

DE LA HIPOTECA EN GENERAL.

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

DE LA HIPOTECA EN GENERAL.

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 márgen 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 garantiza; 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 prévia 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

bienes parafernales, que estuvieren asegurados con hipotecas 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. 1,830. En el mismo término de seis días registrarán los tutores las hipotecas constituidas á favor de los menores y demas incapacitados. Los tutores serán responsables de todos los daños y perjuicios que se sigan de la omisión del registro.

Art. 1,831. 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. 1,832. 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. 1,833. 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. 1,834. Siempre que en los casos de los artículos 1,828 y 1,829 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. 1,835. El registro se hará en los libros del

Registro Público, á cuyos términos pertenezcan por razón de su ubicación los predios hipotecados.

Art. 1,836. El acreedor que pretenda registrar su hipoteca, presentará en el oficio respectivo el título original.

Art. 1,837. 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 demas circunstancias que los caractericen:

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

Art. 1,838. 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.