

CODIGO CIVIL

LIBRO SEGUNDO



GUATEMALA, C. A. — NOVIEMBRE DE 1927

ADVERTENCIA

Terminado el estudio del Libro Segundo del nuevo Código Civil, la Comisión de Legislación ha creído conveniente darlo a la publicidad.

Las innovaciones introducidas, así como la inclusión de materias completamente nuevas, han sido objeto de un estudio detenido y la Comisión cree haber satisfecho la conveniencia nacional en esta parte de la legislación civil guatemalteca. Pero no duda que el concurso de los señores Profesionales puede mejorarla.

Lo sucedido con el Libro Primero, cuya derogación o reforma se pretende, sin esperar a que esté concluida la totalidad del Código, está aconsejando la conveniencia de someter a un amplio estudio este proyecto. Así se conocerán nuevos criterios, se indicarán los artículos que necesiten reforma y después de serena discusión, se decidirá lo que convenga, evitando esas reformas que vuelven complicada la legislación.

Con ese objeto, la Comisión de Legislación pone en manos de los señores Abogados el proyecto del Libro Segundo del Código Civil. Y recibirá de ellos, con mucho agrado, todas aquellas observaciones que tiendan a dar la mayor perfección posible a la obra que le ha sido encomendada.

LA COMISION DE LEGISLACION.

Guatemala, octubre de 1927.

BIBLIOTECA DEL
ORGANISMO JUDICIAL

CODIGO CIVIL

LIBRO SEGUNDO

TITULO I

LOS BIENES

PARRAFO I

Clasificación de los bienes

Artículo 521.—Las cosas que pueden ser objeto de propiedad son bienes corporales o incorporales.

Son bienes corporales los que se perciben por medio de los sentidos; los demás son incorporales, como los derechos y acciones.

Artículo 522.—Los bienes corporales son muebles o inmuebles.

Artículo 523.—Los bienes son muebles por su naturaleza o por ficción de la ley.

Artículo 524.—Son muebles por su naturaleza las cosas transportables sin menoscabo de ellas mismas, ni del inmueble donde estén colocadas.

Artículo 525.—Son muebles por disposición de la ley los derechos que tienen por objeto cosas muebles; y los títulos de acciones de sociedades anónimas o comanditarias, ya sean comerciales, industriales, mineras o agrícolas.

Se reputan muebles las rentas de toda clase, así como las cédulas, bonos y títulos representativos de créditos, aún cuando sean hipotecarios.

Artículo 526.—La expresión "bienes muebles" sin otra calificación, comprende los que se consideran como tales según el artículo anterior; pero cuando se refiera a muebles de una casa, se comprende solamente el conjunto de objetos, enseres y ropas de uso corriente en el hogar.

Artículo 527.—Los materiales provenientes de la demolición de un edificio y los reunidos para construir uno nuevo, se consideran muebles mientras no se hubieren empleado en la construcción.

Artículo 528.—Las naves, pontones y construcciones de toda clase separables del suelo sin deterioro, se reputan muebles.

Artículo 529.—Los bienes muebles son fungibles o no fungibles. Son fungibles las cosas que se consumen con el primer uso apropiado a su naturaleza. Las especies monetarias, en cuanto perecen para el que las emplea como tales, son cosas fungibles.

Artículo 530.—Los bienes son inmuebles por su naturaleza, por su incorporación, por su destino y por ficción de la ley.

Artículo 531.—Son inmuebles por su naturaleza el suelo y el subsuelo.

Artículo 532.—Son inmuebles por incorporación:

1º—Las construcciones adheridas al suelo, de manera fija y permanente;

2º—Los árboles y plantas mientras estén unidos a las tierras, y los frutos no cosechados;

3º—Todo lo que esté adherido a la tierra o unido a las construcciones de una manera fija y permanente.

Artículo 533.—Las cosas que por ser accesorias a bienes raíces se reputan inmuebles, no dejan de serlo por su separación momentánea, pero sí, desde que se separan con el objeto de darles diferente destino.

Artículo 534.—Son inmuebles por su destino las cosas que el propietario ha puesto en el terreno o construcción para su aprovechamiento y servicio, tales como los semovientes, instrumentos de labranza, maquinarias, vehículos, semillas, forrajes y abonos.

Artículo 535.—Son inmuebles por ficción de la ley, los derechos reales sobre inmuebles.

Artículo 536.—Derecho real es el que se tiene en la cosa o a la cosa, sin relación a determinada persona.

Artículo 537.—El derecho personal sólo puede reclamarse contra la persona que por un hecho suyo o por disposición de la ley, haya contraído la obligación correlativa.

PARRAFO II

LOS BIENES CON RELACION A LAS PERSONAS

Artículo 538.—Los bienes son de propiedad nacional o de dominio privado.

Artículo 539.—Los bienes de propiedad nacional, cuyo uso pertenece a todos los habitantes, se llaman bienes de uso común. Estos pueden ser del Estado o del Municipio.

Artículo 540.—Son bienes nacionales de uso común:

1º—Las calles, parques, caminos y plazas que no sean de dominio privado;

2º—Los que se califican como tales en el título relativo al dominio de las aguas;

3º—Los puertos, muelles, embarcaderos, puentes, pontones y demás obras análogas de aprovechamiento general, construidas o adquiridas por el Estado.

Artículo 541.—Son bienes del Estado:

1º—Los bienes nacionales que sin ser de uso común están destinados al servicio del Estado;

2º—La zona marítima y la terrestre a que se refiere el artículo 580;

3°—Las minas y los yacimientos de hidrocarburos, de conformidad con las leyes respectivas; y los terrenos baldíos;

4°—Los que habiendo sido de propiedad particular quedaren vacantes; y los que adquiriera por cualquier título legal;

5°—Los de uso público, cuando dejan de serlo de hecho o por virtud de la ley.

Artículo 542.—Los bienes del Municipio son comunales y patrimoniales. Corresponden a la primera categoría los que están poseídos o han sido costeados por los municipios y son de uso público, como los caminos vecinales, las plazas, paseos, calles, fuentes, estanques y obras de aprovechamiento general. Son bienes patrimoniales las contribuciones y arbitrios y todos los demás que los municipios posean o adquieran por cualquier título ya estén afectos a servicios públicos especiales o se destinen para provecho de la población, como los ejidos y astilleros.

Artículo 543.—La administración y enajenación de los bienes nacionales de uso común, del Estado y de los Municipios se rigen por leyes especiales.

Artículo 544.—El modo de usar y aprovechar los bienes públicos se rige por los reglamentos administrativos y municipales.

Artículo 545.—Son bienes de propiedad privada, los que pertenecen a las personas individualmente, ya sean naturales o jurídicas.

TITULO II

PROPIEDAD O DOMINIO

PARRAFO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 546.—La propiedad o dominio es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes.

Artículo 547.—El dominio o propiedad sobre una cosa es inviolable y comprende los derechos de posesión, de accesión, de transformación y enajenación y de reivindicación e indemnización.

Artículo 548.—El propietario tiene derecho de defender su propiedad por todos los medios que la ley le concede y de no ser perturbado en ella si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio.

Artículo 549.—El producto o valor del trabajo o industria lícitos, así como las producciones del ingenio o del talento de cualquiera persona, son propiedad suya y se rigen por las leyes relativas a la propiedad en general y a las especiales sobre estas materias.

Artículo 550.—A nadie puede obligarse a ceder o a transformar su propiedad, ni a permitir que otros hagan uso de ella, sino por causa de utilidad pública legalmente comprobada y declarada. Las reglas relativas a expropiación y transformación por causa de utilidad pública se determinan por leyes especiales.

Artículo 551.—La propiedad del suelo lleva consigo la de la superficie y la de todo lo que se encuentre sobre y bajo ésta salvo disposiciones de leyes especiales.

Artículo 552.—Todos los propietarios están obligados a fijar los límites con los predios contiguos; y, según la costumbre del lugar y la clase de propiedad, a construir y a mantener a prorrata las obras que los separen.

Artículo 553.—Todo propietario puede cerrar su fundo, salvo los derechos de servidumbre.

Artículo 554.—Cualquiera limitación de la propiedad sobre inmuebles a favor de una o más personas, debe ser temporal y no puede establecerse por más de noventa y nueve años.

Artículo 555.—El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador.

Artículo 556.—El propietario tiene el derecho de gozar de lo suyo con exclusión de cualquier otra persona.

Artículo 557.—El que viola, usurpa o perjudica los bienes o derechos de otro, está obligado a indemnizar los daños y perjuicios que por su culpa se ocasionen.

PARRAFO II

DOMINIO DE LAS AGUAS DEL MAR Y PLUVIALES

Artículo 558.—Son del dominio nacional las aguas de la zona marítima que ciñe las costas de la República, en toda la extensión y efectos que determina el Derecho Internacional.

Artículo 559.—Son de dominio nacional las aguas pluviales que discurran por barrancos o ramblas, cuyos cauces sean nacionales.

Artículo 560.—Pertenecen al dueño de un predio las aguas pluviales que caen en el mismo; mientras discurran por él podrá, en consecuencia, construir dentro de su propiedad, estanques, pantanos, cisternas o aljibes donde conservarlas o emplear cualquier otro medio adecuado al efecto, siempre que con ello no cause perjuicio al público ni a tercero.

PARRAFO III

DOMINIO DE LAS AGUAS VIVAS, MANANTIALES Y CORRIENTES

Artículo 561.—Son de uso común y de dominio nacional:

1°—Las aguas que nacen continua o discontinuamente en terrenos del mismo dominio;

2°—Las continuas o discontinuas de manantiales y arroyos que corren por sus cauces naturales, en los expresados terrenos;

3°—Los ríos navegables o flotables, en la parte de su curso que tenga estas condiciones. Se entiende por ríos navegables o flotables, aquellos cuya navegación o flote sea posible natural o artificialmente;

4°—Los ríos de cualquier clase y en toda la extensión que sirva de límite a la República, y los lagos o lagunas que no estén reducidos a propiedad particular.

El uso y aprovechamiento de las aguas de dominio nacional será reglamentado por leyes administrativas.

Artículo 562.—Son del dominio del Estado las caídas de agua que se encuentren en terrenos nacionales. Las que se encuentren en terrenos de propiedad particular, son del dueño del terreno.

Artículo 563.—La concesión y derecho para el desarrollo y aprovechamiento de tales fuerzas, sólo pueden obtenerse mediante contrato y por tiempo limitado.

Artículo 564.—Corresponde al Estado la facultad de dar concesiones para el aprovechamiento de las caídas de agua que sean de su dominio y tiene el derecho de supervigilancia de tal aprovechamiento.

Artículo 565.—Tanto en los predios de los particulares como en los de propiedad del Estado o del Municipio, las aguas que en ellos nacen continua o discontinuamente, pertenecen al dueño respectivo para su uso y aprovechamiento, mientras discurren por los mismos predios.

En cuanto las aguas no aprovechadas salen del predio donde nacieron, ya son públicas para todos los efectos de la ley. No obstante, si después de haber salido del predio donde nacen, entran naturalmente a discurrir por otro de propiedad privada, bien sea antes de llegar a los cauces públicos, o bien después de haber corrido por ellos, el dueño de dicho predio puede aprovecharlas eventualmente, y luego el inmediato inferior, si lo hubiere.

Artículo 566.—El orden de preferencia para el aprovechamiento eventual será el siguiente:

1°—Los predios por donde discurran las aguas antes de su incorporación con el río, guardando el orden de su proximidad al nacimiento de las corrientes, según el curso natural de éstas y respetando su derecho al aprovechamiento eventual en toda la longitud de cada predio;

2°—Los predios fronteros o colindantes al cauce por el orden de proximidad al mismo, y prefiriendo siempre a los superiores.

Pero se entiende que en estos predios inferiores y laterales, el que se hubiere anticipado por un año y un día en el aprovechamiento, no puede ser privado de él por otro, aunque éste se halle situado más arriba en el discurso del agua, si antes no hubiere sido citado, oído y vencido en juicio ordinario; y ningún aprovechamiento podrá interrumpir ni atacar derechos anteriormente adquiridos sobre las mismas aguas en región anterior.

Artículo 567.—El derecho a aprovechar indefinidamente las aguas de manantiales y arroyos, se adquiere por los dueños de terrenos inferiores, y en su caso de los colindantes, cuando las hubieren utilizado sin interrupción y por tiempo de diez años.

Artículo 568.—Las aguas no aprovechadas por el dueño del predio donde nacen, saldrán del predio por el mismo punto de su cauce natural ya acostumbrado, sin que puedan ser, en manera alguna, desviadas del cauce por donde primitivamente se alejaban. Lo mismo se entiende con el predio inmediatamente inferior respecto al siguiente, observándose siempre este orden.

Artículo 569.—Cuando el dueño del predio donde brota un manantial natural no aprovecha más que una parte fraccionaria y determinada de sus aguas, continuará disfrutando, en épocas de disminución o empobrecimiento del manantial, de la misma cantidad de agua, y la merma será en desventaja y perjuicio de los regantes o usuarios inferiores, cualesquiera que fueren sus títulos al disfrute.

Por consecuencia de lo aquí dispuesto, los predios situados inferior y lateralmente, en su caso, adquieren por el orden de su colocación, la opción a aprovechar aquellas aguas y a consolidar su derecho por el uso no interrumpido.

Pero se entiende que en estos predios inferiores o laterales el que se anticipase o hubiere anticipado por un año y un día, no puede ser ya privado de él por otro, aún cuando éste estuviese situado más arriba en el discurso del agua.

Artículo 570.—Si transcurridos diez años, a contar desde el día en que entre este Código en vigor, el dueño del predio donde naturalmente nacen unas aguas no las hubiere aprovechado consumiéndolas total o parcialmente de cualquier modo, perderá todo derecho a interrumpir los usos y aprovechamientos inferiores de las mismas aguas que por espacio de un año y un día se hubieren ejercitado.

Artículo 571.—Pertenecen a los municipios las aguas sobrantes de sus fuentes, cloacas y establecimientos públicos. Pero si hubieren sido aprovechadas por los dueños de los terrenos inferiores durante el tiempo de diez años, no se podrá alterar el curso de aquellas aguas, ni impedir la continuación del aprovechamiento, sino por causa de utilidad pública debidamente justificada, y previa indemnización de daños y perjuicios. En todo caso el derecho del usuario queda sujeto a las leyes de salubridad.

Cuando temporalmente deje de haber sobrante por causa de mayor consumo, sequías u obras, no tendrán derecho a ser indemnizados los usuarios, aun cuando lo fueren en virtud de concesión, sin que por esto pierdan su derecho a las aguas sobrantes cuando cesen aquellas causas.

Artículo 572.—Siempre que transcurridos diez años desde la vigencia de este Código, el dueño del nacimiento de unas aguas, después de haber empezado a usarlas en todo o en parte, interrumpiere su aprovechamiento por espacio de un año y un día consecutivos, perderá el dominio del todo o de la parte de las aguas no aprovechadas, adquiriendo el derecho quien o quienes por igual espacio de un año y un día, las hubieren aprovechado.

PARRAFO IV

DOMINIO DE LOS LAGOS, DE LAS AGUAS MUERTAS Y DE LAS AGUAS SUBTERRANEAS

Artículo 573.—Son del dominio nacional los lagos y lagunas formados por la naturaleza, que ocupen terrenos nacionales.

Son de propiedad de los particulares, de los municipios y del Estado, los lagos, lagunas y charcas formados en terrenos de su respectivo dominio. Los situados en terreno de aprovechamiento comunal pertenecen a los pueblos respectivos.

Artículo 574.—Pertenecen al dueño de un predio, en plena propiedad, las aguas subterráneas que en él hubiere obtenido por medio de pozos ordinarios.

Artículo 575.—Todo propietario puede abrir libremente pozos ordinarios para elevar aguas dentro de sus fincas, aunque con ellos resultaren amenguadas las aguas de sus vecinos. Deberá sin embargo, guardarse la distancia de dos metros entre pozo y pozo, dentro de las poblaciones, y de quince metros en el campo, entre la nueva excavación y los pozos, estanques, fuentes y acequias permanentes de los vecinos. Se entiende que son pozos ordinarios aquellos que se abren con el exclusivo objeto de atender al uso doméstico o necesidades ordinarias de la vida.

Artículo 576.—Cuando se buscare el alumbramiento de aguas subterráneas por medio de pozos artesianos, por socavones o por galerías, el que las hallare o hiciere surgir a la superficie del terreno será dueño de ellas a perpetuidad, sin perder el derecho, aunque salgan de la finca donde vieron la luz, cualquiera que sea la dirección que el alumbrador quiera darles mientras conserve su derecho.

Si el dueño de las aguas alumbradas no construyere acueducto para conducirlos por los predios inferiores que atraviesan, y las dejare abandonadas a su curso natural, entonces tendrán los dueños de estos predios los mismos derechos que en las aguas de los manantiales naturales superiores.

Artículo 577.—El dueño de cualquier terreno puede alumbrar y apropiarse plenamente, por medio de pozos artesianos y por socavones, galerías, o por otros medios mecánicos, las aguas que existan debajo de la superficie de su finca, con tal que no distraiga o aparte aguas públicas o privadas de su corriente natural.

Cuando amenazare peligro de que por consecuencia de las labores del pozo artesiano, socavón, galería u otro medio, se distraiga o mermen las aguas de uso común o privadas, destinadas a un servicio público o a un aprovechamiento privado preexistente con derechos legítimamente adquiridos, la autoridad, a solicitud de los interesados y previo el interdicto del caso, podrá mandar suspender la obra.

Artículo 578.—Las labores de que habla el artículo anterior para alumbramientos, no podrán ejecutarse a menor distancia de cuarenta metros de edificios ajenos, de un ferrocarril o carretera, ni a menos de cien de otro alumbramiento o fuente, río, canal, acequia o abrevadero público, sin la licencia correspondiente de los dueños, o en su caso, del Municipio.

Tampoco podrán ejecutarse estas labores dentro de una pertenencia minera, sin previa estipulación para el resarcimiento de perjuicios.

Artículo 579.—Los concesionarios de pertenencias mineras, socavones y galerías generales de desagüe de minas, tienen la propiedad de las aguas halladas en sus labores mientras conserven las de sus minas respectivas.

PARRAFO V

ZONA MARITIMA, TERRENOS, ALVEOS O

CAUCES, RIBERAS Y MARGENES

Artículo 580.—Es del dominio del Estado la zona marítimo terrestre o de las costas de la República en la extensión establecida por las leyes administrativas especiales.

Esta zona marítimo-terrestre se extiende también por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se hagan sensibles las mareas. También son del dominio del Estado las márgenes de los lagos y ríos navegables en la extensión fijada por las leyes administrativas especiales. Las propiedades de esta clase que en la actualidad sean de dominio privado, son expropiables conforme a la ley.

Artículo 581.—El álveo o cauce natural de las corrientes discontinuas formadas con aguas pluviales, es el terreno que aquellas cubren durante sus avenidas ordinarias en las barrancas o ramblas que les sirven de recipiente.

Artículo 582.—Son de propiedad privada los cauces a que se refiere el artículo anterior en la parte que atraviesan fincas de dominio particular.

Artículo 583.—Son de dominio nacional los cauces que no pertenecen a la propiedad privada.

Artículo 584.—El dominio privado de los álveos de aguas pluviales no autoriza para hacer en ellos labores, ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las mismas en perjuicio de otro, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda causar daño a predios, fábricas o establecimientos, fuentes, caminos o poblaciones.

Artículo 585.—Alveo o cauce natural de un río o arroyo es el terreno que cubren sus aguas en las mayores crecidas ordinarias.

Artículo 586.—Los álveos de los ríos y arroyos pertenecen a los dueños de las heredades que atraviesan.

Artículo 587.—Son de dominio nacional:

1°—Los álveos o cauces de los arroyos que no se hallen comprendidos en el artículo anterior;

2°—Los álveos o cauces naturales de los ríos a que se refieren los incisos 3° y 4° del artículo 561, en la extensión que cubren sus aguas en las mayores crecidas ordinarias.

Artículo 588.—Se entiende por riberas, las fajas laterales de los álveos de los ríos, comprendidas entre el nivel de las bajas aguas y el que éstas alcancen en sus mayores avenidas ordinarias; y por márgenes las zonas naturales que lindan con las riberas.

Artículo 589.—Las riberas de los ríos no navegables aún cuando sean de dominio privado, están sujetas en toda su extensión, y las márgenes en una zona de

tres metros, a la servidumbre de uso público en interés general de la flotación, la pesca y el salvamento.

Sin embargo, cuando los accidentes del terreno u otras legítimas causas lo exigiesen, se ensanchará o estrechará la zona de este servicio, conciliando en lo posible todos los intereses.

Artículo 590.—Alveo o fondo de los lagos, lagunas o charcas, es el terreno que en ellas ocupan las aguas en su mayor altura ordinaria.

Artículo 591.—Los álveos de las charcas, lagunas o lagos, corresponden a los dueños de las fincas que colindan con ellos, en proporción a su colindancia, siempre que no pertenezcan al Estado o a los municipios o que por título especial de dominio no sean de propiedad de persona determinada.

TITULO III

ACCESION

PARRAFO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 592.—Los frutos naturales y civiles pertenecen por derecho de accesión al propietario de la cosa que los produce.

Son frutos naturales los que provienen directamente de la cosa, con o sin la industria del hombre, como los granos, las maderas, los productos de las minas y las crías de los animales.

Son frutos civiles los que no siendo producidos por la misma cosa directamente, proceden de ella por contrato, por última voluntad o por la ley, como los alquileres y rentas, los intereses y pensiones.

Artículo 593.—No se conceptúan frutos naturales sino los que están manifestados o nacidos. Respecto de los animales, basta que estén en el vientre de la madre. La cría de los animales pertenece exclusivamente al dueño de la hembra, salvo que haya estipulación contraria.

Artículo 594.—Los animales sin marca que se encuentren en las tierras y propiedades se presumen propios del dueño de éstas.

PARRAFO II

ACCESION DE LO QUE SE INCORPORA O UNE A LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 595.—Lo que se une o se incorpora a una cosa pertenece al propietario de ésta, de conformidad con las disposiciones siguientes.

Artículo 596.—Toda construcción, siembra, plantación u obra verificada sobre o debajo del suelo, se presume hecha por el propietario a sus expensas y que le pertenece.

Artículo 597.—El propietario del suelo que ha hecho construcciones, plantaciones u obras con materiales ajenos debe pagar al dueño el valor de éstos. Quedará también obligado en caso de mala fe, al pago de

los daños y perjuicios; pero el propietario de los materiales no tiene derecho de llevarse los, a menos que pueda hacerlo sin destruir la obra construida o sin que perezcan las plantaciones.

Artículo 598.—El dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho de hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización correspondiente, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, solamente su renta.

Artículo 599.—El que de mala fe edifica, planta o siembra en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin que tenga derecho a reclamar indemnización alguna del dueño del suelo ni de retener la cosa.

Artículo 600.—El dueño del terreno en que se haya edificado de mala fe, podrá pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas a su estado primitivo a costa del edificador.

Artículo 601.—Cuando haya mala fe, no solo por parte del que edifique, sino por parte del dueño del terreno, se entenderá compensada esta circunstancia y se arreglarán los derechos de uno y otro, conforme a lo resuelto para el caso de haberse procedido de buena fe.

Artículo 602.—Se entiende que hay mala fe de parte del edificador, plantador o sembrador, cuando hace la plantación, edificación o siembra, en terreno que es ajeno no pidiendo previamente al dueño su consentimiento por escrito.

Artículo 603.—Se entiende haber mala fe por parte del dueño, siempre que a su vista o ciencia y paciencia se hicieren el edificio, la siembra o la plantación y no se opusiere a ellos.

Artículo 604.—Si los materiales, plantas o semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno es responsable subsidiariamente del valor de aquellos objetos, siempre que concurren las dos circunstancias siguientes:

1°.—Que el que de mala fe empleó los materiales, plantas o semillas no tenga bienes con qué responder de su valor;

2°.—Que lo edificado, plantado o sembrado aproveche al dueño del terreno.

Artículo 605.—No tendrá lugar lo dispuesto en el artículo anterior si el propietario usa del derecho que le concede el artículo 600.

PARRAFO III

ACCESIONES OCASIONADAS POR LAS AGUAS

Artículo 606.—Son de dominio público los terrenos que se unen a la zona marítimo-terrestre por las accesiones y aterramientos que ocasione el mar. Cuando por consecuencia de estas accesiones y por efecto de retirarse el mar, la línea interior que limita la expresada zona avance hacia aquel, los terrenos sobrantes de lo que era antigua zona marítimo-terrestre pasarán a ser propiedad del Estado.

Artículo 607.—Son propiedad del Estado las islas ya formadas o que se formen en la zona marítimo-terrestre y en las rías y desembocaduras. Pero si estas islas se formaren en terrenos de propiedad particular, continuarán perteneciendo a los dueños de la finca o fincas desmembradas.

Artículo 608.—Es de dominio público lo que el mar arroje y no tenga dueño conocido, salvo lo dispuesto en el título relativo a ocupación y en leyes especiales.

Artículo 609.—Los terrenos que fuesen accidentalmente inundados por las aguas de los lagos, o por los arroyos, ríos y demás corrientes, continuarán siendo propiedad de sus dueños respectivos.

Artículo 610.—Los cauces de los ríos que queden abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas, pertenecen a los dueños de los predios ribereños en toda la longitud respectiva. Si el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras.

Artículo 611.—Cuando un río navegable o flotable, variando naturalmente de dirección se abra un nuevo cauce en heredad privada, este cauce entrará en el dominio público. El dueño de la heredad lo recobrará siempre que las aguas vuelvan a dejarlo en seco ya naturalmente, ya por trabajos legalmente autorizados al efecto.

Artículo 612.—Los causes públicos que queden en seco a consecuencia de trabajos autorizados por concesión especial, son de los concesionarios, a no establecerse otra cosa en las condiciones con que aquella se hizo.

Artículo 613.—Cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno, y la transporta a las heredades fronterizas o a las inferiores, el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la propiedad de la porción de terreno transportado.

Artículo 614.—Si la porción conocida de terreno segregado de una ribera queda aislada en el cauce, continúa perteneciendo al dueño del terreno de cuya ribera fué segregada. Lo mismo sucederá cuando dividiéndose un río en arroyos, circunde y aisle algunos terrenos.

Artículo 615.—Las islas que, por sucesiva acumulación de arrastres superiores, se van formando en las rías, pertenecen a los dueños de las márgenes u orillas más cercanas a cada una, o a las de ambas márgenes, si la isla se hallase en medio del río, dividiéndose entonces longitudinalmente por mitad.

Si una sola isla así formada distare de una margen más que de otra, será únicamente y por completo dueño suyo el de la margen más cercana.

Artículo 616.—Pertenece a los dueños de los terrenos confinantes con los arroyos, torrentes, ríos y lagos, el acrecentamiento que reciban paulatinamente por la accesión o sedimentación de las aguas.

Artículo 617.—Cualquiera puede recoger y salvar los animales, maderas, frutos, muebles y otros productos de la industria arrebatados por las corrientes de las aguas públicas o sumergidos en ellas, presen-

tándolos inmediatamente a la autoridad local, que dispondrá su depósito o su venta en pública subasta cuando no puedan conservarse. Se anunciará en seguida el hallazgo, y si dentro de seis meses hubiere reclamación por parte del dueño, se le entregará el objeto o su precio, previo abono de los gastos de conservación y el derecho de salvamento, que consistirá en un diez por ciento. Transcurrido aquel plazo sin haber reclamado el dueño, perderá éste su derecho, y se devolverá todo a quien lo salvó, previo abono de los gastos de conservación.

Artículo 618.—Las brozas, ramas y leñas que vayan flotando en las aguas o sean depositadas por ellas en el cauce, o en terrenos de dominio público, son del primero que las recoge; las dejadas en terrenos de dominio privado son del dueño de la finca respectiva.

Artículo 619.—Los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas pertenecen al propietario del terreno a donde vinieren a parar, si no las reclaman dentro de un mes sus antiguos dueños, quienes deberán abonar los gastos ocasionados en recoger los árboles o ponerlos en lugar seguro.

Artículo 620.—Los objetos sumergidos en los cauces públicos siguen perteneciendo a sus dueños; pero si en el término de seis meses no los extrajesen, serán de las personas que verifiquen la extracción, previo el permiso de la autoridad. Si los objetos sumergidos ofreciesen obstáculo a las corrientes o al tránsito, se concederá por la autoridad un término prudente a los dueños, transcurrido el cual sin que hagan uso de su derecho, se procederá a la extracción como de cosa abandonada.

El dueño de objetos sumergidos en aguas de propiedad particular solicitará del dueño de éstas el permiso para extraerlas; y en el caso de que éste lo negase, concederá el permiso la autoridad, previa fianza de daños y perjuicios.

Artículo 621.—Los dueños de predios lindantes con cauces públicos tienen libertad de poner defensas contra las aguas en sus respectivas márgenes por medio de plantaciones, estacadas o revestimientos, siempre que lo juzguen conveniente.

Artículo 622.—Los dueños de lagunas o terrenos pantanosos y encharcadizos, que quieran desecarlos o sanearlos, podrán extraer de los terrenos públicos la tierra y piedra indispensables para el terraplén y demás obras.

PARRAFO IV

DE LA ACCESION POR INCORPORACION A LOS BIENES MUEBLES

Artículo 623.—Cuando dos cosas muebles pertenecientes a dueños distintos se unen de tal manera que vienen a formar una sola, sin que intervenga mala fe, el propietario de la principal adquiere lo accesorio pagando su valor.

Artículo 624.—Se reputa principal entre dos cosas incorporadas, la de mayor valor.

Artículo 625.—Si no pudiese hacerse la calificación conforme a la regla establecida en el artículo que precede, se reputará principal el objeto cuyo uso, perfección o adorno se haya conseguido por la unión del otro.

Artículo 626.—En la pintura, escultura y bordado; en los escritos, impresos, grabados y litografías se estima por accesorio, la tabla, el metal, la piedra, el lienzo, el papel o el pergamino.

Artículo 627.—Cuando las cosas unidas pueden separarse sin detrimento y subsistir independientemente, los dueños respectivos tienen derecho de exigir la separación.

Artículo 628.—Cuando las cosas no pueden separarse sin que la que se reputa accesorio sufra deterioro, el dueño de la principal tendrá también derecho de pedir la separación; pero quedará obligado a indemnizar al dueño de la accesorio, siempre que éste haya procedido de buena fe.

Artículo 629.—Cuando el dueño de la cosa accesorio es el que ha hecho la incorporación, la pierde si ha obrado de mala fe; y está además obligado a indemnizar al propietario de la principal de los perjuicios que se le hayan seguido por la incorporación.

Artículo 630.—Si el dueño de la cosa principal es el que ha procedido de mala fe, el que lo sea de la accesorio tendrá derecho a que le pague su valor y le indemnice de los daños y perjuicios, o a que la cosa de su pertenencia se separe, aunque para ello haya de destruirse la principal.

Artículo 631.—Si la incorporación se hace por cualquiera de los dueños, a la vista o ciencia y paciencia del otro y sin que éste se oponga, los derechos respectivos se arreglarán conforme a lo dispuesto en el artículo 623.

Artículo 632.—Siempre que el dueño de la materia empleada tenga derecho a indemnización, podrá exigir que ésta consista en la entrega de una cosa igual en valor y en todas sus circunstancias a la empleada o bien en el precio de ella fijado por expertos.

Artículo 633.—Si se mezclan dos cosas de igual o diferente especie por voluntad de sus dueños o por casualidad, y las cosas no son separables sin detrimento, el propietario en cuyo poder se haya verificado la confusión o mezcla, podrá adquirir para sí la cosa mezclada o confundida, reintegrando al otro propietario el valor proporcional a la parte que le corresponda. Si la mezcla se verificare en poder de un tercero, cada propietario adquirirá un derecho proporcional a la parte que le corresponda, atendiendo al valor de las cosas mezcladas o confundidas.

Artículo 634.—Si por voluntad de uno solo, pero con buena fe, se mezclan o confunden dos cosas de igual o diferente especie, los derechos de los propietarios se arreglarán por lo dispuesto en el artículo anterior; a no ser que el dueño de la cosa mezclada sin su consentimiento, prefiera la indemnización de daños y perjuicios.

Artículo 635.—El que de mala fe hace la mezcla o confusión, pierde la cosa mezclada o confundida que fuere de su propiedad y queda, además, obligado a la indemnización de los perjuicios causados al dueño de la cosa o cosas con que se hizo la mezcla.

Artículo 636.—El que de buena fe empleó materia ajena en todo o en parte para formar una cosa de nueva especie, hará suya la obra siempre que el mérito artístico de ésta, exceda en precio a la materia, cuyo valor indemnizará al dueño.

Artículo 637.—Cuando el mérito artístico de la obra sea inferior en precio a la materia, el dueño de ésta hará suya la nueva especie y tendrá derecho, además, para reclamar indemnización de daños y perjuicios, descontándose del monto de éstos el valor de la obra, a tasación de expertos.

Artículo 638.—Si la nueva especie se hizo de mala fe, el dueño de la materia empleada, tiene el derecho de quedarse con la obra, sin pagar nada al que la hizo; o de exigir de éste que le pague el valor de la materia y le indemnice de los perjuicios que se le hayan seguido.

Artículo 639.—La mala fe, en los casos de mezcla o confusión, se calificará conforme a lo dispuesto en los artículos 602 y 603 de este Código.

Artículo 640.—Cuando la cosa se haga común entre los propietarios de las materias de que se haya formado, cada uno de ellos podrá pedir su venta por cuenta de los interesados.

TITULO IV

POSESION

PARRAFO I

NATURALEZA DE LA POSESION

Artículo 641.—Posesión es la tenencia o goce de una cosa o de un derecho con el ánimo de conservarlo para sí. Hay posesión natural por la mera aprehensión de la cosa; la hay civil por ministerio de la ley, aún sin dicha aprehensión.

Artículo 642.—La posesión es legítima cuando se adquiere de buena fe y es continua, pacífica, pública y con intención de tener la cosa como suya propia. Se presume que todo poseedor posee para sí y de buena fe, mientras no se pruebe lo contrario.

Artículo 643.—El que tiene una cosa o usa de ella a nombre o por voluntad de otro, no posee para sí sino para éste.

Artículo 644.—Los actos meramente facultativos, y los de simple tolerancia, no pueden servir de fundamento para adquirir la posesión legítima.

Artículo 645.—Tampoco pueden servir de fundamento de la posesión legítima los actos violentos ni los clandestinos.

Artículo 646.—No produce efecto jurídico la posesión de las cosas cuya propiedad no puede adquirirse.

Artículo 647.—Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir existe vicio que lo invalide, y poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario.

Artículo 648.—La posesión actual y la anterior hacen presumir la posesión intermedia; pero la posesión actual no hace presumir la anterior.

Artículo 649.—La posesión continúa de derecho en la persona del sucesor a título universal. El sucesor a título particular puede unir a su propia posesión la de su causante. En ambos casos se adquiere con sus calidades y vicios.

Artículo 650.—Una misma cosa no puede ser poseída por varias personas a la vez, de suerte que cada una pretenda poseerla toda; pero sí pueden poseer una cosa en común teniendo todas ellas la posesión indivisa.

Artículo 651.—Se deja de poseer una cosa inmueble cuando otra persona la adquiere para sí con título legítimo para la prescripción. La posesión de los bienes muebles se pierde por el abandono, por la destrucción de la cosa y por la transferencia a otra persona. La posesión de los semovientes se rige por las mismas disposiciones que los muebles y lo que establezcan los reglamentos de ganadería.

Artículo 652.—Para que cese la posesión registrada de un inmueble que hubiese sido inscrito en virtud de dominio o de título supletorio, es necesario que se cancele su inscripción en el registro que corresponde. Mientras ésta subsista, la persona que se apodera de la cosa a que se refiere el título registrado no adquiere la posesión de ella ni pone fin a la posesión existente, salvo la prescripción por el término de treinta años.

PARRAFO II

VICIOS DE LA POSESION

Artículo 653.—Es posesión ilegítima, la discontinua, la que se adquiere empleando violencia o de manera clandestina y la que procede de título precario.

Artículo 654.—Existe discontinuidad en la posesión cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año, o antes cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla. Si la cosa es de aquellas cuya tradición debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por ese medio.

Artículo 655.—Es posesión violenta la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo represente o contra quien tiene la cosa a nombre de aquel.

Artículo 656.—Es clandestina la posesión cuando se obtiene y mantiene ocultándola al anterior poseedor o se adquiere mediante título que ha sido simulado o falsificado a sabiendas del adquirente o cuando éste la modifica o desfigura con el fin de que no sea reconocida por su dueño.

Artículo 657.—El vicio de precaridad consiste en poseer como propia la cosa cuya tenencia se obtuvo por cuenta de otro o sólo por un tiempo limitado.

La precaridad no se presume y aquel que la alega debe probarla.

PARRAFO III

EFFECTOS JURIDICOS DE LA POSESION

Artículo 658.—El que posee una cosa para sí, sin violencia ni clandestinidad, goza de los derechos siguientes:

1º—Ser reputado dueño de la cosa, mientras no se pruebe lo contrario;

2º—No estar obligado a responder de la cosa sino en juicio ordinario, cuando la ha poseído por un año y un día;

3º—No ser desposeído de la cosa si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio;

4º—Ser preferido a cualquiera otro que la pida con igual derecho, excepto el caso en que deba darse posesión indivisa;

5º—Hacer suyos los frutos de la cosa mientras la posea de buena fe;

6º—Retener la cosa en su poder mientras no se le abonen los gastos necesarios y útiles que hubiere hecho en la cosa, antes de ser reclamada en juicio por su dueño;

7º—Servirse de la posesión como elemento para adquirir el dominio por prescripción;

8º—Ser considerado dueño de los muebles que posee.

Artículo 659.—Para que la posesión sea legítima no basta que la buena fe haya existido en el momento de la toma de posesión de la cosa, sino que persista hasta que se haya consumado la prescripción.

Artículo 660.—El poseedor de mala fe está obligado a la devolución de la cosa y de los frutos, y al resarcimiento de los daños y perjuicios causados por su culpa, incluyéndose no sólo los frutos que ha recogido, sino también los que se hubieren dejado de percibir por su negligencia o mal manejo, con deducción únicamente de las expensas necesarias.

Artículo 661.—El que hubiere alcanzado la posesión por violencia o clandestinamente está obligado a devolver la cosa y sus frutos sin deducir expensa alguna.

Artículo 662.—La posesión de cosas incorpóreas, es susceptible de las mismas calidades y vicios y se rige por las mismas reglas que las cosas corporales.

Artículo 663.—El que hubiere perdido la posesión de una cosa mueble o aquel a quien se la hubiesen quitado podrá reivindicarla de quien la tenga, sin perjuicio de que este último, si hubiese adquirido la cosa de buena fe, pueda exigir indemnización de quien la hubiere habido.

Artículo 664.—Si el actual poseedor de la cosa mueble sustraída o perdida la hubiere comprado en una feria o en venta pública o a persona que negocie en cosas análogas, no podrá el propietario exigir la restitución sin reembolsar al poseedor la cantidad que la cosa le hubiere costado.

Artículo 665.—La posesión de la herencia se adquiere desde el momento de la muerte del causante, aunque el heredero lo ignore.

El que válidamente repudia una herencia se entiende no haberla poseído jamás.

TITULO V

USUFRUCTO, USO, HABITACION Y ASILO DE

FAMILIA

PARRAFO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 666.—Pertenecen al propietario los frutos naturales, industriales y civiles que los bienes producen ordinaria o extraordinariamente.

Artículo 667.—El usufructo se constituye por la ley, por contrato o por acto de última voluntad, pero el usufructuario no puede transferirlo por testamento ni ab intestato.

Artículo 668.—El usufructo puede constituirse por tiempo fijo, vitalicio, puramente o bajo condición, pero no a perpetuidad; y sobre toda especie de bienes, muebles o inmuebles.

Asimismo puede constituirse a favor de una o varias personas simultánea o sucesivamente.

En caso de disfrute sucesivo, el usufructo sólo aprovechará a las personas que existan cuando comience el derecho del primer usufructuario.

Cuando en la constitución del usufructo no se fije tiempo para su duración, se entiende constituido por toda la vida del usufructuario.

El usufructo que no sea vitalicio no podrá exceder de treinta años.

Artículo 669.—Si se constituye el usufructo a favor de varias personas simultáneamente, sea por herencia, sea por contrato, no hay derecho de acrecer si el constituyente no lo ha establecido clara y expresamente.

Artículo 670.—Los acreedores del usufructuario pueden embargar los productos del usufructo y oponerse a toda cesión o renuncia de éste, que se haga en fraude de aquellos.

PARRAFO II

DERECHOS DEL USUFRUCTUARIO

Artículo 671.—Cuando en el título constitutivo no se limite el usufructo, el usufructuario tiene derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales o civiles de los bienes usufructuados.

Artículo 672.—Los frutos naturales e industriales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecen al usufructuario, salvo las obligaciones a que tales frutos estén afectos con anterioridad.

Los pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo, pertenecen al propietario.

El dueño de los frutos pendientes al constituirse o al terminarse el usufructo, es quien debe pagar los gastos de cultivo del año rural correspondiente.

Artículo 673.—Los frutos civiles pertenecen al usufructuario día por día.

Artículo 674.—Si el usufructo se constituye sobre cosas fungibles, el usufructuario se hace dueño de ellas, y el propietario viene a ser simple acreedor a la entrega de otras especies de igual cantidad y calidad o del valor que éstas tengan al tiempo de terminarse el usufructo.

Artículo 675.—El usufructuario de cosas muebles que se gastan y deterioran lentamente con el uso, tiene derecho a servirse de ellas según su naturaleza y destino; y al fin del usufructo, no está obligado a restituirlas sino en el estado en que se hallen, respondiendo solamente de aquellas pérdidas o deterioros que provengan de dolo o culpa.

Artículo 676.—El usufructo de una heredad se extiende a sus bosques y arboledas, pero el usufructuario debe conservarlos y reponer los árboles que destruye, sujetándose en la explotación a las disposiciones de la Ley Forestal.

Artículo 677.—El usufructuario puede gozar del aumento que sobrevenga por accesión a la cosa usufructuada, de las servidumbres y, en general, de todos los derechos de que gozaría el propietario.

Goza también de las minas y canteras que se estén explotando al empezar el usufructo, que pertenecen al propietario; pero no de las nuevas minas que se descubran ni del tesoro que se encuentre.

Artículo 678.—El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada, arrendarla a otro, y enajenar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que como tal usufructuario celebre, terminarán al fin del usufructo.

Artículo 679.—El usufructuario no tiene derecho a que se le abonen las mejoras que hiciere en la cosa usufructuada; pero sí lo tendrá para que le sean compensadas con los deterioros que se le puedan imputar. En cuanto a las mejoras separables sin detrimento de la cosa usufructuada, el usufructuario podrá llevárselas si el propietario no le abonare su valor.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de las convenciones que hayan celebrado el usufructuario y el propietario relativamente a mejoras, o de lo que sobre esta materia se haya previsto en la constitución del usufructo.

Artículo 680.—Cedido el usufructo a un tercero, el cedente y el cesionario serán solidariamente responsables al propietario de la cosa usufructuada.

Artículo 681.—El usufructuario no puede constituir servidumbres perpetuas sobre la finca que usufructúa; las que constituya cesarán al terminar el usufructo.

PARRAFO III

OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

Artículo 682.—El usufructuario tomará las cosas en el estado en que se encuentren; pero no podrá entrar en posesión de ellas, sin hacer previo inventario de los muebles y descripción del estado de los inmuebles, con citación de propietario.

Los gastos inherentes a este acto serán a cargo del usufructuario. Cuando haya sido relevado el usufructuario de las obligaciones de que trata este artículo, el propietario tendrá derecho de hacer que se lleven a cabo a sus expensas.

Artículo 683.—El usufructuario debe dar fianza de hacer uso de sus derechos como un buen padre de familia, a no ser que el título constitutivo del usufructo lo dispense de ello,

Los padres que tengan el usufructo legal de los bienes de sus hijos, y el donante con reserva de usufructo, no estarán obligados a dar fianza.

El que se reserva la propiedad, puede dispensar al usufructuario de la obligación de dar fianza.

Artículo 684.—Si el usufructuario no presta fianza en los casos en que deba darla, podrá el propietario exigir que los inmuebles se pongan en administración, que los muebles se vendan, que los efectos públicos, títulos de créditos nominativos y al portador, se depositen en un banco u otra institución de crédito y que los capitales o sumas en metálico y el precio de la enajenación de los bienes muebles se inviertan en valores seguros.

El interés del precio de las cosas muebles y de los efectos públicos y valores, y los productos de los bienes puestos en administración pertenecen al usufructuario.

Artículo 685.—También podrá el propietario, si lo prefiere, mientras el usufructuario no preste fianza o quede dispensado de ella, retener en su poder los bienes del usufructo en calidad de administrador, con la obligación de entregar al usufructuario su producto líquido, deducida la suma que por dicha administración se convenga, o judicialmente se señale.

Artículo 686.—El retardo en dar fianza no priva al usufructuario del derecho sobre los frutos y puede en todo tiempo, respetando los actos legalmente ejecutados, reclamar la administración, prestando la fianza a que está obligado.

Artículo 687.—El usufructuario tiene obligación de dar fianza, aun cuando no haya estado obligado a ella por el título constitutivo del usufructo, si abusa causando deterioros en el fundo o dejándolo destruirse por falta de reparación; así como cuando por el cambio de circunstancias personales del usufructuario, no ofrece éste, la misma garantía que al constituirse el usufructo.

Artículo 688.—El usufructuario debe hacer las reparaciones ordinarias indispensables para la conservación de la cosa.

Artículo 689.—Las reparaciones extraordinarias serán de cuenta del propietario. El usufructuario está obligado a darle aviso cuando fuere urgente la necesidad de hacerlas.

Son reparaciones extraordinarias las que fueren necesarias para restablecer o reintegrar los bienes que se hayan arruinado o deteriorado por vejez, caso fortuito o accidente no imputable al usufructuario.

Artículo 690.—La omisión del aviso oportuno al propietario, hace responsable al usufructuario, de la destrucción, pérdida o menoscabo de la cosa por falta de las reparaciones.

Si por la urgencia del caso fuere necesaria la pronta reparación antes de dar aviso al propietario y la hiciere el usufructuario, éste tendrá derecho a que se le abone su valor, siempre que diere el aviso inmediatamente después de dar principio a la obra.

Artículo 691.—Si el propietario hiciere las reparaciones extraordinarias, tendrá derecho a exigir del usufructuario el interés legal de la cantidad invertida en ellas, mientras dure el usufructo.

Si no las hiciere cuando fueren indispensables para la conservación de la cosa, podrá hacerlas el usufructuario, pero tendrá derecho a exigir del propietario, al concluir el usufructo, el reembolso de su valor sin intereses.

Si el propietario se negare a satisfacer dicho importe, tendrá el usufructuario derecho a retener la cosa hasta reintegrarse con sus productos.

Artículo 692.—Las disposiciones de los artículos que preceden se aplican también cuando por vejez, o por caso fortuito, se arruina solamente en parte el edificio que formaba un accesorio necesario para el goce del fundo sujeto al usufructo.

Artículo 693.—Cuando el usufructo sea a título gratuito, el usufructuario está obligado a soportar todos los impuestos y contribuciones que pesen sobre la cosa usufructuada; pero si fuere constituido a título oneroso, el usufructuario sólo estará obligado a pagar los impuestos sobre los frutos y los cánones que impliquen servicios para el goce de la cosa usufructuada.

Lo dispuesto en este artículo es sin perjuicio de lo pactado al constituirse el usufructo.

Artículo 694.—Si la finca se embarga o vende judicialmente para el pago de una deuda del propietario, el usufructo no será perjudicado sino por los gravámenes o actos anteriormente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad.

Artículo 695.—El usufructuario de un patrimonio, o de una parte de patrimonio, estará obligado al pago total o proporcional a su aporte, de todas las anualidades de rentas vitalicias, y de los intereses de todas las deudas o legados que graven el patrimonio. Cuando se trate del pago de un capital, si el usufructuario adelantare la cantidad con que debe contribuir la cosa usufructuada, se le restituirá aquel sin intereses al terminar el usufructo. Si el usufructuario no

quisiere hacer este adelanto, tendrá derecho el propietario a elegir entre el pago de la cantidad adeudada o hacer vender una porción de los bienes sujetos al usufructo hasta concurrencia de la cantidad debida. En el primer caso el usufructuario debe abonarle el interés durante el usufructo.

Artículo 696.—Si los derechos del propietario son perturbados por un tercero, sea del modo y por el motivo que fuere, el usufructuario está obligado a ponerlo en conocimiento de aquél; y si no lo hace, es responsable de los daños que resulten, como si hubiesen sido ocasionados por su culpa.

Artículo 697.—Los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos con motivo del usufructo, son de cuenta del propietario, si el usufructo se ha constituido por título oneroso; y del usufructuario, si se ha constituido por título gratuito.

Artículo 698.—Si el pleito interesa al mismo tiempo al dueño y al usufructuario, contribuirán a los gastos en proporción a sus derechos respectivos, si el usufructo se constituyó a título gratuito; pero el usufructuario en ningún caso, está obligado a responder por más de lo que produce el usufructo.

Artículo 699.—Si el usufructo está constituido sobre animales y éstos perecen sin culpa del usufructuario, sólo estará obligado para con el propietario a darle cuenta de las pieles o de su valor; pero si no todo el rebaño pereciere, el usufructuario estará obligado a reemplazar con las crías los animales muertos.

PARRAFO IV

MODOS DE EXTINGUIRSE EL USUFRUCTO

Artículo 700.—El usufructo se extingue:

1º—Por muerte del usufructuario cuando el usufructo fuere vitalicio;

2º—Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó, o por realizarse la condición resolutoria a la cual estaba sujeto el usufructo;

3º—Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; pero si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo;

4º—Por prescripción;

5º—Por renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de acreedores;

6º—Por la pérdida de la cosa usufructuada. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre el resto;

7º—Por la anulación o cesación del derecho del que constituyó el usufructo.

Artículo 701.—También puede cesar el usufructo por el abuso que el usufructuario haga de su derecho, deteriorando los bienes o dejándolos perecer por falta

de las reparaciones ordinarias. En este caso la extinción del usufructo no procede ipso jure sino que debe ser declarada por resolución judicial. También puede optar el propietario en el mismo caso, a que se le ponga en posesión de los bienes, obligándose a pagar al usufructuario periódicamente el producto líquido de los mismos, deducido el honorario de administración fijado de conformidad con la ley.

Artículo 702.—Si el usufructo estuviere constituido sobre una finca de la que forme parte un edificio, y éste llegare a perecer, de cualquier modo que sea, el usufructuario tendrá derecho a disfrutar del suelo y de los materiales.

Lo mismo sucederá cuando el usufructo estuviere constituido solamente sobre un edificio y éste pereciere. Pero en tal caso, si el propietario quisiere construir otro edificio, tendrá derecho a ocupar el suelo y a servirse de los materiales, quedando obligado a pagar al usufructuario, mientras dure el usufructo, los intereses de las sumas correspondientes al valor del suelo y de los materiales.

Artículo 703.—El impedimento temporal por caso fortuito o fuerza mayor, no extingue el usufructo, ni da derecho de exigir indemnización del propietario.

El tiempo del impedimento se tendrá por corrido para el usufructuario, de quien serán los frutos que durante él pueda producir la cosa usufructuada.

Artículo 704.—El usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, subsistirá el número de años prefijados, aunque éste muera antes, salvo si el usufructo hubiese sido expresamente concedido sólo en atención a la existencia de dicho tercero.

Artículo 705.—Si el usufructuario concurre con el propietario al seguro del predio usufructuado, el segundo percibirá el precio del seguro en caso de siniestro, y el usufructuario continuará en el goce del nuevo edificio si se construyere, o tendrá derecho a los intereses del precio si la reedificación no conviniere al propietario.

Si el propietario se hubiere negado a contribuir al seguro del predio construyéndose por sí solo el usufructuario, adquirirá éste el derecho de percibir por entero, en caso de siniestro, el precio del seguro; pero con la obligación de invertirlo en la reconstrucción de la finca.

Si el usufructuario se hubiere negado a contribuir al seguro, constituyéndolo por sí solo el propietario, percibirá éste íntegro el precio del seguro en caso de siniestro.

Artículo 706.—Si la cosa usufructuada fuere apropiada por causa de utilidad pública, el propietario estará obligado a abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización que recibiere, por todo el tiempo que deba durar el usufructo.

El usufructuario podrá exigir que el propietario garantice el pago de los réditos.

PARRAFO V USO Y HABITACION

Artículo 707.—El uso dá derecho de servirse de cosa ajena o de aprovecharse de los frutos de ella en cuanto basten para las necesidades del usuario y las de su familia.

En la familia se comprenden el consorte del usuario, sus hijos y criados.

Artículo 708.—La habitación se limita a lo que sea necesario para quien tiene el derecho y para su familia, aun cuando no la haya tenido en el momento de constituirse tal derecho.

Artículo 709.—Los derechos de uso y habitación se regulan por el título que los constituye. Si el título no determina la extensión de estos derechos se regularán conforme a los artículos siguientes.

Artículo 710.—Los derechos de uso y habitación no se pueden enajenar, gravar ni arrendar.

Artículo 711.—Para gozar de los derechos de uso y habitación debe prestarse previamente fianza y hacerse formal inventario y descripción del estado de los inmuebles, con citación del propietario. La fianza no se prestará en los mismos casos exceptuados en el usufructo.

Artículo 712.—El usuario y el que tiene derecho de habitación deben usar de su derecho como buenos padres de familia.

Artículo 713.—Los derechos de uso y habitación se establecen y se pierden de la misma manera que el usufructo.

Artículo 714.—Si quien tiene el uso de un fundo tomare todos sus frutos, o si quien tiene derecho de habitación ocupare toda la casa, estará obligado a hacer los gastos de cultivo o de reparaciones ordinarias y a pagar las contribuciones.

Si no tomare más que una parte de los frutos, o no ocupare más que una parte de la casa, contribuirá en proporción de lo que goce.

PARRAFO VI ASILO DE FAMILIA

Artículo 715.—Toda persona puede constituir un asilo de familia, excluido de su patrimonio personal, para el uso y habitación de sí misma y de su familia.

Artículo 716.—Ninguna persona puede establecer más de un asilo para sí y su familia, pero puede constituirlo a título de donación en favor de otra persona o de la familia de ésta.

Artículo 717.—El asilo no puede constituirse sino en favor de personas que existan en la época de su institución o de los descendientes por nacer de una persona determinada.

Artículo 718.—El asilo puede ser un inmueble urbano o una finca rústica, en cuanto baste a la habitación o subsistencia de una familia. El valor de los inmuebles sobre los cuales se constituya un asilo de familia, no excederá de diez mil quetzales.

El aumento del precio con posterioridad a su adquisición no afecta la constitución legal del asilo de familia.

Artículo 719.—Gozarán del asilo de familia las personas en cuyo favor se haya establecido; y si esto no consta claramente, gozarán de él los jefes de la familia para la cual se constituya, los ascendientes de ellos que tengan derecho a reclamar alimentos, los varones descendientes en línea recta, mientras sean menores; las mujeres también descendientes, aunque sean mayores, si permanecieren solteras y los hijos incapacitados para ganar por sí mismos su subsistencia. No mediando estas circunstancias, el asilo no podrá exceder de quince años, pasados los cuales, cualquiera de los interesados podrá pedir la conclusión y cancelación del asilo.

Artículo 720.—Para que pueda establecerse el asilo de familia, la persona que lo constituya debe estar solvente y el inmueble ha de estar libre de gravamen. El primer extremo se comprobará por declaración jurada del constituyente, en que haga constar su activo y su pasivo; y el segundo, mediante certificación expedida por el Encargado del Registro de la Propiedad Inmueble. La inexactitud de la declaración constituye delito de falsedad.

Artículo 721.—El inmueble constituido en asilo de familia es indivisible, inajenable e inembargable y no podrá hipotecarse ni gravarse.

Artículo 722.—Tampoco será embargable ni divisible la propiedad adquirida de una sociedad cooperativa o de ahorro para Asilo de familia, sino de conformidad con la ley de Sociedades Cooperativas.

Artículo 723.—La persona que pretenda constituir asilo de familia se presentará por escrito al Juez de 1ª Instancia de su domicilio, haciendo la declaración a que se refiere el artículo 720 y acompañando el título de propiedad y la certificación del Registro que expresa el mismo artículo. Designará además con claridad y precisión los nombres de las personas a cuyo favor instituya al asilo y hará constar la situación, cabida y linderos del predio.

También presentará el solicitante certificación de la cantidad en que esté declarado el inmueble para el pago de las contribuciones fiscales.

Artículo 724.—Si el Juez encontrare bien documentada la solicitud, ordenará que se publique en el periódico oficial y en un diario de la localidad más próxima a la del solicitante. La publicación se hará tres veces en el término de treinta días.

Artículo 725.—Transcurridos los treinta días sin haberse presentado oposición, el Tribunal, previa audiencia al Ministerio Público, declarará que ha lugar a constituir el asilo de familia y mandará protocolizar las diligencias en el registro de un notario, quien dará el testimonio del caso para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 726.—Mientras no se haya cumplido con todas las formalidades indicadas, el asilo de familia no producirá los efectos que le atribuye la ley.

Artículo 727.—Si antes de la declaración judicial hubiere oposición, el Juez la resolverá por los trámites del juicio ordinario y su fallo será apelable en ambos efectos.

Artículo 728.—Los beneficiarios del asilo de familia están obligados a hacer las reparaciones necesarias para la conservación del inmueble y a pagar los impuestos y contribuciones legales.

Artículo 729.—El asilo de familia concluye por las causas siguientes:

1º—Cuando siendo los beneficiarios mayores de edad y capaces, convinieren con el propietario del inmueble o con sus herederos en dar fin al asilo de familia;

2º—Por vencimiento del término convencional o legal por el cual fué constituido;

3º—Cuando hubiere fallecido el último miembro de la familia para quien se estableció el asilo.

Artículo 730.—Terminado el derecho al asilo de familia, el inmueble sobre que fué constituido volverá al patrimonio de quien lo constituyó o de sus herederos; y si el dominio fué traspasado a la persona o personas en cuyo favor se constituyó el asilo, tendrán derecho a hacer cesar la proindivisión.

TITULO VI SERVIDUMBRES

PARRAFO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 731.—Servidumbre es el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal.

Artículo 732.—Las servidumbres se derivan de la situación natural de los lugares, de las obligaciones impuestas por la ley o de la voluntad de los propietarios.

Artículo 733.—Las servidumbres legales que tienen por objeto el interés de los particulares, pueden ser derogadas o modificadas por la voluntad de éstos.

PARRAFO II

SERVIDUMBRES EN MATERIA DE AGUAS

Artículo 734.—Mediante una ley, puede imponerse la servidumbre forzosa de acueducto, para la conducción de aguas destinadas a algún servicio de utilidad pública, previa indemnización.

Artículo 735.—Puede imponerse también servidumbre forzosa de acueducto para objetos de interés privado, en los casos siguientes:

1º—Establecimiento o aumento de riegos;

2º—Establecimiento de baños y fábricas;

3º—Desecación de lagunas y terrenos pantanosos;

4º—Evasión o salida de aguas procedentes de alumbamientos artificiales;

5º—Salida de aguas de escorrenteras y drenajes.

En los tres primeros casos puede imponerse la servidumbre, no sólo para la conducción de las aguas necesarias, sino también para la evasión de las sobranantes.

Artículo 736.—El dueño del terreno sobre que trate de imponerse la servidumbre forzosa de acueducto, podrá oponerse por alguna de las causas siguientes:

1º—Por no ser el que la solicite dueño o concesionario del agua o del terreno en que intente utilizarla para objetos de interés privado;

2º—Por poderse establecer sobre otros predios con iguales ventajas para el que pretenda imponerla, y menores inconvenientes para el que haya de sufrirla.

No puede imponerse la servidumbre forzosa de acueducto para objetos de interés privado, sobre edificios, ni sobre jardines, ni huertas existentes al tiempo de hacerse la solicitud.

Artículo 737.—Tampoco podrá tener lugar la servidumbre forzosa de acueducto usando uno preexistente; pero si el dueño del acueducto la consintiere y el dueño del predio sirviente se negare, podrá obligarse a éste.

Artículo 738.—Cuando un terreno de regadío que recibe el agua por un solo punto, se divida por herencia, venta u otro título entre dos o más dueños, los de la parte superior quedan obligados a dar paso al agua como servidumbre de acueducto para riego de los inferiores, sin poder exigir por ello indemnización, a no haberse pactado otra cosa.

Artículo 739.—La servidumbre forzosa de acueducto podrá constituirse:

1º—Con acequia descubierta cuando no sea peligrosa por su profundidad o situación, ni ofrezca otros inconvenientes;

2º—Con acequia cubierta cuando lo exijan su profundidad, su contigüedad a habitaciones o caminos, o algún otro motivo análogo, a juicio de autoridad competente;

3º—Con cañería o tubería cuando puedan ser absorbidas aguas ajenas; cuando las aguas conducidas puedan infectar a otras, absorber substancias nocivas o causar daños a obras o edificios, y siempre que resulte necesario del expediente que al efecto se forme.

Artículo 740.—La servidumbre forzosa de acueducto puede establecerse temporal o perpetuamente. Se entenderá perpetua para los efectos de este Código, cuando su duración exceda de cinco años.

Artículo 741.—Si la servidumbre fuese temporal se abonará previamente al dueño del terreno el duplo del arriendo que correspondería por la parte que se le ocupa, con la adición del importe de los daños y desperfectos para el resto de la finca, incluso los que procedan de su fraccionamiento por interposición de acequia. Además será de cargo del dueño del predio dominante, el reponer las cosas a su antiguo estado, terminada la servidumbre. Si ésta fuese perpetua se abonará el valor del terreno ocupado y el de los daños y perjuicios que se causaren al resto de la finca.

Artículo 742.—Serán de cuenta del que haya promovido y obtenga la servidumbre de acueducto, todas las obras necesarias para su construcción, conservación y limpia. Al efecto, se le autorizará para ocupar temporalmente los terrenos indispensables para el depósito de materiales, previa indemnización de daños y perjuicios, o fianza suficiente en el caso de no ser éstos fáciles de prever, o no conformarse con ella los interesados. Estos podrán compelerle a ejecutar las obras y limpias necesarias para impedir estancamientos o filtraciones que originen deterioros.

Artículo 743.—Al establecerse la servidumbre forzosa de acueducto, se fijará, en vista de la naturaleza y configuración del terreno, la anchura que deben tener la acequia y sus márgenes, según la cantidad de agua que habrá de ser conducida. Si por ser la acequia de construcción antigua, o por otra causa, no estuviere determinada la anchura de su cauce, se fijará conforme a las bases anteriores, cuando lo solicite cualquiera de los interesados.

Artículo 744.—A la servidumbre forzosa de acueducto es inherente el derecho de paso por sus márgenes, para su exclusivo servicio.

Artículo 745.—Si el acueducto atraviesa vías públicas o particulares, de cualquier naturaleza que sean, quedará obligado el que haya obtenido la concesión, a construir y conservar las alcantarillas y puentes necesarios; y si hubiere de atravesar otros acueductos, se procederá de modo que no retarde ni acelere el curso de las aguas, ni disminuya su caudal, ni adultere su calidad.

Artículo 746.—Cuando el dueño de un acueducto que atraviese tierras ajenas, solicite aumentar su capacidad para que reciba mayor caudal de agua, se usarán las mismas reglas que para su establecimiento.

Artículo 747.—El dueño de un acueducto podrá fortificar sus márgenes con céspedes, estacadas, paredes o ribazos de piedra suelta, pero no con plantaciones de ninguna clase. El dueño del predio sirviente tampoco podrá hacer plantación ni operación alguna de cultivo en las mismas márgenes, y las raíces que penetren en ellas, podrán ser cortadas por el dueño del acueducto.

Artículo 748.—La servidumbre de acueducto no obsta para que el dueño del predio sirviente pueda cerrarlo y cercarlo, así como edificar sobre el acueducto mismo, de manera que éste no experimente perjuicio ni se imposibiliten las reparaciones y limpias necesarias. Las hará oportunamente el dueño del acueducto, dando aviso anticipado al dueño, arrendatario o administrador del predio sirviente. Si para la limpieza fuese preciso demoler parte de algún edificio, el costo de su reparación será a cargo de quien hubiere edificado sobre el acueducto, en caso de no haber dejado las correspondientes aberturas o boquetes para aquel servicio.

Artículo 749.—El dueño del predio sirviente podrá construir sobre el acueducto, puentes para pasar de una a otra parte del predio; pero lo hará con la solidez necesaria y de manera que no se amengüen las dimensiones del acueducto ni se embarace el curso del agua.

Artículo 750.—En toda acequia o acueducto, el agua, el cauce, los cajeros y las márgenes, serán considerados como parte integrante de la heredad o edificio a que van destinadas las aguas.

Artículo 751.—Nadie, podrá, sino en los casos y condiciones especificados en los artículos precedentes, construir edificio ni puente sobre acequia o acueducto ajeno, ni derivar agua, ni aprovecharse de los productos de ella, ni de los de sus márgenes, ni utilizar la fuerza de la corriente, sin expreso consentimiento del dueño.

Tampoco podrán los dueños de los predios que atraviesa una acequia o acueducto, o por cuyos linderos corriese, alegar derecho de posesión al aprovechamiento de su cauce ni márgenes, a no fundarse en títulos de propiedad expresivos de tal derecho.

Artículo 752.—La concesión de la servidumbre legal de acueducto sobre los predios ajenos, caducará si dentro del plazo que se hubiere fijado no hiciese el concesionario uso de ella, después de satisfacer completamente al dueño de cada predio sirviente la indemnización que corresponde.

Artículo 753.—Las servidumbres urbanas de acueducto, canal, puente, cloaca, sumidero y demás establecidas para el servicio público y privado de las poblaciones, edificios, jardines y fábricas, se registrarán por las disposiciones generales y locales.

Las precedentes de contratos privados que no afecten a las atribuciones de los municipios, se registrarán por las leyes aplicables al contrato.

Artículo 754.—En los mismos casos que la servidumbre de acueducto, puede imponerse la servidumbre forzosa de estribo, cuando el que intenta construir una presa no sea dueño de las riberas o terrenos donde haya de apoyarlas.

Artículo 755.—Decretada la servidumbre forzosa de estribo de presa, se abonará al dueño del predio o predios sirvientes el valor que por la ocupación del terreno corresponda; y además se le indemnizará de los daños y perjuicios que hubieren experimentado las fincas.

Artículo 756.—El que para dar riego a su heredad o mejorarla necesita construir compuertas o partididor en la acequia o regadora por donde haya de recibirlo, sin gravamen ni mermas para los demás regantes, podrá exigir de los dueños de las márgenes, que permitan su construcción, previo abono de daños y perjuicios, incluso los que se originen por la nueva servidumbre.

Artículo 757.—Las servidumbres forzosas de abrevadero y de saca de agua, solamente podrán imponerse por causa de utilidad pública en favor de alguna población o caserío, previa la indemnización correspondiente.

Artículo 758.—No se impondrán estas servidumbres sobre los pozos ordinarios, las cisternas o aljibes ni sobre los edificios o terrenos cercados con pared.

Artículo 759.—Las servidumbres de abrevadero y de saca de agua llevan consigo la obligación, en los predios sirvientes, de dar paso a personas y ganados hasta el fundo donde hayan de ejercerse aquéllas, debiendo ser también extensiva a este servicio la indemnización.

Artículo 760.—Son aplicables a las concesiones de esta clase de servidumbres, las prescripciones que se dejan establecidas para el otorgamiento de las de acueducto; al decretarlas, se fijará, según su objeto y las circunstancias de la localidad, la anchura de la vía o senda que haya de conducir al abrevadero o punto destinado para sacar agua.

Artículo 761.—Los dueños de predios sirvientes podrán variar la dirección de la vía o senda destinada al uso de estas servidumbres, pero no su anchura ni entrada, y en todo caso, sin que la variación perjudique el uso de la servidumbre.

PARRAFO III

APROVECHAMIENTOS COMUNES DE LAS AGUAS PUBLICAS

Artículo 762.—El libre uso del mar litoral, lagos, ríos navegables, ensenadas, radas, bahías y abras se entiende para navegar, pescar, embarcar, desembarcar, fondrear y otros actos semejantes, conforme a las prescripciones legales que lo regulen. En el mismo caso se encuentra el uso de las playas, que autoriza a todos, con iguales restricciones, para transitar por ellas, bañarse, tender y enjugar ropas y redes, varar, carenar y construir embarcaciones y bañar ganado.

Artículo 763.—Mientras las aguas corran por sus cauces naturales y públicos, todos podrán usar de ellas para beber, lavar ropas, vasijas y cualesquiera otros objetos, bañarse y abrevar o bañar caballerías y ganado, con sujeción a los reglamentos administrativos.

Artículo 764.—En las aguas que, apartadas artificialmente de sus cauces naturales y públicos, descubriese por canales, acequias o acueductos descubiertos, aunque pertenezcan a concesiones particulares, todos podrán extraer y conducir en vasijas la que necesiten para usos domésticos y fabriles y para el riego de plantas aisladas; pero la extracción habrá de hacerse precisamente a mano, sin género alguno de máquina o aparato, y sin detener el curso del agua, ni deteriorar las márgenes del canal o acequia.

La autoridad limitará el uso de este derecho cuando cause perjuicios al concesionario de las aguas. Se entiende que en propiedad privada nadie puede penetrar para buscar o usar el agua, a no mediar licencia del dueño.

Artículo 765.—Del mismo modo en los canales, acequias o acueductos de aguas públicas al descubierto, aunque de propiedad temporal de los concesionarios, todos podrán lavar ropas, vasijas u otros objetos,

siempre que con ello no se deterioren las márgenes ni exija el uso a que se destinen las aguas, que se conserven en estado de pureza. Pero no se podrán bañar, ni abrevar ganados ni caballerías sino precisamente en los sitios destinados a este objeto.

Artículo 766.—Es necesaria autorización para el aprovechamiento de las aguas públicas, especialmente dedicadas a empresas de interés público o privado.

Artículo 767.—El que durante diez años hubiere disfrutado de un aprovechamiento de aguas públicas, sin oposición de la autoridad o de tercero, tendrá derecho a continuar disfrutándolo, aun cuando no pueda acreditar que obtuvo la correspondiente autorización. En todo caso se respetarán los derechos adquiridos.

Artículo 768.—Toda concesión de aprovechamiento de aguas públicas se entenderá hecha sin perjuicio de tercero, y dejando a salvo los derechos particulares; respecto a la duración de estas concesiones, se determinará en la concesión misma.

Artículo 769.—En las concesiones de aprovechamiento de aguas públicas, se entenderá comprendida la de los terrenos de dominio público, necesarios para las obras de la presa y de los canales y acequias.

Respecto de los terrenos de propiedad del Estado, del municipio o de particulares, se procederá, según los casos, a imponer la servidumbre forzosa con las formalidades de ley.

Artículo 770.—En toda concesión de aprovechamiento de aguas públicas se fijará la naturaleza de ésta, la cantidad de metros cúbicos por segundo del agua concedida, y si fuese para riego, la extensión del terreno que haya de regarse.

En aprovechamientos anteriores al presente Código, se entenderá concedida únicamente la cantidad de agua necesaria para el objeto de aquellos.

Artículo 771.—Las aguas concedidas para un aprovechamiento no podrán aplicarse a otro diverso sin el correspondiente permiso, como si se tratara de nueva concesión.

Artículo 772.—La administración pública no será responsable de la falta o disminución que pueda resultar en el caudal expresado en la concesión, ya sea que proceda de error o de cualquiera otra causa.

Artículo 773.—En la concesión de aprovechamientos especiales de aguas públicas, se observará el siguiente orden de preferencia:

- 1°—Abastecimiento de poblaciones y servicios de utilidad pública;
- 2°—Abastecimiento de ferrocarriles;
- 3°—Riego;
- 4°—Canales de navegación;
- 5°—Beneficios de café, molinos y otras fábricas, barcas de paso y puentes flotantes;
- 6°—Estanques para viveros y criaderos de peces.

Dentro de cada clase serán preferidas las empresas de mayor importancia y utilidad y en igualdad de circunstancias, las que antes hubiesen solicitado el aprovechamiento.

En todo caso se respetarán preferentemente los aprovechamientos comunes para el servicio doméstico, agrícola y fabril.

Artículo 774.—Todo aprovechamiento especial de aguas está sujeto a la expropiación forzosa por causa de utilidad pública, previa la indemnización correspondiente, en favor de otro aprovechamiento que la preceda, según el orden fijado en el artículo anterior; pero no en favor de los que le sigan.

Artículo 775.—En casos urgentes de incendio, inundación u otra calamidad pública, la autoridad podrá disponer instantáneamente y sin tramitación, pero con sujeción a los reglamentos respectivos, de las aguas necesarias para contener o evitar el daño.

Artículo 776.—No se decretará la enajenación forzosa de aguas de propiedad particular para el abastecimiento de una población, sino cuando legalmente se haya declarado, en vista de los estudios practicados al efecto, que no hay aguas públicas que puedan ser racionalmente aplicadas al mismo objeto.

Artículo 777.—Los dueños de predios contiguos a vías públicas podrán recoger las aguas pluviales que por ellas discurran, y aprovecharlas en el riego de sus predios, con sujeción a lo que dispongan las leyes administrativas.

Artículo 778.—Los dueños de predios lindantes con cauces públicos de caudal no continuo, como ramblas, barrancos u otros semejantes de dominio público, pueden aprovechar en su regadío las aguas pluviales que por ellas discurran, y construir al efecto, sin necesidad de autorización, malecones o presas de tierra y piedra suelta.

Artículo 779.—Cuando estos malecones o presas puedan producir inundaciones, o causar cualquier otro perjuicio al público, la autoridad, de oficio, o por instancia de parte, comprobado el peligro, mandará al que los construyó que los modifique en cuanto sea necesario para desvanecer todo temor, o, si fuere preciso, que los destruya. Si amenazaren causar perjuicio a los particulares, podrán éstos reclamar a tiempo ante la autoridad local; y si el perjuicio se realiza, tendrán expedito su derecho ante los tribunales de justicia.

Artículo 780.—Los que durante diez años hubiesen aprovechado para el riego de sus tierras las aguas pluviales que descienden por una rambla o barranco u otro cauce semejante de dominio público, podrán oponerse a que los dueños de predios superiores les priven de este aprovechamiento. Pero si solamente hubiesen aprovechado parte del agua, no podrán impedir que otros utilicen la restante, siempre que quede expedito el curso de la cantidad que de antiguo aprovechaban ellos.

Artículo 781.—Lo dispuesto en los artículos que preceden respecto de aguas pluviales, es aplicable a la de manantiales discontinuos que solo fluyen en épocas de abundancia de lluvias.

Artículo 782.—Cuando se intente construir presas permanentes de fábrica, a fin de aprovechar en el riego las aguas pluviales o los manantiales discontinuos que corran por los cauces públicos, será necesario permiso de la autoridad.

Artículo 783.—En los ríos navegables, los ribereños podrán en sus respectivas márgenes establecer libremente bombas o cualquier otro artificio destinado a extraer las aguas necesarias para el riego de sus propiedades limitrofes, siempre que no causen perjuicios a la navegación.

Artículo 784.—Cuando existan aprovechamientos en uso de un derecho reconocido y válido, solamente cabrá nueva concesión en el caso de que del aforo de las aguas en años ordinarios resultare sobrante el caudal que se solicite, después de cubiertos completamente los aprovechamientos existentes.

Quando por cualquier motivo se escaseare el agua, no podrán tomarla los nuevos concesionarios mientras no estén cubiertas todas las necesidades de los usuarios antiguos, entre los cuales se guardará el mismo orden; de modo que ninguno podrá tomar el agua mientras no estén cubiertas todas las necesidades del que tenga título o derecho más antiguo para aprovecharse de ella.

Artículo 785.—Cuando corriendo las aguas públicas de un río, en todo o en parte, por debajo de la superficie de su suelo, imperceptibles a la vista, se construyan malecones o se empleen otros medios para elevar su nivel hasta hacerlas aplicables al riego u otros usos, este resultado se considerará, para los efectos de la presente ley, como un alumbramiento del agua convertida en utilizable.

Los regantes o industriales inferiormente situados, que por prescripción o por concesión hubiesen adquirido legítimo título al uso y aprovechamiento de aquellas aguas que se trata de hacer reaparecer artificialmente a la superficie, tendrán derecho a reclamar y a oponerse al nuevo alumbramiento superior, en cuanto hubiese de ocasionarles perjuicios.

Artículo 786.—Los molinos y otros establecimientos industriales que resultaren perjudicados por la desviación de las aguas de un río o arroyo, con objeto de utilidad pública, serán indemnizados conforme a la ley.

Artículo 787.—En todo lo que se refiera a la zona marítima y a ríos y lagos navegables, corresponde directamente al Poder Ejecutivo su administración y vigilancia.

Artículo 788.—La administración y vigilancia de las aguas públicas no comprendidas en el artículo anterior, corresponden a las municipalidades en toda la extensión de sus respectivas jurisdicciones.

PARRAFO IV

SERVIDUMBRE LEGAL DE PASO

Artículo 789.—El propietario de un predio enclavado entre otros ajenos que no tenga salida a la vía pública, o que no pueda procurársela sin excesivo gasto

PARRAFO V

SERVIDUMBRE LEGAL DE AMOJONAMIENTO

Y MEDIANERÍA

Artículo 800.—Todo propietario tiene derecho de pedir al que lo sea de los predios contiguos, el apeo, deslinde o amojonamiento de los que respectivamente le pertenecen, si antes no se ha hecho el deslinde o si se ha borrado el lindero por el tiempo.

Los gastos del apeo se harán a prorrata por el que lo promueve y los propietarios colindantes.

Artículo 801.—La medianería es la copropiedad por partes indivisas de una pared, foso o cerca, que sirve de límite y separación a dos propiedades contiguas; y, mientras no haya prueba o signo exterior que demuestre lo contrario, se presume:

- 1º—En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación;
- 2º—En las paredes divisorias de los jardines o corrales situados en poblado o en el campo;
- 3º—En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos.

Artículo 802.—Hay signo contrario a la medianería:

- 1º—Cuando hay ventanas o huecos abiertos en las paredes divisorias de los edificios;
- 2º—Cuando conocidamente toda la pared, vallado o seto están contruidos sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas;

3º—Cuando la pared soporta las cargas de carreras, pisos y armaduras de una de las posesiones y no de la contigua;

4º—Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredas, está contruida de modo que la albardilla cae hacia una sola de las propiedades;

5º—Cuando la pared divisoria, contruida de mampostería, presenta piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salen de la superficie solo por un lado de la pared y no por el otro;

6º—Cuando la pared fuere divisoria entre un edificio el cual forma parte, y un jardín, campo, corral o sito sin edificio;

7º—Cuando una heredad se halle cerrada o defendida por vallados, cercas o setos vivos y las contiguas no lo estén;

8º—Cuando la cerca que encierra completamente una heredad, es de distinta especie de la que tiene la vecina en sus lados contiguos a la primera.

Artículo 803.—En general se presume que en los casos señalados en el artículo anterior, la propiedad de las paredes, cercas, vallados o setos, pertenece exclusivamente al dueño de la finca o heredad que tiene a su favor estos signos exteriores.

Artículo 804.—Las zanjas o acequias abiertas entre las heredas, se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

o dificultad, tiene derecho a exigir paso por los predios vecinos para el aprovechamiento y explotación del mismo predio.

El propietario de una finca rústica, tenga o no salida a la vía pública, podrá también exigir paso por los predios vecinos hasta la estación de cualquier ferrocarril.

Artículo 790.—Se deberá siempre una indemnización equivalente al valor del terreno necesario y al perjuicio que ocasione ese gravamen. La misma disposición se aplicará al que teniendo paso por predio de otro, necesite ensanchar el camino para conducir vehículos con los mismos fines.

Artículo 791.—La acción para reclamar esta indemnización es prescriptible; pero aunque prescriba, subsistirá la servidumbre obtenida.

Artículo 792.—El dueño del predio sirviente tiene el derecho de señalar el lugar donde ha de constituirse la servidumbre de paso. Si no estuviere de acuerdo el dueño del predio dominante, por ser impracticable o muy gravoso para éste el lugar designado, podrá ocurrir al Juez competente para que, oyendo el dictamen de expertos, resuelva lo más conveniente, procurando conciliar los intereses de los dos predios.

Artículo 793.—Si hubiere varios predios por donde pueda darse el paso, el obligado a la servidumbre será aquel por donde fuere más corta la distancia. Si ésta fuere igual por dos o más predios, el Juez designará cual de éstos ha de dar el paso.

Artículo 794.—En la servidumbre de paso el ancho de éste será el que baste a las necesidades del predio dominante, a juicio del Juez; no pudiendo exceder de seis metros ni bajar de dos, sino por convenio de los interesados.

Artículo 795.—Si un fundo queda cerrado por todas partes por causa de venta, permuta o división, los vendedores, permutantes o coparticipes, están obligados a dar el paso sin indemnización alguna.

Artículo 796.—Si obtenida la servidumbre de paso deja de ser indispensable para el predio dominante por la adquisición de otros terrenos que le dan un acceso cómodo al camino o por otro medio, el dueño del predio sirviente tendrá derecho para pedir que se le exonere de la servidumbre, restituyendo lo que al establecerse ésta se hubiere pagado por el valor del terreno.

Artículo 797.—Cuando la servidumbre de paso tenga por objeto un servicio público, debe darse por el punto menos perjudicial al predio sirviente; pero buscando siempre la mayor facilidad y menor distancia hacia el punto en que el servicio debe ser prestado.

Artículo 798.—Todo propietario debe permitir la entrada y paso por su propiedad, siempre que sean absolutamente necesarios para construir o reparar un muro u otra obra en interés particular del vecino, o en interés común de ambos.

Artículo 799.—Las servidumbres provenientes de la conducción de energía eléctrica y del paso de vehículos aéreos, se regirán por leyes administrativas especiales.

Artículo 805.—Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra o broza sacada de la zanja o acequia para abrirla o limpiarla se halla solo de un lado; en este caso se presume que la propiedad de la zanja o acequia es exclusivamente del dueño de la heredad que tiene a su favor este signo exterior.

Artículo 806.—La presunción que establece el anterior artículo, cesa cuando la inclinación del terreno obliga a echar la tierra de un solo lado.

Artículo 807.—Los dueños de los predios están obligados a cuidar de que no se deterioren la pared, zanja o seto medianeros; y si por hecho propio o de alguno de sus dependientes o animales se deterioraren, deben reponerlos pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado.

Artículo 808.—La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras, y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas o acequias también medianeras, se costearán proporcionalmente por todos los dueños que tengan a su favor esta medianería.

Artículo 809.—El propietario que quiera libertarse de las obligaciones que impone el artículo anterior, podrá hacerlo, renunciando a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga un edificio suyo.

Artículo 810.—El propietario de un edificio que se apoya en una pared medianera, puede, al derribarla, renunciar o no a la medianería.

En el primer caso serán de su cuenta todos los gastos necesarios para evitar o reparar los daños que cause la demolición.

En el segundo, además de esta obligación, queda sujeto a las que imponen los artículos 807 y 808.

Artículo 811.—El propietario de una finca contigua a una pared divisoria no medianera, sólo puede darle este carácter en todo o en parte por contrato con el dueño de ella.

Artículo 812.—Todo propietario puede alzar la pared medianera haciéndola a sus expensas e indemnizando de los perjuicios que se ocasionen por la obra, aunque sean temporales.

Artículo 813.—El derecho de adquirir la medianería no existe cuando el dueño de la pared ha adquirido servidumbre de no impedir la luz o la vista. En tal caso sólo podrá usarse del derecho concedido por el artículo anterior, hasta la altura de las ventanas o balcones de la servidumbre.

Artículo 814.—Serán igualmente de cuenta del dueño de la pared, todas las obras de conservación en la parte en que ésta haya aumentado de altura o espesor y las que en la parte medianera sean necesarias, siempre que el deterioro provenga de la mayor altura o espesor que se haya dado a la pared.

Artículo 815.—Si la pared medianera no puede resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla, tendrá la obligación de reconstruirla a su costo y, si fuere necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su suelo.

Artículo 816.—En los casos señalados por los artículos 812, 813 y 815, la pared continuará medianera hasta la altura en que lo era antiguamente, aun cuando haya sido construida de nuevo a expensas de uno solo; y desde el punto donde comenzó la mayor altura, es propia exclusivamente del que la construyó.

Artículo 817.—Los demás propietarios que no hayan contribuido a dar más elevación o espesor a la pared medianera, podrán sin embargo, adquirir en la parte nuevamente elevada los derechos de medianería, pagando proporcionalmente el valor de la obra y la mitad del valor del terreno sobre que se hubiere dado mayor espesor.

Artículo 818.—Cada propietario de una pared medianera, podrá usar de ella, en proporción al derecho que tenga en la mancomunidad; podrá por tanto edificar apoyando su obra en la pared medianera o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor; pero sin impedir el respectivo uso común de los demás medianeros.

Para usar el medianero de este derecho, ha de obtener previamente el consentimiento de los demás interesados en la medianería; y si no lo obtuviere, se fijarán por peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los derechos de aquellos.

Artículo 819.—Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no fijan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

1°—Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor de su piso;

2°—Cada propietario costeará el suelo de su piso;

3°—El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y demás obras comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios;

4°—La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata por todos, excepto el dueño del piso bajo. La que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará entre todos, excepto por los dueños de las de los pisos bajo y primero; y así sucesivamente.

Artículo 820.—Los árboles que crecen en el seto medianero son comunes, y cada uno de los propietarios tiene derecho a pedir que sean cortados, probando que de algún modo le dañan.

Los árboles que se hallen en la línea divisoria entre dos propiedades se reputan comunes, si no hay título o prueba en contrario.

Los árboles que sirven de linderos o forman parte de una cerca, no deben cortarse ni substituirse sino de común acuerdo.

Artículo 821.—Si un edificio o pared amenaza ruina, podrá el propietario ser obligado a su demolición o a ejecutar las obras necesarias para evitar que se arruine.

Si no cumpliera el propietario, la autoridad podrá hacerlo demoler a costa de aquél.

Lo mismo se observará, cuando algún árbol corpulento amenazare caerse.

PARRAFO VI

DISTANCIA QUE SE REQUIERE PARA CIERTAS

CONSTRUCCIONES, EXCAVACIONES Y

PLANTACIONES

Artículo 822.—Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas, fuertes, fortalezas y edificios públicos sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales.

Artículo 823.—Las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal respecto de construcciones o plantaciones, para mantener expedita la navegación de los ríos y la construcción o reparación de las vías públicas y para las demás obras comunales de esta clase, se determinan y resuelven por leyes y reglamentos especiales; y a falta de éstos, por las reglas establecidas en este Código.

Artículo 824.—Nadie puede construir a menos de dos metros de distancia de una pared ajena o medianera, aljibes, pozos, cloacas, letrinas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, ni depósitos de materias corrosivas, sin construir las obras de resguardo necesario, y con sujeción a cuantas condiciones se prevengan en los reglamentos de policía y salubridad.

Dentro de poblado se prohíbe instalar máquinas de vapor y fábricas destinadas a usos industriales que sean peligrosos o nocivos, de conformidad con los reglamentos mencionados en este artículo.

Artículo 825.—Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro si la plantación es de arbustos o árboles pequeños.

Artículo 826.—Todo propietario podrá pedir que se arranquen los árboles que existan a mayor distancia de la señalada en el artículo que precede, si por la extensión de sus raíces amenazare la seguridad de las construcciones vecinas.

Artículo 827.—Si las ramas de los árboles se extienden sobre alguna heredad, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos, tendrá derecho de reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre sus propiedades.

Artículo 828.—No se puede poner contra una pared medianera que divida dos predios de distinto dueño ninguna acumulación de basuras, tierra, estiércol u otras materias que puedan dañar la salubridad de las personas y la solidez y seguridad de los edificios. A falta de reglamentos generales o locales se recurrirá a juicio pericial.

PARRAFO VII

SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS

Artículo 829.—Ningún propietario puede sin consentimiento del otro, abrir ventana ni hueco alguno en pared medianera.

Artículo 830.—El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir las luces a una altura tal, que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda a que da luz, tres metros a lo menos, y en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre cuyas mallas tengan tres centímetros a lo más.

Sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuviesen abiertas ventanas o huecos, podrá construir pared contigua a ella, o si adquiere la medianería, apoyarse en la misma pared medianera, aunque de uno o de otro modo, cubra los huecos o ventanas.

Artículo 831.—No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones ni otros semejantes voladizos sobre la propiedad del vecino, prolongándolos más allá del límite que separa las heredades.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas, sobre la misma propiedad, si no hay seis decímetros de distancia.

La distancia, se mide desde la línea de separación de las dos propiedades.

Artículo 832.—No pueden abrirse ventanas o balcones que den vistas a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino, a menos que medie una distancia de tres metros.

La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más saliente de la ventana o balcón y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, en el punto en que dichas líneas se estrechan más, si no son paralelas.

PARRAFO VIII

SERVIDUMBRE LEGAL DE DESAGÜE

Artículo 833.—El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo del vecino.

Artículo 834.—Cuando un predio rústico o urbano se encuentre enclavado entre otro de manera que no tenga comunicación directa con algún camino, canal o calle pública, estarán obligados los dueños de los predios circunvecinos a permitir por entre éstos, el desagüe del central. Las dimensiones y dirección del conducto de desagüe, se fijarán por el Juez, previo informe de peritos y audiencia de los interesados, observándose en cuanto fuere posible, las reglas dadas para la servidumbre de paso.

PARRAFO IX

SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS

Artículo 836.—Todo propietario de un predio puede establecer en él en favor de predio ajeno cuantas servidumbres tenga por conveniente y en el modo y forma que mejor le pareciere, siempre que no sean contrarias al orden público ni en perjuicio de tercero.

El ejercicio y extensión de las servidumbres se regulan por los respectivos títulos, y, a falta de éstos por las disposiciones de este párrafo.

Artículo 837.—Los que no pueden enajenar sus bienes sino con ciertas solemnidades o condiciones, no pueden, sin ellas, imponer servidumbres sobre las mismas. Sin embargo, para constituir las en testamento basta que el propietario tenga capacidad legal para testar.

Artículo 838.—Si fueren varios los propietarios de un predio, no se podrá imponer servidumbre sino con el consentimiento de todos.

Artículo 839.—Si fueren varios los propietarios, y uno solo de ellos adquiere la servidumbre sobre otro predio a favor del común, todos los propietarios podrán aprovecharse de ella, quedando obligados a los gravámenes y a los pactos con que se haya adquirido.

Artículo 840.—Los que sólo tienen dominio resoluble, como el que ha comprado con pacto de retroventa, aquel a quien se ha legado un fundo bajo condición no realizada, y otros semejantes, pueden constituir servidumbre; pero queda sin efecto, desde que se resuelve el derecho del constituyente.

Artículo 841.—El dueño de un fundo hipotecado puede constituir servidumbre; pero si por tal motivo bajase el valor de aquél, de modo que perjudique al acreedor, tendrá derecho éste para hacer que se venda el fundo libre de la servidumbre.

Artículo 842.—Puede adquirirse la servidumbre en favor de un fundo por los poseedores de éste, sean de buena o de mala fe; y pueden igualmente adquirirla los que no gozan de la libre administración de sus bienes y los administradores de bienes ajenos en provecho de éstos.

PARRAFO X

MODOS DE ADQUIRIR LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS

Artículo 843.—Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren por cualquier título legal, inclusive la prescripción, por el transcurso de diez años.

Artículo 844.—Las servidumbres continuas no aparentes, y las discontinuas sean o no aparentes, no podrán adquirirse por prescripción, sino por otro título legal. La posesión, aunque sea inmemorial, no basta para establecerlas.

Artículo 845.—Al que pretenda tener derecho a una servidumbre, toca probar, aunque esté en posesión de ella, el título en virtud del cual la goza.

Artículo 846.—La falta de título constitutivo de las servidumbres que no pueden adquirirse por prescripción, únicamente se puede suplir por confesión judicial o reconocimiento hecho en escritura pública por el dueño del predio sirviente, o por sentencia ejecutoria que declare existir la servidumbre.

Artículo 847.—La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, establecido o conservado por el propietario de ambas, se considera como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, cuando las fincas pasan a propiedad de diferentes dueños, a no ser que al tiempo de dividirse la propiedad se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas.

Artículo 848.—Al constituirse una servidumbre, se entienden concedidos todos los medios necesarios para su uso; y extinguida aquélla, cesan también estos derechos accesorios.

Artículo 849.—Lo dispuesto en la parte final del artículo anterior, no comprende aquellos medios que se han obtenido por un título independiente de la servidumbre.

PARRAFO XI

DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE AFECTAN A LOS PREDIOS ENTRE LOS QUE ESTE CONSTITUIDA ALGUNA SERVIDUMBRE VOLUNTARIA

Artículo 850.—El dueño del predio dominante debe hacer a su costa las obras que fueren necesarias para que al dueño del predio sirviente no se cause por la servidumbre, más gravamen que el consiguiente a ella. Si por su descuido u omisión se causare daño, estará obligado a la indemnización.

Artículo 851.—El dueño del predio sirviente no podrá menoscabar de modo alguno la servidumbre constituida sobre aquél.

Artículo 852.—Si el lugar primitivamente destinado para el uso de una servidumbre, llegare a presentar graves inconvenientes al dueño del predio sirviente, éste podrá ofrecer otro que sea cómodo al dueño del predio dominante, quien no podrá rehusarlo si no se perjudica.

Artículo 853.—El cambio de sitio para el ejercicio de una servidumbre puede también admitirse a instancias del dueño del predio dominante, si éste prueba que el cambio le reporta una notable ventaja y no produce daño alguno al predio sirviente.

Artículo 854.—El dueño del predio sirviente puede ejecutar las obras que hagan menos gravosa la servidumbre, si de ellas no resulta perjuicio alguno al predio dominante.

Artículo 855.—Si de la ejecución de dichas obras se siguiere algún perjuicio al predio dominante, el dueño del sirviente estará obligado a restablecer las cosas a su antiguo estado, y a indemnizar los daños y perjuicios.

TITULO VII

HIPOTECA

PARRAFO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 863.—La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

Artículo 864.—Los bienes hipotecados quedan afectos directamente a la obligación cuyo cumplimiento garantizan, aunque pasen a manos de un tercer poseedor.

Artículo 865.—La hipoteca es indivisible, y como tal, subsiste íntegra sobre todos y cada uno de los bienes hipotecados y sobre cada una de sus partes.

Artículo 866.—Sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, cuando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito, los interesados podrán determinar la cantidad o parte de gravamen de que cada una debe responder. En este caso, el acreedor no podrá ejercer su derecho en perjuicio de tercero sobre las fincas hipotecadas, sino por la cantidad que a cada una de ellas se le hubiere asignado; pero podrá ejercerlo sobre las demás fincas, no mediando perjuicio de tercero, por la cantidad que alguna de ellas no hubiere alcanzado a cubrir.

Artículo 867.—Dividida la hipoteca que se hubiere constituido para la seguridad de un crédito entre varias fincas, y pagada la parte del mismo crédito con que estuviere gravada cualquiera de ellas, podrá exigirse por aquel a quien interese, la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto a la misma finca.

Artículo 868.—Si la parte de crédito pagada se puede aplicar a la liberación de una u otra de las fincas gravadas, por no ser inferior al importe de la responsabilidad de cada una, el deudor elegirá la que debe quedar libre.

Artículo 869.—Si después de hipotecada una finca se dividiese en dos o más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor.

No verificándose esta distribución, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma garantizada, contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez.

Artículo 870.—No se podrá exigir la liberación parcial de los bienes, cualquiera que sea la parte del crédito que el deudor haya satisfecho, cuando sea una la finca hipotecada o cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una.

Artículo 871.—Sólo puede hipotecar quien tenga la libre administración de sus bienes o su apoderado con facultad especial.

Los bienes de los menores o incapacitados sólo podrán hipotecarse con la autorización y formalidades que las leyes establecen.

Artículo 856.—Si el dueño del predio dominante se opone a las obras de que trata el artículo 854 la controversia se resolverá en juicio sumario.

Artículo 857.—Cualquiera duda sobre el uso y extensión de la servidumbre se decidirá en el sentido menos gravoso para el predio sirviente, sin imposibilitar ni dificultar el uso de la servidumbre.

PARRAFO XII

EXTINCION DE LAS SERVIDUMBRES

Artículo 858.—Las servidumbres voluntarias se extinguen:

1º.—Por reunirse en una misma persona la propiedad de los predios dominante y sirviente, pero si el acto de reunión era resoluble por su naturaleza y llega el caso, renacen todas las servidumbres como estaban antes de reunirse;

2º.—Por el no uso de diez años contados desde que se haya ejecutado un acto contrario a la servidumbre, cuando ésta fuere continua y aparente y por el no uso de diez años contados desde que ha dejado de gozarse, cuando fuere discontinua no aparente.

Si la servidumbre solo se ejerce a largos intervalos como cada cinco o diez años, prescribe a los treinta años;

3º.—Cuando los predios llegaren sin culpa del dueño del sirviente a tal estado, que no pueda usarse la servidumbre. Si en lo sucesivo los predios vuelven a su estado, de manera que pueda usarse de ella, se restablecerá, a no ser que hayan transcurrido diez años, o que desde el día que pudo volverse a usar, haya pasado el tiempo suficiente para la prescripción;

4º.—Por la remisión gratuita u onerosa hecha por el dueño del predio dominante;

5º.—Cuando constituida en virtud de un derecho revocable, se vence el plazo, se cumple la condición o sobreviene la circunstancia que debe poner término a aquel.

Artículo 859.—El modo de usar la servidumbre es prescriptible por el tiempo y de la manera que la servidumbre misma.

Artículo 860.—Si el predio dominante pertenece a varios dueños proindiviso, el uso de uno de ellos aprovecha a los demás para impedir la prescripción.

Artículo 861.—Si entre los propietarios hubiere alguno contra quien, por leyes especiales, no puede correr la prescripción, ésta no correrá contra los demás.

Artículo 862.—Las servidumbres legales establecidas en utilidad pública o comunal, se pierden por el no uso de diez años, si se prueba que durante este tiempo se ha adquirido, por el que disfrutaba aquéllas, otra servidumbre de la misma naturaleza por distinto lugar.

Artículo 872.—El que hipotecare una cosa sobre la cual tuviere un derecho eventual, limitado o sujeto a condiciones suspensivas, rescisorias o resolutorias que consten en el registro, se entenderá que lo hace con las condiciones o límites a que está sujeto ese derecho, aunque así no se exprese.

Artículo 873.—La hipoteca se extiende a las acciones naturales, a los excesos en la superficie del inmueble, a las mejoras, a los frutos pendientes y rentas no percibidas al vencerse la obligación, al usufructo, si este se consolidare con la mera propiedad hipotecada y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por daños y perjuicios, seguros de los bienes hipotecados o por la expropiación por utilidad pública.

Quando la indemnización sea pagada antes del vencimiento de la deuda hipotecaria, se depositará su importe por el Juez a solicitud del acreedor, si los mismos interesados no celebraren algún convenio especial.

Artículo 874.—La hipoteca constituida en garantía de una obligación que devenga interés no responde con perjuicio de tercero, más que de las tres anualidades anteriores a la demanda y de las que corran después de ella.

Artículo 875.—Si el atraso de intereses excediere de tres años, el acreedor podrá exigir que la hipoteca constituida se amplíe sobre los mismos bienes u otros, si aquellos no fueren suficientes, con el objeto de asegurar los réditos que en el momento de hacerse dicha ampliación no estuvieren garantizados con la primera hipoteca; pero la ampliación que se practique no perjudicará a tercero que antes de ella hubiere inscrito sus derechos.

Si se opusiere al deudor, podrá el acreedor solicitar del Juez la ampliación y anotar preventivamente su demanda.

Artículo 876.—Si la finca hipotecada no perteneciere al deudor, no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la ampliación de la hipoteca; pero podrá ejercitar igual derecho respecto a cualesquiera otros bienes inmuebles que posea el mismo deudor y pueda hipotecarlos.

Artículo 877.—Si la finca hipotecada disminuyere de valor por cualquier motivo, podrá el acreedor hipotecario solicitar del Juez que, recibiendo justificación en vía sumaria, se constituya nueva y competente garantía, y en defecto de ésta, que se venda desde luego el inmueble, reputándose el crédito como de plazo vencido.

Artículo 878.—El crédito garantizado con hipoteca prescribirá a los quince años. Dicho término comenzará a correr desde que sea exigible la deuda que la hipoteca garantice.

Artículo 879.—Pueden hipotecarse todos los bienes inmuebles y los derechos reales impuestos sobre los mismos con excepción de los expresados en el artículo 881.

Artículo 880.—Podrán hipotecarse, pero con las restricciones que a continuación se expresan:

1º—Los bienes de personas que no tienen la libre disposición de ellos, sino en los casos y con los requisitos que prescriben las leyes;

2º—El edificio construido en suelo ajeno. Pero si se hipotecare por el que lo construyó, será sin perjuicio del derecho del propietario del terreno, entendiéndose sujeto a tal gravamen solamente el derecho que tuviere el mismo que edificó;

3º—Los bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos a hipotecar; pero en tal caso subsistirá la prelación que tuviere para cobrar su crédito los que tengan inscritas con anterioridad, sus respectivas hipotecas;

4º—Los ferrocarriles, canales, muelles y otras obras destinadas al servicio público, con las condiciones impuestas por su respectiva concesión;

5º—Los bienes litigiosos, haciéndose constar esta circunstancia en la escritura constitutiva de la hipoteca, la que en todo caso quedará subordinada a las resultas de las demandas anotadas con anterioridad;

6º—El predio común siempre que concurren al otorgamiento de la escritura todos los copropietarios; pero cada uno de ellos puede hipotecar separadamente su respectivo derecho real;

7º—Las minas, hasta que se hubiere obtenido el título de su concesión;

8º—El asilo de familia y los bienes adquiridos de las sociedades cooperativas por medio de cuotas periódicas, mientras sean indivisibles e inembargables, sino con sujeción a las respectivas leyes especiales.

Artículo 881.—No podrán ser hipotecados:

1º—Los bienes nacionales de uso común;

2º—Los derechos de uso y habitación;

3º—El usufructo que corresponde a los padres en los bienes de sus hijos;

4º—Los frutos pendientes y las cosas que por su destino se reputan inmuebles conforme al artículo 534, cuando sobre ellos se hubiere constituido prenda agraria; y las mismas cosas y frutos separadamente del predio a que pertenecen;

5º—Las servidumbres, a no ser con el predio dominante.

6º—El arrendamiento.

PARRAFO II

DIVERSAS CLASES DE HIPOTECAS

Artículo 882.—La ley no reconoce más que la hipoteca voluntaria y la legal, una y otra especial y expresa.

Artículo 883.—Es hipoteca voluntaria, la que constituye libremente por sí o por medio de otro, el dueño de los bienes hipotecados.

Artículo 884.—Es hipoteca legal la que se constituye por disposición de la ley en los casos que ella misma expresa.

Artículo 885.—La persona a cuyo favor establece la ley hipoteca legal, no tendrá otro derecho que el de exigir la constitución de una hipoteca especial sobre cualesquiera bienes inmuebles o derechos reales hipotecables de que pueda disponer el obligado a prestarla.

Artículo 886.—Podrá exigirse la constitución de la hipoteca legal en cualquier tiempo, aunque haya cesado el acto o cargo que le diere fundamento, siempre que estén pendientes las responsabilidades que debieron asegurarse.

Artículo 887.—Para que la hipoteca legal se entienda constituida, se necesita la inscripción del título en cuya virtud se constituye.

Artículo 888.—La hipoteca legal, una vez constituida e inscrita, surte los mismos efectos que la voluntaria, sin más excepciones que las que determina este Código.

Artículo 889.—En cualquier tiempo en que llegaren a ser insuficientes los bienes sobre los cuales se haya constituido hipoteca legal, podrá pedirse la ampliación de ésta; pero sin perjuicio de tercero que tuviere derecho inscrito en tales bienes antes de verificada la ampliación.

En toda hipoteca legal, el Notario o el Juez, en los respectivos casos, exigirá certificación del Registro de la Propiedad en que conste no estar gravadas las fincas que se constituyen en garantía, o que no lo están en forma que pueda perjudicar al interesado la carga que sobre ellas gravita. En igualdad de circunstancias, siempre se procurará asegurar con bienes absolutamente libres.

PARRAFO III

CONSTITUCION DE LA HIPOTECA

Artículo 890.—La hipoteca solo puede ser constituida por escritura pública por el dueño de un inmueble para garantizar deuda propia o ajena.

No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca.

Artículo 891.—Puede también constituirse hipoteca sobre bienes inmuebles situados en el territorio de la República, por instrumentos otorgados en países extranjeros, con las formas y solemnidades a que se refiere el artículo 18 de este Código.

Artículo 892.—El instrumento en que se constituye la hipoteca, además de todos los requisitos legales de los contratos, contendrá la identificación del inmueble hipotecado, citándose el número, folio y libro de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

PARRAFO IV

EFFECTOS DE LA HIPOTECA

Artículo 893.—La hipoteca produce efectos entre las partes contratantes desde su constitución, y en cuanto a tercero desde el momento en que la escritura respectiva es presentada al Registro para ser inscrita.

Las hipotecas tendrán prelación en el orden en que hayan sido presentadas al Registro.

Artículo 894.—Constituida hipoteca por un crédito abierto con limitación de cantidad, garantiza las sumas parciales entregadas a cuenta, en cualquier tiempo, siempre que no excedan de la suma prefijada.

Si la hipoteca garantiza un crédito en cuenta corriente, solo responderá por el saldo de la cuenta al día del plazo fijado para el corte.

Artículo 895.—El acreedor hipotecario puede ejercitar acción ejecutiva sobre la cosa hipotecada y hacerla embargar y rematar aunque esté poseída por tercero.

Artículo 896.—Para proceder al remate de una finca hipotecada deberán ser citados en forma legal todos los acreedores hipotecarios cuyos créditos estén inscritos; y no se dará curso a la gestión de remate, sin que previamente se presente certificación al Juez, expedida por el Registro, en que consten todos los gravámenes que pesen sobre la finca hipotecada.

Artículo 897.—Si los bienes se venden por ejecución del primer acreedor hipotecario, pasarán al rematario, libres de las hipotecas que sobre ellos pesen, las que se mandarán cancelar de oficio por el Juez que haya autorizado el remate. En este caso, si pagado el ejecutante, sobrare algo del precio del remate, serán pagados los demás acreedores, por su orden, hasta donde alcance dicho sobrante.

Si estos acreedores no se hubieren presentado, se depositará judicialmente lo que les corresponda.

Artículo 898.—Si la venta se hace por ejecución de un acreedor hipotecario de grado inferior al primero, el rematario recibirá la finca con los gravámenes anteriores de condición no cumplida o de plazo no vencido; pero si los créditos anteriores fueren ya exigibles, el rematario recibirá el inmueble libre de gravámenes y el precio se distribuirá entre los acreedores, según el orden de sus respectivos créditos.

Artículo 899.—En el caso del artículo anterior, así como cuando la finca hipotecada se remate por ejecución de un acreedor no garantizado con hipoteca, el primer acreedor hipotecario tendrá derecho preferente para que la finca se le adjudique por el precio en que hubiere sido rematada. El acta de remate se notificará al primer hipotecario para que pueda hacer uso del derecho de tanteo antes de que el remate sea aprobado.

Artículo 900.—Siempre que una finca hipotecada fuere objeto de embargo o se pusiere en depósito judicial, el primer acreedor hipotecario tendrá derecho de pedir al Juez respectivo, presentando la escritura de hipoteca debidamente registrada, y el comprobante de su prelación, que se le autorice para intervenir la propiedad por medio de un depositario interventor. El Juez decretará la intervención y ésta se llevará a cabo no obstante cualquier recurso, oposición, excepción o incidente que se promueva. Cualquier otro depositario o interventor nombrado con anterioridad, quedará removido ipso facto.

Artículo 901.—Cuando se subasten bienes hipotecados por ejecución de un acreedor hipotecario, caudarán por el hecho de la subasta, los contratos de

antícresis, arrendamiento, servidumbre, uso, usufructo y habitación, si tales contratos se hubieren celebrado con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, y sin el consentimiento expreso del acreedor hipotecario. En consecuencia, aprobado el remate, se mandarán cancelar las inscripciones respectivas y se cancelarán también las anotaciones y embargos posteriores a la inscripción de la hipoteca.

Artículo 902.—Es permitido renunciar en la escritura de hipoteca los trámites del juicio ejecutivo. En tal caso, se procederá desde luego a la venta judicial sirviendo de base, a elección del acreedor, el valor del crédito hipotecario y sus intereses y gastos, o el precio en que la finca esté declarada para el pago de los impuestos fiscales.

Artículo 903.—En el caso del artículo anterior no se suspenderá el remate promovido por el acreedor hipotecario, sino por el pago de la deuda o la presentación de una escritura pública o de una sentencia firme, que destruyan la fuerza del título ejecutivo, o por la reclamación de un tercero, fundada en un título de dominio inscrito con anterioridad al del acreedor ejecutante.

Artículo 904.—Los gastos judiciales y de depósito, administración e intervención y los demás que origine el procedimiento ejecutivo, serán a cargo del deudor y se pagarán de preferencia con el precio del remate.

En caso de ocurso ante la Corte de Apelaciones el Juez no remitirá los autos si estuviere anunciado un remate que pueda interrumpirse con la remisión, debiendo en tal caso, informarlo así a la Sala, la que, a solicitud del interesado y a costa de éste, ordenará al Juez que remita copia de lo actuado.

Artículo 905.—Verificado el remate, el deudor podrá hacer valer en juicio ordinario, dentro de seis meses, los derechos que le asistan contra el ejecutante, pero sin que por eso deje de quedar firme la venta del inmueble hecha a favor de un tercero de buena fe.

PARRAFO V

EFFECTOS DE LA HIPOTECA CON RELACION

A TERCEROS POSEEDORES

Artículo 906.—Si la finca hipotecada hubiere pasado a tercer poseedor y llegare el caso de ejercer la acción hipotecaria de cobranza, ésta se dirigirá siempre contra el deudor, a quien se requerirá de pago, y si no lo verifica, se notificará al tercer poseedor para que dentro de tercero día pague la deuda o desampare la cosa hipotecada. Si pasaren los tres días sin que el tercer poseedor verifique el pago, se tendrán por desamparados los bienes hipotecados y el juicio continuará con el deudor exclusivamente.

Tanto para el depósito e intervención de la finca, como para los demás trámites del juicio y otorgamiento de la escritura de traslación de dominio, en virtud del remate, los bienes hipotecados se reputan en poder del deudor.

Artículo 907.—Si el tercer poseedor pagare la deuda por la cual procede la ejecución, se substituirá al acreedor en los derechos de éste, salvo que el tercer poseedor se hubiere obligado personalmente al pago de la deuda.

Artículo 908.—Las servidumbres, hipotecas y demás derechos reales que pertenecían al tercer poseedor sobre el inmueble antes de su adquisición, renacen después del abandono hecho por él.

Artículo 909.—La obligación de pagar el valor de la hipoteca o de abandonar la cosa hipotecada no rige respecto al tercero que la haya adquirido en remate judicial, con citación de los acreedores hipotecarios.

Artículo 910.—Mientras no se haya aprobado el remate del inmueble, el tercer poseedor podrá recuperarlo pagando el saldo de la liquidación de la deuda aprobada judicialmente.

Artículo 911.—El tercer poseedor está obligado a reembolsar los daños ocasionados al inmueble por su culpa o su acción personal en perjuicio de acreedores hipotecarios y no podrá invocar contra ellos retención por causa de mejoras.

Tiene, sin embargo, el derecho de hacerse pagar las mejoras hechas por él, con el sobrante del precio del remate, después de cubiertos los acreedores hipotecarios.

Artículo 912.—Los acreedores hipotecarios, aún antes de la exigibilidad de sus créditos, están autorizados para ejercer contra el tercer poseedor todas las acciones que les correspondieran contra el deudor mismo, para impedir la ejecución de actos que disminuyan el valor del inmueble hipotecado.

PARRAFO VI

EXTINCION DE LA HIPOTECA

Artículo 913.—La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios por que se extinguen las demás obligaciones.

Se extingue también por la resolución del derecho del constituyente, en los casos en que conforme a la ley, las acciones resolutorias perjudican a tercero; y por la venta judicial, en los casos en que el comprador deba recibir la finca libre de gravámenes.

Artículo 914.—No obstante, la hipoteca renace cuando queda sin efecto el pago que extinguió la deuda.

Artículo 915.—Cuando la hipoteca renace, solo tiene efecto desde la fecha del nuevo registro, si el anterior ha sido cancelado.

Artículo 916.—Si el inmueble hipotecado tuviere edificios y éstos se destruyeren, la hipoteca subsiste sobre el suelo y sobre los materiales aprovechables para su reconstrucción. Pero si estos materiales fueren substituidos por otros para reconstruir el edificio, éste queda afecto a la hipoteca y el dueño podrá disponer de los materiales no utilizados.

TITULO VIII

MODALIDADES DE LA HIPOTECA

PARRAFO I

CEDULAS HIPOTECARIAS

Artículo 917.—Puede constituirse hipoteca para garantizar un crédito representado por cédulas, sin que nadie, ni aún el dueño del inmueble hipotecado, quede obligado personalmente al pago de la deuda. No obstante, serán aplicables las disposiciones generales sobre la hipoteca establecida para garantizar una obligación personal, salvo lo dispuesto en el presente título. Los bonos hipotecarios, y debentures que emitan las sociedades anónimas, se regirán por leyes especiales.

Artículo 918.—Sólo podrá constituirse hipoteca de cédulas sobre inmuebles que no estén gravados con hipoteca común anterior. La hipoteca de cédulas no impide la constitución de otras hipotecas de la misma clase, para emitir cédulas de segundo o ulterior orden, pero queda prohibida la constitución posterior de hipotecas comunes.

No se admitirán en garantía las propiedades que estén proindiviso ni aquellas en que la nuda propiedad y el usufructo correspondan a diversas personas, a menos que consientan expresamente en el gravamen todos los copropietarios, y en su caso, el usufructuario. Igual requisito es indispensable respecto de todos los interesados, en los demás casos en que el derecho de propiedad esté desmembrado en favor de distintas personas, así como cuando existe pacto de retroventa.

Artículo 919.—Puede reemplazarse una hipoteca común por una hipoteca de cédulas, siempre que en ello estén de acuerdo el acreedor y el deudor y que se cancele la primera al constituirse la segunda.

Artículo 920.—Toda hipoteca de cédulas se hará constar en escritura pública que deberá contener los siguientes requisitos:

1º—El valor total del crédito que garantiza la hipoteca y el monto de cada serie si se emitieren varias;

2º—El valor y numeración que correspondan a las cédulas de cada serie;

3º—El tipo del interés, el tiempo y el lugar del pago;

4º—La moneda en que se hace la emisión y la especie en que las cédulas serán redimidas;

5º—El plazo para la redención total del capital adeudado o los plazos sucesivos en el caso de hacerse amortización gradual;

6º—Designación de la finca hipotecada, su ubicación municipal y departamental, su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, la naturaleza de sus productos y frutos;

7º—El valor del inmueble consignado en la matrícula de bienes afectos a la contribución del tres por millar;

8º—La designación del fideicomisario, en caso de que se acordare tal nombramiento;

9º—El nombre de la persona natural o jurídica encargada de hacer el servicio de la deuda, pago de intereses, comisiones y amortizaciones, si no se hubiere constituido fideicomisario;

10.—El nombre de la persona o personas a cuyo favor se hace la emisión, en caso de que no lo fuere al portador o a favor del propio otorgante;

11.—La especificación de las emisiones anteriores, si las hubiere;

12.—El orden de preferencia para su pago, si la emisión se dividiere en series.

Artículo 921.—Presentado al Registro respectivo el testimonio de la escritura constitutiva del crédito hipotecario, se procederá a hacer las operaciones de inscripción, en la forma que establece este Código.

Hecha la inscripción se firmarán las cédulas por el propietario del inmueble hipotecado o por su representante con poder suficiente y por el Registrador de la Propiedad. Si hubiere fideicomisario serán legalizadas por éste, y en caso de no haberlo, por la persona encargada del servicio de la deuda.

Artículo 922.—Las cédulas contendrán la especificación expresada en el artículo 920 y llevarán, adjuntos, los cupones correspondientes a los intereses por devengarse, expresando en ellos la fecha de su pago, su valor y especie en que se paga, el número y serie de la cédula y la referencia a la escritura constitutiva. Los cupones deberán ser firmados por el otorgante de la hipoteca y sellados con el sello del Registro.

Artículo 923.—Cada cédula será de valor de cien quetzales o de cien unidades de moneda extranjera o de valor de cualquier múltiplo de cien.

Artículo 924.—La cédula hipotecaria estará redactada en español en una hoja impresa debidamente sellada con el sello del Registro de la Propiedad y de la misma manera serán los cupones; tendrán la misma fuerza probatoria que el testimonio de una escritura pública y no causarán impuesto de papel sellado y timbres. También podrá contener traducción a uno o más idiomas extranjeros.

Las cédulas y los cupones vencidos son títulos que aparejan ejecución, sin necesidad de trámite alguno, y pueden traspasarse por la simple tradición, si fueren al portador o por endoso nominativo o en blanco, si fueren emitidos a favor de persona determinada; y el adquiriente puede también, aún sin llenar ese endoso ni poner uno nuevo, traspasarlo a cualquiera otra persona. El endoso no constituye responsabilidad del endosante y se reputará auténtico, mientras no se pruebe lo contrario;

Artículo 925.—No es necesario que haya acreedores determinado al constituirse la hipoteca de cédulas. Pueden emitirse cédulas en favor del mismo dueño del inmueble hipotecado, quien, de igual manera que cualquiera otra persona, puede negociarias aún después de vencidas.

Artículo 926.—En toda hipoteca de cédulas se tienen por renunciados los trámites del juicio ejecutivo. A la presentación de una cédula o de un cupón de intereses vencidos, se señalará día para el remate de la finca hipotecada, con intermedio de quince días destinados a la publicación de avisos de subasta, cualquiera que sea el interesado que haga la gestión. No habrá otro medio de paralizar la subasta, que el pago del bono o del cupón que la motiva.

Si se tratare de la cobranza de una cédula vencida, servirá de base de remate, el valor de la primera hipoteca.

En caso de que la ejecución fuere motivada por cédulas vencidas de una emisión de grado inferior, servirá de base, el valor de la hipoteca que causó la acción; pero se deberá advertir en los avisos de remate la circunstancia de existir una hipoteca preferente que el rematario habrá de respetar, reconocer y pagar con la finca, a su vencimiento.

La hipoteca de cédulas garantiza, además del capital, los intereses, los gastos de cobranza, ya judiciales ya comerciales y las comisiones convenidas en la escritura constitutiva.

Artículo 927.—En caso de ejecución motivada por falta de pago de algún o algunos cupones de intereses, o de alguna amortización debida, la base del remate será el monto total de los intereses o de las amortizaciones pendientes; pero en tal caso, el rematario adquirirá la finca hipotecada con los gravámenes que constan en el Registro, en los mismos términos y condiciones estipulados en la escritura constitutiva de la hipoteca.

Artículo 928.—El precio del remate servirá para pagar la deuda hipotecaria inscrita en primer lugar en el Registro. Si hubiere sobrante se pagará la deuda garantizada con la segunda hipoteca del inmueble, y así, sucesivamente con los créditos inscritos con posterioridad.

El Juez dispondrá el depósito, en una institución bancaria, de las cantidades sobrantes destinadas a cubrir la responsabilidad a que viene haciéndose referencia.

Artículo 929.—La providencia en que el Juez señale día para el remate, deberá ser notificada a todos los acreedores hipotecarios cuyos créditos estén inscritos en el Registro; notificación que se hará por medio de edictos que se publicarán por lo menos tres veces durante 15 días en el Diario Oficial y en otro diario del departamento a que pertenezca la finca, en caso de haberlo. Esos edictos harán las veces de anuncio de remate.

Artículo 930.—Es base constitutiva de la hipoteca de cédulas, la seguridad absoluta en que debe estar el acreedor hipotecario de que jamás y por ningún motivo, dejará de ser pagado, salvo el caso de destrucción de la cosa hipotecada o de que, por casos fortuitos, fuerza mayor u otro motivo, haya desmejorado la garantía y llegado a ser insuficiente para el reintegro del capital prestado.

Artículo 931.—Cualquier tenedor de una cédula hipotecaria o de un cupón de intereses tiene personería para gestionar, ante el Juez que conozca de una ejecución en que se haya embargado un inmueble gravado con hipoteca de cédulas, lo que sea pertinente a mantener la plenitud del derecho a ser pagado en el orden y preferencia de lugar, que es fundamental en la garantía hipotecaria.

Artículo 932.—En caso de que la finca hipotecada desmejore de valor y se tema fundadamente que pueda no llegar a cubrir las responsabilidades hipotecarias, los tenedores de cédulas que representen por lo menos el 25% de las no pagadas, pueden pedir la venta del inmueble, aunque el plazo no esté vencido; y con el precio que se obtuviere, se hará el pago de lo adeudado, con el descuento al tipo de plaza, por los pagos adelantados.

Artículo 933.—Si el poseedor de la finca hipotecada no la cuidare y atendiere como es debido, dentro de una prudente administración, los tenedores del 25% de las cédulas no redimidas podrán pedir al Juez que se ponga la finca en intervención, nombrándose persona idónea a propuesta de los demandantes. Si el poseedor se opusiere se procederá a la venta del inmueble, salvo que fuere reforzada la garantía.

Artículo 934.—Cuando la venta o la intervención a que se refieren los artículos anteriores se haya solicitado por dueños de cédulas de una hipoteca inferior en grado, las providencias y resoluciones que se dicten no perjudicarán el derecho de la acreedoría preferente para hacer depositar cualquier precio de venta o para designar el interventor a satisfacción suya.

Artículo 935.—Cuando el precio del remate no alcance para cubrir la totalidad de la primera hipoteca, se repartirá a prorrata entre las cédulas correspondientes a tal hipoteca.

Artículo 936.—La hipoteca de cédulas se cancelará en escritura pública, por la devolución de éstas en el Registro o en virtud de sentencia firme.

En caso de extravío o destrucción de las cédulas, será depositado su valor en un banco, en la forma que se establece en el artículo 938.

Artículo 937.—Si el crédito no devengare intereses, el poseedor de la finca gravada puede, en cualquier tiempo antes del plazo, pedir la cancelación de la hipoteca, consignando el valor íntegro de ésta.

Artículo 938.—Si hubiere cupones de intereses no presentados para su cobro dentro de los seis meses siguientes a su vencimiento, puede el interesado hacer depositar el importe de tales cupones, en un banco, a la orden de quien sea el portador de ellos, y la constancia del depósito suplirá la presentación del cupón, para el efecto de la cancelación de la hipoteca.

Artículo 939.—En los remates de inmuebles hipotecados no se admitirán postores que no ofrezcan el pago al contado, salvo que el ejecutante, que represente por lo menos las dos terceras partes del valor de las cédulas emitidas, convenga en aceptar otras condiciones de pago.

Artículo 940.—En caso de no haber habido postores que hagan propuestas por la base anunciada, se señalará nuevo día para el remate, que se anunciará con ocho días de anticipación, admitiendo propuestas que cubran el 60% de la base. Si aún no hubiere propuestas, se rebajará un diez por ciento para un nuevo remate que se anunciará con ocho días de anticipación y así sucesivamente hasta vender el inmueble por lo que ofrezca, al contado, cualquier comprador.

En caso de ocurso ante las Salas de Apelaciones, el Juez no remitirá los autos si estuviere anunciado un remate que pueda interrumpirse con la remisión, debiendo en tal caso informarlo así a la Sala, la que, a solicitud del interesado y a costa de éste, ordenará al Juez que remita copia de lo actuado.

Artículo 941.—En caso de que la acción judicial tenga por objeto el pago de intereses, comisiones o amortizaciones debidas, puede el ejecutante pedir la inmediata intervención del inmueble hipotecado cuando éste produzca frutos o rentas, para hacerse pago de las obligaciones vencidas, con aquellos frutos o rentas, cesando en seguida la intervención.

Artículo 942.—Mientras no sea íntegramente pagado el capital garantizado con la hipoteca de cédulas, sus intereses, comisiones y gastos de cobranza, no será cancelado el gravamen constituido y registrado. Dicho gravamen seguirá al inmueble como parte integrante de su condición jurídica, cualquiera que sea el poseedor o serie de poseedores que hubiere precedido al actual, salvo que por no haber habido quien diera en remate público más precio por el inmueble, se hubiera prorrateado dicho precio entre las cédulas pendientes de redención.

Artículo 943.—La providencia judicial que señale día para el remate, será notificada al poseedor del inmueble hipotecado.

TITULO IX

PARRAFO I

PRENDA

Artículo 944.—La prenda es un derecho real que se constituye sobre bienes muebles para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

Artículo 945.—El contrato de prenda debe hacerse constar en escritura pública o privada, en que se designe el importe del crédito y la especie o naturaleza de los objetos dados en prenda, su calidad, peso y medida, si estas condiciones fueren necesarias para determinar la identidad de la cosa.

Artículo 946.—La prenda nace y subsiste mediante la entrega y mantenimiento de la cosa pignorada en poder del acreedor o de la persona que deba guardarla. El depositario de la prenda, no siendo el acreedor, deberá ser un tercero que nombren las partes, salvo la prenda agraria en que el depósito puede tenerlo el propio deudor.

Artículo 947.—La prenda de crédito se hará entregando el título al acreedor pignoraticio; pero no surtirá efecto contra el deudor de la obligación dada en garantía, sino desde que se le haga saber.

Artículo 948.—La prenda de los títulos nominativos se constituirá por medio de endoso al celebrarse el contrato que sea objeto de la garantía, y el deudor recibirá un resguardo con el fin de hacer constar el objeto del endoso. En este caso, el deudor dará aviso de la pignoración a la institución emisora para que no se haga ningún traspaso de los títulos pignorados mientras estén afectos a la obligación que garanticen.

Artículo 949.—La prenda de títulos al portador se hace por la mera tradición de éstos, describiéndolos en el contrato respectivo, y el deudor recibirá un resguardo para su propia garantía.

Artículo 950.—La prenda de los títulos que emiten los almacenes de depósito (warrants) se rige por la Ley de Instituciones de Crédito.

Artículo 951.—La persona a quien se entregue la prenda tiene todas las obligaciones y derechos que la ley señala a los depositarios.

Artículo 952.—Siempre que la prenda fuere un crédito, el tenedor estará obligado a hacer todo lo que sea necesario para que no se altere ni menoscabe el derecho que aquel representa y deberá cobrarlo judicial o extrajudicialmente. Las cantidades que haga efectivas las mantendrá en depósito sujetas a las condiciones del contrato.

Artículo 953.—Cuando la garantía consista en facturas por cobrar, el depositario de la prenda hará el cobro, retendrá su valor en depósito y lo hará saber a los interesados. Si consistiere en facturas de mercaderías por recibir, tomará posesión de éstas y las conservará en prenda, dando también aviso a los interesados.

Artículo 954.—Cuando los efectos dados en garantía fueren granos o artículos que corran peligro de deterioro o pérdida y esto sea de temerse, el depositario dará aviso a los interesados para que la prenda sea vendida y si no se pusieren de acuerdo, gestionará la venta ante el Juez que corresponda, quien, oyendo dentro de cuarenta y ocho horas el dictamen de un experto, resolverá si se procede o no a la venta.

Artículo 955.—No pueden darse en prenda cosas ajenas sin el consentimiento expreso del dueño o de quien legalmente lo represente.

Artículo 956.—Si la cosa dada en prenda no pertenece al deudor sino a un tercero que no ha consentido en el empeño, la prenda no subsiste y el acreedor podrá exigir que se entregue otra prenda o garantía de igual valor, o se le pague inmediatamente su crédito como de plazo vencido.

Si hubiere habido mala fe de parte del acreedor, éste no tendrá los derechos a que se refiere el presente artículo. Si quien aceptó la garantía prendaria la hubiere obtenido de persona que negoció en cosas aná-

logas o de quien la hubiere comprado en feria o en venta pública, el tercero que la reclame no podrá exigir del acreedor prendario la restitución sin reembolsar a este su crédito e intereses.

Artículo 957.—El dueño conserva su dominio en la cosa dada en prenda, pero no puede empeñarla a otra persona mientras no se le devuelva libre de responsabilidad.

Artículo 958.—La prenda que estuviere gravada con una deuda anterior, sólo servirá de garantía para las deudas posteriores entre el mismo deudor y el mismo acreedor, cuando así se hubiere estipulado.

Artículo 959.—El deudor está obligado a la evicción y saneamiento de la cosa dada en prenda.

Artículo 960.—El deudor no podrá reclamar la restitución de la prenda en todo o en parte, mientras no haya pagado la totalidad de la deuda y las expensas de la conservación de la prenda.

Artículo 961.—No usará el acreedor de la cosa dada en prenda sin el consentimiento del dueño, ni un tercero depositario de la misma, sin el consentimiento del deudor y del acreedor.

Artículo 962.—Si el acreedor abusare de la prenda, el deudor tendrá derecho de hacerla depositar en tercera persona.

Artículo 963.—El acreedor y el tercero depositario que abusen de la prenda son responsables de su pérdida o deterioro.

Artículo 964.—El acreedor no puede empeñar la prenda que se le hubiere dado en garantía de su crédito.

Artículo 965.—El acreedor está obligado 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.

Artículo 966.—Los frutos de la cosa empeñada, pertenecen al dueño de ella, pero si por convenio los percibe el acreedor, su importe se aplicará primero a los gastos, después a los intereses y el sobrante al capital.

Artículo 967.—Si se perdiere o destruyere la prenda, será pagada por el acreedor, quien sólo podrá eximirse de esta obligación probando que no se perdió ni destruyó por su culpa.

Artículo 968.—Cuando la pérdida fuere por accidente o caso fortuito, acaecido después de pagado el crédito o de cumplida la obligación principal, el acreedor pagará el valor de la prenda, si no tuvo justa causa para demorar su devolución.

Tiene igual responsabilidad el acreedor que sin haber tenido causa legal para rehusar, no quiso anteriormente admitir el pago de su crédito.

Artículo 969.—Es nulo todo pacto que autorice al acreedor para apropiarse la prenda o para disponer de ella por sí mismo, en caso de falta de pago; pero puede estipularse que, sin necesidad de procedimientos ju-

diciales, se venda en pública subasta ante un Notario o por un corredor o martillero jurado, con las bases que de común acuerdo señalen o hayan señalado el acreedor y el deudor al constituirse la prenda.

En el remate de la prenda el acreedor tendrá el derecho de hacérsela adjudicar por el precio que ofreciere el mejor postor.

Artículo 970.—Mientras no se ha consumado la venta o la adjudicación, podrá el deudor pagar el crédito y sus intereses así como los gastos de conservación y remate.

Artículo 971.—Se extingue la prenda:

1º—Por el pago de la deuda;

2º—Por la destrucción de la cosa. En este caso el acreedor tendrá derecho a que se le garantice con otra prenda o a dar por vencido el plazo;

3º—Por haber pasado la propiedad al acreedor;

4º—Cuando el deudor pierde el dominio de la cosa empeñada; pero en este caso se estará a lo que dispone el artículo 956.

Artículo 972.—Respecto de los montes de piedad y demás establecimientos autorizados para prestar sobre prendas, se observarán las leyes y reglamentos que les conciernan y subsidiariamente las disposiciones de este Título.

PARRAFO II

MODALIDADES DE LA PRENDA

PRENDA AGRARIA

Artículo 973.—La prenda agraria, ganadera o industrial se constituye para garantía de préstamos de dinero, con arreglo a las disposiciones de los artículos siguientes y a las de la prenda en general.

Artículo 974.—Pueden darse al acreedor en prenda agraria, ganadera o industrial, los bienes siguientes:

1º—Las máquinas, aperos e instrumentos de labranza usados en la agricultura, en el corte y explotación de maderas o de minas o canteras, o en fábricas o industrias de cualquier naturaleza;

2º—Los animales, de cualquier especie y sus productos, el ganado de partida, así como las cosas muebles destinadas a la explotación rural;

3º—Los frutos de cualquier naturaleza correspondientes al año agrícola en que el contrato se realice, sean pendientes, sean en pie o después de separados de la planta; las maderas en todas formas y estados; los productos de la minería y de las canteras; las materias primas de toda clase, así como los productos de fábricas o industrias, acabados o en curso de fabricación.

Artículo 975.—Los bienes constituidos en prenda garantizarán al acreedor, con privilegio especial, el importe del préstamo, intereses, comisiones y gastos, en los términos del contrato y de las disposiciones legales.

Artículo 976.—El deudor conservará la posesión de las cosas empeñadas, en nombre del acreedor pignoraticio. En consecuencia, la prenda agraria, ganadera o industrial garantizará las obligaciones que respalde aunque no haya entrega o tradición real de las cosas pignoradas. El poseedor de la prenda está obligado a conservarla y a mantenerla en perfecto buen estado y a responder de los deterioros o perjuicios que sufiere por culpa o negligencia suya. Los gastos de recolección de frutos, conservación, reparación y administración, serán por cuenta del dueño, quien tendrá derecho a continuar usando las cosas pignoradas, prestando en todo caso la culpa leve.

Artículo 977.—Cuando la prenda recaiga sobre cosechas, frutos, máquinas, animales destinados al cultivo o que afecten o modifiquen la propiedad inmueble o los derechos reales, será inscribible en el Registro de la Propiedad y surtirá efectos contra tercero, desde el momento de su inscripción.

Artículo 978.—El privilegio del acreedor cuyo derecho está garantizado con prenda agraria, ganadera o industrial durará dos años, contados desde el día de la inscripción del contrato, y se extiende tanto a la indemnización del seguro de lo pignorado, en caso de siniestro, como a la que corresponde abonar a los responsables por pérdidas o deterioros de los bienes empeñados.

Artículo 979.—La prenda agraria, ganadera o industrial no podrá constituirse sobre inmuebles gravados con hipoteca, a no ser que en la escritura respectiva hayan quedado excluidos del gravamen los bienes que pueden ser objeto de la prenda o que ésta se constituya con el consentimiento del acreedor hipotecario.

Sin embargo, puede constituirse la prenda sobre las cosechas, frutos, productos y rentas no comprendidas en el artículo 873.

Artículo 980.—El contrato de prenda agraria, ganadera o industrial se constituirá por escritura pública en que se consignará los nombres y apellidos de las partes contratantes, sus calidades y condiciones respectivas; el importe del préstamo o de los préstamos ya hechos con anterioridad y con garantía de las mismas cosas que se afectan; la forma en que los préstamos se harán o han sido hechos; la fecha o las fechas fijadas para su pago; el tipo de intereses convenidos y el tipo de comisión, si hay que pagar alguna, la especie, cantidad y situación de los objetos dados en prenda; la circunstancia de hallarse los objetos libres de gravamen, o si no lo estuvieren, los gravámenes que reconozcan en la fecha del contrato; si existe seguro, la clase de éste, importe de la suma asegurada, nombre y domicilio del asegurador; si el deudor debe o no arrendamientos, y en caso afirmativo, si son en dinero o en especie. Tratándose de ganados o productos de la ganadería, el contrato especificará la clase, número, edad, sexo, marca o señal de los animales y el estado de los campos en donde los ganados se hallaren.

Para garantía de la prenda ganadera el tránsito de los ganados de partida se regulará por los reglamentos administrativos correspondientes.

Artículo 981.—Los contratos de prenda agraria, ganadera o industrial son transferibles por el acreedor, debiendo hacerse la transferencia en escritura pública. La cesión será notificada al deudor, por acta notarial o por providencia judicial que se dictará de plano, a solicitud del cedente o del cesionario.

Los cedentes serán solidariamente responsables con el deudor, de la obligación contraída por éste.

Artículo 982.—Las cosas dadas en prenda no podrán ser trasladadas fuera del lugar de la explotación agrícola, pecuaria o industrial o del señalado en el contrato constitutivo, a menos que el acreedor lo autorice especialmente en documento público o ante el alcalde municipal del lugar o en cualquier documento auténtico.

El poseedor de las cosas dadas en prenda que las traslade, o disponga de ellas, sin los requisitos enunciados, será responsable como reo de estafa, sin perjuicio de la acción reivindicatoria, que, en todo caso, corresponde al acreedor pignoraticio.

Artículo 983.—Los frutos o productos dados en prenda agraria podrán ser vendidos al contado por el deudor, siempre que el precio que alcancen cubra el total de lo adeudado; pero en tal caso se entiende que el precio substituye a las cosas pignoradas y que está sujeto a las responsabilidades de la prenda en provecho del acreedor. El precio de las cosas pignoradas deberá depositarlo el deudor en un banco de la República o sus agencias, dentro de veinticuatro horas de haberse celebrado la venta, más el término de la distancia; y en todo caso, el deudor está obligado a hacer notificar inmediatamente al acreedor tanto la venta como el depósito. Cualquiera omisión de parte del deudor, de los requisitos aquí establecidos, constituye presunción de estafa.

Artículo 984.—Cuando los efectos constituidos en prenda agraria fueren ganados o artículos que estén en peligro de deterioro o pérdida, el deudor dará aviso al acreedor para que la prenda sea vendida y si no se pusieren de acuerdo, aquel gestionará la venta ante el Juez que corresponda, quien oyendo dentro de cuarenta y ocho horas el dictamen de un experto, resolverá si se procede o no a la venta.

Artículo 985.—Si el plazo estuviere vencido al verificarse la venta expresada en los artículos anteriores, debe el deudor entregar el precio al acreedor inmediatamente. Si así no lo hiciere, será reo de estafa. Si el acreedor no pudiese ser habido, el precio será depositado a su orden en un banco. Si estuviere ausente, será notificado por edictos, publicados tres veces durante un mes, en el periódico oficial, para que ocurra a recoger el depósito.

Artículo 986.—El deudor podrá liberar, en cualquier momento, del gravamen constituido, los bienes afectados al contrato, mediante el pago al acreedor, en el lugar fijado para ello, del importe total del préstamo

y de los intereses correspondientes a todo el plazo convenido, comisiones y obligaciones accesorias que en el contrato se hayan consignado. Si el acreedor se negare a aceptar el pago, podrá el deudor hacer la consignación judicial en los términos establecidos por la ley.

Artículo 987.—Queda prohibido al deudor que hubiere celebrado un contrato de prenda agraria, ganadera o industrial, celebrar otro sobre los mismos bienes, salvo ampliación que le acuerde el acreedor o nuevo contrato consentido por éste.

Artículo 988.—La acción ejecutiva de prenda agraria, ganadera o industrial comenzará por señalamiento de día para el remate de las cosas pignoradas. Contra esta acción no se admitirán incidentes ni excepciones, salvo que se trate de pago comprobado por escrito o por confesión judicial, y no se suspenderá por quiebra, insolvencia, muerte ni incapacidad del deudor.

Artículo 989.—No se admitirá tercería de dominio ni de mejor derecho sobre los bienes pignorados, salvo en los casos siguientes:

1°—La de preferencia fundada en título hipotecario o prendario registrado con anterioridad a la fecha de la constitución de la prenda que cause la ejecución;

2°—La de dominio fundada en escritura pública anterior a la prenda o en sentencia ejecutoria.

Artículo 990.—Si las especies pignoradas sufrieren deterioro o merma, si fuese concursado el deudor o si éste no pusiere la debida diligencia en el cuidado y conservación de la cosa afectada, podrá el acreedor pedir que la prenda sea vendida o depositada en tercera persona o que el deudor refuerce la garantía.

Artículo 991.—Durante la vigencia del contrato podrá el acreedor por sí mismo o por medio de un delegado, inspeccionar el estado de los bienes objeto de la prenda o de los campos que los producen, y, si se encontraren sufriendo daño o deterioro o en estado de abandono por parte del deudor, podrá el acreedor ocurrir al Juez para que, oyendo en forma de incidente al deudor, resuelva si ha o no lugar a nombrar depositario en substitución del dueño.

Artículo 992.—Es nula toda convención que permita al acreedor apropiarse de la prenda fuera del remate en la forma establecida en el artículo 969; pero sí puede serle vendida por el deudor fuera de remate.

Artículo 993.—El deudor que voluntariamente abandone las cosas afectadas a la prenda agraria, ganadera o industrial, con daño del acreedor, incurrirá en las penas establecidas en el Código Penal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles que en tal caso incumben al depositario, con arreglo a las leyes comunes.

Artículo 994.—La prenda que se constituye sobre cosas que por su destino, por su naturaleza o por disposición de la ley no sean muebles, en caso de existir hipoteca sobre el inmueble a que están incorporadas o sobre el predio que las produce, no perjudicará los derechos adquiridos por el acreedor hipotecario, pero sí a terceros desde que se inscriba en el Registro.

TITULO X

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

PARRAFO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 995.—El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación y la publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

La propiedad inscrita deberá designarse para su identificación con el número, folio y libro respectivos y con su situación y nombre, si lo tuviere.

Artículo 996.—En cada cabecera departamental habrá un Registro de los inmuebles situados en el departamento.

Artículo 997.—No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, cuando el Gobierno conceptuare que no es indispensable la existencia de un registro especial en alguno o algunos departamentos, podrá acordar la agregación de dichos registros al del departamento más cercano, en donde, con la debida separación, se llevarán los libros correspondientes al departamento o departamentos anexados.

Los Registros se designarán por números ordinales, conforme a la fecha de su creación, agregando el nombre de la cabecera departamental en que radicare la oficina respectiva.

Artículo 998.—Los Registros serán públicos para todos los que quieran consultarlos, pudiendo tomar las notas que les convengan; no se sacarán por ningún motivo de la oficina del registrador, donde se mantendrán con todas las precauciones necesarias para su conservación y seguridad. Todas las diligencias judiciales o extrajudiciales que exijan la exhibición de dichos libros, se ejecutarán precisamente en la misma oficina.

Artículo 999.—Sólo harán fe los libros que lleven los registradores conforme a la ley y al reglamento correspondiente.

Artículo 1000.—La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales, impuestos sobre los mismos, sólo podrá acreditarse por medio del Registro, del cual pueden obtener los interesados las certificaciones que deseen.

Artículo 1001.—Cuando las certificaciones que expida el Registro no fueren conformes con los asientos a que se refieran, se estará a lo que de éstos resulte, salvo la acción del perjudicado por aquéllas para exigir la indemnización correspondiente del registrador que hubiese cometido la falta.

Artículo 1002.—Cuando la finca corresponda por su situación a dos o más departamentos, se inscribirá en el Registro del territorio donde estuviere enclavada la casa de habitación, o las principales oficinas; en defecto de ellas, en el Registro del departamento donde estuviere ubicada la mayor parte del terreno. En igualdad de circunstancias no habiendo casa, el interesado la inscribirá en cualquiera de los departamentos en que esté situada la finca.

Artículo 1003.—Los jueces visitarán cada seis meses los Registros de sus respectivos departamentos, y extraordinariamente cuando lo crean oportuno; darán a los registradores las instrucciones que, según lo que observen, fueren conducentes al exacto cumplimiento de lo dispuesto por la ley; y extenderán acta en que se exprese el estado en que se encuentren los libros del mismo Registro, y de todo lo que hubieren observado y practicado en el acto de la visita.

De las actas que extiendan los jueces, remitirán copia certificada a la Corte Suprema de Justicia.

Artículo 1004.—Si los jueces notaren alguna falta de formalidad por parte de los registradores, en el modo de llevar el Registro, o en el arreglo de los documentos que a él corresponden, dictarán las disposiciones necesarias para corregirla, y en su caso, penarán a los registradores en la forma que establece este Código.

PARRAFO II

TITULOS SUJETOS A INSCRIPCION

Artículo 1005.—En el Registro se inscribirán:

1°—Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;

2°—Los títulos traslativos del dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, asilo de familia, prenda agraria, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles;

3°—La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;

4°—Los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre los mismos, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objetos determinados;

5°—Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;

6°—La interdicción, la posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente y cualquiera sentencia ejecutoria por la que se modifique la capacidad civil de las personas o la libre disposición de bienes;

7°—El arrendamiento por más de seis años o en que se haya anticipado la renta por más de dos y el subarrendamiento en las mismas condiciones;

8°—Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles, u otras obras de índole semejante, que den derecho real sobre los terrenos que ocupen;

9°—Los títulos en que se constituyen derechos para la explotación de las minas y su transmisión y gravámenes, inclusive los hidrocarburos;

10°—Las concesiones otorgadas por el Poder Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.

Artículo 1006.—Se inscribirán asimismo, en el Registro, los instrumentos o títulos expresados en el artículo anterior otorgados o expedidos en país extranjero, que reunan los requisitos necesarios para

hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias ejecutoriadas pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los Tribunales de la República.

Artículo 1007.—En ningún Tribunal ni oficina se admitirá documento o escritura sujetos a inscripción que no hubieren sido registrados.

Artículo 1008.—La inscripción de los títulos en el Registro puede pedirse por cualquier persona.

Artículo 1009.—En toda escritura que deba registrarse con arreglo a las prescripciones de la Ley, deberá el Notario, bajo pena de multa de cinco quetzales, advertir a los interesados la obligación de presentar testimonio de dicha escritura en el Registro de la Propiedad.

Artículo 1010.—Los Registradores harán toda inscripción y anotación dentro de seis días y el asiente en el Diario, dentro de veinticuatro horas contando ambos términos desde la hora de presentación del documento; y si no fuere sujeto a inscripción, el registrador lo hará constar al pie del documento devuelto, expresando la hora de presentación.

En los términos expresados no quedan comprendidos los días festivos.

Artículo 1011.—Los tribunales que entiendan en demandas sobre nulidad de una inscripción, lo comunicarán al Registrador respectivo y éste pondrá nota al margen de dicha inscripción. La ejecutoria que recaiga también se pondrá en conocimiento del Registrador, quien cancelará la inscripción o consignará nota marginal de haberse desechado la demanda de nulidad. Si la demanda es sobre nulidad de cancelación, el Registrador pondrá nota al margen y dejará o no subsistir la cancelación según las resultas del juicio.

Artículo 1012.—Cuando se presente al Registro un título traslativo de dominio o derecho real otorgado en virtud de remate por ejecución judicial, se cancelará de oficio todo embargo, anotación o inscripción que se hubiere verificado con posterioridad a la inscripción o anotación del derecho que haya motivado el remate. Lo mismo procederá cuando se inscriba sentencia firme que recaiga sobre demanda anotada con anterioridad.

Artículo 1013.—Si se presenta en el mismo día orden o mandamiento judicial de embargo y escritura de venta o contrato que afecte a los bienes embargados, se atenderá a la hora de la presentación. Y si fueren presentados a un mismo tiempo los documentos que deban ser inscritos tendrá la preferencia el que sea anterior en fecha y siendo de la misma fecha, anotará preventivamente ambos, dará parte al Juez que haya ordenado el embargo y le remitirá los documentos respectivos. Estas anotaciones no podrán ser canceladas sino por orden judicial.

Artículo 1014.—Los Notarios, para autorizar una escritura en que se transmitan bienes inmuebles, derechos o acciones sobre ellos, o en que se hipotequen o graven en alguna manera, exigirán los títulos

de propiedad o los supletorios en su defecto, debidamente inscritos en el Registro respectivo; y, en defecto de ellos, certificación de la última inscripción de dominio del inmueble.

Esta disposición no comprende los testamentos.

PARRAFO III

DE LA FORMA Y EFECTOS DE LA

INSCRIPCION

Artículo 1015.—Toda inscripción expresará:

1°—Si la finca es rústica o urbana, su situación y linderos, medida superficial, su nombre y número si constare;

2°—La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare;

3°—La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituye el que sea objeto de la inscripción;

4°—La naturaleza del acto o contrato y la fecha de éste;

5°—Los nombres y apellidos paterno y materno, sin iniciales, de los interesados o la denominación de la sociedad, corporación o persona jurídica que interviniera en el acto o contrato, y el nombre y apellidos de la persona de quien procedan los bienes. Si las personas no tuvieran más que un apellido así se hará constar;

6°—El Juez, funcionario o Notario que autorice el título;

7°—La fecha de la presentación del título en el Registro, con expresión de la hora.

Los requisitos a que se refiere el inciso 1° sólo serán necesarios en la primera inscripción.

Artículo 1016.—En las inscripciones relativas a un inmueble anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el Registro, haciéndose solo referencia a ellas y citándose el libro y folio en que se encuentren; pero se cuidará de expresar, en su caso, las alteraciones que el mismo inmueble haya sufrido.

Artículo 1017.—Cuando hubiere de inscribirse algún acto o contrato en que haya mediado precio, se expresará el que resulte del título; si ha sido al contado, su entrega en todo o en parte; y si a plazos, los que se haya estipulado. Las mismas circunstancias se expresarán en la permuta, en la adjudicación en pago y en todo contrato translativo de dominio, si alguno de los interesados quedare obligado a satisfacer a otro cualquiera diferencia en numerario o en especie.

Artículo 1018.—Las inscripciones hipotecarias expresarán en todo caso, el importe de la obligación garantizada y el tipo del interés, si se hubiere estipulado; y sin esa circunstancia no se considerarán asegurados por la hipoteca los intereses en los términos prescritos en este Código.

Artículo 1019.—Las servidumbres se harán constar en la inscripción de la propiedad tanto del predio dominante, como del predio sirviente, pero si fueren

constituídas con el carácter de uso público o a favor de pueblos, ciudades o municipios, sólo se harán constar en el predio sirviente, cuando no hubiere predio dominante determinado.

Artículo 1020.—El cumplimiento de las obligaciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar en el Registro por una nueva inscripción a favor de quien corresponda si la resolución o rescisión llega a verificarse.

En estos casos los interesados lo harán constar en escritura pública.

Artículo 1021.—Las inscripciones de las providencias ejecutoriadas a que se refiere el inciso 6° del artículo 1005 expresarán claramente la especie de incapacidad que resulte de las mismas providencias, y las limitaciones declaradas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

Las inscripciones de las providencias expresadas en el párrafo anterior comprenderán todos los bienes inmuebles y derechos reales inscritos a nombre de la persona a que se refiera la providencia.

Artículo 1022.—Inscrito o anotado preventivamente en el Registro un título translativo de dominio de un inmueble, no podrá inscribirse ni anotarse ningún otro título procedente del mismo propietario, por el cual se transmita o grave el mismo inmueble a que se refiere el título ya inscrito.

La misma regla se observará respecto de los títulos translativos de los derechos reales ya inscritos.

Aunque solo se haya extendido el asiento de presentación de un título translativo de dominio, tampoco podrá inscribirse ni anotarse ningún otro título de la especie antes expresada.

Artículo 1023.—El Registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la inscripción de los títulos que en algún concepto sean legalmente inadmisibles en el Registro, y haciendo anotación preventiva, si la pidiere alguno de los interesados, se los devolverá para que puedan subsanar el vicio o defecto que se haya observado, u ocurrir a usar de su derecho ante el Juez.

Esta anotación no la hará el Registrador aunque la pida el interesado, si de los libros del Registro no apareciere con derecho a verificarlo la persona que traslade, grave o modifique el dominio o derecho real.

Si se presentare ocurso, el Juez, con informe del Registrador, resolverá lo que corresponda acerca de la procedencia de la inscripción. De la resolución del ocurso el Registrador puede apelar.

En caso de que del documento o de su confrontación con las constancias del registro apareciere la comisión de un delito, el Registrador está obligado a dar cuenta inmediatamente a la Corte Suprema de Justicia, acompañando los documentos correspondientes y copia de las constancias respectivas.

Artículo 1024.—La anotación preventiva a que se contrae el artículo anterior, caducará a los treinta días de su fecha y será cancelada de oficio por el Registrador, si durante ese término no se presentare el título con la subsanación requerida, o providencia

del Juez, mandando hacer la inscripción, o aviso del mismo funcionario de haberse prorrogado aquel término o haber juicio pendiente respecto del valor legal del título. En este último caso, la anotación subsistirá hasta las resultas del juicio. El aviso del Juez comunicando la prórroga o haber juicio pendiente, se hará constar por medio de una nota autorizada por el Registrador.

Artículo 1025.—La primera inscripción de todo inmueble será la del título de propiedad; y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho relativo al mismo inmueble; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada, sino por providencia judicial.

Artículo 1026.—Si el inmueble perteneciere en común a varias personas, se hará una sola inscripción hasta tanto que se practique la división entre los copartícipes o alguno de éstos transfiera su derecho a otro de ellos mismos o a cualquier otra persona.

Artículo 1027.—Para que los bienes inmuebles o derechos reales de la sucesión, ya sea testada o intestada, puedan ser inscritos a favor de los herederos o legatarios deberá preceder la publicación de edictos convocando a quienes se crean con derecho a la herencia, y a los acreedores y legatarios de la misma.

El Juez ante quien se haya radicado la mortuoria, a solicitud de cualquiera de los interesados, mandará publicar los edictos por lo menos tres veces durante un mes en el Diario Oficial y en algún otro de la localidad, si lo hubiere. Los edictos contendrán los nombres del causante, de los herederos y de los legatarios, la designación de los bienes y derechos inscribibles, que contendrán los nombres de las propiedades rústicas y la jurisdicción municipal en que se encuentren; la situación de las fincas urbanas, las inscripciones respectivas o expresión de que no están inscritos y la convocatoria a que se refiere el presente artículo. Transcurrido un año desde la muerte del causante de la herencia no se necesitará de los anteriores requisitos.

Artículo 1028.—Si dentro de los treinta días siguientes al término de las publicaciones, ocurriere oposición fundada en documento fehaciente contra la inscripción a favor de los herederos o legatarios, el Juez mandará suspender la inscripción de los bienes o derechos reales a que la oposición se contraiga, hasta que ésta sea resuelta en forma legal, comunicando al Registrador dicha suspensión. Si no ocurriere oposición, el Juez mandará dar al interesado certificación de lo resuelto, para que con ella, con el auto de declaratoria de herederos o testamento y con los títulos respectivos, proceda a verificar la inscripción.

Artículo 1029.—Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito en el Registro.

Por tercero se entiende, para los efectos de este Código, el que no ha intervenido en el acto o contrato inscrito.

Artículo 1030.—Los títulos inscritos, surtirán efecto aún contra los acreedores singularmente privilegiados por la ley.

Artículo 1031.—Los títulos inscritos, no surtirán efecto en cuanto a tercero, sino desde la fecha de su presentación en el Registro.

Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la presentación del título.

Artículo 1032.—Si al hacerse una inscripción o anotación preventiva resultare del título algún otro derecho real no inscrito anteriormente, el Registrador procederá a hacer en acto continuo la inscripción separada y especial que corresponda a tal derecho. Esta inscripción producirá efecto contra tercero desde su fecha.

Artículo 1033.—La inscripción será nula cuando por omisión de alguna de las circunstancias que debe contener, o por estar extendida con inexactitud, se hubiere inducido a error a un tercero, y éste, o alguna de las partes contratantes, aparezcan perjudicadas en el Registro.

Artículo 1034.—La inscripción no hace válidos los actos o contratos nulos según las leyes.

Artículo 1035.—No obstante lo declarado en el artículo anterior, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

Solo en virtud de un título inscrito podrá invalidarse, en perjuicio de tercero, otro título posterior también inscrito. Esta misma disposición rige respecto a los títulos supletorios inscritos cuando, en virtud de la prescripción, se hubieren convertido en títulos de dominio.

Artículo 1036.—Se deja de poseer una cosa inmueble inscrita en favor del poseedor cuando otra persona la adquiere para sí con título legítimo.

Artículo 1037.—Para que cese la posesión registrada de un inmueble que hubiere sido inscrito en virtud de título de dominio o de título supletorio, es necesario que se cancele su inscripción en el Registro que corresponde, o que por transferencia del derecho del poseedor deba hacerse nueva inscripción.

Artículo 1038.—Las acciones rescisorias o resolutorias no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho, exceptuándose:

1°—Las acciones rescisorias o resolutorias que deban su origen a causas que habiendo sido estipuladas expresamente por las partes, consten en el Registro;

2°—Las acciones rescisorias de enajenación en fraude de acreedores, cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude;

3°—Cuando el derecho del tercero haya sido adquirido a título gratuito.

En estos dos últimos casos el término de un año dentro del cual puede pedirse la rescisión o la nulidad, se contará desde el día en que fué adquirido el derecho por el tercero.

Artículo 1039.—En los actos o contratos no sujetos a inscripción, en que aparezca o se reserve algún derecho real sobre inmuebles en favor de personas que en aquellos no hayan sido parte, el Notario que autorice el título o la autoridad o funcionario que lo expida, deberá advertir que se haga la inscripción del referido derecho, siempre que el interés de dichas personas resulte del título mismo o de los documentos o diligencias que se hayan tenido a la vista para su expedición.

Si los actos o contratos estuvieren sujetos a inscripción, deberá hacerse en ésta, referencia del derecho real reservado y de las personas a cuyo favor se hubiere hecho la reserva.

PARRAFO IV

REGISTRO DE LA PRENDA AGRARIA

Artículo 1040.—En el Registro de la Propiedad Inmueble se llevará un libro Diario especial en que se extenderán los asientos de presentación de los contratos de prenda que afecten a los inmuebles; y un libro de inscripciones por cada departamento comprendido en la jurisdicción de la oficina del Registro, en el que se asentarán, en el orden en que fueren presentados y con numeración correlativa, los registros de los respectivos contratos otorgados con sujeción a la ley.

Artículo 1041.—Los libros del Registro de la prenda agraria tendrán la misma publicidad e idénticos efectos legales que los del Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 1042.—Todo el que tenga interés en asegurar las obligaciones y derechos que se derivan del contrato de prenda agraria, podrá solicitar su inscripción o anotación, la que se hará si procediere según la ley.

Artículo 1043.—La partida de inscripción de la prenda agraria contendrá:

- 1°—El nombre e inscripción del fundo a que la prenda pertenezca;
- 2°—El nombre de los contratantes;
- 3°—El lugar y la fecha del contrato;
- 4°—El nombre del Notario que lo autorizó;
- 5°—La suma recibida en préstamo y la forma en que deberá devolverse;
- 6°—Los intereses estipulados;
- 7°—El plazo de la obligación;
- 8°—Las cosas dadas en prenda con especificación de todas las circunstancias que sirvan para identificarlas;
- 9°—Las condiciones especiales que hayan pactado los contratantes;
- 10°—Los detalles que se requieran para la claridad y precisión del asiento.

Artículo 1044.—Cuando las cosas dadas en prenda se encuentren en departamentos que correspondan a distintas oficinas de Registro, el documento respectivo debe ser presentado e inscrito en todas ellas; pero la prelación se determinará por la fecha de la primera presentación.

Artículo 1045.—No se inscribirá el contrato de prenda agraria, si el fundo en que ella exista está hipotecado y en la hipoteca no se han excluido expresamente las cosas comprendidas en el contrato de prenda.

Artículo 1046.—Tan pronto como se registre un contrato de prenda agraria, se tomará razón de él al margen de la inscripción de dominio del fundo de que legalmente formen parte las cosas pignoradas. Esta anotación se cancelará al mismo tiempo que la inscripción de la prenda.

Artículo 1047.—En los casos en que para la cancelación o rescisión de la prenda agraria no mediare instrumento público o sentencia ejecutoria, bastará la comparecencia del acreedor ante el Registrador, quien levantará el acta respectiva y hará las operaciones correspondientes.

Artículo 1048.—Cuando ocurriere la venta judicial de la prenda por incumplimiento del contrato respectivo, el Juez que intervenga en ella, mandará, una vez concluida la ejecución, cancelar el asiento de inscripción de la prenda.

Artículo 1049.—Las disposiciones, reglamentos y aranceles relativos al registro de la Propiedad Inmueble regirán supletoriamente para la prenda agraria.

PARRAFO V

INSCRIPCION DE FERROCARRILES, TRANVIAS, CANALES Y MUELLES

Artículo 1050.—Los ferrocarriles, tranvías, canales y muelles, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad como derechos reales, en los libros exclusivos destinados a la inscripción de tales obras.

Para este efecto se presentarán los documentos auténticos en que conste la concesión o contrato correspondiente.

Artículo 1051.—Si la inscripción se hace durante la construcción de una obra pública, podrá adicionarse o rectificarse al concluirse o terminarse cada una de sus secciones, presentando, al efecto, certificación auténtica en que conste que el Poder Ejecutivo se da por recibido de la obra o de la sección que se pone al servicio público.

Artículo 1052.—La inscripción debe hacerse en el libro del Registro del departamento a que corresponda el punto de arranque del ferrocarril, tranvía o canal, haciendo la transcripción que corresponda en el libro del Registro de los otros departamentos cuyo territorio fuere afectado por aquellas obras.

Artículo 1053.—En cuanto el concesionario adquiere, en forma legal el terreno para la construcción del ferrocarril, tranvía, canal o muelle, se inscribirán los títulos de la adquisición en la forma prevenida en el artículo anterior.

Artículo 1054.—Las estaciones, almacenes, presas, puentes, acueductos y demás obras que constituyan parte integrante de la vía o canal como necesarias para su existencia o explotación, no requieren inscripción separada, sino que se incluirán en la inscripción general de la obra; pero las fincas rústicas o urbanas que adquiera la Compañía concesionaria y que estén separadas de la vía o canal, deben inscribirse separadamente, con las condiciones y requisitos que exige la ley.

Artículo 1055.—La primera inscripción de un ferrocarril, tranvía, canal o muelle, deberá describir la obra, expresando todo lo que ella comprenda como necesario para su existencia o explotación de conformidad con la escritura constitutiva o la concesión otorgada por el Gobierno.

Artículo 1056.—La inscripción de las obligaciones hipotecarias emitidas por los ferrocarriles, tranvías, canales y demás obras públicas, se verificará de acuerdo con lo dispuesto en el presente título.

PARRAFO VI

ANOTACIONES PREVENTIVAS

Artículo 1057.—Podrán obtener anotación preventiva de sus respectivos derechos:

1°—El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, o que se constituya, modifique o extinga cualquier derecho real sobre los mismos. En caso de temeridad, será condenado el actor a pagar las costas, daños y perjuicios.

2°—El que obtuviere mandamiento judicial de embargo que se haya verificado en bienes raíces del deudor;

3°—Los legatarios y acreedores ciertos del difunto en los bienes raíces de la herencia;

4°—El que demandare la cancelación o rectificación de una inscripción en el Registro;

5°—El que demandare la declaración de presunción de muerte, la incapacidad por interdicción, la posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente, o que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes;

6°—El que presentare título cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de 30 días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada ipso facto;

7°—El que presente al Registro una escritura de venta de bienes inmuebles que hubieren sido judicialmente anotados de embargo. En tal caso el Registrador lo comunicará al Tribunal que hubiere ordenado la anotación;

8°—El que obtuviere promesa de venta u opción de compra de bienes raíces.

Artículo 1058.—En los casos 1°, 4° y 5° del artículo anterior, no podrá hacerse la anotación sino a solicitud del actor y por mandato del Juez; en el caso del inciso segundo se hará también por mandato judicial y será decretada de oficio; en el caso del tercero se hará necesario que además de la publicación de edictos a que se refiere el artículo 1027, el derecho conste de manera fehaciente, o mandato judicial. Esta anotación no procederá después de un año de la muerte del causante.

En los demás casos bastará la solicitud del interesado hecha al Registrador.

Artículo 1059.—Las anotaciones preventivas que procedan de providencias judiciales no se suspenderán por oposición o apelación de parte.

Artículo 1060.—El interesado en la anotación de un inmueble que no esté inscrito en el Registro, tendrá personería para hacer todas las gestiones necesarias a efecto de obtener la inscripción del inmueble de que se trate.

Artículo 1061.—El legatario de género o cantidad, no podrá exigir anotación sobre bienes inmuebles o derechos reales legados a otros especialmente y el legatario de inmuebles determinados o de créditos o pensiones asignados sobre ellos, no podrá constituir su anotación sino sobre los mismos bienes.

Artículo 1062.—Si alguno de los legatarios fuere persona incierta, la anotación de su legado se practicará de oficio por el registrador, al anotarse otros legados, o al inscribirse la herencia a favor del heredero.

Artículo 1063.—Por la anotación, los acreedores o legatarios serán preferidos en cuanto a los bienes del difunto, a los acreedores particulares del heredero.

Artículo 1064.—El acreedor que obtenga anotación en su favor en el caso del inciso 2° del artículo 1057, será preferido en cuanto a los bienes anotados, solamente a los que tengan contra el mismo deudor un crédito contraído con posterioridad a dicha anotación.

Artículo 1065.—No gozarán de preferencia alguna, por la sola anotación, los legatarios entre sí, ni los acreedores ciertos a la herencia.

Artículo 1066.—Cuando la anotación preventiva de un derecho se convierta en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la anotación.

Artículo 1067.—Los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de aquel a cuyo favor se haya hecho la inscripción y de lo dispuesto en el artículo 1012.

Artículo 1068.—La anotación expresará el inmueble o derecho real a que se contraiga, el Juez que la hubiere decretado, si fuere el caso, las personas a quienes afecte, el título de su procedencia, el importe de las obligaciones, si pudiese determinarse, la fecha y hora de la presentación del título en el Registro. La falta de alguno de estos requisitos hará ineficaz la anotación.

PARRAFO VII

CANCELACIONES

Artículo 1069.—Las inscripciones se cancelarán en virtud del título en que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos.

La cancelación podrá hacerse total o parcialmente. En este último caso deberá indicarse con claridad la parte respecto a la cual se hace la cancelación.

Artículo 1070.—Podrá pedirse la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas:

1º—Cuando se extingue por completo el inmueble objeto de la inscripción, o el derecho real inscrito;

2º—Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción;

3º—Cuando se declare la nulidad de la inscripción a consecuencia de lo dispuesto en el artículo 1033.

Artículo 1071.—Las inscripciones o anotaciones preventivas decretadas judicialmente en los casos 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 1057, no se cancelarán sino por providencia firme. En los demás casos del citado artículo podrá hacerse la cancelación en escritura pública en la cual expresen su consentimiento, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, sus causahabientes o representantes legítimos.

Artículo 1072.—La anotación preventiva se cancelará, no sólo cuando se extinga el derecho anotado, sino también cuando en escritura pública se convenga, o en providencia judicial se disponga convertirla en definitiva.

Artículo 1073.—La anotación a favor del acreedor a la herencia o del legatario que no lo fuere de especie, ni de rentas o derechos reales consignados sobre un inmueble determinado, caducará al año de su fecha, y en consecuencia, deberá cancelarse de oficio por el Registrador aun cuando haya sido decretada judicialmente.

Si al vencimiento del año no fuere aún exigible el legado o el crédito, se considerará subsistente la anotación hasta dos meses después del día en que puedan exigirse.

Artículo 1074.—Si antes de expirar el término de la anotación preventiva, resultare ésta ineficaz para garantizar el crédito o el legado por razón de las cargas o condiciones especiales de los bienes anotados, podrá pedir el acreedor a la herencia o el legatario, que se haga otra anotación sobre bienes diferentes, si los hubiere susceptibles de tal gravamen.

Artículo 1075.—El legatario de rentas o pensiones, podrá pedir en cualquier tiempo que la anotación preventiva hecha a su favor se convierta en inscripción hipotecaria, si el testador hubiere consignado las pensiones sobre bienes inmuebles determinados de la herencia.

Si el legatario no hubiere anotado su derecho podrá pedir en cualquier tiempo, la inscripción hipotecaria de los bienes inmuebles de la herencia gravados por el testador, que existan en poder del heredero o legatario obligado a dar la pensión.

Artículo 1076.—Toda cancelación contendrá los requisitos siguientes:

1º—La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación;

2º—La fecha del documento y la de su presentación en el Registro;

3º—La designación del Juez que hubiere expedido el documento o del Notario ante quien se haya otorgado;

4º—Los nombres de los interesados en la cancelación;

5º—La inscripción o anotación que se cancele.

Artículo 1077.—El Registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la cancelación conforme a lo dispuesto en el artículo 1023, para las inscripciones.

Artículo 1078.—Será nula la cancelación, aun en perjuicio de tercero:

1º—Cuando no dé a conocer claramente la inscripción cancelada;

2º—Cuando en la cancelación parcial no se dé a conocer claramente la parte del inmueble que haya desaparecido, o la parte de la obligación que se extinga y la que subsista;

3º—Cuando no tenga la fecha de la presentación en el Registro, del instrumento en que se haya convenido por las partes u ordenado por el Juez la cancelación.

Artículo 1079.—Cuando una cancelación se declare nula en virtud de causas que no aparezcan en el asiento, tal nulidad no podrá perjudicar a tercero.

PARRAFO VIII

LOS REGISTROS

Artículo 1080.—No podrán corregirse los errores u omisiones cometidos en los libros del Registro, con enmiendas, tachas o intercalando palabras entre líneas, después de firmados los asientos.

Artículo 1081.—Los Registradores, antes de firmar y sellar los asientos del Registro, cuidarán de revisarlos a efecto de salvar los errores u omisiones que en ellos se hubieren cometido.

Artículo 1082.—Si el error u omisión se notare después de firmado y sellado el asiento, se rectificará si fuere simplemente de palabra, por medio de una nota en la columna respectiva.

Si fuere de algún concepto del asiento y no causare su nulidad conforme a disposiciones de la ley, se rectificará si estuvieren de acuerdo los interesados, por medio de un nuevo asiento; y no estando de acuerdo las partes y el Registrador en la rectificación, no podrá hacerse ésta sino por providencia judicial.

Artículo 1083.—La rectificación de errores u omisiones de concepto no producirá efecto sino desde su fecha.

Artículo 1084.—Cuando una finca tuviere 50 o más inscripciones de dominio o hipotecarias, el Registrador la cancelará abriendo nueva inscripción con los datos que de las inscripciones resulten y transcribiendo a ella toda inscripción o anotación que estuviere vigente.

Artículo 1085.—Respecto a los detalles sobre el modo de llevar el Registro los Registradores observarán las prescripciones contenidas en el reglamento especial del ramo.

PARRAFO IX

REGISTRADORES

Artículo 1086.—El Registro de cada departamento estará a cargo de un Registrador nombrado por el Gobierno.

Artículo 1087.—Para ser Registrador se requiere la calidad de Abogado o Notario y estar en el goce de los derechos de ciudadano.

Si por circunstancias locales de algún departamento, hubiere dificultad para proveer el Registro en persona que tenga el título de Abogado o de Notario, podrá nombrarse persona que reúna las condiciones necesarias de aptitud.

Artículo 1088.—El cargo de Registrador será incompatible con cualquier otro empleo público que tenga anexa jurisdicción.

Artículo 1089.—El Registrador no podrá ejercer actos de procuración y si fuere Abogado o Notario tampoco podrá ejercer esas profesiones dentro de la circunscripción del Registro.

Artículo 1090.—Los Registradores no podrán entrar a ejercer su cargo, sin que presten previamente fianza o hipoteca por un valor que no baje de mil quetzales ni exceda de cinco mil.

El importe de la fianza o hipoteca lo fijará y calificará el Gobierno atendiendo a la importancia del Registro.

Artículo 1091.—La fianza o hipoteca de que trata el artículo anterior, no se cancelará sino hasta un año después de haber cesado el Registrador en el ejercicio de su cargo, salvo que hubiere pendiente alguna reclamación contra el Registrador, en cuyo caso la cancelación quedará sujeta a las resultas del juicio.

Artículo 1092.—Los Registradores de los departamentos formarán dentro del primer mes de cada año, un cuadro estadístico relativo al año anterior que contendrá: las enajenaciones y su precio, con separación de fincas rústicas y urbanas; los derechos reales impuestos sobre ellas y su valor si constare; las hipotecas, número de fincas hipotecadas, importe de los capitales asegurados con ellas y las cancelaciones verificadas.

Artículo 1093.—El cuadro de que habla el artículo anterior, será visado por el Juez del departamento, y el Registrador lo enviará al Registrador de la capital. Este, con presencia de los cuadros que reciba y de los datos que suministre el Registro de su cargo, formará, en libro llevado al efecto, un cuadro general que deberá estar concluido el último de febrero de cada año. Una copia de este cuadro general será remitida, con el informe respectivo, al Ministerio de Gobernación y Justicia.

Artículo 1094.—Los Registradores expedirán las certificaciones que judicial o extrajudicialmente se les pidieren acerca de lo que conste o no en el Registro con relación a una finca inscrita.

Artículo 1095.—Las certificaciones se expedirán literales o en relación, según se mandare dar o se pidiere.

Artículo 1096.—Cuando se expidiere certificación de una inscripción cancelada, el Registrador insertará en todo caso a continuación de ella, copia literal del asiento de cancelación. De la misma manera, el Registrador hará mérito en la certificación, de cualquier título que estuviere presentado solamente, pero que tenga relación con el asiento certificado.

Artículo 1097.—Cuando el Registrador dudare si está o no subsistente una inscripción, por dudar también de la validez o eficacia de la cancelación que a ella se refiera, insertará a la letra ambos asientos en la certificación, expresando que lo hace así por haber dudado si dicha cancelación reúne las circunstancias necesarias para producir todos sus efectos legales y cuidando de expresar también los motivos de la duda.

Artículo 1098.—Los Registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, en el más breve término posible, el cual no podrá exceder de cuatro días por cada fin cuyas inscripciones, libertad o gravámenes se trate de acreditar.

Artículo 1099.—Habrá un Registrador sustituto de nombramiento del Gobierno para que haga las veces del propietario en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad de éste.

Si excediere de quince días el tiempo de la interinidad, el sustituto deberá prestar fianza en los mismos términos que el propietario.

Artículo 1100.—El Registrador sustituto hará las veces del propietario accidentalmente, cuando éste, sus ascendientes, descendientes, cónyuge o hermanos intervengan como otorgantes o testigos en un documento inscribible o como parte en el juicio de que proceda el mandamiento u orden para una inscripción o anotación.

Artículo 1101.—Los Registradores no son parte en ningún litigio en que se ventile la validez o nulidad de una inscripción, excepto cuando se les reclame responsabilidad por abuso de sus funciones o por defecto de una inscripción.

PARRAFO X

RESPONSABILIDAD DE LOS REGISTRADORES

Artículo 1102.—Los Registradores responderán civilmente de todos los daños y perjuicios que ocasionen a los interesados:

1°—Por no poner en el Diario el asiento de presentación en el acto de presentarse el título y antes de cualquier otro asiento que posteriormente se solicite;

2°—Por no hacer las inscripciones dentro del término señalado por la ley o por denegarlas indebidamente;

3°—Por los errores, omisiones o inexactitudes cometidos en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas o notas, o en las certificaciones que expidieren;

4°—Por cancelar alguna inscripción, anotación preventiva o nota, sin el título o solicitud del interesado que pueda pedir la cancelación o sin resolución judicial que la ordene;

5°—Por no expedir dentro del término legal las certificaciones que se les pidieren;

6°—Por no exigir de las partes, no custodiar o no llevar con el debido arreglo, los documentos que deben obrar en el archivo.

Artículo 1103.—Los errores, inexactitudes u omisiones expresados en el artículo anterior no serán imputables al Registrador, cuando procedan del título inscrito y no hayan podido ser conocidos por el texto del mismo instrumento.

Artículo 1104.—Quien por error, negligencia o malicia del Registrador aparezca en el Registro exonerado de alguna obligación o gravamen inscrito, quedará, no obstante, responsable de dicha obligación o gravamen, solidariamente con el Registrador; y éste, responderá, además, de los daños y perjuicios que por tales actos u omisiones se hayan ocasionado al acreedor.

Artículo 1105.—El Juez del departamento a que corresponda el Registro será el único competente para conocer de las demandas que por daños y perjuicios procedan contra el Registrador que los hubiere ocasionado.

Artículo 1106.—Las infracciones de este Código o de los Reglamentos relativos al Registro, cometidas por los Registradores, aunque no causen perjuicio a tercero, ni constituyan delito, serán castigadas con multa de cinco a cincuenta quetzales.

La multa será impuesta por el Juez del departamento a que corresponda el Registro, y sin más trámite que las diligencias necesarias para averiguar el hecho, quedando al penado expedito el recurso legal ante el tribunal que corresponda, según el Código de Procedimientos.

El importe de las multas ingresará a los fondos de justicia.

Artículo 1107.—Lo dispuesto en los artículos anteriores en cuanto a indemnización de daños y perjuicios, y sujeción a multas, no obstará a la imposición de la pena que, en caso de delito, proceda conforme a las leyes.

Artículo 1108.—Cuando un Registrador fuere condenado a la vez a la indemnización de daños y perjuicios y al pago de multa, se pagarán de preferencia los primeros.

TITULO XII

TITULO SUPLETORIO

Artículo 1109.—El propietario de bienes inmuebles que careciere de título hábil para la inscripción en el Registro de la Propiedad, deberá inscribirlos, justificando, previamente, que los ha poseído por diez años o más, de manera pública, continua, pacífica, de buena fe y a nombre propio.

A la posesión que tenga el interesado el día de la solicitud, deberá ser agregada la del causahabiente para el cómputo del término de diez años.

El Juez de 1ª Instancia del departamento en donde estén ubicados los bienes, es el competente para conocer de las diligencias del título supletorio. La solicitud y demás gestiones para obtener título supletorio puede hacerlas el propio interesado o su apoderado legalmente constituido; pero si el solicitante residiere fuera de la cabecera departamental, podrá para este caso, otorgar carta-poder especial, firmándola con dos testigos ante el Alcalde y Secretario Municipal de la jurisdicción a que esté sujeto el competente, donde no hubiere Notario, y no deberá cobrarse por la carta-poder más de un cuarto de quetzal. El poder se extenderá en papel sellado de la última clase y llevará el sello de la corporación. Este poder sólo será válido para la tramitación ordinaria del título; pero si hubiere oposición que deba ventilarse en la vía contenciosa, el poder será otorgado ante Notario.

Artículo 1110.—El escrito en que se pida la titulación supletoria expresará:

1°—La naturaleza, situación, extensión superficial, expresada en medida métrica decimal, colindancias, servidumbres activas y pasivas, gravámenes y las demás circunstancias que identifiquen el inmueble cuya posesión se trata de acreditar. Expresará también no haber en la actualidad cuestión pendiente acerca del inmueble, pues de haberla, no se dará curso a la solicitud;

2°—El valor en que está declarado el inmueble para el pago de los impuestos fiscales;

3°—Nombre y apellido de las personas de quienes se haya adquirido el inmueble; los nombres y apellidos, de quienes lo hubieren poseído durante veinte años anteriores a la solicitud, y los nombres y apellidos de los colindantes actuales;

4°—El tiempo que el interesado tiene de poseer a nombre propio;

5°—La circunstancia de existir o no, documentos relacionados con el inmueble.

Artículo 1111.—A la solicitud deberá acompañarse:

1°—Los documentos que se relacionen con la propiedad o posesión del inmueble, si los hubiere;

2°—Certificación que justifique la calidad de heredero y el pago de los impuestos respectivos, si el título se solicitare por razón de herencia;

3°—Documentos en que conste desde cuándo el solicitante o causahabiente han pagado impuestos fiscales o municipales por razón del inmueble que se intenta titular y certificación o recibos correspondientes al pago, durante los últimos cinco años o constancia de que el inmueble no está afecto al pago de dichos impuestos.

El Juez no dará curso a la solicitud si ésta careciere de alguno de los requisitos enumerados en éste y el anterior artículo.

Artículo 1112.—Si la solicitud estuviere arreglada a las prescripciones de los dos artículos que preceden, mandará el Juez que, con citación de los colindantes actuales, se publique íntegra tres veces, con intervalo de diez días entre una y otra, en el Diario Oficial.

Artículo 1113.—El interesado, para justificar su solicitud ante el propio Juez de 1ª Instancia, ofrecerá información de dos testigos mayores de edad, vecinos y propietarios de bienes inmuebles en la jurisdicción municipal en que estuvieren situados los bienes que se trata de titular.

Artículo 1114.—El Juez examinará a los testigos para averiguar si en realidad tienen las calidades requeridas por la ley; si el solicitante ha poseído y posee a nombre propio, pública y pacíficamente los bienes que pretende titular; con qué título ha poseído y el tiempo que haya durado su posesión y la de su causahabiente.

Artículo 1115.—Practicada la información será remitido el expediente a la Municipalidad en cuya jurisdicción se halle el inmueble para que informe sobre los puntos siguientes:

1°—Si en esa jurisdicción municipal el solicitante es reputado dueño del inmueble que se trata de titular y desde cuándo;

2°—Si el solicitante paga impuestos municipales por el inmueble y desde cuándo;

3°—Si los testigos que declararon en la información son propietarios de inmuebles en la misma jurisdicción municipal;

4°—Si el inmueble fuere urbano, cuál es la extensión del predio y si tiene o no edificaciones; y si fuere rústico, si está o no cultivado, nombre si lo tuviere, extensión aproximada, aldea, cantón, lugar o paraje de la jurisdicción en donde esté ubicado el inmueble;

5°—Cualquier otro dato relativo al inmueble.

Este informe se dará de oficio, en el menor término posible, que no exceda de treinta días; no causará honorarios de ninguna especie; y será aprobado en sesión municipal en haz del Síndico. Con una copia certificada del punto de acta, será devuelto el expediente respectivo, por el correo inmediato. Toda demora injustificada en la práctica de estas diligencias, se penará por el Juez con multa de cinco a veinte quetzales, de la que serán responsables solidariamente el Alcalde y Secretario de la Corporación. La multa ingresará a la Receptoría de Fondos de Justicia.