Art. 1692. La rescisión puede tener lugar, tanto en los casos en que el deudor enajena los bienes que efectivamente posee, como en aquellos en que renuncia derechos constituidos á su favor y cuyo goce no fuere exclusivamente personal.

Art. 1693. Es también rescindible el pago hecho por el deudor insolvente, antes del vencimiento del plazo.

Art. 1694. Es rescindible todo acto ó contrato celebrado en los treinta días anteriores á la declaración judicial de la quiebra, y que tuviere por objeto dar á un crédito ya existente una preferencia que no tenía.

Art. 1695. La acción de rescisión mencionada en el art. 1687, cesará luego que el deudor satisfaga su deuda ó adquiera bienes con que poder cubrirla.

Art. 1696. El adquirente demandado puede también hacer cesar la acción, satisfaciendo el importe de la deuda.

Art. 1697. El fraude que consiste únicamente en la preferencia indebida á favor de un acreedor, no importa la pérdida del derecho, sino la de la preferencia.

Art. 1698. Si el acreedor que pide la rescisión para acreditar la insolvencia del deudor, prueba que el monto de las deudas de éste excede al de sus bienes conocidos, le impone la obligación de acreditar que tiene bienes suficientes para cubrir esas deudas.

Art. 1699. Rescindido el acto ó contrato, volverán los valores enajenados á la masa de los bienes del deudor en beneficio de los acreedores.

TITULO SEXTO.

DE LA FIANZA.

CAPITULO I.

De la fianza en general.

Art. 1700. Fianza es la obligación que una persona contrae de pagar ó cumplir por otra, si ésta no lo hace.

Art. 1701. La fianza puede ser legal, judicial, convencional, gratuita ó á título oneroso.

Art. 1702. La fianza puede constituirse no sólo en favor del deudor principal, sino en el del fiador, ya sea que uno ú otro en su respectivo caso consienta en la garantía, ya sea que la ignore, ya sea que la contradiga.

Art. 1703. Pueden ser fiadores todos los que pueden contratar.

Art. 1704. Las mujeres sólo pueden ser fiadoras en los casos siguientes:

I. Cuando fueren comerciantes:

II. Si hubieren procedido con dolo para hacer aceptar su garantía con perjuicio del acreedor:

III. Si hubieren recibido del deudor la cosa ó cantidad sobre que recae la fianza:

IV. Si se obligaron por cosa que les pertenece, ó en favor de sus ascendientes, de sus descendientes ó de su cónyuge.

Art. 1705. Es nula la fianza que recae sobre una obligación nula.

Art. 1706. Si la fianza se constituye sobre deudas futuras ó líquidas, el fiador no puede ser reconvenido sino cuando la obligación principal fuere legalmente exigible.

Art. 1707. La fianza puede comprender menos, pero no puede extenderse á más que la obligación principal, ya en cuanto á la sustancia de la prestación, ya en cuanto á las condiciones onerosas que contenga.

Art. 1708. Si la fianza se extendiere á más, la obligación del fiador quedará de pleno derecho reducida á los mismos términos que la del deudor.

Art. 1709. Se exceptúa de lo dispuesto en los dos artículos anteriores, el caso en que el fiador constituya hipoteca ó dé prenda, para que quede asegurada la obligación que no lo estaba con esas garantías.

Art. 1710. Puede también obligarse el fiador á pagar una cantidad en dinero, si el deudor principal no presta una cosa ó un hecho determinados.

Art. 1711. La fianza no se presume: debe constar expresamente y limitarse á los términos precisos en que esté constituida, sin que en caso alguno pueda extenderse á otras obligaciones del deudor, aunque hayan sido ó fueren contraídas con el mismo acreedor.

Art. 1712. Cuando la fianza no contenga excepciones ó limitaciones, la obligación del fiador será absolutamente igual á la del deudor principal.

Art. 1713. El fiador es responsable para con el acreedor y el deudor, de los gastos, daños y perjuicios que ocasione por su culpa ó mora.

Art. 1714. Todas las obligaciones y derechos del fiador pasan á sus herederos.

Art. 1715. La responsabilidad de los herederos del fiador se rige por lo dispuesto en el art. 1396.

Art. 1716. El fiador será requerido en el lugar donde deba hacerse el pago de la obligación principal, salvo convenio en contrario.

Art. 1717. El deudor justificará la idoneidad del fiador á satisfacción del acreedor.

Art. 1718. Si el fiador sufre tal menoscabo en sus bienes, que se halle en riesgo de quedar insolvente, puede el acreedor exigir la constitución de otra fianza.

Art. 1719. En las obligaciones con plazo ó de prestación periódica, el acreedor podrá exigir fianza, aun cuando en el contrato no se haya constituido, si después de celebrado, el deudor sufre menoscabo en sus bienes, ó pretende ausentarse del lugar en que debe hacerse el pago.

Art. 1720. El que debiendo dar ó reemplazar el fiador, no lo presente dentro del término que el juez le señale, á petición de parte legítima, queda obligado al pago inmediato de la deuda, aunque no se haya vencido el plazo de ésta.

Art. 1721. Si la fianza fuere para garantizar la administración de bienes, cesará ésta si aquella no se da en el término convenido ó señalado por la ley ó por el juez, salvos los casos en que la ley disponga otra cosa.

Art. 1722. El acreedor no puede ser obligado á recibir el fiador que se le proponga, si la persona propuesta no tiene:

I. Capacidad para obligarse:

II. Bienes raíces libres y no embargados ni hipotecados, que basten para la seguridad de la obligación, y estén situados en el lugar en que debe hacerse el pago.

Quando la deuda no llegue á trescientos pesos, no será necesaria la condición de la frac. II.

Art. 1723. Si la fianza importa garantía de cantidad que el deudor deba recibir, la suma se depositará mientras se da la fianza.

CAPITULO II.

De los efectos de la fianza con relación al acreedor y al fiador.

Art. 1724. El fiador tiene derecho de oponer todas las excepciones que sean inherentes á la obligación principal, mas no las que sean personales del deudor.

Art. 1725. El fiador no puede ser compelido á pagar al acreedor, sin que previamente sea reconvenido el deudor y se haga excusión en sus bienes.

Art. 1726. La excusión consiste en aplicar todo el valor libre de los bienes del deudor al pago de la obligación, que quedará ó extinguida ó reducida á la parte que no sea cubierta.

Art. 1727. La excusión no tendrá lugar:

I. Cuando el fiador renunció expresamente á ella:

II. Cuando se obligó mancomunadamente con el deudor:

III. En los casos de concurso ó de insolvencia probada del deudor:

IV. Cuando el deudor no pueda ser judicialmente demandado dentro del territorio de la República:

V. Cuando el negocio para que se prestó la fianza, sea propio del fiador:

VI. Cuando se ignore el paradero del deudor, siempre que llamado éste por edictos, no comparezca, ni tenga bienes embargables en el Distrito ó en la California.

Art. 1728. Tanto la obligación solidaria, como la renuncia de la excusión, deben constar expresamente en la fianza.

Art. 1729. Para que el beneficio de excusión aproveche al fiador, son indispensables los requisitos siguientes:

I. Que el fiador alegue el beneficio luego que se le requiera de pago:

II. Que designe bienes del deudor que basten para

cubrir el crédito, que estén libres y desembargados, y que se hallen dentro del distrito judicial en que debe hacerse el pago:

III. Que anticipe ó asegure competentemente los gastos de la excusión.

Art. 1730. Si el deudor adquiere bienes después del requerimiento, ó si se descubren los que hubiere ocultado, el fiador puede pedir la excusión, aunque antes no la haya pedido.

Art. 1731. El acreedor puede obligar al fiador á que haga la excusión en los bienes del deudor.

Art. 1732. Si el fiador, voluntariamente ú obligado por el acreedor, hace por sí mismo la excusión y pide plazo, el juez puede concederle el que crea conveniente, atendidas las circunstancias de las personas y las calidades de la obligación.

Art. 1733. El fiador de prestación de hecho quedará libre de la obligación, cumpliendo lo que respecto del deudor principal establece el art. 1426

Art. 1734. El acreedor que, cumplidos los requisitos del art. 1729, hubiere sido negligente en promover la excusión, queda responsable de los perjuicios que pueda causar al fiador, y éste libre de la obligación hasta la cantidad á que alcancen los bienes que hubiere designado para la excusión.

Art. 1735. Cuando el fiador haya renunciado el beneficio de orden, pero no el de excusión, el acreedor puede perseguir en un mismo juicio al deudor principal y al fiador, mas éste conservará el beneficio de excusión aun cuando se dé sentencia contra los dos.

Art. 1736. Si hubiere renunciado los beneficios de orden y excusión, el fiador, al ser demandado por el acreedor, puede denunciar el pleito al deudor principal, para que éste rinda las pruebas que crea convenientes; y en caso de que no salga al juicio para el indicado objeto, le perjudicará la sentencia que se pronuncie contra el fiador.

Art. 1737. El fiador que pagare por el deudor, podrá proceder contra éste ejecutivamente en virtud de la sentencia; y conforme á la naturaleza de la obligación,

si el pago no se hubiera hecho en virtud de fallo judicial.

Art. 1738. La transacción entre el acreedor y el deudor principal, aprovecha al fiador pero no le perjudica. La celebrada entre el fiador y el acreedor aprovecha pero no perjudica al deudor principal.

Art. 1739. El que fía al fiador goza del beneficio de excusión, tanto contra el fiador como contra el deudor principal.

Art. 1740. No fían á un fiador los testigos que declaran de ciencia cierta en favor de su idoneidad.

Art. 1741. Si son varios los fiadores de un deudor por una sola deuda, responderá cada uno de ellos por la totalidad de aquella, no habiendo convenio en contrario, pero si sólo uno de los fiadores es demandado, podrá hacer citar á los demás para que se defiendan juntamente, ó de igual modo y en la proporción debida estén á las resultas del juicio.

Art. 1742. El fiador solidario que paga tiene derecho de reclamar á los demás la parte que les corresponda. El que no fuere solidario, sólo tendrá acción contra el deudor por la parte que haya pagado.

Art. 1743. El beneficio de división no tiene lugar entre los fiadores:

I. Cuando se renuncia expresamente:

II. Cuando cada uno se ha obligado mancomunadamente con el deudor:

III. Cuando alguno ó algunos de los fiadores son concursados ó se hallan insolventes; en cuyo caso se procederá conforme á los arts. 1758 y 1759.

IV. En el caso de la frac. V del art. 1727:

V. Cuando alguno ó algunos de los fiadores se encuentran en algunos de los casos señalados para el deudor en las frac. IV y VI del referido art. 1727.

Art. 1744. El fiador que pide el beneficio de división, sólo responde por la parte del fiador ó fiadores insolventes, si la insolvencia es anterior á la petición; y ni aun por esa misma insolvencia, si el acreedor voluntariamente hace el cobro á prorrata sin que el fiador lo reclame.

CAPITULO III.

De los efectos de la fianza con relación al deudor y al fiador.

Art. 1745. El fiador que paga debe ser indemnizado por el deudor, aunque éste no haya prestado su consentimiento para la constitución de la fianza. Si ésta se hubiere otorgado contra la voluntad del deudor, no tendrá derecho alguno el fiador para cobrar lo que pagó.

Art. 1746. El fiador que paga por el deudor, debe ser indemnizado por éste:

I. De la deuda principal:

II. De los intereses respectivos desde que haya notificado el pago al deudor, aun cuando éste no estuviere obligado por razón del contrato á pagarlos al acreedor:

III. De los gastos que haya hecho desde que dió noticia al deudor de haber sido requerido de pago:

IV. De los daños y perjuicios que haya sufrido por causa del deudor.

Art. 1747. El fiador que paga, se subroga en todos los derechos que el acreedor tenía contra el deudor.

Art. 1748. Si el fiador hubiere transigido con el acreedor, no podrá exigir del deudor sino lo que en realidad haya pagado.

Art. 1749. Siendo dos ó más los deudores solidarios de una misma deuda, podrá el fiador pedir de cualquiera de ellos la totalidad de lo que hubiere pagado.

Art. 1750. Si el fiador hace el pago sin ponerlo en conocimiento del deudor, podrá éste oponerle todas las excepciones que podría oponer al acreedor al tiempo de hacer el pago.

Art. 1751. Si el deudor, ignorando el pago por falta de aviso del fiador, paga de nuevo, no podrá éste repetir contra aquel sino solamente contra el acreedor.

Art. 1752. Si el fiador ha pagado en virtud del fallo

judicial, y por motivo fundado no pudo hacer saber el pago al deudor, éste quedará obligado á indemnizar á aquél, y no podrá oponerle más excepciones que las que sean inherentes á la obligación y que no hubieren sido opuestas por el fiador, teniendo conocimiento de ellas.

Art. 1753. Si la deuda fuere á plazo ó bajo condición y el fiador la pagare antes de que aquel ó ésta se cumplan, no podrá cobrarla del deudor sino cuando fuere legalmente exigible.

Art. 1754. El fiador puede, aun antes de haber pagado, exigir que el deudor asegure el pago ó le releve de la fianza:

I. Si fué demandado judicialmente por el pago:

II. Si el deudor sufre menoscabo en sus bienes, de modo que se halle en riesgo de quedar insolvente:

III. Si pretende ausentarse de la República:

IV. Si se obligó á relevarle de la fianza en tiempo determinado y éste ha transcurrido:

V. Si la deuda se hace exigible por el vencimiento del plazo:

VI. Si han transcurrido diez años, no teniendo la obligación principal término fijo, y no siendo la fianza por título oneroso.

Art. 1755. En el caso del número quinto del artículo que precede, podrá también exigir el fiador que el acreedor proceda contra el principal deudor ó contra el mismo fiador, admitiéndole el beneficio de excusión, si tuviere lugar.

Art. 1756. Si el acreedor dentro de sesenta días contados desde la fecha en que se le haga el requerimiento, no demanda al deudor ni al fiador, éste queda libre de la obligación.

CAPITULO IV.

De los efectos de la fianza con relación á los fiadores entre sí.

Art. 1757. Siendo dos ó más los fiadores del mismo deudor, y por la misma deuda, el que la hubiere pagado en su totalidad podrá exigir de cada uno de los otros la parte proporcional que le corresponda.

Art. 1758. Si alguno de los fiadores se hallare insolvente, se dividirá su cuota entre los demás á prorrata.

Art. 1759. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores, sólo tendrá lugar si el pago de la deuda se ha exigido judicialmente, y si el deudor principal está fallido.

Art. 1760. Los fiadores demandados por el que pagó podrán oponer á éste las excepciones que podría alegar el deudor principal contra el acreedor, y que no fueren puramente personales del deudor ó del fiador que hizo el pago.

Art. 1761. El que fía al fiador, en caso de insolvencia de éste, es responsable para con los otros fiadores, en los mismos términos en que lo sería el fiador fiado.

CAPITULO V.

De la extinción de la fianza.

Art. 1762. Extinguida la obligación principal, se extingue la fianza, que también puede extinguirse como las demás obligaciones.

Art. 1763. Si la obligación del deudor y la del fiador se confunden, porque uno herede al otro, no se extingue la obligación del que fió al fiador.

Art. 1764. Si el acreedor acepta voluntariamente una finca ú otra cualquiera cosa en pago de la deuda, queda exonerado el fiador aun cuando el acreedor pierda después por evicción la cosa que se le dió.

Art. 1765. Si el acreedor exonera á alguno de los fiadores sin consentimiento de los otros, quedarán todos ellos exonerados proporcionalmente de la obligación remitida.

Art. 1766. Los fiadores, aun cuando sean solidarios, quedan libres de su obligación si por culpa ó negligencia del acreedor no pueden subrogarse en los derechos, privilegios é hipotecas del mismo acreedor.

Art. 1767. La prórroga ó espera concedida al deudor por el acreedor, sin consentimiento del fiador, extingue la fianza.

Art. 1768. La quita reduce la fianza en la misma proporción que la deuda principal, y la extingue en el caso de que, en virtud de ella, quede sujeta la obligación principal á nuevos gravámenes ó condiciones.

CAPITULO VI.

De la fianza legal ó judicial.

Art. 1769. El fiador que haya de darse por disposición de la ley ó de providencia judicial, debe tener las cualidades prescritas en el art. 1722.

Art. 1770. Si el obligado á dar fianza en los casos del artículo anterior, no la hallare, podrá dar en vez de ella una prenda ó hipoteca que se estime bastante para cubrir su obligación.

Art. 1771. El fiador judicial no puede pedir la excusión del deudor principal.

Art. 1772. El que fía á un fiador judicial, no puede pedir la excusión de éste ni la del deudor.

TITULO SÉPTIMO.

DE LA PRENDA Y DE LA ANTICRESIS.

CAPITULO I.

De la prenda.

Art. 1773. La prenda es un derecho real que se constituye sobre algún objeto mueble, para garantir el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

Art. 1774. La prenda no puede considerarse legítimamente constituída, si no sirve de garantía á una obligación válida.

Art. 1775. Puede uno constituir prenda para garantir una deuda aun sin consentimiento del deudor.

Art. 1776. El contrato de prenda sólo puede producir sus efectos por la entrega de la cosa empeñada y su permanencia en poder del acreedor, á no ser que éste la pierda sin culpa suya, ó que la prenda consista en frutos, según lo dispuesto en los dos artículos siguientes.

Art. 1777. Pueden darse en prenda todos los objetos muebles que pueden ser enajenados, y aun los frutos pendientes de los bienes raíces que deben ser recogidos en tiempo determinado.

Art. 1778. Cuando la prenda consista en frutos de cosa raíz, sea que estén pendientes ó ya recogidos, el dueño de la finca será considerado como depositario, salvo convenio en contrario.

Art. 1779. Cuando la cosa dada en prenda sea un título de crédito que legalmente deba constar en el registro público, no surtirá efecto contra tercero el derecho de prenda sino desde que se inscriba en el registro.

Art. 1780. El acreedor á quien se haya dado en prenda un título de crédito, no tiene derecho, aun cuando se

venza el plazo del crédito empeñado, para cobrarlo ni para recibirlo, aunque voluntariamente se le ofrezca por el que lo debe; pero podrá en ambos casos exigir que el deudor del crédito entregue su importe y se deposite.

Art. 1781. Siempre que la prenda fuere un crédito, el acreedor que tuviere en su poder el título, estará obligado á hacer todo lo que sea necesario para que no se altere ni menoscabe el derecho que aquél representa.

Art. 1782. Puede darse prenda para garantir obligaciones futuras; pero en este caso no puede venderse ni adjudicarse la cosa empeñada sin que se pruebe que la obligación principal fué legalmente exigible.

Art. 1783. Si alguno hubiere prometido dar cierta cosa en prenda y no la hubiere entregado, sea con culpa suya ó sin ella, el acreedor puede pedir que se le entregue la cosa, que se dé por vencido el plazo de la obligación ó que ésta se rescinda.

Art. 1784. En el caso del artículo anterior, el acreedor no podrá pedir que se le entregue la cosa, si ha pasado á poder de un tercero en virtud de cualquier título legal.

Art. 1785. Nadie puede dar en prenda las cosas ajenas, sin poder especial de su dueño.

Art. 1786. Si se prueba debidamente que el dueño prestó su cosa á otro con el objeto de que éste la empeñara, valdrá la prenda como si la hubiere constituido el mismo dueño.

Art. 1787. La prenda debe constituirse por escrito en todo caso, y en instrumento público siempre que el valor de la obligación pase de quinientos pesos.

Art. 1788. El derecho de prenda, sea cual fuere la cantidad de la obligación principal, no surtirá efecto contra tercero si no consta en la forma que previene el artículo anterior.

Art. 1789. El acreedor adquiere por el empeño:

I. El derecho de ser pagado de su deuda con el precio de la cosa empeñada, con la preferencia que establece el art. 1950;

II. El de deducir todas las acciones posesorias y que-rellarse de quien le haya robado la cosa empeñada, aun cuando sea el mismo dueño:

III. El de ser indemnizado de los gastos necesarios y útiles que hiciere para conservar la cosa empeñada, á no ser que usé de ella por convenio:

IV. El de exigir del deudor otra prenda, ó el pago de la deuda, aun antes del plazo convenido, si la cosa empeñada se pierde ó se deteriora sin su culpa.

Art. 1790. Si el acreedor es turbado en la posesión de la prenda, debe avisarlo al dueño para que la defienda: si el deudor no cumpliere con esta obligación, será responsable de todos los daños y perjuicios.

Art. 1791. Si perdida la prenda el deudor ofreciere otra ó alguna caución, queda al arbitrio del acreedor aceptarlas ó rescindir el contrato.

Art. 1792. El acreedor está obligado:

I. A conservar la cosa empeñada como si fuera propia, y á responder de los deterioros y perjuicios que sufra por su culpa ó negligencia:

II. A restituir la prenda luego que estén pagados íntegramente la deuda, sus intereses y los gastos de conservación de la cosa, si se han estipulado los primeros y hecho los segundos.

Art. 1793. Si el acreedor abusa de la cosa empeñada, el deudor puede exigir que ésta se deposite ó que aquél dé fianza de restituirla en el estado en que la recibió.

Art. 1794. El acreedor abusa de la cosa empeñada cuando usa de ella sin estar autorizado por convenio, ó cuando estándolo, la deteriora ó la aplica á objeto diverso de aquel á que está destinada.

Art. 1795. Si el deudor enajenare la cosa empeñada ó concediere su uso ó posesión, el adquirente no podrá exigir su entrega sino pagando el importe de la obligación, con los intereses y gastos en sus respectivos casos.

Art. 1796. Los frutos de la cosa empeñada pertenecen al deudor; mas si por convenio los percibe el acreedor, su importe se imputará primero á los gastos, después á los intereses, y el sobrante al capital.

Art. 1797. Las partes podrán estipular compensación recíproca de intereses con los frutos de la cosa.

Art. 1798. Si no hubiere convenio, la compensación se hará hasta la cantidad concurrente; y el exceso de los frutos, si los hubiere, se imputará al capital.

Art. 1799. La prenda no garantiza más obligación que aquella para cuya seguridad fué constituida, salvo convenio expreso en contrario.

Art. 1800. Si el deudor no paga en el plazo estipulado, y no habiéndolo, cuando fuere requerido por el acreedor, éste podrá pedir y el juez decretará la venta de la cosa empeñada en pública almoneda y previa citación al deudor.

Art. 1801. La cosa será adjudicada al acreedor en las dos tercias partes del precio que le hubieren dado los peritos, si no pudiere venderse en los términos que establezca el Código de Procedimientos.

Art. 1802. El acreedor no puede quedarse con la prenda en pago de la deuda, salvo pacto en contrario; pero en este caso, valuada la cosa, se procederá en los términos que establece el artículo anterior.

Art. 1803. Puede, por convenio expreso, venderse la prenda extrajudicialmente.

Art. 1804. En cualquiera de los casos mencionados en los tres artículos anteriores, podrá el deudor hacer su pender la venta, pagando dentro de veinticuatro horas contadas desde la suspensión.

Art. 1805. Si el producto de la venta excede á la deuda, se entregará el exceso al deudor; pero si el precio no cubre todo el crédito, tiene derecho el acreedor de demandar al deudor por lo que falte.

Art. 1806. El acreedor no responde por la evicción de la prenda vendida, á no ser que intervenga dolo de su parte, ó que se hubiere sujetado á aquella responsabilidad expresamente.

Art. 1807. El derecho y obligación que resultan de la prenda, son indivisibles, salvo el caso en que haya estipulación en contrario.

Art. 1808. Extinguida la obligación principal, sea por el pago, sea por cualquiera otra causa legal, queda extinguido el derecho de prenda.

Art. 1809. Respecto de los montes de piedad, públicos ó privados, que con autorización legal presten dinero sobre prendas, se observarán las leyes y reglamentos que les conciernen, en lo que no se opongan á las disposiciones de este capítulo.

CAPITULO II.

De la anticresis.

Art. 1810. Puede el deudor prestar en seguridad de su deuda cualquier inmueble que le pertenezca, quedando el acreedor con derecho de disfrutarlo por cuenta de los intereses debidos, ó del capital, si no se deben intereses: esto es lo que se llama anticresis.

Art. 1811. Este contrato es nulo si no consta en escritura pública.

Art. 1812. En la escritura se declarará si el capital causa intereses, y se fijarán los términos en que el acreedor ha de administrar la finca. De lo contrario, se entenderá que no hay intereses, y que el acreedor debe administrar de la misma manera que el mandatario general, conforme al art. 2350.

Art. 1813. Los contratos que el acreedor celebre como administrador de la cosa, son válidos, pero no pueden extenderse á mayor tiempo que el que debe durar la anticresis, salvo pacto expreso en contrario celebrado entre el acreedor y el deudor.

Art. 1814. La anticresis confiere al acreedor el derecho:

I. De retener el inmueble hasta que la deuda sea pagada íntegramente, salvo el derecho especial adquirido por un tercero sobre el inmueble por efecto de hipoteca anteriormente registrada:

II. De transferir á otro bajo su responsabilidad el usufructo y administración de la cosa, si no hubiere estipulación en contrario:

III. De defender sus derechos con las acciones posesorias.

Art. 1815. El acreedor anticrético debe dar cuenta de los productos de la cosa; tiene las mismas obligaciones que el acreedor de prenda, y responde:

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

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

Art. 1816. El acreedor está igualmente obligado á hacer los gastos necesarios para la conservación de la cosa, deduciéndolos del importe de los frutos.

Art. 1817. Cuando por cualquier causa no puedan ser exactamente conocidos los frutos, se regularán por peritos, como si el inmueble estuviera arrendado.

Art. 1818. Si en la escritura no se señala término para las cuentas, el acreedor debe darlas cada año.

Art. 1819. Si el acreedor hubiere conservado en su poder la cosa dada en anticresis más de diez años, sin dar cuentas, se presumirán pagados capital é intereses, salva prueba en contrario.

Art. 1820. Si el acreedor que administra la cosa no da cuentas tres meses después del plazo en que debe darlas, puede ponerse un interventor á su costa, si el deudor así lo pide.

Art. 1821. La falta de pago no autoriza al acreedor para quedarse con la cosa, debiendo proceder como respecto de la prenda disponen los arts. 1800 á 1805.

Art. 1822. Respecto de la cosa ajena dada en anticresis, se observará lo dispuesto en los arts. 1785 y 1786.

TITULO OCTAVO.

DE LA HIPOTECA.

CAPITULO I.

De la hipoteca en general.

Art. 1823. La hipoteca 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.

Art. 1824. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen á manos de un tercer poseedor.

Art. 1825. La hipoteca sólo puede recaer sobre inmuebles ciertos y determinados, ó sobre los derechos reales que en ellos estén constituidos.

Art. 1826. Siempre que fueren hipotecadas fincas sujetas á gravámenes reales, no comprenderá la hipoteca sino el valor de las mismas fincas, deduciendo el del gravamen real, ó la prestación correspondiente á cinco años, si la obligación fuere de rentas ó pensiones anuales.

Art. 1827. La hipoteca de predios sólo 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 ejecutados 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 frac. III y VII del art. 684, que el propietario haya agregado á la finca hipotecada:

V. Los animales que en la escritura constitutiva de la hipoteca se hayan fijado como pie de cría, en los términos á que se refiere la frac. VIII del art. 684.

Art. 1828. La hipoteca de una construcción levantada en terreno ajeno, no comprende la área.

Art. 1829. Si los muebles de que se habla en el art. 1827, frac. 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. 1830. Puede hipotecarse la nuda propiedad; en cuyo caso si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no sólo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá también al mismo usufructo.

Art. 1831. 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.