

1928. Este contrato es nulo, si no consta en escritura pública.

1929. 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 2482.

1930. 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.

1931. La anticresis confiere al acreedor el derecho:

1º 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;

2º De transferir á otro bajo su responsabilidad el usufructo y administración de la cosa, si no hubiere estipulación en contrario.

3º De defender sus derechos con las acciones posesorias.

1932. El acreedor anticrético debe dar cuenta de los productos de la cosa; tiene las mismas obligaciones que el acreedor de prenda, y responde:

1º Por los frutos y rendimientos que se perdieren por su culpa;

2º Por las contribuciones y demas cargas prediales, salvo el derecho de deducirlas de los rendimientos.

1933. El acreedor está igualmente obligado á hacer los gastos necesarios para la conservación de la cosa, deducidos del importe de los frutos.

1934. Cuando por cualquiera causa no puedan ser exactamente conocidos los frutos, se regularán por peritos como si el inmueble estuviera arrendado.

1935. Si en la escritura no se señala término para las cuentas, el acreedor debe darlas cada año.

1936. Si el acreedor hubiere conservado en su poder la cosa dada en anticresis mas de diez años sin dar cuentas,

se presumirán pagados capital é intereses; salva prueba en contrario.

1937. Si el acreedor que administra la cosa, no da cuentas tres meses despues del plazo en que debe darlas, puede ponérsele un interventor á su costa, si el deudor así lo pide.

1938. La falta de pago no autoriza al acreedor para quedarse con la cosa; debiendo proceder como respecto de la prenda disponen los artículos 1917 á 1922.

1939. Respecto de la cosa ajena dada en anticresis, se observará lo dispuesto en los artículos 1902 y 1903.

## TITULO OCTAVO.

### DE LA HIPOTECA.

#### CAPITULO I.

##### DE LA HIPOTECA EN GENERAL.

Art. 1940. 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.

1941. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravámen impuesto, aunque pasen á manos de un tercer poseedor.

1942. La hipoteca solo puede recaer sobre inmuebles ciertos y determinados, ó sobre los derechos reales que en ellos estén constituidos.

1943. Siempre que fueren hipotecadas fincas sujetas á gravámenes reales, no comprenderá la hipoteca sino el valor de las mismas fincas, deduciendo el del gravámen real, ó la prestación correspondiente á cinco años, si la obligación fuere de rentas ó pensiones anuales.

1944. La hipoteca de predios comprende:

1º La area ó superficie nuda que sirve de base á los edificios.

2º Los edificios ó cualesquiera otras construcciones ejecutadas sobre la area; y se extiende á las mejoras y accesiones naturales, y á los objetos muebles que el propietario agregue á perpetuidad á la finca hipotecada.

1945. La hipoteca de una construcción levantada en terreno ajeno, no comprende la area

1946. Si los muebles de que se habla en el artículo 1944, fracción 2ª, 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.

1947. Puede hipotecarse la nuda propiedad; en cuyo caso si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no solo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá también al mismo usufructo.

1948. 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.

1949. 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.

1950. La hipoteca constituida sobre derechos reales, solo durará mientras estos subsistan; pero si los derechos en que aquella se hubiere constituido, se han extinguido por culpa del que los disfrutaba, estará este obligado á constituir una nueva hipoteca á satisfacción del acreedor; y en caso contrario á pagarle todos los daños y perjuicios.

1951. No se podrán hipotecar:

1º Los frutos y rentas pendientes, con separación del predio que los produzca.

2º 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:

3º 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:

4º El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por este Código á los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes:

5º El uso y la habitación:

6º Los bienes vendidos con pacto de retroventa, mien-

tras la venta no quede irrevocablemente consumada ó resuelta:

7º Las minas, mientras no se haya obtenido el título de la concesión definitiva; aunque estén situadas en terreno propio:

8º Los bienes litigiosos.

1952. Cuando el enfiteuta haya constituido hipoteca sobre el predio sin consentimiento del dueño, se observará lo dispuesto en el artículo 3271.

1953. Cuando se hipotequen varias fincas juntamente por un solo crédito, se determinará la cantidad ó parte de gravámen de que cada una de ellas responder.

1954. 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.

1955. Si una finca hipotecada se dividiere en dos ó mas, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor.

1956. 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 juntas, ó á la vez.

1957. Dividida entre varias fincas la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito, y pagada la parte de este con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel á quien interese, la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto á la misma finca.

1958. 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 eligirá la que haya de quedar libre.

1959. Cuando sea una la finca hipotecada, ó cuando, siendo varias, no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el artículo 1955, no

se podrá exigir la liberacion de ninguna parte de los bienes hipotecados, sea cual fuere la del crédito que el deudor haya satisfecho.

1960. Si la finca estuviere asegurada, y se destruyere por incendio ú otro caso fortuito, no solo subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, sino que el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retencion del seguro; y si no lo fuere, podrá pedir que dicho valor se imponga á su satisfaccion, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo.

1961. Lo dispuesto en el artículo que precede, se observará con el precio que se obtuviere en caso de ocupacion por causa de utilidad pública.

1962. 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.

1963. Cuando la disminucion del valor se verifique sin culpa del deudor, no estará obligado á anticipar el pago, si mejorare la hipoteca.

1964. Solo puede hipotecar el que puede enajenar, y solo pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados.

1965. La hipoteca constituida por el que no tenga derecho de hipotecar, no convalecerá, aunque el constituyente adquiriera despues el derecho de que carecía.

1966. Si para el pago de alguno de los plazos del capital ó de los intereses, fuere necesario vender la finca hipotecada, y aun quedaren por vencer otros plazos de la obligacion, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente á la parte del crédito que no estuviere satisfecha; la cual, con los intereses, se deducirá del precio.

1967. Si el comprador no quiere la finca con esta carga, se depositará su importe con los intereses que le correspondan, para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes.

1968. La accion hipotecaria prescribirá á los veinte

años contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.

1969. Es nula la hipoteca constituida, por el fallido en los treinta días anteriores á la declaracion de la quiebra.

1970. El propietario del predio hipotecado no puede contratar el pago adelantado de rentas por un tiempo que exceda al plazo del crédito hipotecario.

1971. Si el pago no dependiere de plazo cierto, no podrá el propietario estipular renta adelantada por mas de cuatro años, sin consentimiento del respectivo acreedor, bajo pena de nulidad del contrato en la parte que exceda al tiempo dicho.

1972. 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 en el respectivo registro; el que solo desde su fecha producirá efecto con relacion á tercero.

1973. Si la finca hipotecada no perteneciere al deudor, no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la ampliacion de hipoteca de que trata el artículo precedente; pero podrá ejercitar igual derecho, respecto de cualesquiera otros bienes inmuebles que posea el mismo deudor y puedan ser hipotecados.

1974. El acreedor no puede adquirir el predio hipotecado sino por convenio con el deudor, por remate en pública subasta ó por adjudicacion en los casos en que no se presente otro postor y con las condiciones y solemnidades que establezca el Código de procedimientos.

1975. La hipoteca puede ser constituida tauto por el deudor, como por otro á su favor.

1976. Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones á que esté sujeto su derecho de propiedad.

1977. 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 omision de esta circunstancia induce presuncion de fraude.

1978. El predio comun no puede ser hipotecado en su

totalidad, sino con consentimiento de todos los copropietarios; pero estos pueden hipotecar sus respectivas porciones.

1979. La hipoteca solo 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.

1980. La hipoteca nunca es tácita: 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 a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados: en el primer caso se llama voluntaria; en el segundo necesaria.

### CAPITULO II

#### DE LA HIPOTECA VOLUNTARIA

Art. 1981. Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen.

1982. La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente ó bajo condicion.

1983. Los que legalmente pueden constituir hipoteca voluntaria, podrán hacerlo por sí ó por medio de apoderado con poder especial para contraer este género de obligaciones, otorgado ante escribano.

1984. La hipoteca constituida para la seguridad de una obligacion futura, ó sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción, si la obligacion llega a realizarse ó la condicion a cumplirse.

1985. Cuando sea exigible la obligacion futura ó se cumpla la condicion 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 a tercero la hipoteca constituida.

1986. Si la obligacion asegurada estuviere sujeta a condicion resolutoria inscrita, no surtirá la hipoteca su efecto en cuanto a tercero, sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condicion.

1987. El crédito hipotecario puede enajenarse ó cederse a 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.

1988. La hipoteca durará el tiempo señalado por los contratantes: si no se ha señalado tiempo, solo durará diez años.

1989. La hipoteca solo puede ser prorogada, antes de que espire el plazo legal ó el convenido.

1990. La próroga otorgada con plazo fijo, durará el tiempo que éste señale: la otorgada sin plazo, durará solo diez años.

1991. Durante la primera próroga la hipoteca conservará la prelación que le correspondia desde su origen.

1992. La hipoteca prorogada segunda ó mas veces, sea con plazo fijo, sea por tiempo indeterminado, solo tendrá la preferencia que le corresponda por la fecha del último registro.

### CAPITULO III

#### DE LA HIPOTECA NECESARIA

Art. 1993. Llámase necesaria la hipoteca especial y expresa que por disposición de la ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran.

1994. Llámase tambien necesaria la hipoteca especial y expresa, cuya constitucion tienen derecho de exigir por disposición de la ley ciertas personas para garantir sus créditos ó la administracion de sus bienes.

1995. La constitucion 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 administracion, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligacion que se debiera haber asegurado.

1996. Si para la constitucion de alguna hipoteca necesaria se ofrecieren diferentes bienes, y no convinieren los

interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesarse sobre cada uno, conforme á lo dispuesto en el artículo 1953, decidirá el juez, previo dictámen de peritos.

1997. 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 constitucion de cualquiera hipoteca necesaria.

1998. Las hipotecas necesarias inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido.

1999. Están obligados á constituir hipoteca, aunque no se les exija:

- 1º Los ascendientes por los bienes comprendidos en la fraccion 5ª del artículo siguiente;
- 2º Los tutores conforme á la fraccion 6ª del citado artículo;
- 3º El marido por los bienes comprendidos en las fracciones 7ª y 8ª del artículo referido y conforme á los artículos 2001 y 2003.

2000. Tienen derecho de pedir la hipoteca necesaria para seguridad de sus créditos:

- 1º El coheredero ó participe, sobre los inmuebles repartidos, en cuanto importen sus respectivos saneos ó el exceso de los bienes que hayan recibido;
- 2º El vendedor ó el que permuta, sobre el inmueble vendido ó permutado, por el precio ó por la diferencia de los valores;
- 3º El donante sobre los inmuebles donados, por las cargas pecuniarias impuestas al donatario;
- 4º 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;
- 5º Los descendientes de cuyos bienes fueren meros administradores los padres ó ascendientes, sobre los bienes de éstos, para garantir la conservacion y devolucion de aquellos;
- 6º Los menores y demas incapacitados sobre los bienes de sus tutores, por los que éstos administren;
- 7º 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:

8º La mujer casada por las donaciones antenuptiales que le hayan sido hechas por el marido conforme á la ley;

9º 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;

10º Los legatarios sobre los inmuebles de la herencia, por el importe de su legado, si no hubiere hipoteca especial designada por el mismo testador;

11º 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;

12º El Estado, los pueblos, y los establecimientos públicos sobre los bienes de sus administradores ó recaudadores, para asegurar las rentas de sus respectivos cargos.

2001. Si los bienes dotales ó parafernales fueren raíces, puede la mujer exigir que sobre ellos se constituya de preferencia la hipoteca.

2002. La mujer goza del derecho que le concede la fraccion 7ª del artículo 2000, en cualquier tiempo en que se constituya la dote.

2003. La hipoteca necesaria por razon de donaciones antenuptiales solo tendrá lugar en el caso en que se hayan ofrecido como aumento de la dote. Si se ofrecieren sin este requisito, solo producirán obligacion personal, quedando al arbitrio del marido asegurarla ó no con hipoteca.

2004. La constitucion de hipoteca para asegurar la dote, puede ser pedida:

- 1º Por la mujer, si fuere mayor;
- 2º Por el que haya dado la dote;
- 3º Por los padres de la mujer, aunque ellos no dieren la dote;
- 4º Por el tutor;

2005. Si ninguno de los mencionados en el artículo anterior, pidiere la constitucion de la hipoteca, la pedirá el Ministerio público.

2006. La accion de la mujer para pedir la constitucion de la hipoteca, es imprescriptible.

2007. 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 administracion.

2008. La mujer por sí, ó por medio de su representante legítimo, podrá exigir la subrogacion de su hipoteca en otros bienes del marido en cualquier tiempo que lo crea conveniente, siempre que haya consentido por escrito en la enajenacion ó gravamen de los inmuebles afectos á su dote, ó como condicion previa para prestar dicho consentimiento.

2009. Cuando los bienes dotales consistan en rentas ó pensiones perpétuas, si llegaren á enajenarse, se asegurará su devolucion, constituyéndose hipoteca por el capital que al interes legal produzca la misma renta ó pension.

2010. Si las pensiones fueren temporales, y pudieren ó debieren subsistir despues de la disolucion 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.

2011. La constitucion de hipoteca por los bienes de hijos de familia, de los menores y de los demas incapacitados, se registrará por las disposiciones de los capítulos 2º, tít. 8º, 13 tít. 9º, y 1º y 3º, tít. 13 del Libro 1º.

2012. 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 mas años, ó de dos ó mas de los últimos dividendos, si el seguro fuere mútuo.

2013. La hipoteca á que se refiere el artículo anterior, podrá constituirse por toda la cantidad que se deba; y la inscripcion no surtirá efecto sino desde su fecha.

2014. Los que conforme al artículo 2000 tienen el derecho de exigir la constitucion de hipoteca necesaria, tienen tambien el de calificar la insuficiencia de la que se ofrezca, y el de pedir su ampliacion cuando los bienes hipotecados se hagan por cualquier motivo insuficientes para garantizar el crédito.

2015. Si el responsable de la hipoteca designada en los números 5º, 6º, 7º, 8º, 9º y 10º del artículo 2000, no tuviere inmuebles, no gozará el acreedor mas que del privilegio mencionado en el artículo 2090, fraccion 5ª, salvo lo dispuesto en el capítulo 13, título 9º, Libro 1º, y en los artículos 2306, 2307 y 2308.

## CAPITULO IV

## DEL REGISTRO DE LAS HIPOTECAS

Art. 2016. La hipoteca no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuere debidamente registrada.

2017. 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 administracion constituyan los tutores ó sus fiadores.

2018. 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 indemnizacion de daños y perjuicios: en caso de insolvencia, perderán el oficio.

2019. En el mismo término de seis dias registrarán los tutores las hipotecas constituidas á favor de los menores y demas incapacitados. De la omision del registro no habrá lugar á la restitution in integrum que perjudique á otro acreedor que haya registrado en el intermedio; y los tutores serán responsables de todos los daños y perjuicios que de ella se sigan.

2020. El término señalado en los tres artículos anteriores, se contará desde el dia en que se haya constituido la hipoteca, no incluyéndose en él los dias que fueren feriados ni los necesarios para la ida y vuelta del correo.

2021. Los notarios ante quienes se otorguen escrituras

en que se constituya hipoteca, deberán comenzarlas con insercion de un certificado del encargado del registro, en el que consten los gravámenes anteriores ó la libertad de la finca.

2022. 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 suspension de oficio por dos años.

2023. Siempre que 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; pero la hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha del registro. Los que resulten responsables, quedan obligados al pago de daños y á la indemnizacion de perjuicios.

2024. El registro se hará en los libros de los oficios de hipotecas, á cuyos términos pertezcan por razon de su ubicacion los predios hipotecados.

2025. El acreedor que pretenda registrar su hipoteca, presentará en el oficio respectivo el título original.

2026. En el registro constarán:

- 1º Los nombres, domicilios y profesiones del acreedor y deudor. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven y las compañías por su razon social.
- 2º La fecha y naturaleza del crédito; la autoridad ó notario que lo suscriba, y la hora en que se presente al registro:
- 3º La especie de derecho que se constituya, trasmita, modifique ó extinga por el título; así como el contrato, particion ó juicio de que proceda:
- 4º El monto del crédito:
- 5º Si causa réditos, se expresarán la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr:
- 6º La época desde la cual podrá exigirse el pago del capital:
- 7º La naturaleza del derecho real ó de los predios hipotecados; con la ubicacion de éstos, sus nombres, números, linderos y demas circunstancias que los caractericen:
- 8º El pago de las contribuciones á que estuviere sujeta la finca hipotecada.

2027. 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 adquisicion de dominio; pero expresándose en la inscripcion 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.

2028. 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.

2029. 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 inscripcion de propiedad.

2030. Si dichos bienes no estuvieren inscritos á favor de la mujer, se inscribirán en la forma ordinaria, expresando en la inscripcion su calidad de dotales ó parafernales.

2031. Siempre que el registrador inscriba bienes de dote estimada á favor del marido en el registro de la propiedad, hará de oficio la inscripcion hipotecaria correspondiente en el registro de las hipotecas.

2032. 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 anotacion preventiva que corresponda.

2033. Es nulo el registro hecho en contravencion á lo dispuesto en los artículos 2021 y 2024 á 2026.

2034. Cualesquiera otras omisiones pueden ser subsanadas á costa del acreedor.

2035. Todas las anotaciones del registro se escribirán y numerarán las unas á continuacion de las otras, sin enmendaturas ni entrerenglonaduras, ni mas espacio que el necesario para que se distingan; y se firmarán siempre por el encargado del registro.

2036. Si fuere indispensable hacer alguna enmienda ó entrerenglonadura, se salvará al fin y se autorizará tambien

con la firma del encargado.

2037. El registro conservará sus efectos mientras no fuere cancelado ó se declare prescrito.

2038. El registro de las hipotecas {contraídas en país extranjero, solo producirá efecto en el Estado, hallándose el título respectivo debidamente legalizado.

2039. 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.

2040. 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.

2041. Los encargados del registro son responsables, además de las penas en que puedan incurrir, de los daños y perjuicios á que dieren lugar:

1º Si rehusan ó retardan la recepción de los documentos que les sean presentados para su registro:

2º Si no hacen los registros en forma legal.

3º Si rehusan expedir con prontitud los certificados que se les piden:

4º Si cometen omisiones al extender las certificaciones mencionadas; salvo si el error proviene de insuficiencia ó inexactitud de las declaraciones, que no les sean imputables.

2042. En los casos de los números 1º y 3º 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 CANCELACION DE LAS HIPOTECAS.

Art. 2043. Los registros hipotecarios pueden ser cancelados por consentimiento del acreedor ó por decision judicial.

2044. La cancelacion consiste en la declaracion hecha por el encargado del oficio de hipotecas, al margen del re-

gistro respectivo, de quedar extinguida la hipoteca con todos sus efectos.

2045. Esta declaracion puede hacerse en virtud del consentimiento expreso, ó debidamente comprobado del acreedor, ó por sentencia ejecutoriada.

2046. Los padres, como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores ó incapacitados, y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, solo pueden consentir en la cancelacion del registro relativo á cualquiera hipoteca de sus representados, en el caso de paga real ó por sentencia judicial.

2047. La cancelacion legal del registro por efecto de sentencia ejecutoriada que lo ordene, tiene lugar:

1º Cuando extinguida la deuda en todo ó en parte, rehusa el acreedor injustamente dar su consentimiento para la cancelacion total ó parcial:

2º En el caso de nulidad del registro.

2048. La accion para cancelar ó rectificar el registro, se intentará en el juzgado de primera instancia á cuya jurisdiccion corresponda el oficio en que se asentó aquel.

2049. Si un título hubiere sido registrado en diversos oficios, se intentará la accion en el juzgado en cuya jurisdiccion esté situada la mayor parte de los bienes gravados; regulándose aquella por la mayor cuantía de la contribucion directa.

2050. La organizacion de los oficios de hipotecas; los derechos y obligaciones de los registradores, la forma de las inscripciones y los demas puntos concernientes al desarrollo del sistema hipotecario, se determinarán en un reglamento especial.

### CAPITULO VI.

#### DE LA EXTINCION DE LA HIPOTECA.

Art. 2051. Las hipotecas se extinguen:

1º Por la rescision, por la nulidad y por la extincion de las obligaciones á que sirven de garantía:



2º Por la destrucción del predio hipotecado, salvo lo dispuesto en el artículo 1960:

3º Por la remision expresa del acreedor:

4º Por la declaración de estar prescrito el registro, según lo dispuesto en los artículos 1988 á 1992; 2037 y 2043 á 2045.

5º Por la resolución ó extinción del derecho del deudor sobre el predio hipotecado:

6º Por la expropiación del predio hipotecado por causa de utilidad pública; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1961.

2052. 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.

2053. 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 GRADUACION DE LOS ACREEDORES.

#### CAPITULO I.

##### DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 2054. 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.

2055. Cuando determinados bienes estuvieren afectos al cumplimiento de una obligación, con ellos se hará preferentemente el pago.

2056. Si éste no pudiese hacerse por entero con dichos bienes, la parte insoluta se considerará como crédito simplemente escriturario ó personal, según que la obliga-

cion estuviere ó no constituida en instrumento público.

2057. No entrarán en concurso:

1º Los que fueren propietarios de bienes no fungibles existentes en poder del deudor, ó de fungibles que se hayan entregado conforme al artículo 2680 y se encuentren en el mismo estado:

2º Los acreedores hipotecarios.

2058. En el primer caso del artículo anterior, la cosa depositada se entregará á su dueño luego que éste acredite su derecho.

2059. El acreedor hipotecario justificará la legitimidad de su crédito en un juicio sumario, que seguirá con el deudor, si éste se opone al pago, en los términos que establezca el Código de procedimientos.

2060. El acreedor puede en virtud de convenio expreso, acordado al tiempo de constituirse la hipoteca, hacer vender la finca hipotecada sin las solemnidades judiciales.

2061. El acreedor en el caso del artículo anterior, debe presentar al juez del concurso el título que justifique su crédito, para que se tome razon de él, y denunciar los términos en que se haya verificado la venta de la finca hipotecada, para los efectos de los artículos 2063 y 2076.

2062. 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.

2063. Del precio de toda finca hipotecada se pagarán en el orden siguientes:

1º Los gastos del juicio de que trata el artículo 2059 y los que se causen por las ventas de que hablan los artículos 2060 y 2062.

2º Los gastos de conservación de la cosa hipotecada:

3º La deuda de seguros de la misma cosa:

4º Las contribuciones que por ella se deban de los últimos cinco años:

5º Los acreedores hipotecarios, conforme á la fecha de

su respectiva inscripcion y comprendiéndose en el pago los réditos de los últimos cinco años.

2064. Para que se pague con la preferencia señalada los créditos comprendidos en los casos segundo y tercero del artículo anterior, son requisitos indispensables que los del segundo hayan sido necesarios, y que los del tercero consten por escritura pública.

2065. Si entre los bienes del deudor se hallaren confundidos bienes muebles ó raíces adquiridos por sucesion y obligados por el autor de la herencia á ciertos acreedores, podrán éstos pedir que aquellos sean separados y formar concurso especial con exclusion de los demas acreedores propios del deudor.

2066. El derecho reconocido en el artículo anterior, no tendrá lugar:

1º Si la separacion de los bienes no fuere pedida dentro de tres meses contados desde la aceptacion de la herencia:

2º Si los acreedores hubieren hecho novacion de la deuda ó de cualquier modo hubieren aceptado la responsabilidad personal del heredero.

2067. Los acreedores que obtuvieren la separacion de bienes, no podrán entrar al concurso del heredero, aun cuando aquellos no alcancen á cubrir sus créditos.

2068. Si entre los bienes del deudor hubiere algunos que pertenezcan á alguna sociedad de que aquel fuere miembro, se separarán desde luego los bienes que correspondan á los otros socios; y solo entrarán al fondo del concurso los que fueren propios del deudor, incluyéndose en éstos los que le pertenezcan como socio.

2069. El crédito cuyo privilegio provenga de convenio fraudulento entre el acreedor y el deudor, pierde el privilegio, á no ser que el dolo provenga solo del deudor; quien en este caso será responsable de todos los daños y perjuicios que se sigan á los demas acreedores, fuera de las penas que merezca por el fraude.

2070. Los acreedores privilegiados que no puedan justificar sus créditos antes de que se pronuncie la sentencia

de graduacion, tendrán derecho de exigir que se les admita formal protesta por los derechos que puedan corresponderles.

2071. Los efectos de la protesta que autoriza el artículo anterior, son los siguientes:

1º Impedir que se pague á los acreedores preferentes, sin que constituyan fianza de acreedor de mejor derecho:

2º Constituir á dichos acreedores partes legítimas para litigar con el que protesta; y siendo vencidos, obligarlos á que le enteren su crédito en proporcion á lo que hayan recibido.

2072. El que protesta, debe entablar su accion dentro de treinta dias contados desde que la sentencia de graduacion haya causado ejecutoria.

2073. Los acreedores que no ocurrieren al concurso en tiempo útil y se juzgaren perjudicados, solo podrán deducir sus acciones contra los preferentes en la vía ordinaria; salvo el derecho del acreedor hipotecario para perseguir la cosa hipotecada, y el que pueda corresponder á un tercero que reclame la cosa como acreedor de dominio, en el caso de enajenacion de los bienes que hayan sido adjudicados.

2074. Los acreedores se graduarán en el orden en que se clasifican en los capítulos siguientes, con la prelacion relativa que para cada clase se establece en ellos y con los trámites y solemnidades que prevenga el Código de procedimientos.

2075. Concurriendo diversos acreedores de la misma clase y número, serán pagados segun la fecha de su título. Si los títulos fueren de una misma fecha, ó si ésta no fuere conocida, serán pagados á prorata.

2076. El fondo del concurso se formará con el sobrante de los bienes hipotecados, despues que hayan sido cubiertos los créditos contenidos en el artículo 2063, y con los demas bienes propios del deudor.

### CAPITULO III

#### DE LOS ACREEDORES DE PRIMERA CLASE.

Art. 2077. Del fondo del concurso serán pagados con

absoluta preferencia y con cualesquiera bienes.

1º Los gastos judiciales comunes, en los términos que establezca el Código de procedimientos:

2º Los gastos de rigurosa conservacion y administracion de los bienes concursados:

3º Los créditos por última anualidad vencida y en vencimiento de seguros de dichos bienes:

4º Las contribuciones vencidas en los últimos cinco años:

5º Los gastos de reparacion ó reconstruccion de los bienes inmuebles, siempre que éstas hayan sido indispensables; que el crédito se haya contraido expresamente para ejecutarlas, y que su importe se haya empleado en las obras:

6º Las pensiones, réditos y demas prestaciones reales vencidas en los últimos cinco años.

2078. La preferencia en los casos cuarto y quinto se limita al precio de los inmuebles separados ó que hayan causado las contribuciones.

2079. Los gastos judiciales hechos por un acreedor en lo particular, serán pagados en el lugar en que deba serlo el crédito que los haya causado.

### CAPITULO III

#### DE LOS ACREEDORES DE SEGUNDA CLASE.

Art. 2080. Tiene privilegio en los muebles que se hallen en poder del deudor, el que reclame su precio, si lo hace dentro de los tres meses siguientes á la venta.

2081. El mismo privilegio tiene el crédito por gastos hechos para la conservacion de dichos muebles, aunque se hallen en poder del acreedor, si es reclamado dentro del plazo señalado en el artículo que precede.

2082. El privilegio establecido en los dos artículos anteriores, cesará si los muebles hubieren sido inmovilizados, segun lo dispuesto en el artículo 782.

2083. Si dichos muebles fueren máquinas ú otros útiles empleados en establecimientos industriales, el acreedor conservará su privilegio durante un año contado desde la fecha de la venta, si esta constare en instrumento público.

2084. El acreedor prendario será preferido en el valor de la prenda, si esta se hallare en su poder, ó cuando sin culpa suya hubiere perdido su posesion.

2085. El crédito por hospedaje tiene privilegio en el precio de los muebles del deudor, que se encuentren en poder del acreedor.

2086. El crédito por fletes será preferido en el precio de los efectos trasportados, si se hallan en poder del acreedor.

2087. El crédito por simiente ó por cualquiera gasto de cultivo tiene privilegio sobre los frutos respectivos, si existen en poder del deudor.

2088. El crédito del arrendador de predios rústicos tiene privilegio por el precio del arrendamiento, indemnizacion de daños y perjuicios y cualesquiera otros gravámenes declarados en la escritura, sobre los frutos y el precio del subarrendamiento del inmueble, con tal que la reclamacion se haga dentro de un año contado desde el vencimiento de la obligacion.

2089. El crédito del arrendador de predios urbanos por la renta del inmueble, indemnizacion de perjuicios y cualesquiera otros gravámenes declarados en la escritura, tiene privilegio sobre los muebles ó utensilios del arrendatario que se encuentren en la finca, con tal que la reclamacion se haga en el plazo señalado en el artículo anterior.

### CAPITULO IV.

#### DE LOS ACREEDORES DE TERCERA CLASE.

Art. 2090. Tienen privilegio sobre los inmuebles no hipotecados y sobre los muebles no comprendidos en el capítulo anterior:

1º El crédito por gastos del funeral del difunto, segun la costumbre del lugar:

2º El crédito por gastos hechos en la última enfermedad del deudor, no excediendo de un año:

3º El crédito por alimentos fiados al deudor, para su subsistencia y la de su familia en los seis meses anteriores á la formacion del concurso:

4º Los créditos por salarios de cualesquiera servicios familiares ó domésticos, en los dos últimos años:

5º El crédito de las personas comprendidas en las fracciones 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª y 10ª del artículo 2000, que no hubieren exigido la hipoteca necesaria:

6º El crédito por contribuciones no comprendidas en la fracción 4ª del artículo 2063 y 4ª del 2077:

7º El valor de los depósitos de cosas fungibles entregadas sin marca y que estén consumidas:

8º El crédito del erario y de los establecimientos públicos, que esté ya liquidado y que no se haya garantido conforme á la fracción 12ª del artículo 2000, ó en la parte que no cubra la garantía.

2091. Los acreedores comprendidos en las fracciones 1ª, 2ª, 3ª y 4ª del artículo 2000, tienen privilegio sobre los inmuebles que en ellas se enumeran, cuando no hayan exigido la constitucion de hipoteca expresa.

2092. Lo dispuesto en el artículo anterior solo se observará cuando los bienes de que en él se trata, se hallen en poder del deudor.

## CAPITULO V.

### DE LOS ACREEDORES DE CUARTA CLASE.

Art. 2093. Pagados los acreedores contenidos en los capítulos que preceden, lo serán los hipotecarios que hubieren quedado en parte insolutos, por no haber alcanzado á cubrir sus créditos el precio de los bienes que les fueron hipotecados.

2094. Despues se pagarán los créditos que consten en escritura pública y que no tengan otro privilegio.

2095. Pagados estos acreedores, lo serán los que hubieren quedado en parte insolutos y estén comprendidos en los capítulos anteriores.

2096. Despues se pagarán los créditos que consten en documento privado, que esté extendido con los requisitos de la ley del timbre.

## CAPITULO VI.

### DE LOS DEMAS ACREEDORES.

Art. 2097. Con los bienes restantes serán pagados todos los demas créditos, que no estén comprendidos en los capítulos anteriores. El pago se hará á prorata y sin atender á las fechas ni al origen de los créditos.

2098. En último lugar se cubrirán la responsabilidad civil que provenga de delito y las multas.

## TITULO DECIMO.

### DEL CONTRATO DE MATRIMONIO CON RELACION A LOS BIENES DE LOS CONSORTES.

## CAPITULO I.

### DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 2099. El contrato de matrimonio puede celebrarse bajo el régimen de sociedad conyugal ó bajo el de separacion de bienes.

2100. En los dos casos mencionados en el artículo anterior, puede tener lugar la constitucion de dote, que en ambos se regirá por lo dispuesto en los capítulos 10, 11, 12 y 13 de este título.

2101. La sociedad conyugal puede ser voluntaria ó legal.

2102. La sociedad voluntaria se regirá extrictamente por las capitulaciones matrimoniales que la constituyan: todo lo que no estuviere expresado en ellas de un modo terminante, se regirá por los preceptos contenidos en los capítulos 4º, 5º y 6º de este título, que arreglan la sociedad legal.

2103. La sociedad voluntaria y la legal se regirán por las disposiciones relativas á la sociedad comun en todo lo que no estuviere comprendido en este título.

2104. La sociedad conyugal; ya sea voluntaria, ya sea