

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 tuvieren 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.

Art. 1832. 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. 1833. La hipoteca constituida sobre derechos reales, sólo durará mientras éstos subsistan; pero si los derechos en que aquella 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. 1834. 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, lo 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. 1835. Cuando el enfiteuta haya constituido hipoteca sobre el predio sin consentimiento del dueño, se observará lo dispuesto en el art. 3131.

Art. 1836. 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 gravamen de que cada una de las fincas deba responder.

Art. 1837. 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. 1838. Si una finca hipotecada se dividiere en dos ó más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor.

Art. 1839. 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. 1840. 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 cancelación parcial de la hipoteca en cuanto á la misma finca.

Art. 1841. Si la parte de 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. 1842. 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. 1843. 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 á su satisfacción:

Art. 1844. Cuando la disminución del valor se verifique sin culpa del deudor, no estará obligado á antici-

par el pago si mejorare la hipoteca á satisfacción del acreedor.

Art. 1845. Si la finca estuviere asegurada ó 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. 1846. Sólo puede hipotecar el que puede enajenar, y sólo pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados; salvo lo dispuesto, para el caso de hipoteca necesaria, en los arts. 1876 y 1877.

Art. 1847. La hipoteca constituida por el que no tenga derecho de hipotecar, no convalecerá aunque el constituyente adquiriera después el derecho de que carecía.

Art. 1848. 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 según la fecha de su inscripción.

Art. 1849. 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 más 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. 1850. Si el crédito hipotecario causa rédito, el predio gravado no responde por los caídos de más de cinco años; á no ser que se haya ampliado á ellos la hipoteca, asentándose en el respectivo registro, el que sólo desde su fecha producirá efecto con relación á tercero.

Art. 1851. El acreedor no puede adquirir el predio hipotecado sino por convenio con el deudor, 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. 1852. La hipoteca puede ser constituida, tanto por el deudor como por otro á su favor.

Art. 1853. Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones á que esté sujeto su derecho de propiedad.

Art. 1854. 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. 1855. El predio común no puede ser hipotecado, sino con consentimiento de todos los propietarios.

Art. 1856. La hipoteca sólo puede ser constituida en escritura pública. Los notarios deberán declarar la hora del día en que se otorgó la escritura, bajo pena de pérdida de oficio.

Art. 1857. 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.

CAPITULO II.

De la hipoteca voluntaria.

Art. 1858. Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen.

Art. 1859. La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente ó bajo condición.

Art. 1860. 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 notario.

Art. 1861. 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. 1862. 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. 1863. 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. 1864. 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. 1865. La hipoteca durará el tiempo señalado por los contratantes; si no se señala tiempo, durará por todo aquel en que pueda exigirse la obligación que garantiza, y si no hubiere término para el vencimiento de la obligación, se entenderá que ésta tiene el plazo de diez años.

Art. 1866. El plazo de la obligación garantizada con la hipoteca, puede ser prorrogado por una sola vez antes de que expire el plazo legal ó el convenio, 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 diez años.

Art. 1867. Durante la prórroga y el término señalado para la prescripción, la hipoteca conservará la relación que le corresponda desde su origen.

Art. 1868. La hipoteca prorrogada segunda ó más veces, sea con plazo fijo, sea por tiempo indeterminado, sólo tendrá la preferencia que le corresponda por la fecha del último registro.

CAPITULO III.

De la hipoteca necesaria.

Art. 1869. Llábase 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. 1870. Llábase 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. 1871. 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. 1872. Si para la constitución de una hipoteca necesaria se ofrecieren varios bienes, se observará lo dispuesto en el art. 1836.

Art. 1873. Del mismo modo decidirá el juez 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. 1874. La hipoteca necesaria durará el mismo tiempo que la obligación que con ella se garantiza.

Art. 1875. 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 éstos, para garantir la conservación y devolución de aquéllos:

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

VII. La mujer casada, sobre los bienes de su marido, 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 mutuo, 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. 1876. Si los bienes dotalés ó parafernales fueren raíces, puede la mujer exigir que sobre ellos se constituya de preferencia la hipoteca.

Art. 1877. La mujer goza del derecho que le concede la frac. VII del art. 1875, en cualquier tiempo en que se constituya la dote.

Art. 1878. La constitución de hipoteca en los casos á que se refieren las fracs. V, VI y VII del art. 1875, 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 y por el curador del menor ó incapacitado:

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

IV. En el caso de bienes parafernales, por la mujer, 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. 1879. La acción de la mujer para pedir la constitución de la hipoteca, es imprescriptible.

Art. 1880. Cuando el marido no hubiere constituido hipoteca dotal y comenzare á dilapidar sus bienes, quedará á salvo á la mujer 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. 1881. La mujer 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 gravamen de los inmuebles afectos á su dote, ó como condición previa para prestar dicho consentimiento.

Art. 1882. Cuando los bienes dotalés consistan en rentas ó pensiones perpetuas, si llegaren á enajenarse, se asegurará su devolución, constituyendo hipoteca por el capital que al interés legal produzca la misma renta ó pensión.

Art. 1883. Si las pensiones fueren temporales, y pudieren ó debieren subsistir después de la disolución del matrimonio, se constituirá la hipoteca por la cantidad que convengan los cónyuges; y si no se convinieren, por la que fije el juez.

Art. 1884. 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, tít. VIII; X, tít. IX, y I y III, tít. XII del lib. I.

Art. 1885. 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 mutuo.

Art. 1886. 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. 1887. Los que conforme al art. 1875 tienen el derecho de exigir la constitución de hipoteca necesaria, tienen también 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 garantizar el crédito. En ambos casos resolverá el juez.

Art. 1888. Si el responsable de la hipoteca designada en las fracs. V, VI, VII, VIII y IX del art. 1875, no tuviere inmuebles, no gozará el acreedor más que del privilegio mencionado en el art. 1956, frac. V, salvo lo dispuesto en el cap. X, título IX, lib. I, y en los arts. 2174, 2175 y 2176.

CAPITULO IV.

Del registro de las hipotecas.

Art. 1889. La hipoteca no producirá efecto alguno legal, sino desde la fecha y hora en que fuere debidamente registrada.

Art. 1890. Los jueces ante quienes se presenten testamentos que contengan nombramientos de tutor, y los que disciplinan este cargo respecto de menores ó incapacitados, cuidarán bajo su responsabilidad, de que se registren dentro de seis días las hipotecas que para la seguridad de la administración constituyan los tutores ó sus fiadores.

Art. 1891. Los notarios ante quienes se otorguen escrituras dotales ó de donaciones antenuptiales, ó de bienes parafernales, que estuvieren asegurados con hipo-

otecas constituidas por los maridos, harán que dentro del mismo término se verifique el registro de esas hipotecas, bajo la pena de indemnización de daños y perjuicios: en caso de insolvencia, perderán el oficio.

Art. 1892. En el mismo término de seis días registrarán los tutores las hipotecas constituidas á favor de los menores y demás incapacitados. Los tutores serán responsables de todos los daños y perjuicios que se sigan de la omisión del registro.

Art. 1893. El término señalado en los tres artículos anteriores, se contará desde el día en que se haya constituido la hipoteca, no incluyéndose en él los días que fueren feriados ni los necesarios para la ida y vuelta del correo.

Art. 1894. Los notarios ante quienes se otorguen escrituras en que se constituya hipoteca, deberán comenzarlas con inserción del certificado ó certificados del encargado del registro, en que consten los gravámenes anteriores ó la libertad de la finca, aun cuando los interesados renunciaren este requisito. Los certificados del registro deberán comprender por lo menos los veinte años anteriores á la fecha de la constitución de la hipoteca.

Art. 1895. Los notarios que omitan este requisito, incurrirán en la pena de pagar los daños y perjuicios que causaren; y en caso de insolvencia, en la suspensión de oficio por dos años.

Art. 1896. Siempre que en los casos de los arts. 1890 y 1891 se advierta que por negligencia de los jueces ó notarios, ó por cualquiera otra causa, no se ha hecho el registro en el término legal, podrá hacerse, y la hipoteca surtirá efecto desde la fecha del registro. Los que resulten responsables, quedan obligados al pago de daños y á la indemnización de perjuicios.

Art. 1897. El registro se hará en los libros del Registro público, á cuyos términos pertenezcan por razón de su ubicación los predios hipotecados.

Art. 1898. El acreedor que pretenda registrar su hipoteca, presentará en el oficio respectivo el título original.

Art. 1899. En el registro constarán:

I. Los nombres, domicilios, profesiones y edad del acreedor y deudor. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven, y las compañías por su razón social:

II. La fecha y naturaleza del crédito, la autoridad ó notario que lo suscriba, y la hora en que se presente al registro:

III. La especie de derecho que se constituya, transmita, modifique ó extinga por el título; así como el contrato, partición ó juicio de que proceda:

IV. El monto del crédito que se garantice. Si la obligación garantida no fuere de cantidad determinada, los interesados fijarán en la escritura constitutiva de la hipoteca la estimación que le den:

V. Si causa réditos, se expresarán la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr:

VI. La época desde la cual podrá exigirse el pago del capital:

VII. La naturaleza del derecho real ó de los predios hipotecados, con la ubicación de éstos, sus nombres, números, linderos y demás circunstancias que los caractericen:

VIII. El pago de las contribuciones á que estuviere sujeta la finca hipotecada.

Art. 1900. Los bienes inmuebles ó derechos reales que se entreguen como dote estimada, se inscribirán á nombre del marido en el registro de la propiedad, en la misma forma que cualquiera otra adquisición de dominio; pero expresándose en la inscripción la cuantía de la dote de que dichos bienes hagan parte; la cantidad en que hayan sido estimados, y la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituida.

Art. 1901. Al tiempo de inscribir la propiedad de tales bienes á favor del marido, se inscribirá la hipoteca dotal que sobre ellos se constituya, en el registro correspondiente.

Art. 1902. Cuando la mujer tuviere inscritos, como de su propiedad, los bienes inmuebles, que hayan de constituir dote inestimada, ó los parafernales que entregue á su marido, se hará constar en el registro la calidad respectiva de unos y otros bienes, poniendo una

nota que lo exprese así, al margen de la misma inscripción de propiedad.

Art. 1903. Si dichos bienes no estuvieren inscritos á favor de la mujer, se inscribirán en la forma ordinaria, expresando en la inscripción su calidad de dotales ó parafernales.

Art. 1904. Siempre que el registrador inscriba bienes de dote estimada á favor del marido en el registro de la propiedad, hará de oficio la inscripción hipotecaria correspondiente en el registro de las hipotecas.

Art. 1905. Si el título presentado para la primera de dichas inscripciones, no fuere suficiente para hacer la segunda, se suspenderán una y otra, tomando de ambas la anotación preventiva que corresponda.

Art. 1906. No podrá inscribirse en el registro ninguna escritura que carezca de alguno ó algunos de los requisitos establecidos en los arts. 1894 y 1899.

Art. 1907. Es nulo el registro hecho en contravención á lo dispuesto en los arts. 1897, 1898 y 1906.

Art. 1908. Cualesquiera otras omisiones pueden ser subsanadas á costa del acreedor.

Art. 1909. Todas las anotaciones del registro se inscribirán y numerarán las unas á continuación de las otras, sin enmendaturas ni enterrerenglonaduras, ni más espacio que el necesario para que se distinguan; y se firmarán siempre por el encargado del registro.

Art. 1910. Si fuere indispensable hacer alguna enmienda ó enterrerenglonadura, se salvará al fin y se autorizará también con la firma del encargado.

Art. 1911. El registro conservará sus efectos mientras no fuere cancelado ó se declare prescrito.

Art. 1912. El registro de las hipotecas contraídas en país extranjero, sólo producirá efecto en el Distrito y en la California, hallándose el título respectivo debidamente legalizado.

Art. 1913. El que falsamente haga registrar ó cancelar cualquiera hipoteca, será responsable de los daños y perjuicios, y sufrirá, además, las penas que la ley impone á los falsarios. En este caso el registro ó cancelación serán nulos.

Art. 1914. Los encargados de los oficios de hipotecas

tienen obligación de dejar ver los registros á cualquiera persona que lo pretenda y de expedir las certificaciones que se les pidan de la libertad ó gravámenes de las fincas.

Art. 1915. Los encargados del registro son responsables, además de las penas en que puedan incurrir, de los daños y perjuicios á que dieren lugar:

I. Si rehusan ó retardan la recepción de los documentos que les sean presentados para su registro:

II. Si no hacen los registros en la forma legal:

III. Si rehusan expedir con prontitud los certificados que se les pidan:

IV. Si cometen omisiones al extender las certificaciones mencionadas; salvo si el error proviene de insuficiencia ó inexactitud de las declaraciones, que no le sean imputables.

Art. 1916. En los casos de los números primero y tercero del artículo que precede, los interesados harán constar inmediatamente por información judicial de dos testigos, el hecho de haberse rehusado el encargado del registro, á fin de que pueda servirles de prueba en el juicio correspondiente.

CAPITULO V.

De la cancelación de las hipotecas.

Art. 1917. Los registros hipotecarios pueden ser cancelados por consentimiento del acreedor ó por decisión judicial.

Art. 1918. La cancelación consiste en la declaración hecha por el encargado del oficio de hipotecas, al margen del registro respectivo, de quedar extinguida la hipoteca con todos sus efectos.

Art. 1919. Esta declaración puede hacerse en virtud del consentimiento expreso, ó debidamente comprobado del acreedor, ó por decisión judicial ejecutoriada.

Art. 1920. Los padres, como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores é incapacitados, y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir en la cancelación del registro relativo á cualquiera hipoteca de sus representados, en el caso de paga real ó por sentencia judicial.

Art. 1921. La cancelación legal del registro por efecto de decisión judicial ejecutoriada que lo ordene, tiene lugar:

I. Cuando extinguida la deuda en todo ó en parte, rehusa el acreedor injustamente dar su consentimiento para la cancelación total ó parcial:

II. En el caso de nulidad del registro:

III. En los demás casos que lo establezca la ley.

Art. 1922. La acción para cancelar ó ratificar el registro, se intentará en el Juzgado de primera instancia á cuya jurisdicción corresponda el oficio en que se asentó aquel.

Art. 1923. Si un título hubiere sido registrado en diversos oficios, se intentará la acción en el Juzgado en cuya jurisdicción esté situada la mayor parte de los bienes gravados, regulándose aquella por la mayor cuantía de la contribución directa.

Art. 1924. La organización de los oficios de hipotecas, los derechos y obligaciones de los registradores, la forma de las inscripciones y los demás puntos concernientes al desarrollo del sistema hipotecario, se determinarán en un reglamento especial.

CAPITULO VI.

De la extinción de la hipoteca.

Art. 1925. Las hipotecas se extinguen:

I. Por la rescisión, por la nulidad y por la extinción de las obligaciones á que sirven de garantía:

II. Por la destrucción del predio hipotecado, salvo lo dispuesto en el art. 1845:

III. Por la remisión expresa del acreedor:

IV. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria, conforme á los arts. 1848 y 1865 á 1868:

V. Por la resolución ó extinción del derecho del deudor sobre el predio hipotecado:

VI. Por la expropiación del predio hipotecado por causa de utilidad pública; sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 1845:

VII. Por remate judicial de la finca, conforme al art. 2928.

Art. 1926. La hipoteca revivirá si el pago quedare sin efecto, ya sea porque la cosa se pierda por culpa del deudor y estando todavía en su poder, ya sea porque el acreedor la pierda en virtud de evicción.

Art. 1927. En los dos casos del artículo anterior, si el registro hubiere sido ya cancelado, revivirá solamente desde la fecha de la nueva inscripción; quedando siempre salvo al acreedor el derecho para ser indemnizado por el deudor de los daños y perjuicios que se le hayan seguido.

TITULO NOVENO.

DE LA GRADUACIÓN DE LOS ACREEDORES.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

Art. 1928. El deudor está obligado á pagar con todos sus bienes presentes y futuros, aunque no se estipule así en el contrato; á no ser que haya convenio expreso en contrario.

Art. 1929. No entrarán en concurso:

I. Los que fueren propietarios de bienes no fungibles existentes en poder del deudor, ó de fungibles que se hayan entregado conforme al art. 2562, y se encuentren en el mismo estado:

II. Los acreedores hipotecarios.

Art. 1930. En el primer caso del artículo anterior, la cosa ajena se entregará á su dueño luego que haya acreditado su derecho, sustanciándose en caso de oposición el juicio que corresponda. En el segundo caso, el acreedor hipotecario justificará la legitimidad de su crédito en el juicio correspondiente. Los juicios á que este artículo se refiere, se sustanciarán con el deudor, si él se opone al pago; con el Síndico si se oponen los acreedores, ó con ambos si se oponen el deudor y los acreedores.

Art. 1931. El acreedor puede, en virtud de convenio expreso, acordado al tiempo de constituirse la hipoteca, hacer vender la finca hipotecada sin las solemnidades judiciales.

Art. 1932. El acreedor, en el caso del artículo anterior, debe presentar al juez del concurso el título que justifique su crédito, para que se tome razón de él, y denunciar los términos en que se haya verificado la venta de la finca hipotecada, para los efectos de los arts. 1934 y 1944.

Art. 1933. Si el acreedor no se presentare en el período que dure el concurso, éste, antes de que se pronuncie la sentencia de graduación, hará vender la finca hipotecada y depositar el importe del crédito hipotecario y de sus réditos; guardándose en lo demás las disposiciones relativas á los ausentes y las que para el caso de que se trata, establezca el Código de Procedimientos.

Art. 1934. Del precio de toda finca hipotecada se pagarán en el orden siguiente:

I. Los gastos del juicio de que trata el art. 1930, y los que se causen por las ventas de que hablan los arts. 1931 y 1933:

II. Los gastos de conservación y administración de la cosa hipotecada:

III. La deuda de seguros de la misma cosa: