

La obligación asegurada con anticresis

La anticresis

Se define la anticresis como derecho de garantía cuyo objeto son los frutos de un bien inmueble.

La anticresis se regula en los artículos 1881 y siguientes del Código Civil.

El artículo 1881 C.c. dice que por la anticresis el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses, si se debieren, y después al del capital de su crédito.

En la anticresis el valor de realización de la cosa, no se lleva a cabo sobre la propia cosa, sino sobre los frutos que la cosa produce.

La anticresis otorga al titular una serie de derechos como son:

- a) Derecho a la percepción de los frutos del inmueble, que se destinan en primer lugar al pago de los intereses, y después al pago del capital.
- b) Un derecho de retención para el caso de que la finca pase a un tercero, siendo de aplicación las mismas normas que rigen para el derecho real de prenda.
- c) Un derecho a provocar la venta del inmueble en caso de impago. Artículo 1884 C.c. El acreedor no adquiere la propiedad del inmueble por falta de pago de la deuda dentro del plazo convenido. Todo pacto en contrario será nulo. Pero el acreedor en este caso podrá pedir, en la forma en que previene la Ley de Enjuiciamiento Civil, el pago de la deuda o la venta del inmueble.
- d) Derecho preferente a cobrarse con el producto de la venta.
- e) Derecho a deducir de los frutos las cantidades abonadas por concepto de contribuciones y cargas y gastos necesarios para la conservación del inmueble, si lo tiene en posesión. (artículo 1882 C.c.)