

CÓDIGO CIVIL

Normativa referida a la hipoteca

TITULO XV - DE LA HIPOTECA

Artículo 2322

La hipoteca es un derecho de prenda constituido por convención y con las formalidades de la ley, sobre determinados bienes raíces, que no por eso dejan de permanecer en poder del deudor.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículos: 2330 y 2380.

Artículo 2323

La hipoteca deberá otorgarse por escritura pública e inscribirse además en el Registro respectivo, sin cuyos requisitos no tendrá valor alguno ni se contará su fecha sino desde la inscripción.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.

Artículo 2324

Los contratos hipotecarios celebrados en país extranjero producirán hipoteca sobre los bienes situados en la República, con tal que se inscriban en el competente Registro.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.

Artículo 2325

Si la constitución de la hipoteca adolece de nulidad relativa y después se valida por el transcurso del tiempo o la ratificación, la fecha de la hipoteca será siempre la fecha de la inscripción.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.

Artículo 2326

La hipoteca podrá otorgarse bajo condición y desde o hasta cierto día.

Otorgada bajo condición suspensiva o desde cierto día, no valdrá sino desde que se cumpla la condición o desde que llegue el día; pero cumplida la condición o llegado el día, será su fecha la misma de la inscripción.

Podrá asimismo otorgarse en cualquier tiempo, antes o después de los contratos a que acceda y correrá desde que se inscriba.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.

Artículo 2327

No podrá constituirse hipoteca sino por la persona que sea capaz de enajenar o en caso de incapacidad, con los requisitos necesarios para la enajenación.

Pueden obligarse hipotecariamente los bienes propios para la seguridad de una obligación ajena; pero no habrá acción personal contra el dueño, si éste no se ha sometido expresamente a ello.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.

Artículo 2328

El dueño de los bienes hipotecados podrá siempre enajenarlos, haya o no pacto en contrario.

Podrá también arrendarlo o darlo en anticresis sin consentimiento del respectivo acreedor hipotecario, cuando el plazo del arriendo o anticresis no exceda de cuatro años. Los contratos que realice con violación de esta disposición serán nulos.

Sólo el acreedor hipotecario o quien lo suceda en sus derechos, podrá solicitar esa anulación.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.

Artículo 2329

Los que no tienen en la cosa sino un derecho eventual, limitado o rescindible, sólo pueden constituir hipoteca sujeta a las mismas condiciones o limitaciones a que lo estaba el derecho del constituyente.

Si el derecho está sujeto a una condición resolutoria, se observará lo dispuesto en el artículo 1430.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículos: 1430, 2331 y 2380.

Artículo 2330

El comunero puede hipotecar su cuota antes de la división de la cosa común; pero verificada la división, la hipoteca afectará solamente los bienes que en razón de dicha cuota se adjudiquen si fueren hipotecables; si no lo fueren, caducará la hipoteca. (Artículos 1151, 2334 número 3 y 2322).

Sin embargo, podrá subsistir la hipoteca sobre los bienes adjudicados a los otros partícipes, si éstos consintieren en ello y así constare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción hipotecaria.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículos: 1151, 2322, 2334 y 2380.

Artículo 2331

La hipoteca no podrá tener lugar sino sobre bienes raíces que se posean en propiedad o usufructo y sobre naves, aeronaves o diques flotantes. (Artículo 2329).

Las reglas particulares relativas a la hipoteca de naves, aeronaves o de los diques flotantes se establecen en las leyes correspondientes.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículos: 2329 y 2380.

Artículo 2332

Los bienes futuros no pueden hipotecarse.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.

Artículo 2333

No puede hipotecarse, para seguridad de una deuda, bienes por más valor que el del duplo del importe conocido o estimativo de la obligación, cuyo importe se determinará en la escritura inequívocamente.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.

Artículo 2334

La inscripción de la hipoteca deberá contener:

1°.- El nombre, apellido y domicilio del acreedor y las mismas designaciones relativamente al deudor y a los que en representación del uno o del otro requieran la inscripción.

2°.- La fecha y la naturaleza del contrato a que acceda la hipoteca y el archivo en que se encuentre.

3°.- La situación de la finca hipotecada y sus linderos o si es nave, aeronave o dique flotante, las designaciones específicas de ella.

4°.- La suma determinada a que se extiende la hipoteca.

5°.- La fecha de la inscripción y la firma del Escribano encargado del registro respectivo.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.

Artículo 2335

La hipoteca de una cosa se extiende a todos los accesorios y mejoras que le sobrevengan. También se extiende a la indemnización debida por los aseguradores de la cosa hipotecada.

Afecta, asimismo, los frutos de cualquiera especie pendientes al tiempo de ejercer el acreedor sus derechos hipotecarios.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.

Artículo 2336

La hipoteca es indivisible.

En consecuencia, cada una de las cosas hipotecadas a una deuda y cada parte de ellas, son obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.

Artículo 2337

El acreedor hipotecario, cuando haya llegado el tiempo del pago, tiene derecho a hacer vender judicialmente la cosa hipotecada en subasta pública o a que se le adjudique a falta de postura legalmente admisible, por el precio mínimo en que un tercero habría podido rematarla con arreglo a la ley.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.

Artículo 2338

Es nula toda cláusula que autorice al acreedor a apropiarse la cosa hipotecada o a disponer de ella privadamente.

Es también nula la que prive al acreedor de la facultad de pedir la venta de la cosa, aun cuando el crédito sea líquido y exigible.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.

Artículo 2339

Si la finca se perdiese o deteriorase en términos de no ser suficiente para la seguridad de la deuda, tendrá derecho el acreedor a que se mejore la hipoteca, a no ser que consienta que se le dé otra seguridad equivalente; y en defecto de ambas cosas, podrá demandar el pago inmediato de la deuda, aunque no esté cumplido el plazo.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.

Artículo 2340

La hipoteca da derecho al acreedor de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuese el que la posea y a cualquier título que la haya adquirido.

Sin embargo, esta disposición no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido los bienes hipotecados en subasta judicial, practicada con citación personal de los acreedores que tengan constituidas hipotecas sobre la misma finca.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículos: 2347 y 2380.

Artículo 2341

El tercer poseedor reconvenido para el pago de la hipoteca, constituida sobre la finca que después pasó a sus manos con este gravamen, no tendrá en ningún caso el beneficio de excusión.

Haciendo el pago el tercer poseedor, se subroga plenamente en los derechos del acreedor.

Si fuere desposeído de la finca, será plenamente indemnizado por el deudor con inclusión de las mejoras que haya hecho.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículos: 2343 y 2380.

Artículo 2342

Es facultativo de las partes contratantes establecer en la escritura de hipoteca el precio del inmueble hipotecado para el caso de la ejecución y la renuncia de los trámites del juicio ejecutivo. En tal caso, si la renuncia estuviera acompañada de la fijación del precio del inmueble, la almoneda podrá verificarse, por las dos terceras partes del precio fijado en la escritura, aun cuando el inmueble hipotecado haya adquirido mayor valor con el tiempo.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículos: 2346 y 2380.

Artículo 2343

Si el mayor valor proviene de las mejoras hechas por el deudor o su causa-habiente con anuencia del acreedor, el importe de las mejoras se unirá al precio fijado en la escritura al celebrarse la almoneda. Si las mejoras se han hecho sin anuencia del acreedor, no tendrá derecho el deudor o su causa-habiente a que el importe de las mejoras se tome en cuenta para la almoneda ni el causa-habiente, en el caso del artículo 2341, inciso 3°, podrá pretender indemnización por dichas mejoras.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículos: 2341 y 2380.

Artículo 2344

Si la renuncia de los trámites del juicio ejecutivo no está acompañada de la fijación del precio del inmueble, se establecerá éste por tasación, con arreglo a la ley procesal.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículos: 2346 y 2380.

Artículo 2345

Si en la escritura de obligación las partes hubiesen convenido que la venta se verifique al mejor postor, se hará así.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.

Artículo 2346

Realizada la almoneda, en el caso de renuncia de los trámites del juicio ejecutivo, según los artículos anteriores, el deudor podrá hacer valer en juicio ordinario los derechos que le asistan a causa de la ejecución, pero sin que por eso deje de quedar firme y subsistente la venta del inmueble hecha en almoneda a favor de un tercero.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.

Artículo 2347

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

Se extingue, asimismo, por la resolución del derecho del constituyente; por la llegada del día hasta el cual fue constituida; y en el caso excepcional del artículo 2340, inciso 2°.

Se extingue además por la cancelación que el acreedor otorgare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción hipotecaria.

Todo interesado en obtener la cancelación de inscripción de hipotecas, que se encuentre imposibilitado para lograrlo por la vía extrajudicial, podrá solicitarlo en la vía judicial. Se consideran casos de imposibilidad respecto del acreedor, entre otros, los de fallecimiento, resistencia, ausencia, concurso, quiebra, incapacidad y similares.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículos: 2340 y 2380.

Artículo 2348

La prescripción para que se extinga la hipoteca, ha de ser de treinta años, en cualquiera mano que estén los bienes hipotecados.

(*)Notas:

Ver en esta norma, artículo: 2380.