

ción y que no hubieren sido opuestas por el fiador, teniendo conocimiento de ellas.

Art. 1.753. Si la deuda fuere á plazo ó bajo condición, y el fiador la pagare antes de que aquél ó ésta se cumplan, no podrá cobrarla del deudor sino cuando fuere legalmente exigible.

Art. 1.754. 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. 1.755. 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. 1.756. 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.

CAPÍTULO IV

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

Art. 1.757. Siendo dos ó más los fiadores del mismo deudor, y por la misma deuda, el que hubiere pagado en su totalidad podrá exigir de cada uno de los otros la parte proporcional que le corresponda.

Art. 1.758. Si alguno de los fiadores se hallare insolvente, se dividirá su cuota entre los demás á prorrata.

Art. 1.759. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores, sólo tendrá lugar si el pago de la deuda se ha exigido judicialmente, ó si el deudor principal está fallido.

Art. 1.760. 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. 1.761. El que fia al fiador, en caso de insolvencia de éste, es reponsable para con los otros fiadores, en los mismos términos en que lo sería el fiador fiado.

CAPÍTULO V

De la extinción de la fianza.

Art. 1.762. Extinguida la obligación principal, se extingue la fianza, que también puede extinguirse como las demás obligaciones.

Art. 1.763. 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. 1.764. 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. 1.765. Si el acreedor exonera á alguno de los fiadores sin consentimiento de los otros, quedarán todos ellos exonerados proporcionalmente de la obligación remitida.

Art. 1.766. 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. 1.767. La prórroga ó espera concedida al deudor por el acreedor, sin consentimiento del fiador, extingue la fianza.

Art. 1.768. 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.

CAPÍTULO VI

De la fianza legal ó judicial.

Art. 1.769. El fiador que haya de darse por disposición de la ley ó de providencia judicial, debe tener las cualidades prescritas en el artículo 1.722.

Art. 1.770. 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. 1.771. El fiador judicial no puede pedir la excusión del deudor principal.

Art. 1.772. El que fía á un fiador judicial no puede pedir la excusión de éste ni la del deudor.

TÍTULO SÉPTIMO

DE LA PRENDA Y DE LA ANTICRESIS

CAPÍTULO PRIMERO

De la prenda.

Art. 1.773. La prenda es un derecho real que se constituye sobre algún objeto mueble, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

Art. 1.774. La prenda no puede considerarse legítimamente constituida, si no sirve de garantía á una obligación válida.

Art. 1.775. Puede uno constituir prenda para garantizar una deuda aun sin consentimiento del deudor.

Art. 1.776. 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. 1.777. Pueden darse en prenda todos los objetos muebles que pueden ser enajenados, y aun

los frutos pendientes de los bienes raíces que deban ser recogidos en tiempo determinado.

Art. 1.778. 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. 1.779. 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. 1.780. 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. 1.781. 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. 1.782. Puede darse prenda para garantizar 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. 1.783. 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. 1.784. 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. 1.785. Nadie puede dar en prenda las cosas ajenas sin poder especial de su dueño.

Art. 1.786. 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 hubiera constituido el mismo dueño.

Art. 1.787. 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. 1.788. 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. 1.789. 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 artículo 1.950;

II. El de deducir todas las acciones posesorias y querrellarse 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 use 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. 1.790. 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. 1.791. Si perdida la prenda el deudor ofreciere otra ó alguna caución, queda al arbitrio del acreedor aceptarlas ó rescindir el contrato.

Art. 1.792. El acreedor está obligado:

I. A conservar la cosa empeñada como si fue-

ra propio, y á responder de los deterioros y perjuicios que sufra por su culpa ó negligencia (1);

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

Art. 1.793. 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. 1.794. 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. 1.795. Si el deudor enajenare la cosa empeñada ó concediere su uso ó posesión, el adquirente

(1) La avaricia y mala fe de los empeñeros, convierten siempre en nugatoria la obligación que este precepto les impone; pues entre las cláusulas del convenio constante en los boletos de empeño, hay una, en cuya virtud declaran no responder por el demérito ó avería accidental que pueda sufrir la prenda en el depósito. Tras esta cláusula se amparan para no responder en caso ninguno por el demérito y avería que sufren las prendas á causa de la manera verdaderamente brutal con que las manejan.

¿Quién no ha visto cómo tratan los Matatías y sus dependientes aun objetos que se deben tratar con especial cuidado y que, sin escrúpulo ninguno, arrojan desde lo alto de una escalera á mayor ó menor distancia sobre el suelo? Así lo hacen con prendas de ropa fina, libros, bastones, etc., etc. En esos depósitos venen muebles finos arrojados sin cuidado ninguno sobre el suelo ó sobre otros muebles, objetos artísticos amontonados de manera que se rozan y descomponen; pudiendo asegurarse que en las averías que sufren no sólo hay culpa ó negligencia por parte de los empeñeros, sino algo peor; espíritu de menosprecio respecto de las infelices gentes, cuya miseria y necesidad inhumanamente explotan.

Lo que para contener tales irritantes desmanes, deben hacer los perjudicados, es exigir enérgicamente en los casos de averías la debida indemnización, fundados no sólo en la fracción que se anota, sino también en la terminante declaración contenida en el artículo 1.809 de este Código.

no podrá exigir su entrega sino pagando el importe de la obligación, con los intereses y gastos en sus respectivos casos.

Art. 1.796. 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. 1.797. Las partes podrán estipular compensación recíproca de intereses con los frutos de la cosa.

Art. 1.798. 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. 1.799. La prenda no garantiza más obligación que aquella para cuya seguridad fué constituida, salvo convenio expreso en contrario.

Art. 1.800. 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 del deudor.

Art. 1.801. 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. 1.802. 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. 1.803. Puede, por convenio expreso, venderse la prenda extrajudicialmente.

Art. 1.804. En cualquiera de los casos mencionados en los tres artículos anteriores, podrá el deudor hacer suspender la venta, pagando den-

tro de veinticuatro horas contadas desde la suspensión.

Art. 1.805. 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. 1.806. 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. 1.807. El derecho y la obligación que resultan de la prenda, son indivisibles, salvo el caso en que haya estipulación en contrario.

Art. 1.808. Extinguida la obligación principal, sea por el pago, sea por cualquiera otra causa legal, queda extinguido el derecho de prenda.

Art. 1.809. Respecto de los montes de piedad, públicos ó privados, que con autorización legal prestan dinero sobre prendas, se observarán las leyes y reglamentos que les conciernen, en lo que no se opongan á las disposiciones de este capítulo (1).

CAPÍTULO II

De la anticresis.

Art. 1.810. Puede el deudor prestar en seguridad de su deuda cualquier inmueble que la pertenezca, quedando el acreedor con derecho de disfru-

(1) Véase la nota anterior, y adviértase que, no obstante las cláusulas leoninas constantes en los boletos de empeño, es exigible la responsabilidad civil de los empeñeros por los daños que causan en las prendas; en el concepto de que la prueba del carácter accidental del demérito y de las averías es á cargo de ellos.

tarlo por cuenta de los intereses debidos, ó del capital, si no se deben intereses: esto es lo que se llama anticresis.

Art. 1.811. Este contrato es nulo si no consta en escritura pública.

Art. 1.812. 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 artículo 2.350.

Art. 1.813. 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. 1.814. 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. 1.815. 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 perdieron por su culpa;

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

Art. 1.816. El acreedor está igualmente obligado á hacer los gastos necesarios para la conservación de la cosa, deduciéndolos del importe de los frutos.

Art. 1.817. Cuando por cualquier causa no puedan ser exactamente conocidos los frutos, se regularán por peritos como si el inmueble estuviera arrendado.

Art. 1.818. Si en la escritura no se señala término para las cuentas, el acreedor debe darlas cada año.

Art. 1.819. 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. 1.820. 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. 1.821. La falta de pago no autoriza al acreedor para quedarse con la cosa, debiendo proceder como respecto de la prenda disponen los artículos 1.800 á 1805.

Art. 1.822. Respecto de la cosa ajena dada en anticresis, se observará lo dispuesto en los artículos 1.785 y 1.786.

TÍTULO OCTAVO

DE LA HIPOTECA

CAPÍTULO PRIMERO

De la hipoteca en general.

Art. 1.823. La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles ó derechos reales, para garantir el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

Art. 1.824. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen á manos de un tercer poseedor.

Art. 1.825. La hipoteca sólo puede recaer sobre inmuebles ciertos y determinados, ó sobre los derechos reales que en ellos estén constituidos.

Art. 1.826. 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. 1.827. 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 fracciones III á VII del artículo 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 predios á que se refiere la fracción VIII del artículo 684.

Art. 1.828. La hipoteca de una construcción levantada en terreno ajeno, no comprende la área.

Art. 1.829. Si los muebles de que se habla en el artículo 1.827, 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. 1.830. 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. 1.831. Pueden también ser hipotecados los bienes que ya lo estén anteriormente, aunque sea con el pacto de no volverlos á hipotecar, salvo en todo caso los derechos de prelación que establece este Código.

Art. 1.832. 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. 1.833. La hipoteca constituida sobre derechos reales, sólo 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. 1.834. 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. 1.835. Cuando el enfiteuta haya constituido hipoteca sobre el predio sin consentimiento del dueño, se observará lo dispuesto en el artículo 3.131.

Art. 1.836. 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. 1.837. 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. 1.838. Si una finca hipotecada se dividiera en dos ó más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor.

Art. 1.839. 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. 1.840. 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. 1.841. Si la parte de crédito pagada se pudiese 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. 1.842. 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. 1.843. 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. 1.844. 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. 1.845. 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. 1.846. 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 artículos 1.876 y 1877 (1).

Art. 1.847. La hipoteca constituida por el que no tenga derecho de hipotecar, no convalecerá aunque el constituyente adquiera después el derecho de que carecía.

Art. 1.848. La acción hipotecaria prescribirá á los veinte años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito. Entretanto que la acción no prescriba, la hipoteca conservará su preferencia según la fecha de su inscripción.

Art. 1.849. 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 hipote-

(1) Respecto de la hipoteca de bienes de menores é incapacitados, recuérdese lo establecido por los artículos 382 y 387; de bienes raíces de la sociedad legal, lo prevenido en los artículos 2.025 y 2.026; y de los bienes hereditarios, el 3.745. No son éstos los únicos, pero si los más notables preceptos que respecto de requisitos previos á la hipoteca establece el Código civil.

cario, 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. 1.850. 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. 1.851. 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. 1.852. La hipoteca puede ser constituida, tanto por el deudor como por otro á su favor.

Art. 1.853. Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones á que esté sujeto su derecho de propiedad.

Art. 1.854. 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. 1.855. El predio común no puede ser hipotecado sino con consentimiento de todos los propietarios.

Art. 1.856. 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 del oficio.

Art. 1.857. 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. 1.858. Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes ó impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen.

Art. 1.859. La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente ó bajo condición.

Art. 1.860. 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. 1.861. 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. 1.862. 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. 1.863. 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. 1.864. 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. 1.865. 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. 1.866. El plazo de la obligación garantizada con la hipoteca, puede ser prorrogado por una sola vez antes de que expire el plazo legal ó 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 diez años.

Art. 1.867. Durante la prórroga y el término señalado para la prescripción, la hipoteca conserva la prelación que le corresponda desde su origen.

Art. 1.868. 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.

CAPÍTULO III

De la hipoteca necesaria.

Art. 1.869. 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. 1.870. Llámase también necesaria la hipoteca especial y expresa, cuya constitución tiene derecho de exigir, por disposición de la ley, ciertas

personas para garantir sus créditos ó la administración de sus bienes.

Art. 1.871. 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 el cumplimiento de la obligación que se debiera haber asegurado.

Art. 1.872. Si para la constitución de una hipoteca necesaria se ofrecieren varios bienes, se observará lo dispuesto en el artículo 1.836.

Art. 1.873. 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. 1.874. La hipoteca necesaria durará el mismo tiempo que la obligación que con ella se garantiza.

Art. 1.875. 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 fueron otros 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 administran;

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. 1.876. Si los bienes dotales ó parafernales fueren raíces, puede la mujer exigir que sobre ellos se constituya de preferencia la hipoteca.

Art. 1.877. La mujer goza del derecho que le concede la fracción VII del artículo 1.875, en cualquier tiempo que se constituya la dote.

Art. 1.878. La constitución de hipoteca en los casos á que se refieren las fracciones V, VI y VII del artículo 1.875, 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 administran 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. 1.879. La acción de la mujer para pedir la constitución de la hipoteca, es imprescriptible.

Art. 1.880. 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. 1.881. 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. 1.882. Cuando los bienes dotales consistan en rentas ó pensiones perpetuas, si llegaren á enajenarse, se asegurará su devolución, constituyéndose hipoteca por el capital que al interés legal produzca la misma renta ó pensión.

Art. 1.883. Si las pensiones fueren temporales, y pudieren ó debieren subsistir después 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. 1.884. 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, I y III, título XII, del libro I.

Art. 1.885. 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 fuese mutuo.

Art. 1.886. 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. 1.887. Los que conforme al artículo 1.875 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. 1.888. Si el responsable de la hipoteca designada en las fracciones V, VI, VII, VIII y IX del artículo 1.875, no tuviere inmuebles, no gozará el acreedor más que del privilegio mencionado en el artículo 1.956, fracción V, salvo lo dispuesto en el capítulo X, título IX, libro I, y en los artículos 2.174, 2.175 y 2.176.

CAPÍTULO IV

Del registro de las hipotecas.

Art. 1.889. La hipoteca no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha y hora en que fuere debidamente registrada.

Art. 1.890. Los jueces ante quienes se presenten testamentos que contengan nombramientos de tutor, y los que disciernan 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. 1.891. Los notarios ante quienes se otorguen escrituras dotales ó de donaciones antenupciales, 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. 1.892. 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. 1.893. 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 fueron feriados, ni los necesarios para la ida y vuelta del correo.

Art. 1.894. 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. 1.895. Los notarios que omitan este requisito, incurrirán en la pena de pagar los daños y