

TÍTULO DECIMOTERCERO DE LA FIANZA

CAPÍTULO I De la fianza en general

- 2,794** La fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace.
- Concepto**
317, 436, 563, 1406, 1442, 1444, 1702, 1708, 1793, 1795, 1824, 1837, 2211, 2287, 2299, 2448 K, 2795, 2877
- 2,795** La fianza puede ser legal, judicial, convencional, gratuita o a título oneroso.
- Clasificación**
1837, 2032, 2549, 2794, 2805, 2806, 2850, 2851
- 2,796** La fianza puede constituirse no sólo en favor del deudor principal, sino en el del fiador, ya sea que uno u otro, en su respectivo caso, consienta en la garantía, ya sea que la ignore, ya sea que la contradiga.
- Constitución**
2797, 2824, 2825, 2841, 2843, 2855, 2867
- 2,797** La fianza no puede existir sin una obligación válida. Puede, no obstante, recaer sobre una obligación cuya nulidad pueda ser reclamada a virtud de una excepción puramente personal del obligado.
- Existencia**
637, 1841, 2032, 2221, 2230, 2796, 2799, 2842, 2847
- 2,798** Puede también prestarse fianza en garantía de deudas futuras, cuyo importe no sea aún conocido; pero no se podrá reclamar contra el fiador hasta que la deuda sea líquida.
- De deudas futuras**
1826, 2188, 2189, 2243, 2800, 2842, 2870
- 2,799** El fiador puede obligarse a menos y no a más que el deudor principal. Si se hubiere obligado a más, se reducirá su obligación a los límites de la del deudor. En caso de duda sobre si se obligó por menos o por otro tanto de la obligación principal, se presume que se obligó por otro tanto.
- A cuánto obliga**
1843, 2741, 2797, 2800, 2831
- 2,800** Puede también obligarse el fiador a pagar una cantidad en dinero, si el deudor principal no presta una cosa o un hecho determinado.
- Pago**
1840, 2011, 2027, 2062, 2104, 2105, 2798
- 2,801** La responsabilidad de los herederos del fiador se rige por lo dispuesto en el artículo 1998.
- Responsabilidad de herederos**
1281, 1998

Capacidad del fiador
2, 436, 563, 2448 K, 2803, 2804, 2850

2,802 El obligado a dar fiador debe presentar persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantiza. El fiador se entenderá sometido a la jurisdicción del juez del lugar donde ésta obligación deba cumplirse.

Obligaciones a plazo o periódicas
1406, 1793, 1953, 1959, 2079, 2082,
2085, 2166, 2802, 2804, 2805, 2836 F II

2,803 En las obligaciones a plazo o de prestación periódica, el acreedor podrá exigir fianza, aun cuando en el contrato no se haya constituido, si después de celebrado, el deudor sufre menoscabo en sus bienes, o pretende ausentarse del lugar en que debe hacerse el pago.

Sustitución
533, 2165, 2166, 2802, 2803, 2805,
2873 F IV

2,804 Si el fiador viniere a estado de insolvencia, puede el acreedor pedir otro que reúna las cualidades exigidas por el artículo 2802.

Término
1953, 1959 Fs. II, III, 2795, 2802, 2804,
2806, 2871, 2877, 2909

2,805 El que debiendo dar o reemplazar al fiador, no lo presenta dentro del término que el juez le señale, a petición de parte legítima, queda obligado al pago inmediato de la deuda, aunque no se haya vencido el plazo de ésta.

Para garantizar la administración de bienes
434, 531, 602, 604, 614, 615, 1708,
2795, 2805, 2850

2,806 Si la fianza fuere para garantizar la administración de bienes, cesará ésta si aquélla no se da en el término convenido o señalado por la ley, o por el juez, salvo los casos en que la ley disponga otra cosa.

Depósito de suma
2516

2,807 Si la fianza importa garantía de cantidad que el deudor debe recibir, la suma se depositará mientras se dé la fianza.

Qué recomendaciones no constituyen fianza
2809, 2810

2,808 Las cartas de recomendación en que se asegure la probidad y solvencia de alguien, no constituyen fianza.

Carta de recomendación de mala fe
2107, 2108, 2166, 2808, 2810, 2825

2,809 Si las cartas de recomendación fuesen dadas de mala fe, afirmando falsamente la solvencia del recomendado, el que las suscriba será responsable del daño que sobreviniese a las personas a quienes se dirigen, por la insolvencia del recomendado.

No responsabilidad
1891, 2110, 2808, 2809

2,810 No tendrá lugar la responsabilidad del artículo anterior, si el que dio la carta probase que no fue su recomendación la que condujo a tratar con su recomendado.

2,811 Quedan sujetas a las disposiciones de este Título, las fianzas otorgadas por individuos o compañías accidentalmente en favor de determinadas personas, siempre que no las extiendan en forma de póliza, que no las anuncien públicamente por la prensa o por cualquiera otro medio, y que no empleen agentes que las ofrezcan.

Por empresas en forma accidental
2695, 2744-2810

CAPÍTULO II

De los efectos de la fianza entre el fiador y el acreedor

2,812 El fiador tiene derecho de oponer todas las excepciones que sean inherentes a la obligación principal, más no las que sean personales del deudor.

Qué puede oponer el fiador
637, 1147, 2198, 2199, 2206, 2211, 2794, 2813, 2832, 2838, 2844, 2845, 2846

2,813 La renuncia voluntaria que hiciese el deudor de la prescripción de la deuda, o de toda otra causa de liberación, o de la nulidad o rescisión de la obligación, no impide que el fiador haga valer esas excepciones.

La renuncia no impide excepciones
6, 1143, 1147, 1168 F III, 1172, 2198, 2199, 2794, 2812

2,814 El fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor, sin que previamente sea reconvenido el deudor y se haga la excusión de sus bienes.

Orden y excusión
2815-2817 F I, 2819, 2822-2824, 2855, 2990

2,815 La excusión consiste en aplicar todo el valor libre de los bienes del deudor al pago de la obligación, que quedará extinguida o reducida a la parte que no se ha cubierto.

En qué consiste
2814, 2816, 2817, 2822, 2855, 2964

2,816 La excusión no tendrá lugar:

Cuándo no tendrá lugar la excusión
2814, 2815, 2817, 2819, 2836, 2855

I.- Cuando el fiador renunció expresamente a ella;

6

II.- En los casos de concurso o de insolvencia probada del deudor;

1891, 2166, 2818, 2965

III.- Cuando el deudor no puede ser judicialmente demandado dentro del territorio de la República;

2839 F V

IV.- Cuando el negocio para que se prestó la fianza sea propio del fiador; y

2794, 2839 F IV

V.- Cuando se ignore el paradero del deudor, siempre que llamado éste por edictos, no comparezca, ni tenga bienes embargables en el lugar donde deba cumplirse la obligación.

2839 F V

Para que aproveche al fiador
2810, 2814-2816, 2818-2822, 2990

2814

2829 F III

2,817 Para que el beneficio de excusión aproveche al fiador, son indispensables los requisitos siguientes:

- I.- Que el fiador alegue el beneficio luego que se le requiera de pago;
- II.- Que designe bienes del deudor que basten para cubrir el crédito y que se hallen dentro del distrito judicial en que deba hacerse el pago; y
- III.- Que anticipe o asegure competentemente los gastos de excusión.

Si el deudor adquiere bienes
2816 F II, 2817

2,818 Si el deudor adquiere bienes después del requerimiento, o si se descubren los que hubiese ocultado, el fiador puede pedir la excusión, aunque antes no la haya pedido.

Excusión en bienes del deudor
2814, 2816, 2817 Fs. II, III, 2820, 2821,
2964

2,819 El acreedor puede obligar al fiador a que haga la excusión en los bienes del deudor.

Plazo
1953, 2805, 2817, 2819

2,820 Si el fiador, voluntariamente u obligado por el acreedor, hace por sí mismo la excusión y pide plazo, el juez puede concederle el que crea conveniente, atendidas las circunstancias de las personas y las calidades de la obligación.

Responsabilidad del acreedor
2025, 2107, 2109, 2817, 2819, 2845

2,821 El acreedor que, cumplidos los requisitos del artículo 2817, hubiere sido negligente en promover la excusión, queda responsable de los perjuicios que pueda causar al fiador, y éste libre de la obligación hasta la cantidad a que alcancen los bienes que hubiere designado para la excusión.

Renuncia al beneficio de orden
2814, 2815, 2817, 2823

2,822 Cuando el fiador haya renunciado el beneficio de orden, pero no el de excusión, el acreedor puede perseguir en un mismo juicio al deudor principal y al fiador; más éste conservará el beneficio de excusión, aun cuando se dé sentencia contra los dos.

Renuncia al orden y excusión
6, 1891, 2814, 2815, 2822

2,823 Si hubiere renunciado a los beneficios de orden y excusión, el fiador, al ser demandado por el acreedor, puede denunciar el pleito al deudor principal, para que éste rinda las pruebas que crea conveniente; y en caso de que no salga al juicio para el indicado objeto, le perjudicará la sentencia que se pronuncie contra el fiador.

- 2,824** El que fía al fiador goza del beneficio de excusión, tanto contra el fiador como contra el deudor principal. **Excusión del que fía al fiador**
2796, 2814, 2815, 2825, 2841, 2843, 2855
- 2,825** No fían a un fiador los testigos que declaren de ciencia cierta en favor de su idoneidad; pero, por analogía se les aplicará lo dispuesto en el artículo **2809**. **Analogía**
1858, 2746, 2766, 2796, 2809, 2824, 2841
- 2,826** La transacción entre el acreedor y el deudor principal, aprovecha al fiador, pero no le perjudica. La celebrada entre el fiador y el acreedor, aprovecha, pero no perjudica al deudor principal. **Transacción**
2831, 2842, 2944, 2952
- 2,827** Si son varios los fiadores de un deudor por una sola deuda, responderá cada uno de ellos por la totalidad de aquélla, no habiendo convenio en contrario; pero si sólo uno de los fiadores es demandado, podrá hacer citar a los demás para que se defiendan juntamente, y en la proporción debida estén a las resultas del juicio. **Responsabilidad solidaria de fiadores**
1792, 1988, 2009, 2211, 2837, 2838, 2844

CAPÍTULO III

De los efectos de la fianza entre el fiador y el deudor

- 2,828** El fiador que paga debe ser indemnizado por el deudor, aunque éste no haya prestado su consentimiento para la constitución de la fianza. Si ésta se hubiere otorgado contra la voluntad del deudor, no tendrá derecho alguno el fiador para cobrar lo que pagó, sino en cuanto hubiere beneficiado el pago al deudor. **Indemnización al fiador**
687, 1803, 1882, 2025, 2032, 2062, 2065, 2067, 2068, 2070, 2071, 2829, 2830
- 2,829** El fiador que paga por el deudor, debe ser indemnizado por éste:
- I.- De la deuda principal;
 - II.- De los intereses respectivos, desde que haya noticiado el pago al deudor, aun cuando éste no estuviere obligado por razón del contrato a pagarlos al acreedor;
 - III.- De los gastos que haya hecho desde que dio noticia al deudor de haber sido requerido de pago; y
 - IV.- De los daños y perjuicios que haya sufrido por causa del deudor.
- Gastos de indemnización**
2107-2109, 2828, 2830, 2831
- 2107, 2108, 2117, 2297
- 2817 F III
- 2107-2109
- 2,830** El fiador que paga, se subroga en todos los derechos que el acreedor tenía contra el deudor. **Subrogación**
2058 F II, 2828, 2829, 2845

- Transacción**
2070, 2799, 2826, 2829, 2944
- Excepciones**
1147, 2062, 2065, 2067, 2070, 2812,
2833-2835
- Repetición del pago**
1882, 1883, 1890, 1892, 1957, 2062,
2067, 2070, 2832, 2834
- Pago por fallo judicial**
2062, 2067, 2070, 2832, 2833, 2837
- Antes del plazo o la condición**
1953, 1957, 2190, 2832
- Aseguramiento de pago / Relevó de fianza**
2062, 2816, 2839 F V
2166, 2803
2190
- 2,831** Si el fiador hubiese transigido con el acreedor, no podrá exigir del deudor sino lo que en realidad haya pagado.
- 2,832** Si el fiador hace el pago sin ponerlo en conocimiento del deudor, podrá éste oponerle todas las excepciones que podría oponer al acreedor al tiempo de hacer el pago.
- 2,833** Si el deudor, ignorando el pago por falta de aviso del fiador, paga de nuevo, no podrá éste repetir contra aquél, sino sólo contra el acreedor.
- 2,834** Si el fiador ha pagado en virtud de fallo judicial, y por motivo fundado no pudo hacer saber el pago al deudor, éste quedará obligado a indemnizar a aquél y no podrá oponerle más excepciones que las que sean inherentes a la obligación y que no hubieren sido opuestas por el fiador, teniendo conocimiento de ellas.
- 2,835** Si la deuda fuere a plazo o bajo condición, y el fiador la pagare antes de que aquél o ésta se cumplan, no podrá cobrarla del deudor sino cuando fuere legalmente exigible.
- 2,836** El fiador puede, aun antes de haber pagado, exigir que el deudor asegure el pago o lo releve de la fianza:
- I.- Si fue demandado judicialmente por el pago;
 - II.- Si el deudor sufre menoscabo en sus bienes, de modo que se halle en riesgo de quedar insolvente;
 - III.- Si pretende ausentarse de la República;
 - IV.- Si se obligó a relevarlo de la fianza en tiempo determinado, y éste ha transcurrido; y
 - V.- Si la deuda se hace exigible por el vencimiento del plazo.

CAPÍTULO IV

De los efectos de la fianza entre los cofiadores

- Beneficio de la división**
2062, 2166, 2827, 2834, 2838,
2839 F III, 2840, 2841, 2844, 2966
- 2,837** Cuando son dos o más los fiadores de un mismo deudor y por una misma deuda, el que de ellos la haya pagado podrá reclamar de cada uno de los otros la parte que proporcionalmente le corresponda satisfacer.

Si alguno de ellos resultare insolvente, la parte de éste recaerá sobre todos en la misma proporción.

Para que pueda tener lugar lo dispuesto en este artículo, es preciso que se haya hecho el pago en virtud de demanda judicial, o hallándose el deudor principal en estado de concurso.

2,838 En el caso del artículo anterior, podrán los cofiadores oponer al que pagó las mismas excepciones que habrían correspondido al deudor principal contra el acreedor y que no fueren puramente personales del mismo deudor o del fiador que hizo el pago.

Excepciones
1147, 2062, 2827, 2837

2,839 El beneficio de división no tiene lugar entre los fiadores:

No ha lugar la división

I.- Cuando se renuncia expresamente;

6

II.- Cuando cada uno se ha obligado mancomunadamente con el deudor;

1984

III.- Cuando alguno o algunos de los fiadores son concursados o se hallan insolventes, en cuyo caso se procederá conforme a lo dispuesto en los párrafos **2o.** y **3o.** del artículo **2837**;

2837

IV.- En el caso de la fracción **IV** del artículo **2816**; y

2816 FIV

V.- Cuando alguno o algunos de los fiadores se encuentren en alguno de los casos señalados para el deudor en las fracciones **III** y **V** del mencionado artículo **2816**.

2816 Fs. III, V, 2836

2,840 El fiador que pide el beneficio de división, sólo responde por la parte del fiador o fiadores insolventes, si la insolvencia es anterior a la petición; y ni aun por esa misma insolvencia, si el acreedor voluntariamente hace el cobro a prorrata sin que el fiador lo reclame.

Responsabilidad por insolventes
2061, 2166, 2837, 2839, 2841, 2844

2,841 El que fía al fiador, en el caso de insolvencia de éste, es responsable para con los otros fiadores, en los mismos términos en que lo sería el fiador fiado.

Del que fía al fiador
2166, 2796, 2824, 2825, 2837, 2840, 2855

CAPÍTULO V De la extinción de la fianza

2,842 La obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor y por las mismas causas que las demás obligaciones.

Causas
1442, 1444, 1792, 2055, 2194, 2198, 2199, 2206, 2210, 2220, 2221, 2797, 2826, 2843, 2846, 2847, 2891

2,843 Si la obligación del deudor y la del fiador se confunden, por que uno herede al otro, no se extingue la obligación del que fió al fiador.

Por confusión
1442, 2206, 2208, 2796, 2824, 2842, 2855

- Liberación**
1442, 1803, 2211, 2223, 2812, 2827,
2837, 2840
- 2,844** La liberación hecha por el acreedor a uno de los fiadores, sin el consentimiento de los otros, aprovecha a todos hasta donde alcance la parte del fiador a quien se ha otorgado.
- De fiadores solidarios**
1988, 2025, 2058, 2211, 2223, 2812,
2821, 2830
- 2,845** Los fiadores, aun cuando sean solidarios, quedan libres de su obligación, si por culpa o negligencia del acreedor no pueden subrogarse en los derechos, privilegios o hipotecas del mismo acreedor.
- Prórroga o espera**
614, 615, 2221, 2812, 2842, 2928
- 2,846** La prórroga o espera concedida al deudor por el acreedor, sin consentimiento del fiador, extingue la fianza.
- Quita**
1992, 2008, 2209-2211, 2842
- 2,847** La quita reduce la fianza en la misma proporción que la deuda principal, y la extingue en el caso de que, en virtud de ella, quede sujeta la obligación principal a nuevos gravámenes o condiciones.
- Preclusión / Caducidad**
1954, 2079, 2104, 2105, 2849
- 2,848** El fiador que se ha obligado por tiempo determinado, queda libre de su obligación, si el acreedor no requiere judicialmente al deudor por el cumplimiento de la obligación principal, dentro del mes siguiente a la expiración del plazo. También quedará libre de su obligación el fiador, cuando el acreedor, sin causa justificada, deje de promover por más de tres meses, en el juicio entablado contra el deudor.
- No ejercicio de la acción**
2080, 2104, 2105, 2190, 2794, 2848
- 2,849** Si la fianza se ha otorgado por tiempo indeterminado, tiene derecho el fiador, cuando la deuda principal se vuelva exigible, de pedir al acreedor que promueva judicialmente, dentro del plazo de un mes, el cumplimiento de la obligación. Si el acreedor no ejercita sus derechos dentro del plazo mencionado, o si en el juicio entablado deja de promover, sin causa justificada, por más de tres meses, el fiador quedará libre de su obligación.

CAPÍTULO VI

De la fianza legal o judicial

- Requisitos**
434, 519 F II, 526, 533, 614, 660, 681,
686, 1006 F II, 1043, 1047, 1702, 1708,
2794, 2795, 2802, 2806, 2851-2856,
2893, 2894, 2931
- 2,850** El fiador que haya de darse por disposición de la ley o de providencia judicial, excepto cuando el fiador sea una institución de crédito, debe tener bienes raíces inscritos en el Registro de la Propiedad y de un valor que garantice suficientemente las obligaciones que contraiga.

Cuando la fianza sea para garantizar el cumplimiento de una obligación cuya cuantía no exceda de mil pesos no se exigirá que el fiador tenga bienes raíces.

La fianza puede substituirse con prenda o hipoteca.

2,851 Para otorgar una fianza legal o judicial por más de mil pesos, se presentará un certificado expedido por el Encargado del Registro Público, a fin de demostrar que el fiador tiene bienes raíces suficientes para responder del cumplimiento de la obligación que garantice.

Presentación de certificado de gravámenes

533, 660, 1708, 2795, 2850, 2852, 3001

2,852 La persona ante quien se otorgue la fianza, dentro del término de tres días, dará aviso del otorgamiento al Registro Público, para que en el folio correspondiente al bien raíz que se designó para comprobar la solvencia del fiador, se haga una anotación preventiva relativa al otorgamiento de la fianza. Extinguida ésta, dentro del mismo término de tres días se dará aviso al Registro Público, para que haga la cancelación de la anotación preventiva.

Anotación de gravámenes

2850, 2853, 2854, 3001, 3007, 3016, 3030, 3036, 3042 F I, 3043 F VI

La falta de avisos hace responsable al que deba darlos, de los daños y perjuicios que su omisión origine.

2,853 En los certificados de gravamen que expida el Registro Público se harán figurar las anotaciones preventivas de que habla el artículo anterior.

Constancia de las anotaciones

2850, 2852, 3001

2,854 Si el fiador enajena o grava los bienes raíces cuyas inscripciones de propiedad están anotadas conforme a lo dispuesto en el artículo 2852, y de la operación resulta la insolvencia del fiador, aquélla se presumirá fraudulenta.

Enajenación fraudulenta

2163, 2166, 2850, 2852, 3044 F II

2,855 El fiador legal o judicial no puede pedir la excusión de los bienes del deudor principal; ni los que fían a esos fiadores, pueden pedir la excusión de éstos, así como tampoco la del deudor.

Prohibición de excusión

602, 604, 2796, 2814-2816, 2824, 2841, 2843, 2850

TÍTULO DECIMOCUARTO DE LA PRENDA

- Concepto**
317, 749, 752, 791, 830, 980, 1057,
1441, 1443, 1444, 1708, 1719, 1795,
2212, 2354, 2579, 2669, 2712 F II,
2850, 2879, 2893, 2981
- De frutos pendientes**
750, 751, 887, 2516, 2859, 3001, 3007,
3042 Fs. I, IV, 3069 F III, 3070, 3074
- Constitución**
791, 1824, 2284, 2859, 2871
- Jurídicamente entregada**
519, 791, 1793, 1837, 2284, 2516,
2857, 2858, 2861, 2877, 2878, 2984,
3007, 3042 F IV, 3069 F III, 3070, 3074
- Forma**
1793, 1803, 1832, 1834, 2034, 2739,
2861, 2977, 3005, 3007, 3009
- De título de crédito**
2859, 2860, 2862-2864, 3007,
3042 F IV
- 2,856** La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.
- 2,857** También pueden darse en prenda los frutos pendientes de los bienes raíces que deben ser recogidos en tiempo determinado. Para que esta prenda surta sus efectos contra tercero necesitará inscribirse en el Registro Público a que corresponda la finca respectiva.
El que dé los frutos en prenda se considerará como depositario de ellos, salvo convenio en contrario.
- 2,858** Para que se tenga por constituida la prenda, deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente.
- 2,859** Se entiende entregada jurídicamente la prenda al acreedor, cuando éste y el deudor convienen en que quede en poder de un tercero, o bien cuando quede en poder del mismo deudor porque así lo haya estipulado con el acreedor o expresamente lo autorice la ley.
En estos dos últimos casos, para que el contrato de prenda produzca efectos contra tercero, debe inscribirse en el Registro Público.
El deudor puede usar de la prenda que quede en su poder en los términos que convengan las partes.
- 2,860** El contrato de prenda debe constar por escrito. Si se otorga en documento privado, se formarán dos ejemplares, uno para cada contratante.
No surtirá efecto la prenda contra tercero si no consta la certeza de la fecha por el registro, escritura pública o de alguna otra manera fehaciente.
- 2,861** Cuando la cosa dada en prenda sea un título de crédito que legalmente deba constar en el Registro Público, no surtirá efecto contra tercero el derecho de prenda sino desde que se inscriba en el Registro.

- 2,862** A voluntad de los interesados podrá suplirse la entrega del título al acreedor, con el depósito de aquél en una institución de crédito.
- Sustitución**
519, 2518, 2860, 2861, 2863, 2864
- 2,863** Si llega el caso de que los títulos dados en prenda sean amortizados por quien los haya emitido, podrá el deudor, salvo pacto en contrario, substituirlos con otros de igual valor.
- Cuando sean amortizados**
2860-2862, 2864
- 2,864** El acreedor a quien se haya dado en prenda un título de crédito, no tiene derecho, aun cuando se venza el plazo del crédito empeñado, para cobrarle ni para recibir su importe, aun cuando voluntariamente se le ofrezca por el que lo debe; pero podrá en ambos casos exigir que el importe del crédito se deposite.
- Prohibición de cobro**
2516, 2518, 2861-2863, 2866, 2867
- 2,865** Si el objeto dado en prenda fuese un crédito o acciones que no sean al portador o negociables por endoso, para que la prenda quede legalmente constituida, debe ser notificado el deudor del crédito dado en prenda.
- Notificación al deudor**
2033, 2036, 2864, 2866
- 2,866** Siempre que la prenda fuere un crédito, el acreedor que tuviere en su poder el título, estará obligado a hacer todo lo que sea necesario para que no se altere o menoscabe el derecho que aquél representa.
- Obligaciones del acreedor**
2518, 2864, 2865
- 2,867** Se puede constituir prenda para garantizar una deuda, aun sin consentimiento del deudor.
- Sin consentimiento**
1803, 2796
- 2,868** Nadie puede dar en prenda las cosas ajenas sin estar autorizado por su dueño.
- Prohibición en cosa ajena**
2087, 2270, 2869, 2904
- 2,869** Si se prueba debidamente que el dueño prestó su cosa a otro con el objeto de que éste la empeñara, valdrá la prenda como si la hubiere constituido el mismo dueño.
- Prestada**
1891, 2087, 2221, 2497, 2498, 2868, 2904
- 2,870** Puede darse prenda para garantir obligaciones futuras, pero en este caso no puede venderse ni adjudicarse la cosa empeñada, sin que se pruebe que la obligación principal fue legalmente exigible.
- Para garantizar obligaciones futuras**
1826, 1891, 2190, 2798, 2921

No entregada
1824, 1949, 1953, 1959 F II, 2243,
2805, 2858, 2872

2,871 Si alguno hubiere prometido dar cierta cosa en prenda y no la hubiere entregado, sea con culpa suya o sin ella, el acreedor puede pedir que se le entregue la cosa, que se dé por vencido el plazo de la obligación o que ésta se rescinda.

En poder de tercero
1824, 2871

2,872 En el caso del artículo anterior, el acreedor no podrá pedir que se le entregue la cosa, si ha pasado a poder de un tercero en virtud de cualquier título legal.

Derechos del acreedor
2034

2,873 El acreedor adquiere por el empeño:

2879, 2881-2885, 2981

I.- El derecho de ser pagado de su deuda con el precio de la cosa empeñada, con la preferencia que establece el artículo **2981**;

2874

II.- El derecho de recobrar la prenda de cualquier detentador, sin exceptuar al mismo deudor;

817, 818

III.- El derecho de ser indemnizado de los gastos necesarios y útiles que hiciere para conservar la cosa empeñada, a no ser que use de ella por convenio; y

534, 1953, 1959 F III, 2025, 2062,
2804, 2875

IV.- El de exigir del deudor otra prenda o el pago de la deuda aun antes del plazo convenido, si la cosa empeñada se pierde o se deteriora sin su culpa.

Turbación en la posesión
792, 2107-2109, 2873 F II, 2875

2,874 Si el acreedor es turbado en la posesión de la prenda, debe avisarlo al dueño para que la defienda; si el deudor no cumpliere con esta obligación, será responsable de todos los daños y perjuicios.

Pérdida
1792, 1797, 1949, 2873 F IV, 2874

2,875 Si perdida la prenda el deudor ofreciere otra o alguna caución, queda al arbitrio del acreedor aceptarlas o rescindir el contrato.

Obligaciones del acreedor
1897

2,876 El acreedor está obligado:

2107, 2109

I.- A conservar la cosa empeñada como si fuera propia, y a responder de los deterioros y perjuicios que sufra por su culpa o negligencia; y

1824, 2062, 2078, 2880

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

- 2,877** Si el acreedor abusa de la cosa empeñada, el deudor puede exigir que ésta se deposite o que aquél dé fianza de restituirla en el estado en que la recibió.
- 2,878** El acreedor abusa de la cosa empeñada, cuando usa de ella sin estar autorizado por convenio, o cuando estándolo, la deteriora o aplica a objeto diverso de aquel a que está destinada.
- 2,879** Si el deudor enajenare la cosa empeñada o concediere su uso o posesión, el adquirente no podrá exigir su entrega sino pagando el importe de la obligación garantizada, con los intereses y gastos en sus respectivos casos.
- 2,880** Los frutos de la cosa empeñada pertenecen al deudor; mas si por convenio los percibe el acreedor, su importe se imputará primero a los gastos, después a los intereses y el sobrante al capital.
- 2,881** Si el deudor no paga en el plazo estipulado, y no habiéndolo, cuando tenga obligación de hacerlo conforme al artículo 2080, el acreedor podrá pedir y el juez decretará la venta en pública almoneda de la cosa empeñada, previa citación del deudor o del que hubiere constituido la prenda.
- 2,882** La cosa se adjudicará al acreedor en las dos terceras partes de la postura legal, si no pudiere venderse en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.
- 2,883** El deudor, sin embargo, puede convenir con el acreedor en que éste se quede con la prenda en el precio que se le fije al vencimiento de la deuda, pero no al tiempo de celebrarse el contrato. Este convenio no puede perjudicar los derechos de tercero.
- 2,884** Puede por convenio expreso venderse la prenda extrajudicialmente.
- 2,885** En cualquiera de los casos mencionados en los tres artículos anteriores, podrá el deudor hacer suspender la enajenación de la prenda, pagando dentro de las veinticuatro horas, contadas desde la suspensión.
- Prohibición del abuso**
1797, 2516, 2794, 2805, 2859, 2878
- Cuándo abusa**
1792, 1797, 2859, 2877
- Enajenación / Uso / Posesión**
790, 793, 2062, 2856, 2873 F I
- De la cosa**
887, 1792, 2094, 2876 F II, 2881, 2888
- Venta judicial**
2062, 2080, 2873 F I, 2880, 2882-2887
- Adjudicación**
2873 F I, 2881, 2883-2885, 2887, 2915
2916
- Convenio**
1792, 1793, 2873 F I, 2881, 2882, 2884,
2885, 2887, 2915, 2916
- Venta extrajudicial**
1792, 2873 F I, 2881-2883, 2885-2887
- Suspensión**
2873 F I, 2881-2884

- Producto de la venta**
2881, 2887, 2964, 2983
- 2,886** Si el producto de la venta excede a la deuda, se entregará el exceso al deudor; pero si el precio no cubre todo el crédito, tiene derecho el acreedor de demandar al deudor por lo que falte.
- Prohibición de estipular a proporción**
2881-2884, 2886
- 2,887** Es nula toda cláusula que autoriza al acreedor a apropiarse la prenda, aunque ésta sea de menor valor que la deuda, o a disponer de ella fuera de la manera establecida en los artículos que preceden. Es igualmente nula la cláusula que prohíba al acreedor solicitar la venta de la cosa dada en prenda.
- Extensión de derechos**
2032, 2880
- 2,888** El derecho que da la prenda al acreedor se extiende a todos los accesorios de la cosa, y a todos los aumentos de ella.
- No responde de evicción**
1815, 2106, 2119, 2122
- 2,889** El acreedor no responde por la evicción de la prenda vendida, a no ser que intervenga dolo de su parte o que se hubiere sujetado a aquella responsabilidad expresamente.
- Indivisibilidad de derechos y obligaciones**
2003, 2062, 2911
- 2,890** El derecho y la obligación que resultan de la prenda son indivisibles, salvo el caso en que haya estipulación en contrario; sin embargo, cuando el deudor esté facultado para hacer pagos parciales y se hayan dado en prenda varios objetos, o uno que sea cómodamente divisible, ésta se irá reduciendo proporcionalmente a los pagos hechos, con tal que los derechos del acreedor siempre queden eficazmente garantizados.
- Extinción**
1441, 1444, 2055, 2062, 2194, 2210, 2212, 2220, 2842
- 2,891** Extinguida la obligación principal, sea por el pago, sea por cualquiera otra causa legal, queda extinguido el derecho de prenda.
- Régimen de Montes de Piedad**
26-28, 33, 2856
- 2,892** Respecto de los Montes de Piedad, que con autorización legal prestan dinero sobre prenda, se observarán las leyes y reglamentos que les conciernen, y supletoriamente las disposiciones de este título.

TÍTULO DECIMOQUINTO DE LA HIPOTECA

CAPÍTULO I De la hipoteca en general

- 2,893** La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.
- Concepto**
317, 557, 830, 980, 1057, 1441, 1443, 1444, 1483, 1708, 1719, 2354, 2363, 2712 F II, 2850, 2856, 2981, 2982, 3051, 3061 F IV
- 2,894** Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.
- Sujeción del gravamen**
1004, 1065, 2032, 2273, 2325, 2895, 2903, 2904, 2906, 2919
- 2,895** La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados.
- Sobre qué puede recaer**
1825, 2894, 2896, 2902, 2903, 2906, 2912, 2913, 2919
- 2,896** La hipoteca se extiende aunque no se exprese:
- A qué se extiende**
895, 900, 2895, 2897
- I.-** A las accesiones naturales del bien hipotecado; 886
- II.-** A las mejoras hechas por el propietario en los bienes gravados; 815, 817-819, 906 F II, 2133, 2423
- III.-** A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no puedan separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de esos objetos; y 750, 751, 2898 F II
- IV.-** A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado, y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados. 895, 900, 2899
- 2,897** Salvo pacto en contrario la hipoteca no comprenderá:
- Qué no comprende**
887, 2893, 2896
- I.-** Los frutos industriales de los bienes hipotecados, siempre que esos frutos se hayan producido antes de que el acreedor exija el pago de su crédito; y 890, 2898 F I
- II.-** Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada. 893, 2898 F I

Qué no se puede hipotecar **2,898** No se podrán hipotecar:

890, 2897 Fs. I, II

I.- Los frutos y rentas pendientes con separación del predio que los produzca;

750, 751, 2896 F III

II.- Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno o comodidad, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios;

1057, 1064

III.- Las servidumbres, a no ser que se hipotequen juntamente con el predio dominante;

430, 1002, 2900

IV.- El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por este Código a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes;

1049, 1050, 1052

V.- El uso y la habitación; y

2272, 2592 F III

VI.- Los bienes litigiosos, a no ser que la demanda origen del pleito se haya registrado preventivamente, o si se hace constar en el título constitutivo de la hipoteca que el acreedor tiene conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los casos, la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito.

Construcción en terreno ajeno

895, 900, 2896 F IV

2,899 La hipoteca de una construcción levantada en terreno ajeno no comprende el área.

De la nuda propiedad

429, 980, 1002, 1038 F IV, 2898 F IV, 2902, 2903

2,900 Puede hipotecarse la nuda propiedad, en cuyo caso si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, la hipoteca se extenderá al mismo usufructo si así se hubiere pactado.

De bienes hipotecados

2028, 2301, 2981, 2982, 3016, 3020, 3061 F IV

2,901 Pueden también ser hipotecados los bienes que ya lo estén anteriormente, aunque sea con el pacto de no volverlos a hipotecar, salvo en todo caso los derechos de prelación que establece este Código. El pacto de no volver a hipotecar es nulo.

De predio común

564, 797, 938, 950, 951, 977, 1803, 2279, 2403, 2895, 2900, 2913, 2920

2,902 El predio común no puede ser hipotecado sino con consentimiento de todos los propietarios. El copropietario puede hipotecar su porción indivisa, y al dividirse la cosa común la hipoteca gravará la parte que le corresponde en la división. El acreedor tiene derecho de intervenir en la división para impedir que a su deudor se le aplique una parte de la finca con valor inferior al que le corresponda.

- 2,903** La hipoteca constituida sobre derechos reales, sólo durará mientras éstos subsistan; pero si los derechos en que aquélla se hubiere constituido se han extinguido por culpa del que los disfrutaba, éste tiene obligación de constituir una nueva hipoteca a satisfacción del acreedor y, en caso contrario, a pagarle todos los daños y perjuicios. Si el derecho hipotecado fuere el de usufructo y éste concluyere por voluntad del usufructuario, la hipoteca subsistirá hasta que venza el tiempo en el que el usufructo hubiera concluido, al no haber mediado el hecho voluntario que le puso fin.
- Duración**
750 F XII, 980, 995, 1002, 1038, 1048, 1959, 2493, 2894, 2895, 2900, 2906-2908
- 2,904** La hipoteca puede ser constituida tanto por el deudor como por otro a su favor.
- Quiénes pueden constituir la**
2220-2222, 2868, 2869, 2894, 2920
- 2,905** El propietario cuyo derecho sea condicional o de cualquiera otra manera limitado, deberá declarar en el contrato la naturaleza de su propiedad, si la conoce.
- Declaración de derecho limitado**
1793, 1938, 1939, 1950, 2310, 2311, 2363, 2921-2923, 3010, 3061 F IV
- 2,906** Sólo puede hipotecar el que puede enajenar, y solamente pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados.
- Quiénes pueden hipotecar / Cosas**
435, 436, 561, 643, 646, 647, 727, 749, 768, 770, 794, 1051, 1110, 1141, 1414, 1719, 2269-2271, 2894, 2895, 2903, 2964
- 2,907** Si el inmueble hipotecado se hiciera, con o sin culpa del deudor, insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá el acreedor exigir que se mejore la hipoteca hasta que a juicio de peritos garantice debidamente la obligación principal.
- Insuficiencia**
534, 1959 F III, 2025, 2903, 2908-2910, 2933, 2938
- 2,908** En el caso del artículo anterior, se sujetará a juicio de peritos la circunstancia de haber disminuido el valor de la finca hipotecada hasta hacerla insuficiente para responder de la obligación principal.
- Disminución del valor**
534, 1959 F III, 2903, 2907, 2909, 2910, 2933, 2938, 2985 F III
- 2,909** Si quedare comprobada la insuficiencia de la finca y el deudor no mejorare la hipoteca en los términos del artículo 2907, dentro de los ocho días siguientes a la declaración judicial correspondiente, procederá el cobro del crédito hipotecario, dándose por vencida la hipoteca para todos los efectos legales.
- Cobro del crédito**
1959 F III, 2805, 2907, 2908, 2981

Destrucción de finca asegurada
1953, 1956, 2111, 2190, 2325, 2435, 2907,
2908, 2911, 2941 Fs. IV, V

2,910 Si la finca estuviere asegurada y se destruyere por incendio u otro caso fortuito, subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, y además el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retención del seguro, y si no lo fuere, podrá pedir que dicho valor se imponga a su satisfacción, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo. Lo mismo se observará con el precio que se obtuviere en el caso de ocupación por causa de utilidad pública o de venta judicial.

Reducción de la obligación garantizada
2890, 2912, 2913

2,911 La hipoteca subsistirá íntegra aunque se reduzca la obligación garantizada, y gravará cualquier parte de los bienes hipotecados que se conserven, aunque la restante hubiere desaparecido, pero sin perjuicio de lo que disponen los artículos siguientes.

De varias fincas
1443, 2363, 2895, 2911, 2913, 2919,
2933, 2988, 3034, 3038-3041,
3061 F IV

2,912 Cuando se hipotequen varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca, y puede cada una de ellas ser redimida del gravamen, pagándose la parte de crédito que garantiza.

División de la finca
977, 2273, 2895, 2902, 2911, 2912,
3034, 3038-3041, 3061 F IV

2,913 Cuando una finca hipotecada susceptible de ser fraccionada convenientemente se divida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Al efecto, se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario; y si no se consiguiera ese acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial, previa audiencia de peritos.

Prohibición
1792, 1803, 1832, 2238, 2241, 2398

2,914 Sin consentimiento del acreedor, el propietario del predio hipotecado no puede darlo en arrendamiento, ni pactar pago anticipado de rentas, por un término que exceda a la duración de la hipoteca; bajo la pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración.

Si la hipoteca no tiene plazo cierto, no podrá estipularse anticipo de rentas, ni arrendamiento, por más de un año, si se trata de finca rústica, ni por más de dos meses, si se trata de finca urbana.

A favor de crédito
1792, 2107, 2393-2397, 2882, 2883,
2929, 2985 F IV, 3001, 3007, 3009,
3042 F IV, 3061 F IV

2,915 La hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue intereses, no garantiza en perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de tres años; a menos que se haya pactado expresamente que garantizará los intereses por más tiempo, con tal que

no exceda del término para la prescripción de los intereses, y de que se haya tomado razón de esta estipulación en el Registro Público.

2,916 El acreedor hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada, en remate judicial, o por adjudicación, en los casos en que no se presente otro postor, de acuerdo con lo que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Puede también convenir con el deudor en que se le adjudique en el precio que se fije al exigirse la deuda, pero no al constituirse la hipoteca. Este convenio no puede perjudicar los derechos de tercero.

Adquisición por el acreedor

1792, 2058 F IV, 2323, 2882, 2883, 2915

2,917 Para la constitución de créditos con garantía hipotecaria se observarán las formalidades establecidas en los artículos 2317 y 2320.

Los contratos en los que se consigne garantía hipotecaria otorgada con motivo de la enajenación de terrenos o casas por el Gobierno del Distrito Federal para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos, cuando el valor del inmueble hipotecado no exceda del valor máximo establecido en el artículo 2317, se observarán las formalidades establecidas en el párrafo segundo de dicho precepto.

Formalidades para constitución de créditos

730, 1793, 1803, 1834, 2317, 2320, 2555, 2926, 2982, 2983, 3042, 3061

2,918 La acción hipotecaria prescribirá a los diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.

Acción / Prescripción

1158, 1159, 1793, 2927, 2941 F VII, 3033 F II, 3038, 3051

2,919 La hipoteca nunca es tácita, ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; en el segundo, necesaria.

Efectos / Forma

1792, 2894, 2895, 2912, 2920, 2922, 2931, 2932, 2940, 3007, 3009, 3013, 3015, 3016, 3042 F I, 3061 F IV

CAPÍTULO II De la hipoteca voluntaria

2,920 Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen.

Concepto

1448, 1793, 2893, 2902, 2904, 2919

2,921 La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá

Para asegurar una obligación

1826, 1939, 2870, 2905, 2922-2924, 3007, 3013, 3015, 3042 F I, 3061 F IV

efecto contra tercero desde su inscripción, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse.

Sujeta a condición resolutoria
1940-1942, 1949, 1950, 2310, 2905,
2919, 2921, 2923, 2924, 2940, 3007,
3042 F I, 3061 Fs. II, IV

2,922 Si la obligación asegurada estuviese sujeta a condición resolutoria inscrita, la hipoteca no dejará de surtir su efecto respecto de tercero, sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición.

Cumplimiento
1826, 1949, 1950, 2243, 2247, 2905,
2921, 2922, 2924, 2925, 3001, 3007,
3009, 3030

2,923 Cuando se contraiga la obligación futura o se cumplan las condiciones de que tratan los dos artículos anteriores, deberán los interesados pedir que se haga 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.

Inscripción en el Registro
2247, 2921-2923, 2925, 3005, 3007,
3009, 3018

2,924 Para hacer constar en el registro el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos que preceden, o la existencia de las obligaciones futuras, presentará cualquiera de los interesados al registrador la copia del documento público que así lo acredite y, en su defecto, una solicitud formulada por ambas partes, pidiendo que se extienda la nota marginal y expresando claramente los hechos que deben dar lugar a ella.

Si alguno de los interesados se niega a firmar dicha solicitud, acudirá el otro a la autoridad judicial para que, previo el procedimiento correspondiente, dicte la resolución que proceda.

Cancelación total o parcial
1792, 2923, 2924, 2930, 3007, 3009,
3013, 3015, 3036, 3038

2,925 Todo hecho o convenio entre las partes, que puede modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, no surtirá efecto contra tercero si no se hace constar en el registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos.

Cesión de crédito
1834, 1874, 1875, 1877-1881,
2030-2036, 2321, 2917, 3038-3041

2,926 El crédito puede cederse, en todo o en parte, siempre que la cesión se haga en la forma que para la constitución de la hipoteca previene el artículo 2917, se dé conocimiento al deudor y sea inscrita en el Registro.

Si la hipoteca se ha constituido para garantizar obligaciones a la orden, puede transmitirse por endoso del título, sin necesidad de notificación al deudor, ni de registro. La hipoteca constituida para garantizar obligaciones al portador, se transmitirá por la simple entrega del título sin ningún otro requisito.

Las instituciones del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio o como fiduciarias, las demás entidades financieras, y los institutos de seguridad social, podrán ceder sus créditos con garantía hipotecaria, sin necesidad de notificación al deudor, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro, siempre que el cedente lleve la administración de los créditos. En caso de que el cedente deje de llevar la administración de los créditos, el cesionario deberá únicamente notificar por escrito la cesión al deudor.

En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores, la inscripción de la hipoteca a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de el o los cesionarios referidos en tales párrafos, quienes tendrán todos los derechos y acciones derivados de ésta.

2,927 La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice y cuando ésta no tuviere término para su vencimiento, la hipoteca no podrá durar más de diez años.

Los contratantes pueden señalar a la hipoteca una duración menor que la de la obligación principal.

2,928 Cuando se prorrogue el plazo de la obligación garantizada con la hipoteca, ésta se entenderá prorrogada por el mismo término, a no ser que expresamente se asigne menor tiempo a la prórroga de la hipoteca.

2,929 Si antes de que expire el plazo se prorrogare por primera vez, durante la prórroga y el término señalado para la prescripción, la hipoteca conservará la prelación que le corresponda desde su origen.

2,930 La hipoteca prorrogada segunda o más veces sólo conservará la preferencia derivada del registro de su constitución por el tiempo a que se refiere el artículo anterior; por el demás tiempo, o sea el de la segunda o ulterior prórroga, sólo tendrá la prelación que le corresponda por la fecha del último registro.

Lo mismo se observará en el caso de que el acreedor conceda un nuevo plazo para que se le pague su crédito.

Duración

1158, 1159, 1162, 2080, 2220, 2918, 2928, 2834, 2941 Fs. II, VII, 3061 F IV

Prórroga

1938, 2220, 2221, 2846, 2927, 2929, 2930, 2982, 3061 F IV

Conservación de prelación

1938, 2915, 2928, 2930, 2982, 3013, 3015

Varias prórrogas

1938, 2925, 2928, 2929, 2943, 2982, 3013, 3015

CAPÍTULO III

De la hipoteca necesaria

Concepto
519 F I. 1703. 1708. 2850. 2919. 2935

2,931 Llámase necesaria a la hipoteca especial y expresa que por disposición de la ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran, o para garantizar los créditos de determinados acreedores.

Cuándo puede exigirse
2819. 2934

2,932 La constitución de la hipoteca necesaria podrá exigirse en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligación que se debiera haber asegurado.

De diferentes bienes
2907. 2908. 2912

2,933 Si para la constitución de alguna hipoteca necesaria se ofrecieren diferentes bienes y no convinieren los interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno, conforme a lo dispuesto en el artículo **2912**, decidirá la autoridad judicial, previo dictamen de peritos.

Del mismo modo decidirá el Juez las cuestiones que se susciten entre los interesados, sobre la calificación de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitución de cualquiera hipoteca necesaria.

Duración
2927. 2932. 2935. 2941 F II. 3061 F IV

2,934 La hipoteca necesaria durará el mismo tiempo que la obligación que con ella se garantiza.

Quiénes pueden pedirla
1787. 2931. 2934-2936. 2939

2,935 Tienen derecho de pedir la hipoteca necesaria para seguridad de sus créditos:

245. 293. 298. 300. 942. 1407. 1708

I.- El coheredero o partícipe, sobre los inmuebles repartidos, en cuanto importen los respectivos saneamientos o el exceso de los bienes que hayan recibido;

292. 293. 295. 298. 520 F III.

II.- Los descendientes de cuyos bienes fueren meros administradores los ascendientes, sobre los bienes de éstos, para garantizar la conservación y devolución de aquéllos; teniendo en cuenta lo que dispone la fracción **III** del artículo **520**;

2936 Fs. I, II, 2937. 2939. 2995 F I

III.- Los menores y demás incapacitados sobre los bienes de sus tutores, por los que éstos administren;

519 F I. 2936 Fs. II, III. 2937. 2939.
2995 F I

IV.- Los legatarios, por el importe de sus legados, si no hubiere hipoteca especial designada por el mismo testador; y

V.- El Estado, los pueblos y los establecimientos públicos, sobre los bienes de sus administradores o recaudadores, para asegurar las rentas de sus respectivos cargos. 1406, 1407, 1703, 1708, 2939, 2995 Fs. I, II

2,936 La constitución de la hipoteca en los casos a que se refieren las fracciones **II** y **III** del artículo anterior, puede ser pedida:

I.- En el caso de bienes de que fueren meros administradores los padres, por los herederos legítimos del menor;

II.- En el caso de bienes que administren los tutores, por los herederos legítimos y por el curador del incapacitado, así como por el Consejo Local de Tutelas; y

III.- Por el Ministerio Público, si no la pidieren las personas enumeradas en las fracciones anteriores.

Constitución / Legitimados
2933, 2935, 2938

293, 298, 300, 2935 F II

293, 298, 300, 519 F I, 626 F IV, 631, 1795 F I, 2935 F III

2935 Fs. II, III

2,937 La constitución de la hipoteca por los bienes de hijos de familia, de los menores y de los demás incapacitados, se regirá por las disposiciones contenidas en el Título **VIII**, Capítulo **II**; Título **IX**, Capítulo **IX**, y Título **XI**, Capítulos **I** y **III** del Libro Primero.

Por bienes de hijos, menores e incapaces

292, 293, 298, 425, 436, 648, 660, 679, 687, 2935 Fs. II, III

2,938 Los que tienen derecho de exigir la constitución de hipoteca necesaria, tienen también el de objetar la suficiencia de la que se ofrezca, y el de pedir su ampliación cuando los bienes hipotecados se hagan por cualquier motivo insuficientes para garantizar el crédito; en ambos casos resolverá el Juez.

Objeciones

2907, 2908, 2936

2,939 Si el responsable de la hipoteca designada en las fracciones **II**, **III** y **IV** del artículo **2935** no tuviere inmuebles, no gozará el acreedor más que del privilegio mencionado en el artículo **2995**, fracción **I**, salvo lo dispuesto en el Capítulo **IX**, del Título **IX**, del Libro Primero.

Acreedores de segunda clase

2935 Fs. II-IV, 2995 F I

CAPÍTULO IV De la extinción de las hipotecas

2,940 La hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra tercero mientras no sea cancelada su inscripción.

De la hipoteca

2919, 2922, 3007, 3009, 3028, 3039

Cuándo deberá pedirse

1792, 2055

1444, 2220, 2925, 2927, 2934

2410, 2910, 2927

2325, 2910

1441, 2210

1159, 2918, 3028

2,941 Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:

I.- Cuando se extinga el bien hipotecado;

II.- Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía;

III.- Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado;

IV.- Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo **2910**;

V.- Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo **2325**;

VI.- Por la remisión expresa del acreedor; y

VII.- Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.

Por dación

2017, 2021, 2057, 2095, 2096, 2122, 2206, 2219, 2943, 2974, 3013, 3015

2,942 La hipoteca extinguida por dación en pago, revivirá si el pago queda sin efecto, ya sea porque la cosa dada en pago se pierda por culpa del deudor y estando todavía en su poder, ya sea porque el acreedor la pierda en virtud de la evicción.

Registro cancelado

2095, 2096, 2107-2109, 2930, 2942, 2982, 3013, 3015

2,943 En los casos del artículo anterior, si el registro hubiere sido ya cancelado, revivirá solamente desde la fecha de la nueva inscripción; quedando siempre a salvo al acreedor el derecho para ser indemnizado por el deudor, de los daños y perjuicios que se le hayan seguido.

TÍTULO DECIMOSEXTO DE LAS TRANSACCIONES

Concepto

1720, 1793, 1826, 1836-1838, 2140 F VI, 2587 F II, 2771, 2826, 2831, 2945, 2946, 2949, 2950, 2953

2,944 La transacción es un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura.

Forma

1803, 1834, 2343, 2944

2,945 La transacción que previene controversias futuras, debe constar por escrito si el interés pasa de doscientos pesos.

Prohibición a ascendientes y tutores

339, 436, 537 F VI, 566, 568, 2944

2,946 Los ascendientes y los tutores no pueden transigir en nombre de las personas que tienen bajo su potestad o bajo su guarda, a no ser que la transacción sea necesaria o útil para los intereses de los incapacitados y previa autorización judicial.

- 2,947** Se puede transigir sobre la acción civil proveniente de un delito, pero no por eso se extingue la acción pública para la imposición de la pena, ni se da por probado el delito. **Acción civil proveniente del delito**
1292, 1934, 2950 F II
- 2,948** No se puede transigir sobre el estado civil de las personas, ni sobre la validez del matrimonio. **No puede transigirse sobre estado civil**
254, 338, 2949
- 2,949** Es válida la transacción sobre los derechos pecuniarios que de la declaración de estado civil pudieran deducirse a favor de una persona; pero la transacción, en tal caso, no importa la adquisición del estado. **Válida sobre derechos pecuniarios**
339, 2944, 2946, 2948
- 2,950** Será nula la transacción que verse:
- I.- Sobre delito, dolo y culpa futuros;
 - II.- Sobre la acción civil que nazca de un delito o culpa futuros;
 - III.- Sobre sucesión futura;
 - IV.- Sobre una herencia, antes de visto el testamento, si lo hay; y
 - V.- Sobre el derecho de recibir alimentos.
- Nulidad**
8, 2944
1815, 1822, 2106
2025, 2106, 2947
1291, 1665, 1826
1295
321, 1372, 2951
- 2,951** Podrá haber transacción sobre las cantidades que ya sean debidas por alimentos. **Sobre deudas alimentarias**
321, 1372, 2944, 2950 F V
- 2,952** El fiador sólo queda obligado por la transacción cuando consiente en ella. **Fiador obligado**
2826
- 2,953** La transacción tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada; pero podrá pedirse la nulidad o la rescisión de aquella en los casos autorizados por la ley. **Eficacia y autoridad**
1788, 2224, 2225, 2227, 2944, 2954, 2956, 2958, 2963
- 2,954** Puede anularse la transacción cuando se hace en razón de un título nulo, a no ser que las partes hayan tratado expresamente de la nulidad. **Anulabilidad**
2025, 2944, 2953, 2955, 2957
- 2,955** Cuando las partes están instruidas de la nulidad del título, o la disputa es sobre esa misma nulidad, pueden transigir válidamente, siempre que los derechos a que se refiere el título sean renunciables. **Derechos transigibles**
6, 2954, 2957

Nula
2944, 2953

2,956 La transacción celebrada teniéndose en cuenta documentos que después han resultado falsos por sentencia judicial, es nula.

Descubrir títulos o documentos
1815, 2954, 2955, 2958

2,957 El descubrimiento de nuevos títulos o documentos, no es causa para anular o rescindir la transacción, si no ha habido mala fe.

Negocio decidido judicialmente
2944, 2953, 2957

2,958 Es nula la transacción sobre cualquier negocio que esté decidido judicialmente por sentencia irrevocable, ignorada por los interesados.

Evicción
2095, 2096, 2119, 2122, 2140 F VI,
2484, 2960

2,959 En las transacciones sólo hay lugar a la evicción cuando en virtud de ellas da una de las partes a la otra alguna cosa que no era objeto de la disputa y que, conforme a derecho, pierde el que la recibió.

Vicios o gravámenes
2110, 2119, 2138, 2144, 2959

2,960 Cuando la cosa dada tiene vicios o gravámenes ignorados del que la recibió, ha lugar a pedir la diferencia que resulte del vicio o gravamen, en los mismos términos que respecto de la cosa vendida.

Efectos
254, 338, 1372, 2119, 2122, 2944, 2945,
2949

2,961 Por la transacción no se transmiten sino que se declaran o reconocen los derechos que son el objeto de las diferencias sobre que ella recae.

La declaración o reconocimiento de esos derechos no obliga al que lo hace, a garantizarlos, ni le impone responsabilidad alguna en caso de evicción, ni importa un título propio en que fundar la prescripción.

Interpretación
1851, 1852

2,962 Las transacciones deben interpretarse estrictamente y sus cláusulas son indivisibles a menos que otras cosas convengan las partes.

Valor y subsistencia
1792, 2230, 2239-2241, 2944, 2953

2,963 No podrá intentarse demanda contra el valor o subsistencia de una transacción, sin que previamente se haya asegurado la devolución de todo lo recibido, a virtud del convenio que se quiera impugnar.