

LECCION 6.

ARTICULOS 1964 á 1971.

Art. 1964.—Solo puede hipotecar el que puede enagenar, y solo pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enagenados.

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

—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 prédio 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.

24.—Dos principios sanciona nuestro artículo 1964: 1º Solo puede hipotecar el que puede enagenar; 2º solo pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enagenados.

Si bien, como hemos tenido ocasion de decir, la hipoteca no es una especie de desmembracion del dominio, reconocemos que es una especie de enagenacion y que por lo mismo, los que carecen de capacidad legal para enagenar, tampoco pueden hipotecar, y vice-versa, los que pueden enagenar, pueden tambien hipotecar. Así, el apoderado ó mandatario á quien se confiere por el mandante la facultad de enagenar puede hipotecar válidamente, y no podrá hacerlo aquel á quien no se confiere en el mandato la facultad referida. De la misma manera el menor y el incapacitado que no pueden enagenar tampoco pueden hipotecar, y sus representantes podrán hacer lo uno y lo otro con las formalidades que para su respectivo caso establece la ley—art. 1949.

La enagenacion de un bien inmueble y su gravámen por medio de la hipoteca, son dos actos á que la ley dá una misma importancia, y en su vigilancia previsorá en favor de las personas á quienes de una manera especial favorece, niega el derecho de hipotecar á las que no concede el derecho de enagenar.

Esta parte de nuestra jurisprudencia actual está en perfec-

ta armonía con la antigua.—«*Pupillus sine tutoris auctoritate hypothecam dare non potest*—dice el principio de la *ley primera D. Quae res pig. vel hyp. dat.*—y en la legislación de las Partidas encontramos consagrado el mismo principio. Puede hipotecar sus bienes el que puede enagenarlos, y por el contrario, el que no puede enagenar tampoco puede hipotecar—*Leyes 7.ª título 13 Part. 5.ª y 10.ª título 33 Partida 7.ª*»

La ley española en su art. 139 establece, que solo podrán constituir hipoteca voluntaria los que tengan la libre disposición de sus bienes, ó en caso de no tenerla se hallen autorizados para ello con arreglo á las leyes.

El Código de México en su artículo 2066 y el de Veracruz en el 2297 dicen: «*No puede hipotecar válidamente sus bienes sino el que tiene capacidad para enagenarlos.*»

El Código francés en su artículo 2124 se expresa en estos términos: «*Las hipotecas convencionales no pueden ser consentidas sino por aquellos que tienen la capacidad de enagenar los inmuebles sobre que se constituyen.*» Esto mismo repiten textualmente el Código de las Dos Sicilias en su artículo 2010; el de la Luisiana en el 3267, el de Cerdeña en el 2164; el de Holanda en el 1214; el de Vaud en el 1587; la ley de Bélgica en su artículo 73; y sustancialmente dicen lo mismo la ley de Baviera en su artículo 14; la ley de Toscana en el 75, el artículo 12 título 14, libro 3º del Código Argentino, y el 1974 del Italiano.

En cuanto al segundo principio de nuestro artículo ya anticipamos al hablar de las servidumbres en el artículo 1951, algunas nociones relativas á esta materia; ya vimos que no todo inmueble, ni todo derecho real constituido sobre un inmueble, es susceptible de hipoteca, y que algunos derechos

reales constituidos sobre bienes inmuebles no pueden hipotecarse con separación del prédio respectivo porque tampoco pueden enagenarse separadamente del mismo prédio. Generalizando, pues, esta idea, debemos decir con la segunda parte de nuestro artículo 1964, que solo pueden hipotecarse los bienes que pueden ser enagenados.

«*Eam rem quam quis emere non potest, quia commercium ejus non est, jure pignoris accipere non potest ut Pius, Claudio Saturnino, rescriptis*» dice el párrafo segundo de la *ley 1.ª D. tit. 3.ª libro 20.*—Nuestras antiguas leyes patrias—*8.ª título 19 libro 3.ª del Fuero real*—dijeron: «*Toda cosa que es defendida por la ley que non se puede vender, defendemos que non se pueda empenñar.*»

La filosofía del principio de que nos ocupamos está al alcance de todos—La hipoteca tiene por objeto garantizar el cumplimiento de una obligación, objeto que se realiza haciendo vender la cosa hipotecada para pagar con el producto de la venta al acreedor. Si, pues, la cosa no puede ser vendida no puede llenar el objeto de la garantía, y la hipoteca es inútil, y absurda.

El Código francés en su artículo 2118 dice: *Solo son susceptibles de hipoteca: 1.ª los bienes inmuebles que están en el comercio, y sus accesorios reputados inmuebles; 2.ª el usufructo de los mismos bienes y de sus accesorios durante el tiempo de su duración.*» Esto mismo consignan el Código de las Dos Sicilias en su artículo 2004; el de la Luisiana en el 3256; el de Cerdeña en las fracciones 1ª y 2ª del 2168; el de Holanda en el 1210; el de Bolivia en el 2141; la ley de Bélgica en el artículo 45; y el Código Italiano, en el 1967 fracciones 1ª y 2ª

El Código Austriaco—artículo 448—dice: «*Toda cosa que*

está en el comercio puede servir de prenda. Si la cosa empeñada es un inmueble se llama hipoteca.»

25.—El artículo 1965 previene, que la hipoteca constituida por el que no tenga derecho de hipotecar, no convalecerá aunque el constituyente adquiera después el derecho de que carecía.

Este artículo es textualmente el 126 de la ley española, sin otra diferencia que la de haberse suprimido las palabras «según el registro». La ley española no habla en general del que no tenga el derecho de hipotecar, sino del que no lo tenga, según el registro. Mas penetrada que nuestro Código del sistema alemán refiere el derecho de hipotecar al registro de la propiedad. Si en él no aparece que el que constituye la hipoteca es propietario del inmueble ó del derecho hipotecado, la hipoteca no subsiste ni convalece aun cuando mas adelante se haga constar que el constituyente ha adquirido el derecho de que carecía, y esto, porque el dolo ó la incuria de unos no puede convertirse en daño de otros. Los autores de la ley española se explican á este respecto en los términos siguientes:—«Puede ocurrir que el que no aparezca en el Registro con derecho para hipotecar, constituya una hipoteca, y que después adquiera el derecho de que antes carecía. ¿Convalecerá en este caso la hipoteca? La comisión ha resuelto esta cuestión en sentido negativo; ni podía hacerlo de otro modo á no ser inconsecuente. La convalidación lleva tras sí la eficacia de lo que inválidamente se ha ejecutado; por el mero hecho, pues, de concederla, implícitamente quedarían perjudicados los que tuvieron un derecho real, adquirido con posterioridad á la constitución de la hipoteca, pero antes de su revalidación sobre la misma finca, y así el dolo ó la incuria de unos vendría á convertirse en daño de otros que hubieran obrado de buena fé y con dili-

gencia. Otra razón poderosa ha movido también á la comisión; es necesario alejar de la propiedad inmueble y del Registro, cuanto sea posible, todo lo que directa ó indirectamente propenda á disminuir el crédito territorial, y nada lo cercena tanto como la facilidad de enagenar é hipotecar, concedida á los que no tienen el título de dueños, tan solemne y públicamente reconocido, como se propone el legislador, por medio de los registros que á la propiedad inmueble se refieren.»

En general, las legislaciones extranjeras no se ocupan del caso previsto por nuestro artículo 1965; pero juzgado conforme á los principios que sancionan habría que decidirlo en los términos en que la ley española y nuestro Código lo deciden. Sin embargo, el Código de la Luisiana en su artículo 3271 nos presenta una resolución enteramente contraria. Hé aquí su texto: «Si alguno, al contraer una obligación para con otro, le asigna una hipoteca sobre un bien de que no es entonces propietario, esta hipoteca será válida si el deudor que la ha dado adquiere posteriormente la propiedad del bien hipotecado por cualquier título que sea.» Esta misma resolución contienen los artículos 405 y 406 del Código Prusiano.

26.—Los artículos 1966 y 1967 de nuestro Código forman las dos fracciones de que se compone el artículo 131 de la ley española, sin otra diferencia que la que resulta de que la regla fijada por el Código en los citados artículos es general, siendo así que la ley española la fija con relación al caso de que la finca hipotecada esté en manos de un tercer poseedor.

Si para el pago de alguno de los plazos fuere necesario vender la finca hipotecada, se hará la venta pasando la finca al comprador con la hipoteca correspondiente á la parte de crédito que no estuviere satisfecha, la cual con los intereses

se deducirá del precio; si el comprador no quiere la finca con este gravámen, se depositará su importe con los intereses para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes. Tales son sustancialmente las disposiciones de los artículos que nos ocupan.

Supongamos que la finca hipotecada es valiosa en \$20,000, que reconoce 10,000 á pagar en dos plazos, uno ya vencido, y otro que vencerá á los cinco años con causa de réditos á razon de uno por ciento cada mes. Vendida la finca para pagar el plazo cumplido, y suponiendo que el comprador está conforme en recibirla con el gravámen del plazo por vencer y que la venta se ha hecho en los \$20,000 del precio, habrá que formar al comprador la cuenta siguiente:

Precio de venta.....\$	20,000. 00
A deducir:	
Importe del plazo no vencido.....	5,000. 00
Intereses al 1 p ^o en cinco años...	3,000. 00
	<hr/> 8,000. 00
Precio líquido que deberá exhibir..\$	<hr/> 12,000. 00

El comprador, pues, exhibirá \$12,000 de los que se pagarán 5,000 al acreedor por el plazo vencido, y quedarán 7,000 en beneficio del deudor desposeído de una finca vendida en \$20,000 y sobre la que reconocía 10,000. Por su parte el comprador obtiene la considerable ventaja de conservar en su poder \$8,000 del precio de la finca durante cinco años y sin gravámen de ninguna especie.

Suponiendo ahora, que el comprador no quiera la finca con este gravámen, exhibirá desde luego los \$20,000 del precio

de compra; de esta suma se pagarán \$5,000 del plazo vencido; se depositarán los 5,000 del plazo por vencer y los 3,000 de réditos que se causarán en los cinco años; y el deudor recibirá como en el caso anterior los \$7,000 pesos restantes. Los \$8,000 depositados se conservarán durante cinco años, en el Monte de Piedad improductivos para todo el mundo, y con el gravámen de la comision ó derechos de depositaria.

Se comprende con facilidad que las condiciones del caso que hemos supuesto pueden modificarse de varios modos, y que puede hacerse mas y mas patente la injusticia y el absurdo hasta un grado verdaderamente monstruoso; pero la ley es clara y su aplicación al caso anterior es irreprochable.

Los autores de la ley española solo nos dicen: «*Puede tambien suceder que la finca hipotecada se enagene para pagar con su importe un plazo vencido, estando los demas pendientes todavía. Aunque al parecer no admite duda que la enagenacion debe hacerse quedando subsistente la hipoteca por la cantidad que reste por satisfacer, ha parecido conveniente consignarlo.*» Estas cortas líneas no satisfacen, y vanamente buscaremos en ellas las razones de justicia, de conveniencia ó de equidad que fundan las resoluciones que contienen los artículos que examinamos. En los Códigos extranjeros nada encontramos á este respecto.

27.—Nuestro art. 1968 declara que la accion hipotecaria prescribe á los veinte años contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.

Ya sabemos que la prescripcion es un medio de adquirir el dominio de una cosa, ó de librarse de una carga ú obligacion, mediante el transeurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley—art. 1163—; que la adquisicion de cosas ó derechos en virtud de la posesion, se llama pres-

cripcion positiva; y negativa la exoneracion de obligaciones por no exigirse su cumplimiento—art. 1166—; que esta prescripcion aprovecha á todos. Aun á los que por sí mismos no pueden obligarse—art. 1169—; y por último que la misma se verifica por solo el lapso del tiempo, haya ó no buena fé, y contándose aquel desde que la obligacion se hizo exigible conforme á derecho—art. 1200—.

Sabemos además, que la prescripcion negativa se funda en la presuncion de abandono por parte del que teniendo una accion, no la ha ejercitado durante cierto tiempo. La conveniencia pública exige que el dominio de las cosas y los derechos no sean inciertos; que si alguno, durante un tiempo dilatado, posee una cosa en calidad de dueño, creyendo que positivamente lo es, y que su adquisicion está consagrada por un título justo, quede definitivamente dueño de la cosa poseida, aunque pueda demostrarse despues con completa evidencia, que el título no era suficiente, ó que la adquisicion era viciosa por cualquiera otra causa. De la misma manera la conveniencia pública se interesa tambien en que cuando alguno deja de ejercitar una accion, durante cierto tiempo, pasado él, no pueda ya ejercitarla. La ley presume en ese caso que el que tenia la accion la ha abandonado; que su intencion ha sido dejar libre y quito al que le estaba sujeto por la obligacion consiguiente, y esta presuncion es de tal manera eficaz—presuncion *juris et de jure*—que contra ella no es admisible prueba alguna.

Sentados estos principios, ninguna explicacion más necesita nuestro art. 1968. Pasados veinte años desde que el acreedor pudo ejercitar la accion hipotecaria conforme al título inscrito, la accion queda prescrita. La ley presume que el acreedor, que estando en capacidad legal para ejercitar su accion,

no la ha ejercitado en veinte años, ha querido exonerar al deudor de la obligacion correspondiente, y, volvemos á decirlo, esta presuncion tiene tal fuerza, que se hace superior á la verdad misma, al hecho real y positivo de que el acreedor no ha tenido la intencion que se le atribuye, sino que bien al contrario ha conservado constantemente el ánimo de ejercitar su derecho.

La hipoteca, obligacion accesoria y subsidiaria, puede constituirse para garantir el cumplimiento de cualquiera obligacion; pero comunmente se constituye para garantir el pago de una cantidad en numerario y sus réditos. La prescripcion de veinte años de que habla nuestro artículo, es aplicable al cobro del capital, no al de los réditos, pues éstos y las rentas ó pensiones, se prescriben en cinco años, contados desde que dejó de pagarse la primera prestacion; á menos que por los caidos de mas tiempo se haya ampliado la hipoteca, asentándose en el registro respectivo, en cuyo caso esta ampliacion producirá efecto con relacion á tercero desde la fecha del registro—art. 1972.

Conforme á nuestro derecho de las Partidas para fijar el término de la prescripcion de la accion hipotecaria, hay que distinguir si la cosa hipotecada la posee un tercero, ó el mismo deudor ó sus herederos; y en el primer caso, si el tercero está presente ó ausente, y si tiene ó no buena fé. A favor del tercero que tiene buena fé, la accion hipotecaria prescribe en diez años entre presentes y en veinte entre ausentes; á favor del mismo tercero que no tiene buena fé, esto es, que posee la cosa sabiendo que está hipotecada, la prescripcion se verifica en treinta años, esté ó no presente el poseedor; por último, si el deudor mismo, ó su heredero, poseen la cosa, la prescripcion se verifica en cuarenta años. Tales eran las disposi-

ciones del derecho de las Partidas, como puede verse en las leyes 27, tít. 29, Part. 3ª, y 39, tít. 13, Part. 5ª; pero la famosa ley 63 de Toro—5ª, tít. 8º, lib. 11 Nov. Rec.—las derogó señalando indistinta y generalmente treinta años á la duracion de la accion hipotecaria, ora posea la cosa hipotecada el mismo deudor ó su heredero, ora la posea un extraño con buena ó con mala fé, estando ausente ó presente.

El derecho romano distinguia, como el derecho de las Partidas, si el deudor ó su heredero, ó un extraño ó sucesor singular poseen la cosa hipotecada, y segun los casos, acuerda al poseedor la prescripcion *longi temporis*, de diez ó veinte años, ó la de *longissimi temporis*, de treinta ó cuarenta años. Habiendo justo título y buena fé, bastaba la prescripcion de diez años entre presentes, ó de veinte entre ausentes, para dar la propiedad libre de la cosa.—L. 8ª tít. 39 libro 7º C—Faltando el justo título, la prescripcion *longissimi temporis* producía el mismo efecto, con tal que la posesion se hubiese adquirido de buena fé—la misma ley antes citada.—Por último, el deudor y su heredero, no podían oponer la prescripcion sino pasados cuarenta años—L. 7ª tít. 39 lib. 7º C.

El Código del Estado de México en su art. 2090, y el de Veracruz en el 2327, disponen, que «*la hipoteca se extingue con la obligacion principal, y por todos los otros medios con que se extinguen las demas obligaciones.*» Así, que, en estas dos legislaciones no hay un tiempo especialmente señalado á la duracion de la accion hipotecaria. Esta se prescribe en el mismo tiempo que la obligacion á que la hipoteca sirve de garantía, sin que esto impida que subsistente la obligacion principal, pueda extinguirse la hipoteca por causas y medios que le son enteramente peculiares.

El Código francés señala entre las causas de extincion de

la hipoteca la prescripcion—art. 2180; designa como término para que proceda cuando los bienes hipotecados están en poder del deudor el fijado para la prescripcion de las acciones que dan la hipoteca, y cuando están en poder de un detentador extraño, el que el detentador necesita para ganar la propiedad; por último en el artículo 2262 establece, que: todas las acciones, así reales como personales, se prescriben en treinta años, sin que aquel que alega la prescripcion esté obligado á mostrar un título, y sin que pueda oponersele la excepcion de su mala fé.»

El Código de Holanda en sus artículos 1253 y 2004 contiene las mismas decisiones; el de la Luisiana en su art. 3374 reproduce las mismas disposiciones del Código frances en su citado artículo 2180; el de Cerdeña en su art. 2301 establece, que las hipotecas se extinguen tambien por la prescripcion; que ésta se verifica, tratándose de bienes que están en poder del deudor por el trascurso del tiempo necesario para prescribir el crédito mismo; y que en cuanto á los bienes poseidos por un tercero la prescripcion se verifica por el trascurso de treinta años.

El Código de Baviera—libro 2º capítulo 4º art. 8º dice: que salvo los casos en que la ley dispone otra cosa, los bienes muebles se prescriben en tres años, los inmuebles y *las cosas incorporales* en diez entre presentes y veinte entre ausentes, y que no habiendo título se necesitan treinta años para la prescripcion.

28.—El artículo 1969 declara, que es nula la hipoteca constituida por el fallido en los 30 dias anteriores á la declaracion de la quiebra.

Nuestras ordenanzas de Bilbao, que es el Código de Comercio legalmente vigente en la república, contienen diversas

decisiones con relacion á las operaciones practicadas por un comerciante quebrado en los dias próximamente anteriores á la quiebra. El artículo 23 del capítulo 17 declara nulos los pagos de letras y otros títulos de crédito, ya sea en dinero, traspaso, ó cesiones, ó ya en ventas ó donaciones de bienes muebles ó raíces, de plazos que no estén cumplidos para el dia en que se publicare la quiebra; y el artículo 53 declara, que si se hallare que algun instrumento que presentare cualquier acreedor se hubiere otorgado en tiempo inhabil por presumirse haberse hecho en dolo y fraude de los acreedores personales, como es cuando se halla próximo á quebrar, ó que por otras reglas de derecho se conozca tal malicia; se deberá dar por nulo y ninguno reputando á los tales acreedores como de derecho personal; y todos los demas que resultaren por instrumentos públicos que no padezcan vicio ni sospecha de fraude ni dolo, serán graduados con preferencia segun sus antelaciones, en la forma acostumbrada y debida por derecho.

El Código de Comercio, actualmente vigente en España, se ocupa tambien de prevenir los fraudes posibles cometidos por el fallido en perjuicio de sus legítimos acreedores, y á este propósito consigna varias prevenciones en sus artículos 1036 á 1046; entre ellas la contenida en la fraccion 4.^a del art. 1039. «*Se reputan fraudulentos y quedarán ineficaces de derecho, con respecto á los acreedores del quebrado los contratos celebrados por éste en los treinta dias precedentes á su quiebra que sean de las especies siguientes.... 4.ª las hipotecas convencionales establecidas sobre obligaciones de fecha anterior que no tuvieren esa calidad, ó sobre préstamos de dinero ó mercaderías cuya entrega no se verificase de presente, al tiempo de otorgarse la obligacion, ante el escribano y testigos que intervinieron en ella.*»

Del contesto de estas disposiciones en lo relativo al punto que nos ocupa se deduce, que tanto las ordenanzas de Bilbao como el Código de Comercio, presumen que son fraudulentas las hipotecas constituidas por el fallido en los dias próximamente anteriores á la declaracion de la quiebra. El segundo fija, como hemos visto, los treinta dias anteriores, pero supone dos cosas: 1.^o que la hipoteca constituida tiene por objeto garantizar una obligacion preexistente que no tenia la calidad de hipotecaria; 2.^o que si la hipoteca se ha constituido por una obligacion nueva, como la que resulta de préstamo de dinero ó mercaderías, no aparezca justificada la entrega en el mismo instrumento en que consta la obligacion. De manera, que si en la misma escritura, otorgada ante escribano público y con las solemnidades requeridas por la ley, en que se confiesa la obligacion y se constituye la hipoteca para garantizarla, aparece que se ha hecho real y efectivamente la entrega del dinero ó de las mercaderías, para cuyo pago se contrae la obligacion, la hipoteca no será nula.

Nuestro artículo no descende á estos pormenores. Presume fraudulenta la constitucion de la hipoteca en todo caso constituida en los treinta dias anteriores á la quiebra, lo mismo la hipoteca que se constituye por una obligacion preexistente que la que tiene por objeto garantir una obligacion nueva, ya sea que conste de una manera fehaciente, ó que no conste de modo alguno la entrega del dinero, ó de las mercaderías ó especies cuyo pago se garantiza con la obligacion hipotecaria; ataca y previene el fraude posible contra los acreedores legítimos, pero deja en poder del deudor los medios de cometer un fraude contra un acreedor que descansando en la eficacia de la garantía bajo cuya fé ha contratado, no tiene medio alguno para conocer que la ofrecida y dada dentro de

los treinta dias próximamente anteriores á la quiebra, resultará ineficaz y nula de pleno derecho.

Por otra parte, un comerciante acaudalado y de buen crédito hoy, puede estar mañana envuelto en las dificultades y desgracias de una quiebra imprevista. Un norte en Veracruz, un incendio en sus almacenes, ó casa de comercio, un accidente imprevisto y terrible, puede cambiar instantaneamente la faz de sus negocios, y constituirlo en completa quiebra. Las hipotecas constituidas en los treinta dias anteriores á esta desgracia seran nulas de pleno derecho; la ley presume, contra la evidencia de los hechos, que son fraudulentas esas hipotecas, y bajo este concepto las declara irremisiblemente nulas.

Verdad es que nuestro artículo no habla de comerciantes, y que el Código mercantil fijará en esta parte los principios respectivos con independencia de los establecidos en la legislación comun; pero tambien es cierto que lo dicho respecto de aquellos puede decirse tambien de cualquiera persona, aunque no sea de profesion comerciante, y por lo mismo que la regla fijada en nuestro Código puede presentar grandes absurdos en su aplicacion práctica.

Debemos advertir que el artículo de que nos ocupamos se refiere á las hipotecas voluntarias y que por lo mismo su decision no alcanza á las hipotecas legales constituidas, no por la voluntad espontánea del deudor, sino aun contra su voluntad, y en virtud y por ministerio de la ley.

29.—Los artículos 1970 y 1971 no necesitan explicacion: Su simple lectura basta para su recta inteligencia y para comprender los motivos de las decisiones que contienen. No puede contratarse el pago adelantado de rentas por un tiempo que exceda al plazo del crédito hipotecario; y si este plazo

es incierto, como cuando depende de una condicion que no se sabe si se realizará, ó el dia en que tendrá su cumplimiento, no podrá estipularse el pago adelantado de rentas por mas de cuatro años sin consentimiento del acreedor hipotecario. La estipulacion que en contrario se hiciere será nula en cuanto al exceso. La ley quiere, que cuando el acreedor hipotecario, por estar ya vencido el plazo de la obligacion, trate de ejercitar su accion, pueda hacerlo de una manera expedita ejercitando su derecho no solo sobre el fundo hipotecado, sino tambien sobre sus rentas ó productos, afectos igualmente á la hipoteca.