

# LOUISIANA.

## CODIGO CIVIL DE 1825

### LIBRO III.

#### TITULO XXII.

##### DE LAS HIPOTECAS.

##### CAPITULO I.

##### Disposiciones generales.

**ART. 3245.** La hipoteca es un derecho real que se concede al acreedor sobre los bienes de su deudor para seguridad de su crédito, y que le dá la facultad de hacerlos embargar y vender por falta de pago. (2114 C. fr.).

**3246.** La hipoteca es una especie de prenda, la cosa hipotecada queda obligada al pago de la deuda ó á la ejecución de la obligación.

**3247.** La hipoteca tiene de común con la prenda:

1º Que la una y la otra se conceden al acreedor para la seguridad de su crédito;

2º Que ambas afectan á la cosa que está sujeta á ellas, y que la misma cosa no puede ser obligada á un segundo acreedor en perjuicio del primero.

**3248.** La hipoteca se distingue de la prenda:

1º En que la hipoteca no tiene lugar sino sobre bienes inmuebles, so-

bre esclavos, ó sobre otros derechos que adelante se dirán, y la prenda no tiene por objeto sino bienes muebles corporales ó incorporales;

2º En que en la prenda los muebles y efectos que están afectos á ella deben ponerse en poder y posesión del acreedor, ó de un tercero en que hayan convenido las partes, mientras que la hipoteca solo produce el efecto de afectar á los derechos del acreedor los bienes hipotecados, sin que sea necesario ponerlo en posesión de ellos.

**3249 y 3250.** Como los 2114 párrafo 2º y 3º y 2115 del C. fr.

**3251.** La hipoteca es el accesorio de una obligación principal, destinada á corroborarla para asegurar su cumplimiento.

**3252.** Es también de esencia de la hipoteca que exista una deuda principal que le sirva de base, y sin la que aquella no puede existir.

**3253 y 3254.** Como los 2116 y 2117 del C. fr.

**3255.** La hipoteca relativamente á la manera con que afecta los bienes se divide en general y especial. La general es la que afecta todos los bienes presentes y futuros del deudor. La especial es la que solo afecta ciertos bienes determinados.

**3256.** Como el 2118 del C. fr. agregando:

3º Los esclavos;

4º En fin, las embarcaciones y los edificios.

### SECCION 1ª

#### De las hipotecas convencionales.

**3257.** La hipoteca convencional es un contrato por el que una persona afecta la totalidad de sus bienes ó solamente algunos en favor de otra, en seguridad de alguna obligación, pero sin desprenderse de su posesión.

**3258.** Se puede constituir hipoteca por una obligación, cualquiera que sea, y aun para el cumplimiento de un hecho.

**3259.** Puede darse hipoteca por una obligación que aun no existe, como cuando alguno constituye una hipoteca en garantía de un endoso que otro promete hacerle.

**3260.** Pero el derecho de hipoteca en este caso no se realizará sino en tanto que se cumpliera la promesa por el que la hizo: sin embargo el cumplimiento de esta promesa dará á la hipoteca un efecto retroactivo á la época del contrato.

**3261.** Puede constituirse la hipoteca por solo una parte de la obligación principal que se contrajo.

**3262.** No es necesario que la hipoteca se constituya por el que contrajo la obligación principal; puede constituirse por un tercero.

**3263.** En este último caso, es necesario examinar si la hipoteca se constituyó pura y simplemente, ó si

el empeño se contrató personalmente para la ejecución de la obligación.

**3264 y 3265.** Si para seguridad de la obligación de un tercero se constituye hipoteca sobre un inmueble, la acción hipotecaria procede contra la cosa para hacerla embargar y vender; pero no hay acción personal procedente contra el propietario sino cuando se hubiere comprometido personalmente al cumplimiento de la obligación.

**3266.** Aunque la nulidad de la obligación principal entraña la de la hipoteca, ésta no se extingue con relación á aquel que la ha constituido en favor de un tercero sino cuando la obligación principal se rescinde por efecto de una nulidad absoluta.

**3267 y 3268.** Como los 2124 y 2125 del C. fr.

**3269.** Como el 2126 del C. fr. suprimidas estas palabras en la parte final: "ó en virtud de sentencias."

**3270.** Un mandatario no puede hipotecar los bienes de su mandante sino con poder especial al efecto. Sin embargo, si el mandatario recibiendo en préstamo por su mandante, hubiere constituido una hipoteca, y éste hubiere recibido el dinero del préstamo, ó hubiere sido empleado útilmente en su provecho, el mandante estará obligado á ratificar la hipoteca, y podrá ser estrechado á su ejecución.

**3271.** Si alguno contrayendo una obligación para con otro le asigna hipoteca sobre un bien de que no

es á lo sazón propietario, esta hipoteca será válida, si el deudor que la ha constituido adquiere después la propiedad del bien hipotecado por cualquier título.

**3272.** La hipoteca convencional no puede constituirse sino por escritura otorgada ante un notario y dos testigos, ó por escritura privada. No es admisible la prueba de una hipoteca verbal (2127 del C. fr. dif.). Lo demás como el art. 2120 del C. fr.

**3273.** No hay hipoteca convencional válida más que aquella, cuyo título constitutivo declara especialmente la naturaleza y situación de cada uno de los inmuebles sobre que se hubiere constituido. (2129 del C. fr.)

**3274.** Si son esclavos los bienes hipotecados, deben especificarse en la escritura de hipoteca sus nombres, su sexo, y en cuanto sea posible su edad y su nación, á efecto de identificar mejor sus personas.

**3275.** El deudor puede hipotecar generalmente todos sus bienes presentes, ó especialmente algunos; pero en uno y otro caso debe hipotecarlos de una manera nominativa y expresa, según se ha dicho en los dos artículos anteriores.

**3276.** Los bienes futuros no pueden hipotecarse por contrato. (2129, último párrafo del C. fr.)

**3277.** La hipoteca convencional no es válida, sino cuando la suma porque se ha constituido es cierta y

determinada en la escritura. (2132, 1.ª parte del C. fr.)

**3278.** Como el 2133 del C. fr.

## SECCION 2.ª

### *De las hipotecas legales.*

**3279.** La ley solo dá en ciertos casos una hipoteca al acreedor sobre los bienes de su deudor, sin que haya necesidad de que se estipule entre las partes; esta es la que se llama hipoteca legal. Se llama también tácita esta hipoteca porque existe por efecto de la ley, sin el auxilio de una convencion.

**3280.** No hay hipoteca legal más que en los casos determinados por el presente Código.

**3281.** Los derechos y créditos á que se concede una hipoteca legal, son los expresados en los artículos siguientes.

**3282.** Los menores, los incapacitados y los ausentes tienen hipoteca legal sobre los bienes de sus tutores y curadores en garantía de su administración, desde el día del nombramiento de estos tutores y curadores hasta el del exámen y terminación de sus últimas cuentas. (2121 y 2135 del C. fr.) Los tutores y curadores de estas personas tienen una hipoteca del mismo género sobre sus bienes en garantía de los anticipos que hayan hecho.

**3283.** Hay hipoteca legal sobre

los bienes de aquellos que sin haber sido nombrados tutores ó curadores, de los menores, incapacitados ó ausentes, se han ingerido en la administración de los bienes de estas personas, desde el día en que hubieren ejecutado el primer acto de esta administración.

**3284.** Los hijos de matrimonios anteriores, cuya madre se hubiere casado de nuevo sin convocar un consejo de familia para hacer decidir si conservará ó no la tutela indebidamente conservada por su madre, á contar desde el día de la celebración del nuevo matrimonio. (396 del C. fr.)

**3285.** Cuando el padre ó la madre de un menor se ha hecho adjudicar los bienes que poseía en comun con él, los bienes adjudicados quedan tácita y especialmente hipotecados en favor del menor, en garantía del pago del precio de la adjudicación; y de sus réditos, calculados desde el día en que se hizo esta adjudicación.

**3286.** Hay hipoteca legal, desde el día de la terminación del inventario sobre los bienes del esposo sobreviviente ó de sus herederos, que han sido gravados por el inventario de los bienes de la comunidad ó de la sucesión, hasta que se verifique la partición, ó la liberación.

**3287.** La mujer casada tiene hipoteca legal sobre los bienes de su marido:

1.ª Por la restitución de su dote, y

por el recobro de los bienes dotales vendidos por el marido, y que ella llevó al matrimonio á contar desde el día de la celebracion de éste;

2º Por la restitucion ó el recobro de los bienes dotales que haya adquirido durante el matrimonio por sucesion ó donacion, desde el día en que la donacion tuvo efecto. (2121 y 2135 del C. fr.)

3288. Como el 2122 del C. fr.

### SECCION 3ª

#### *De las hipotecas judiciales.*

3289. La hipoteca judicial es la que resulta de una sentencia, sea en juicio contradictorio, sea en rebeldía, definitiva ó provisional, en favor del que la ha obtenido. (2123, 1ª parte, del C. fr.)

3290. La hipoteca judicial tiene lugar desde el día en que la sentencia que la produce se ha pronunciado, con tal que haya sido debidamente inscrita, en la forma que se dirá despues.

3291. Si hay apelacion, y la sentencia fuere confirmada, la hipoteca se retrotrae al día en que se pronunció la sentencia.

3292. Cuando en virtud de la apelacion la sentencia no fué revocada más que en ciertas disposiciones, la hipoteca que resulta de la sentencia subsiste en favor de las disposiciones confirmadas ó no revocadas.

3293. Las decisiones arbitrales no producen hipoteca, sino desde el

día en que son homologadas judicialmente. (2123, § 2º, del C. fr.)

3294. La hipoteca no tiene lugar en virtud de sentencias pronunciadas en otros Estados de la Union, ó en países extranjeros, sino cuando su ejecucion fuere ordenada por un juez del Estado, en la forma prescrita por la ley. (2123, últ. § del C. fr.)

3295. Las sentencias obtenidas contra una persona que ha fallecido, no producen hipoteca sobre los bienes personales del heredero, puro y simple, sino desde el día en que se hiciera la inscripcion contra éste mismo heredero en virtud de esta sentencia.

3296. La hipoteca judicial puede ejercitarse contra todos los bienes inmuebles y los esclavos que actualmente tiene el deudor, y contra los que pueda adquirir en lo sucesivo. (2123 primer § del C. fr.)

### SECCION 4ª

#### *Del rango de las hipotecas entre ellas.*

3297. Como el 2134 del C. fr.

3298. La hipoteca existe independientemente de toda inscripcion, en favor de los menores, de los incapacitados y de los ausentes, sobre los bienes de sus tutores, curadores, y otras personas sobre cuyos bienes la ley les acuerda una hipoteca tácita general ó especial. Sucede lo mismo con la hipoteca de la mujer casada sobre los bienes de su marido por sus

derechos dotales. (2135 § 2º del C. fr.)

3299 y 3300. Como el 2136 del C. fr. En lugar de la parte final "se considerarán como reos de estelionato" dice: "se reputan culpables de fraude, y serán condenados, en favor de la parte que sufra por este dolo, á la indemnizacion de los daños y perjuicios á que haya lugar segun las circunstancias del caso."

3301. Como el 2137 del C. fr.

3302. Bastará para hacer constar que hay hipotecas sobre los bienes de un tutor, ó de un curador de menor, incapacitado ó ausente, inscribir en la oficina de hipotecas un certificado expedido por el juez que nombró el tutor ó curador, en el que conste el respectivo nombramiento y el importe de la estimacion del inventario de los bienes que tiene en administracion.

3303. Los maridos para hacer públicas las hipotecas legales que sus mujeres pueden tener sobre sus bienes por las sumas que constituyan su dote, deberán hacer inscribir en la oficina de hipotecas:

1º El contrato de matrimonio, ó cualesquiera otras escrituras que puedan servir para hacer constar las sumas ó los bienes que les han llevado, á título de dote, al verificarse el matrimonio;

2º Los finiquitos ó cualesquiera otros documentos que puedan servir

para hacer constar las sumas ó bienes que han recibido por el mismo título, durante el matrimonio, provenientes de donaciones hechas, ó de sucesiones debidas á sus esposas.

3304. En defecto de los maridos, tutores, sub-tutores, y curadores de menores, incapacitados ó ausentes, para hacer las inscripciones ordenadas en los artículos anteriores, podrán ser requeridas por algun pariente, sea del marido ó de la mujer, y por los parientes del menor, incapacitado ó ausente y en defecto de parientes por sus amigos. (2138 del C. fr.)

3305. Como el 2140 del C. fr.

3306. Lo mismo será para los inmuebles del tutor ó curador del menor, incapacitado ó ausente cuando el juez, en la forma prescrita por la ley haya autorizado al tutor ó curador á hipotecar especialmente algunos de sus bienes en garantía de su administracion, como se ha dicho en el título de los menores, y en los de tutela y curatela. (2141 del C. fr.)

3307. Como el 2142 del C. fr.

3308. Cuando no se haya restringido la hipoteca al hacerse el nombramiento de tutor ó curador, podrá éste, en el caso de que la hipoteca general sobre sus bienes exceda notoriamente, á las seguridades suficientes por su gestion, pedir que ésta hipoteca se restrinja á ciertos inmuebles que indique si se consideran bastantes para constituir una completa garantía. (2142 del C. fr.)

**3309.** Esta demanda se formulará contra el sub-tutor ó curador, en representacion del menor, ó contra un curador *ad hoc*, nombrado por la Corte al incapacitado ó al ausente: el juez recibirá la hipoteca especial que se ofrece si la cree suficiente, despues de oír el dictámen del Consejo de familia, cuando se trata del menor ó del incapacitado.

**3310.** Como el 2144 C. fr.

**3311.** El juez ante quien se presentare esta demanda puede autorizar al marido á dar esta hipoteca especial, si la cree suficiente, segun el parecer de cinco de los mas próximos parientes de la mujer reunidos en consejo de familia.

**3312.** Si la mujer fuere menor, el juez podrá tambien acordar esta autorizacion, con tal que esto sea con el parecer de un consejo de familia compuesto como se dijo en el artículo anterior, y con el consentimiento de un curador *ad hoc*, que hará nombrar á la mujer.

**3313.** En todos los casos en que el juez decreta la reduccion de la tutela á ciertos inmuebles, las inscripciones hechas sobre otros bienes serán canceladas. (2160 del C. fr.)

## CAP. 2º

*De la inscripcion de las hipotecas.*

## SECCION I.

*Cómo deben inscribirse las hipotecas y de los efectos de esta inscripcion.*

**3314 y 3315.** La hipoteca convencional se adquiere por solo el consentimiento de las partes, y las hipotecas judiciales y legales por el solo efecto de la sentencia ó de la ley. Sin embargo, estas hipotecas no pueden perjudicar á terceros que las ignoran sino en tanto que se han hecho públicas por su inscripcion en los registros destinados á este efecto, y de la manera que más adelante se prescribe.

**3316.** Las partes contratantes y sus herederos, y los que han sido testigos en la escritura en que se ha estipulado la hipoteca, no pueden prevalerse de la falta de inscripcion de esta misma hipoteca.

**3317.** Todas las hipotecas, convencionales, legales, ó judiciales están sujetas á la inscripcion de la manera que más adelante se dice.

**3318.** Las inscripciones hipotecarias no pueden afectar los bienes del deudor, sino cuando han sido hechas, á saber: por lo que toca á bienes inmuebles en la oficina de hipotecas de la Parroquia en que están

ubicados los bienes; por lo relativo á los esclavos, en la oficina de hipotecas de la Parroquia en que el deudor tiene su domicilio ó residencia ordinaria. Si el deudor tiene inmuebles situados en dos ó mas Parroquias, la inscripcion debe hacerse en la oficina de hipotecas de cada una de las Parroquias.

**3319.** La inscripcion asi hecha producirá efecto contra terceros desde el dia en que se otorgó la escritura ó se pronunció la sentencia, si aquella se hizo en los seis dias siguientes de la fecha de la escritura ó de la sentencia, en el caso en que la oficina donde debe hacerse la inscripcion esté situada en el lugar en que se otorgó la escritura ó se pronunció la sentencia, ó á menos de dos leguas de distancia. Se agregará á este término un dia mas por cada dos leguas de distancia que hubiere entre el lugar en que se encuentre la oficina, y aquel en que se otorgó la escritura ó se pronunció la sentencia.

**3320.** Si por el contrario, el acreedor deja pasar el término fijado en el artículo anterior, sin hacer inscribir la escritura ó la sentencia, la hipoteca no surtirá efecto contra terceros de buena fé, sino desde el dia en que la haga inscribir. Pero podrá hacer la inscripcion en cualquier tiempo sin necesidad de autorizacion judicial á este efecto, y con la simple presentacion de una copia auténtica de

la escritura ó sentencia que pretende inscribir.

**3321.** Como el 2147 del C. fr.

**3322.** Cuando la hipoteca se ha constituido en una escritura privada, como ésta no tiene una fecha cierta, no producirá efecto contra terceros sino desde el dia de su inscripcion, á menos que haya sido registrada debidamente en el estudio de un notario público el dia mismo en que se otorgó.

**3323 y 3324.** Las hipotecas constituidas ó inscritas en los tres meses anteriores á la declaracion de quiebra del deudor serán declaradas nulass, como que se presumen hechas en fraude de otros acreedores del mismo deudor, á menos que aquel en cuyo favor se hubiere constituido la hipoteca, pruebe, que se le dió por la adquisicion de un valor real y efectivo en el momento del contrato. (443 C. de Comer. fr.)

**3325.** La inscripcion de una sentencia obtenida contra un deudor en los diez dias precedentes á su quiebra, no producirá efecto alguno contra los otros acreedores del deudor, si aparece, por la época en que se intentó la demanda, y por la manera con que se ha seguido el procedimiento, que este deudor ha tenido la intencion de favorecer al demandante. (2146 del C. fr.)

**3326.** La inscripcion hecha la

víspera misma de la quiebra ó despues no produce efecto alguno contra los otros acreedores.

**3327.** Si una sucesion administrada por un curador, ó por un heredero beneficiario, no tuviese bienes bastantes para pagar á sus acreedores, la inscripcion hecha por uno de ellos, despues de la apertura de la sucesion, no tendrá efecto contra los otros.

**3328.** Todo notario que otorga una escritura de venta, de hipoteca ó de donacion de un inmueble ó de un esclavo, está obligado á pedir á la oficina de hipotecas del lugar de la ubicacion del inmueble, ó del domicilio del vendedor, deudor ó donante, si se trata de un esclavo, un certificado en que consten los privilegios ó hipotecas que puedan estar inscritos sobre el objeto del contrato, y á hacer mencion de él en su escritura, bajo la pena de pagar daños y perjuicios á la parte que les sufra por su negligencia á este respecto.

**3329.** Si alguno que ha constituido una hipoteca sobre sus bienes, se prevale de la falta de inscripcion de esta hipoteca, para obligarlos á otro sin prevenirle de la existencia de la hipoteca, será reputado culpable de fraude, y como tal, sujeto á la indemnizacion de daños y perjuicios.

**3330.** Como el 2148, § 1º, del C. fr.

**3331.** Si se trata de una escritu-

ra privada que contiene hipoteca, el acreedor no podrá hacerla inscribir, sino presentando una copia auténtica del registro que hubiere hecho de esta escritura en el estudio de un notario público, á menos que el conservador conozca las firmas de las partes, y quiera, bajo su responsabilidad, hacer la inscripcion con la presentacion del original de la escritura.

**3332.** La inscripcion de escrituras de que resulten privilegios, cuando estos están sujetos á esta formalidad, así como las de donaciones, se hará de la propia manera que la de las hipotecas.

**3333.** Como el 2154 del C. fr. Agregando: "Pero esta regla no tiene lugar respecto de las hipotecas á que están obligados los maridos por las dotes y otras repeticiones de sus mujeres, y los tutores y curadores por los menores, incapacitados y ausentes, cuyos bienes administran, lo mismo que respecto de los bancos hipotecarios. (Ley de 27 de Marzo de 1843.)"

**3334.** Es obligacion de los notarios y de los otros oficiales que los sustituyen en sus funciones, hacer registrar sin dilacion las escrituras otorgadas ante ellos que contengan hipoteca, sea convencional ó legal. Igualmente se ordena á los jueces hacer inscribir las hipotecas legales que resultan de nombramientos hechos por ellos de tutores ó curadores de menores, incapacitados ó ausentes, bajo la

pena, para los notarios y jueces, de indemnizacion de daños y perjuicios, y aun de destitucion, segun el caso.

## SECCION 2ª

### *De la cancelacion de las hipotecas*

**3335 y 3336.** Como el 2157 del C. fr.

**3337.** Como el 2158 del C. fr.

**3338.** Si el consentimiento se dió en una escritura privada, la cancelacion no se hará sino con la presentacion de una copia auténtica del registro que se hubiere hecho de ella en el estudio de un notario público á menos que el conservador conozca la firma de la parte que ha suscrito la escritura, y consienta, bajo su responsabilidad, en hacer la cancelacion con la presentacion del original de la escritura.

**3339.** Aquel que hubiere suscrito en favor de otro una escritura que contenga hipoteca ó privilegio, puede, cuando se verifique el pago de la deuda, ó cuando se ejecute la obligacion, exigir del acreedor liberacion de esta hipoteca ó de este privilegio, con tal que pague los gastos de la escritura que sea necesario otorgar para este efecto; si el acreedor se rehusa á esta liberacion, aquel puede intentar una accion judicial para obligarlo á ello, y entonces el acreedor será condenado en los gastos.

**3340.** Si la deuda porque se ha

constituido una hipoteca, ó por la que hay un privilegio, es pagadera en diversos plazos, podrá el deudor al verificar el pago de cada uno, exigir del acreedor que le dé liberacion de la hipoteca ó privilegio, por el plazo ó plazos que han sido pagados, de la misma manera que se dijo en el artículo anterior.

**3341.** Pero en el caso del artículo anterior y en todos los otros en que se hubieren dado liberaciones parciales, la hipoteca ó privilegio, no será definitivamente cancelada, sino cuando se pague el último plazo de la deuda para cuya seguridad el bien gravado, quedará siempre afecto en su totalidad hasta el completo pago de la deuda y de los intereses que han podido acrecerla.

**3342 y 3343.** Si el acreedor hipotecario *desinteresado* está en país extranjero, y la inscripcion no ha sido cancelada, puede el deudor, probando su liberacion por un título ó por testigos, hacer ordenar la cancelacion por el juez del último domicilio del ausente, quien será citado por edictos públicos, y al que se nombrará un defensor que lo represente.

**3344.** Cuando alguno que ha obtenido una sentencia sujeta á apelacion, la hace inscribir, si esta sentencia llega despues á ser revocada, ó solo parcialmente confirmada, la parte contra quien se tomó la inscripcion puede, por medio de una simple mo-

ción hecha ante el juez que pronunció la sentencia ya debidamente notificada á la parte contraria, hacer ordenar que esta inscripción se cancele ó reduzca, segun el caso. Los gastos de la cancelacion serán á cargo del que indebidamente hizo la inscripción.

**3345.** Si el deudor que ha consentido la hipoteca, ó suscrito la escritura de que resulta un privilegio, ha dado billetes á la orden, debidamente rubricados en la forma que se dirá despues, cada uno de los portadores de estos billetes tiene derecho, al ser pagado, de cancelar la hipoteca, ó dar liberacion del privilegio, hasta la concurrencia del importe del billete ó billetes de que es portador y que le han sido pagados.

**3346 y 3347.** El notario que recibo una escritura en cuya virtud se dan en pago billetes á la orden, debe rubricarlos é indicar en ellos la causa. El deudor, si ha pagado estos billetes puede hacerse expedir por el notario un certificado en que conste el origen de ellos. Con la presentacion de este certificado, el conservador de hipotecas debe cancelar la inscripción hasta el valor de la suma pagada.

**3348.** El conservador á quien se presentaran las deliberaciones parciales que resultan de pagos hechos por cuenta de una deuda que tiene privilegio ó hipoteca, debe hacer mencion de estas liberaciones parciales al már-

gen de la inscripción de la escritura de que resulta este privilegio ó esta hipoteca; pero no deberá cancelar definitivamente el privilegio ó la hipoteca, sino hasta que la deuda entera porque se suscribió la escritura haya sido satisfecha.

### SECCION 3ª

*De las oficinas de hipotecas y de los deberes de los conservadores.*

**3349.** Se establece en cada parroquia una oficina para la inscripción de las hipotecas, de los privilegios y de las donaciones.

**3350.** Esta oficina estará á cargo en la Parroquia de Orleans de un oficial particular, denominado conservador de hipotecas. Las funciones de este conservador serán desempeñadas fuera de la Parroquia de Orleans por los jueces de las diversas Parroquias en los límites de sus respectivas jurisdicciones.

**3351 á 3353.** En cada Parroquia habrá tres registros: el primero para inscribir en él los privilegios ó hipotecas; el segundo para las hipotecas judiciales, y el tercero para las donaciones sometidas á esta formalidad. Estos registros estarán rubricados por el juez del Distrito, ó por los jueces de paz de la Parroquia. (2201 del C. fr.)

**3354.** Además de los registros de inscripciones arriba mencionados,

le conservador de hipotecas y los jueces que desempeñen estas funciones en las diversas Parroquias, deberán llevar:

1º Un registro particular en el que tomarán nota diariamente y por orden de fechas de los títulos de las diversas escrituras que se les presenten para ser inscritas, á efecto de hacer anotar la época de esta presentacion;

2º Un índice foliado y rubricado de la misma manera que los registros de inscripciones en el que insertarán por su orden un extracto de todas las escrituras que hubiesen inscrito. Este índice se pondrá de manifiesto á todos los que quieran examinarlo, en las horas en que la oficina de hipotecas esté abierta, pero no podrá sacarse de la oficina. (2196 del C. fr.)

**3355.** El conservador de hipotecas y los jueces que desempeñan estas funciones no pueden rehusar ni retardar indebidamente la transcripcion de las escrituras que se les presenten para este efecto, ni la expedicion de los certificados que se les pidan como se dirá mas adelante. (2199 del C. fr.)

**3356.** Estos oficiales deben inscribir en los registros las escrituras que se les presenten, por orden de fechas, y sin dejar huecos ó intervalos entre ellas; están obligados además á expedir á los que lo soliciten certificados de las hipotecas, privilegios y donaciones que estuviesen inscritos: si nada existe, el certificado contendrá

la declaracion respectiva. (2203 del C. fr.)

**3357.** Como el 2197 del C. fr.

**3358.** Los conservadores de hipotecas de la Parroquia de Orleans deben dar ante el Gobernador una ó mas fianzas por cantidad de cuarenta mil pesos, para seguridad de las obligaciones que tienen, segun la ley, y del pago de los daños y perjuicios que las partes puedan sufrir, por la inejecucion de esas obligaciones.

**3359.** Los derechos que deben pagarse al conservador de hipotecas y á los jueces de Parroquia que desempeñan sus funciones, por el registro de las escrituras que se les presenten, y la expedicion de los certificados se fijarán por leyes especiales.

### CAP. III.

*Del efecto de las hipotecas y privilegios.*

#### SECCION I.

*Del efecto de las hipotecas y privilegios con relacion al deudor.*

**3360.** Los efectos de la hipoteca son: que el deudor no puede vender, obligar ni hipotecar los mismos bienes á otras personas con perjuicio de la hipoteca; que el acreedor hipotecario persigue el inmueble en poder de quien se encuentre, y que es preferido al acreedor quirografario, ó al acreedor inscrito despues que él. (2114 § 3º y 2166 del C. fr.)

**3361.** Cuando los bienes hipotecados están en poder del deudor, puede el acreedor, en defecto de pago, proceder contra él por la vía ordinaria, haciéndole citar para obtener una condenación en su contra, si el título original no trae aparejada ejecución, haciendo en seguida embargar y vender los bienes hipotecados: y si el título trae aparejada ejecución, puede, con un simple juramento de la deuda, obtener del juez una orden de embargo inmediato de dichos bienes. Si los bienes hipotecados no están en poder del deudor, sino en el de un tercer adquirente, necesita proceder entonces contra este tercero por medio de lo que se llama acción hipotecaria, en los términos que se prescribe en la sección siguiente.

## SECCION II.

*De los efectos de la hipoteca contra los terceros poseedores y de la acción hipotecaria.*

**3362.** Como el 2166 del C. fr.

**3363 y 3364.** Como los 2168 y 2169 del C. fr.

**3365.** El acreedor que intenta esta acción contra el tercer poseedor (de pagar ó abandonar) deberá jurar al pié de la petición que presente á este efecto, que la suma por la que pide el embargo de la cosa sobre la que tiene un privilegio ó hipoteca, realmente se le debe, y que ha reclamado

inútilmente de su deudor, el pago de esta deuda treinta días antes de su demanda.

**3366 y 3367.** Como los 2170 y 2171 del C. fr.

**3368.** El tercer poseedor que quiere ponerse al abrigo de la acción hipotecaria, puede, antes ó despues del auto de embargo, declarar que abandona los bienes afectos á la hipoteca que tiene en su poder. Este abandono puede hacerse por todos los terceros poseedores que no están personalmente obligados á la deuda, y que tienen capacidad de enagenar; esto no impide que, hasta la adjudicación sobre el embargo, el tercer poseedor pueda recobrar los bienes hipotecados de que estaba en posesión, pagando toda la deuda y los gastos. (2173 del C. fr.)

**3369.** Como el 2174 del C. fr. Solamente que, el abandono se hace ante un notario y dos testigos (en vez de en la escribanía).

**3370 á 3373.** Como los 2175 á 2128 del C. fr.

## CAP. IV.

*De la extincion de las hipotecas.*

**3374.** Las hipotecas se extinguen:

1º Por la extincion de la cosa hipotecada;

2º Por la adquisicion que el acreedor hace de la cosa hipotecada;

3º Por la resolución y extincion del derecho del que constituyó la hipoteca;

4º Por la extincion de la deuda porque se constituyó la hipoteca;

5º Por la renuncia de la hipoteca, hecha por el acreedor;

6º En fin, por la prescripcion. (2180 del C. fr.)

## MEXICO (ESTADO DE)

## CODIGO DE 1870.

## LIBRO III.

## TITULO XIX.

## DE LA HIPOTECA.

## CAP. I.

*Disposiciones generales.*

**ART. 2056.** La hipoteca es un derecho real sobre los bienes inmuebles

que se sujetan al cumplimiento de una obligacion.

**2057.** La hipoteca no tiene lugar sino en los casos y segun la forma que prescriben las leyes.

**2058.** No puede constituirse hipoteca sino sobre bienes inmuebles, especial y expresamente determinados.

**2059.** La hipoteca por razon de su título, es legal ó voluntaria; pero una y otra deben inscribirse en el re-

gistro público, y solamente desde su inscripción surten efecto contra tercero.

### CAP. II.

#### *De la hipoteca legal.*

**2060.** La ley, independientemente de la voluntad de la persona obligada, confiere derecho de hipoteca:

I. Al vendedor, sobre los bienes vendidos, para el pago del precio de la venta;

II. A los coherederos y cualesquiera co-propietario, sobre los bienes que fueren comunes, para la seguridad del pago de las cantidades que sobre los mismos bienes adjudicados á otro de ellos se les hubiere asignado;

III. A los permutantes sobre los bienes permutados, para asegurar el pago de las cantidades que cualquiera de ellos se hubiera obligado á entregar por razon de la permuta;

IV. A la mujer casada, sobre los bienes de su marido, para seguridad de la restitucion de la dote.

V. A los hijos sobre los bienes del padre ó en su caso de la madre, para asegurar las resultas de la administracion legal que respectivamente se les concede en el cap. 2º tít. 7º lib. 1º de este Código.

Tendrán tambien los hijos derecho de hipoteca en los bienes de su padrasto, para el caso previsto en el art. 321.

VI. A los hijos ó descendientes sobre los bienes de su padre ó madre que repiten matrimonio, así como sobre los de su padrasto ó madrastra para la seguridad del derecho de reserva que les corresponde, en conformidad á lo dispuesto en la Seccion 1ª Cap. 1º tít. 3º de este libro.

VII. A las personas sujetas á tutela ó curaduría, sobre los bienes de sus tutores ó curadores, para seguridad de las resultas de la administracion.

VIII. Al Estado, á los pueblos y á los establecimientos públicos, sobre los bienes de sus administradores ó recaudadores, para asegurar las rentas de sus respectivos cargos.

IX. Al dueño de una finca arrendada, sea rústica ó urbana, sobre los muebles que el arrendatario haya introducido en ella, y sean de su propiedad, para el pago de la renta respectiva, en los términos que expresa la frac. 6ª del art. 2185. Esta hipoteca tiene tambien lugar, en el caso de subarriendo, sobre los muebles, que el subarrendatario haya introducido á la finca, y sean de su propiedad.

**2061.** La hipoteca legal de la mujer casada se limitará así en su cantidad como en cuanto á los bienes del marido que ha de comprender, á lo que expresamente se hubiere pactado en las capitulaciones matrimoniales; pero no se podrá relevar en

ellas al marido de la obligacion de hipotecar.

En cuanto no se hubiere pactado, se determinará la cuantía de la hipoteca y de los bienes sobre que ha de imponerse por el marido, de acuerdo con las personas expresadas en el art. 1543, y en caso de desacuerdo, por el juez.

**2062.** La cuantía de la hipoteca legal comprendida en el párrafo 1º de la fraccion 5ª y en la 6ª del art. 2060, así como la de los bienes sobre que ha de imponerse, se determinará por el padre ó madre, de acuerdo con las personas que, á falta suya, son llamadas por la ley para componer el consejo de familia, y en caso de desacuerdo por el juez.

La determinacion de que trata este artículo corresponde al consejo de familia en el caso del párrafo 2º de la fraccion 5ª del art. 2060.

**2063.** Tambien pertenece al consejo de familia fijar la cuantía de la hipoteca legal de las personas sujetas á tutela ó curaduría, y la de los bienes sobre que ha de imponerse, sin perjuicio del recurso judicial del tutor ó curador contra la resolucion del consejo.

### CAP. III.

#### *De la hipoteca voluntaria.*

**2064.** La hipoteca voluntaria se constituye en testamento ó en contrato.

**2065.** La validez de la hipoteca constituida en un testamento depende de la validez del testamento mismo.

**2066.** No puede hipotecar validamente sus bienes sino el que tiene capacidad para enagenarlos.

**2067.** Nadie puede tampoco hipotecar sus bienes sino con las limitaciones á que esté sometido su derecho de propiedad.

**2068.** La hipoteca de bienes futuros solo da accion al acreedor para inscribir su derecho hipotecario sobre los que el deudor adquiera en lo sucesivo, y á medida que los adquiera.

**2069.** Cuando los bienes hipotecados se pierdan ó deterioren por culpa del deudor, podrá el acreedor reclamar el pago, aunque no hubiere vencido el plazo estipulado, á no ser que el mismo acreedor prefiera que se amplie la hipoteca.

Si la pérdida ó deterioro no fuese imputable al deudor, podrá este renovar ó ampliar suficientemente la hipoteca, y solo en el caso de no hacerlo tendrá el acreedor derecho á exigir el pago antes del vencimiento del plazo.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo determinado en el art. 1821.

**2070.** La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente bajo condicion ó á tiempo limitado.

## CAP. IV.

*De los efectos de la hipoteca.*

## SECCION I.

*De los efectos de la hipoteca con relacion al obligado y sus bienes.*

**2071.** La hipoteca es indivisible y como tal subsiste toda sobre todos los bienes gravados, sobre cada uno de ellos y sobre cada una de sus partes.

**2072.** La hipoteca confiere accion real al acreedor para hacerse pagar con el valor de la cosa hipotecada.

El acreedor puede ademas ejercitar su accion personal contra el deudor, bien sea separadamente de la accion real ó bien simultáneamente con ella, salvo lo dispuesto en el artículo 1818.

**2073.** El derecho real de hipoteca se extiende:

I. A todo lo edificado ó construido sobre los bienes gravados;

II. A todas las mejoras y acciones que sobrevienen en ellos;

III. A los frutos pendientes en los mismos bienes en cuanto pertenecan al deudor;

IV. A los bienes muebles que el deudor colocase en la finca hipotecada para su uso permanente;

V. A los alquileres ó rentas de

bidas por el arrendatario de los bienes gravados.

Se extiende igualmente el derecho de hipoteca á los alquileres que el arrendatario haya adelantado por mas de un año, si no se tomó la inscripcion prevenida en la Fraccion V. del art. 2103.

**2074.** Tambien se extiende la hipoteca al importe de la indemnizacion concedida ó debida al propietario por los aseguradores de bienes hipotecados.

**2075.** La hipoteca constituida para asegurar un capital que devenga interes, surte su efecto no solo para el pago del capital, sino tambien para el de los intereses de dos años y de la parte vencida de la anualidad corriente.

Si los atrasos son mayores, podrá el acreedor requerir la inscripcion respecto al exceso, y surtirá efecto desde su fecha contra tercero.

**2076.** El deudor podrá enajenar á un tercero los bienes hipotecados, á no ser que se hubiere estipulado lo contrario.

**2077.** El deudor podrá empeñar sucesivamente los mismos bienes en favor de diferentes acreedores, sin perjuicio de la hipoteca precedentemente inscrita.

**2078.** La estipulacion de no hipotecar los mismos bienes á otro, no vale contra los que tienen título legal hipotecario; y para que valga contra

los que tienen otro título, es necesario que dicha estipulacion se inscriba antes que éste en el registro público.

**2079.** Lo dispuesto en el art. 2073, es aplicable á la hipoteca.

**2080.** El acreedor puede ceder su derecho hipotecario.

Puede tambien hipotecarlo para seguridad de una deuda suya ó de un tercero, pero si el dueño de los bienes hipotecados la pagare sin su consentimiento, se observará lo dispuesto respecto del fiador en el art. 2017.

## SECCION II.

*De los efectos de la hipoteca con relacion á los terceros poseedores.*

**2081.** El acreedor puede ejercitar la accion real contra el tercer poseedor de la cosa hipotecada, cualquiera que sea el título con que éste la haya adquirido.

Esta disposicion no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido los bienes hipotecados en subasta judicial practicada con citacion personal de los acreedores, cuyo derecho se trasporta sobre el precio del remate que debe ser consignado judicialmente.

Tampoco tiene lugar respecto de los bienes muebles comprendidos en la fraccion 4ª del art. 2073 que hubieren sido enajenados sin mediar fraude de parte del adquirente.

**2082.** El que quiera comprar bienes que se hallen hipotecados por una cantidad que exceda de su justa estimacion, podrá solicitar, de acuerdo con el propietario, que se haga la venta en subasta judicial, ofreciendo desde luego el precio de tasacion: la subasta y consignacion del precio se hará en la forma prescrita en el párrafo 2º del art. anterior.

De esta misma facultad gozará el tercer poseedor que, habiendo adquirido algunos bienes inmuebles que despues se hayan deteriorado gravemente por efecto de algun accidente involuntario, se obligue bajo fianza á ejecutar mejoras ú obras considerables.

**2083.** No se puede repetir el pago contra el tercer poseedor, sin requerir previamente al deudor personalmente obligado.

Pasados diez dias sin que el deudor haya pagado, puede hacerse la repeticion contra el tercer poseedor, el cual tendrá el término de otros diez dias para desamparar los bienes hipotecados, si no prefiere pagar la deuda con sus intereses, regulados segun lo dispuesto en el art. 2075 y los gastos.

Aunque el tercer poseedor haya preferido desamparar los bienes, conserva la facultad de hacer el pago hasta que se haya consumado la adjudicacion de aquellos.

2084. Pasados los términos señalados en el artículo anterior sin que el tercer poseedor haya cumplido la obligación que en él se contiene, podrá el acreedor usar del derecho expresado en el art. 2037.

2085. Cuando la hipoteca no fué constituida por el mismo deudor, sino por otro á título de fianza, tendrá lugar el beneficio de excusion con arreglo á lo dispuesto en la Seccion 1.<sup>a</sup> capítulo 2.<sup>o</sup> tít. 17 de este libro, y no en otro caso.

2086. El tercer poseedor que usare de la facultad de desamparar los bienes, responde de los deterioros ocasionados por su culpa, y debe los frutos producidos desde que se le requirió para el pago.

2087. El tercer poseedor á quien se haya desposeido de la hipoteca, ó que la haya desamparado, gozará contra el obligado principal de los recursos legales para la indemnizacion, con inclusion de las mejoras.

2088. El tercer poseedor que paga al acreedor, se subroga plenamente en su lugar.

2089. En cuanto no se halle especialmente determinado en el presente capítulo, se regularán los efectos de la hipoteca por lo que se dispone respecto de los demas derechos reales en el Cap. 5.<sup>o</sup> del título siguiente.

## CAP. V.

*De la extincion de la hipoteca.*

2090. La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los otros medios con que se extinguen las demas obligaciones.

Tambien se extingue en los casos y forma prevenidos en los arts. 2081 y 2082.

2091. En cuanto á la cancelacion de la hipoteca extinguida, se observará lo dispuesto respecto de la de los demas derechos reales en el capítulo 6.<sup>o</sup> del título siguiente.

EL CAPÍTULO SEXTO À QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR DICE LO SIGUIENTE.

*De la extincion de la inscripcion.*

ART. 2134. La inscripcion se extingue de derecho, sin necesidad de cancelacion, inmediatamente que espira el término fijado á su duracion, sea en el título constitutivo del derecho inscrito, sea en la suscripcion misma, con tal que dicho término conste de una manera precisa y clara.

Solamente en este caso puede oponerse al tercero de buena fé la extincion

del derecho que no resulte cancelado en el registro público.

2135. La inscripcion se extingue en todo caso por la cancelacion.

2136. La cancelacion puede hacerse por allanamiento de las partes interesadas en la inscripcion, siempre que tengan capacidad para enagenar sus bienes, y conste su unánime consentimiento en escritura pública. Si el allanamiento es condicional, no se cancelará la inscripcion hasta que se cumpla la condicion.

2137. Los tribunales deberán ordenar la cancelacion á instancia de cualquier interesado:

I. Cuando la inscripcion se hizo sin título ó por un título nulo, ó que no debió ser inscripto.

II. Cuando el derecho inscripto se haya extinguido legalmente.

2138. El tenedor del registro hará de oficio la cancelacion, aunque no sea consentida unánimemente por las partes, ni ordenada por los tribunales, en los casos siguientes:

I. Al mismo tiempo que se inscriba la mutacion de propiedad en favor del que la adquiere, se cancelará á la inscripcion del que la enajena.

II. La inscripcion de las hipotecas legales comprendidas en las fracciones I, II y III del art. 2060 se cancelará, si se acreditare en forma auténtica el pago ó la consignacion hecha legalmente.

III. Todas las inscripciones del derecho hipotecario, y de cualquiera de los comprendidos en el art. 2103, se cancelarán cuando se presente un título auténtico que justifique la confusion de los bienes gravados y del derecho inscrito sobre ellos en una misma persona.

IV. La inscripcion de cualquiera de las providencias judiciales de que trata el art. 2101, se cancelará cuando se presente en forma auténtica otra providencia que acredite haber cesado los efectos de la primera.