

FRANCIA.

CODIGO FRANCES, O DE NAPOLEON, (DE 1804)

LIBRO 3.^o TIT. 18.

CAPITULO III.

De las hipotecas.

ART. 2114. La hipoteca es un derecho real sobre los inmuebles sujetos al cumplimiento de una obligación.

Es por su naturaleza, indivisible, y subsiste por completo sobre todos los inmuebles hipotecados, sobre cada uno de ellos y sobre cada porción de esos inmuebles.

Los sigue, cualesquiera que sea el poseedor á quien pasen.

2115. La hipoteca no se constituye más que en los casos y con las formalidades autorizadas por la ley.

2116. Es legal, judicial ó convencional.

2117. Hipoteca legal es la que proviene de la ley.

Hipoteca judicial es la que proviene de sentencias ó actos judiciales.

Hipoteca convencional es la que se deriva de convenios y de la forma exterior de los instrumentos y contratos

2118. Solo son susceptibles de hipoteca:

1.^o Los bienes inmuebles que están en el comercio, y sus accesorios reputados inmuebles;

2.^o El usufructo de los mismos bienes y accesorios, mientras subsista.

2119. Los bienes muebles no pueden ser gravados con hipoteca.

2120. El presente Código no al-

tera en nada las disposiciones de las leyes marítimas, relativas á navíos y embarcaciones.

SECCION I.

De las hipotecas legales.

2121. Los derechos y créditos que tienen hipoteca legal son:

Los de las mujeres casadas, en los bienes de sus maridos;

Los de los menores ó incapacitados en los bienes de sus tutores;

Los del Estado, los municipios y establecimientos públicos, sobre los bienes de los recaudadores y administradores responsables.

2122. El acreedor que tiene una hipoteca legal, puede ejercitar su derecho sobre todos los inmuebles que pertenezcan á su deudor y sobre los que adquiriera en lo sucesivo, con las modificaciones que se expresarán después.

SECCION II.

De las hipotecas judiciales.

2123. La hipoteca judicial proviene de sentencias, ya contradictorias, ya en rebeldía, definitivas ó provisionales, en favor del que las ha obtenido. Proviene también de reconocimientos ó comprobaciones, hechos en juicio, de las firmas que cubren un instrumento privado obligatorio.

Puede recaer sobre los inmuebles actuales del deudor y sobre los que adquiriera después, salvas también las modificaciones que se expresarán después. Los laudos arbitrales solo traen consigo hipoteca cuando están revestidos del mandato judicial de ejecución. Igualmente, la hipoteca no resulta de sentencias pronunciadas en país extranjero, sino cuando han sido declaradas ejecutorias por un tribunal francés, sin perjuicio de las disposiciones en contrario, que puedan contener las leyes políticas ó los tratados.

SECCION III.

De las hipotecas convencionales.

2124. Solo pueden constituir hipotecas convencionales, los que pueden enagenar los inmuebles que gravan.

2125. Los que tienen sobre un inmueble un derecho suspenso por una condición, ó resoluble en ciertos casos, ó sujeto á rescisión, no pueden constituir una hipoteca sobre él, si no es sometida á las mismas condiciones ó á la misma rescisión.

2126. Los bienes de menores incapacitados ó ausentes, cuya posesión no se ha conferido más que provisionalmente, no pueden ser hipotecados sino por las causas y con las formalidades establecidas por la ley ó en virtud de sentencia.

2127. La hipoteca convencional

no puede constituirse más que por instrumento redactado en forma auténtica ante dos notarios, ó ante un notario y dos testigos.

2128. Los contratos celebrados en país extranjero no pueden gravar con hipoteca bienes situados en Francia, salvas las disposiciones contrarias á este principio, contenidas en las leyes políticas ó en los tratados.

2129. No hay más hipoteca convencional válida que la que, ya en el título auténtico constitutivo del crédito, ya en un instrumento auténtico posterior, declara especialmente la naturaleza y la situación de cada uno de los inmuebles que actualmente pertenecen al deudor y sobre los que consiente la hipoteca del crédito. Cada uno de todos sus bienes presentes, puede ser nominalmente sujeto á la hipoteca. Los bienes futuros no pueden ser hipotecados.

2130. Sin embargo, si los bienes presentes y libres del deudor no fueren bastantes para la seguridad del crédito, puede, expresando esa insuficiencia, consentir en que cada uno de los bienes que adquiriera en lo sucesivo, quede gravado una vez adquirido.

2131. Igualmente, en caso de que el inmueble ó inmuebles presentes, sujetos á la hipoteca, perezcan ó sufran menoscabo, de manera que sean ya insuficientes para la seguridad del acreedor, éste podrá desde

luego pedir el reembolso, ú obtener un suplemento á la hipoteca.

2132. La hipoteca convencional solo es válida cuando la suma por la que se ha constituido es cierta y está determinada en el instrumento. Si el crédito que resulta de la obligación depende de una condicion para existir, ó está indeterminado en su valor, el acreedor no podrá pedir la inscripción de que se hablará despues más que hasta la concurrencia de un valor estimativo, declarado por él expresamente y cuya reduccion podrá obtener el deudor si á ella hubiere lugar.

2133. La hipoteca adquirida se extiende á todas las mejoras que sobrevengan al inmueble hipotecado.

SECCION IV.

Del orden de las hipotecas entre sí.

2134. La hipoteca legal, judicial ó convencional no disfruta de lugar entre los acreedores, sino desde el día de la inscripción hecha por el acreedor en los registros del conservador, en la forma y de la manera prescritas por la ley, salvas las excepciones contenidas en el artículo siguiente.

2135. La hipoteca existe independientemente de cualquiera inscripción:

1º A favor de los menores ó incapacitados sobre los inmuebles parte.

el acreedor exhibirá por sí ó por medio de un tercero el oficio original ó el testimonio auténtico de la sentencia ó instrumento que dieron ocasion al privilegio ó hipotecas.

Acompañará dos extractos en papel sellado; cualquiera de ellos podrá constar en el testimonio del título y ambos extractos contendrán:

1º Los nombres, apellidos, domicilio del acreedor, su profesion si la tiene, y la eleccion de un domicilio para él en un lugar cualquiera del Distrito ó partido de la oficina;

2º Los nombres, apellidos, domicilios del deudor, su profesion si tiene alguna conocida, ó una designacion individual y especial, por la que el conservador pueda en cualquier caso reconocer y distinguir al individuo deudor de la hipoteca;

3º La fecha y naturaleza del título;

4º El importe del capital de los créditos expresados en el título, ó estimados por el que hace la inscripción siempre que se trate de rentas y prestaciones, ó derechos eventuales, condicionales ó indeterminados, cuando esa estimacion esté prevenida y tambien el importe de los accesorios del capital y la época en que será exigible;

5º La indicacion de la especie y situacion de los bienes sobre los que el acreedor cree impuestos su privilegio ó hipoteca.

Esta última disposicion no es necesaria en los casos de hipoteca legal ó judicial: para éstas, á falta de convenio, una sola inscripción grava todos los inmuebles comprendidos en el Distrito de la oficina.

2149. Las inscripciones sobre bienes de una persona muerta podrán hacerse con la sola designacion del difunto, observándose lo prevenido en el número 2 del artículo anterior.

2150. El conservador hará mencion en su registro del contenido de los extractos y entregará al requirente el título ó su testimonio y uno de los extractos á cuyo calce certificará haber hecho la inscripción.

2151. El acreedor inscrito con un capital que produzca interes ó que tenga réditos vencidos, tiene derecho á ser clasificado con una hipoteca de la misma categoría que la del capital por solo el importe de dos años y el corriente, esto sin perjuicio de las inscripciones especiales que solicite y que produzca hipoteca desde su fecha para los réditos vencidos que no hayan sido asegurados en la primera inscripción.

2152. El que ha requerido una inscripción, lo mismo que sus representantes ó cesionarios por instrumento auténtico, tiene el derecho de cambiar el domicilio por él escogido para que constara en el registro de hipotecas; pero está obligado á escojer é indicar otro en el mismo distrito.

2153. Los derechos de hipoteca puramente legal del Estado, de los municipios y establecimientos públicos sobre bienes de los responsables, los de menores é incapacitados sobre los de los tutores, los de mujeres casadas sobre los bienes de sus maridos serán inscritos con la presentacion de dos extractos que contengan solamente:

1º El nombre, profesion y domicilio real del acreedor y el domicilio que sea escogido por ó para él en el distrito;

2º El nombre, apellido, profesion, domicilio ó designacion precisa del deudor;

3º La naturaleza de los derechos que se van á asegurar y el importe de su valor para los objetos determinados; pues para los que sean condicionales, eventuales ó indeterminados, no hay necesidad de fijarlo.

2154. Las inscripciones conservan la hipoteca y el privilegio durante diez años contados desde su fecha; si las inscripciones no son renovadas antes de ese término, cesan sus efectos. (1)

2155. Los gastos de las inscripciones serán á cargo del deudor, salva estipulacion contraria; pero el anticipo lo hará el acreedor, si no se tra-

¹ Una ley belga de 22 de Diciembre de 1828, dispensaba al acreedor de la renovacion cada diez años; pero el Gobierno mismo pidió la derogacion de esa ley. (Revista extranjera, pág. 274.) N. del A.

ta de hipotecas legales, por cuya inscripcion el conservador del registro tiene su recurso contra el deudor. Los gastos de la transcripcion que pueda solicitar el vendedor, serán á cargo del adquirente.

2156. Las acciones que contra los acreedores puedan nacer de las inscripciones serán intentadas ante tribunal competente, por medio de citaciones hechas personalmente, ó en el último de los domicilios electos en el registro, y á pesar de la muerte ya de los acreedores, ya de las personas cuyas casas fueren escogidas para domicilio.

CAPITULO V.

De la cancelacion y reduccion de las inscripciones.

2157. Las inscripciones se cancelan por el consentimiento de las partes interesadas y que tienen capacidad para ese efecto, ó en virtud de sentencia pronunciada en última instancia ó pasada en autoridad de cosa juzgada.

2158. En ambos casos, los que soliciten la cancelacion, presentarán en la oficina del conservador el testimonio del instrumento auténtico en que consten el consentimiento ó la sentencia.

2159. La cancelacion no consentida se pide al tribunal en cuya jurisdiccion se ha hecho la inscripcion, á

necientes á sus tutores, por razon de su manejo, desde el dia de la aceptacion de la tuteia;

2º A favor de la mujer por razon de su dote y capitulaciones matrimoniales, sobre los inmuebles de su marido y desde el dia del matrimonio.

La mujer no tiene hipoteca por las sumas dotales provenientes de herencias recibidas ó de donaciones á ella hechas, durante el matrimonio, sino desde el dia en que se haya hecho la declaracion de heredero ó que la donacion haya tenido efecto.

Tampoco tiene hipoteca para el pago de las deudas que con ella haya contraido su marido, ó para que se inviertan en su favor y utilidad las cantidades provenientes de la venta de sus bienes, sino desde el dia de la obligacion ó de la venta.

En ningun caso podrá perjudicar la disposicion de este artículo los derechos de tercero, adquiridos antes de la publicacion del presente título.

2136. Los maridos y los tutores están obligados en todo caso á hacer públicas las hipotecas con que están gravados sus bienes, y con este objeto á requerir por sí mismo y sin demora ninguna, ante las oficinas respectivas, la inscripcion sobre los inmuebles que les pertenezcan y sobre los que en lo sucesivo adquieran.

Los maridos y los tutores que no habiendo requerido y procurado la inscripcion ordenada por el presente

artículo, consientan ó dejen imponer privilegios ó hipotecas sobre sus bienes inmuebles, sin declarar expresamente que dichos inmuebles están afectos á la hipoteca legal de las mujeres ó de los menores, serán considerados como reos de estelionato y sujetos á un procedimiento criminal de apremio personal.

2137. Los Sub-tutores tienen obligacion, bajo su responsabilidad personal y pena de daños é intereses, de procurar que, sin demora ninguna, se hagan las inscripciones sobre los bienes del tutor, por razon de su administracion, y aun á hacer ellos mismos las mencionadas inscripciones.

2138. Si los maridos, tutores y sub-tutores no procurasen las inscripciones ordenadas por los anteriores artículos, serán requeridos por el procurador imperial del tribunal de primera instancia del domicilio del marido ó tutor, ó del lugar de la ubicacion de los bienes.

2139. Los parientes, ya del marido, ya de la mujer, y los del menor, ó á falta de parientes los amigos podrán requerir las mencionadas inscripciones; podrán tambien ser solicitadas por la mujer y por los menores.

2140. Si en el contrato de matrimonio, las partes mayores de edad convienen en que no se haga inscripcion sino sobre uno ó varios inmuebles del marido, los bienes que no estén señalados en la inscripcion, per-

manecerán libres y exentos de la hipoteca por la dote de la mujer y por capitulaciones matrimoniales. No podrá pactarse el que no se haga ninguna inscripción.

2141. Otro tanto se observará con los inmuebles del tutor, si los parientes resolviesen en consejo de familia que solo se hagan las inscripciones sobre determinados inmuebles.

2142. En los casos de los dos artículos anteriores el marido, el tutor y el sub-tutor no están obligados á pedir la inscripción más que sobre los inmuebles indicados.

2143. Si en el nombramiento de tutor no se ha limitado la hipoteca, éste podrá, en el caso de que la hipoteca general de sus bienes inmuebles excediese notoriamente á lo necesario para la seguridad suficiente por su administracion, pedir que se limite la hipoteca á los inmuebles bastantes para proporcionar una plena garantía en favor del menor. La demanda se instaurará contra el sub-tutor y será precedida de un consejo de familia.

2144. El marido podrá igualmente, previo consentimiento de la mujer y el voto de cuatro de los parientes más próximos de ésta, reunidos en consejo de familia, solicitar que la hipoteca general sobre todos sus inmuebles por razon de la dote y capitulaciones matrimoniales se limite á los inmuebles bastantes para la

completa conservacion de los derechos de la mujer.

2145. Las sentencias sobre las solicitudes de los maridos y tutores se pronunciarán con audiencia del procurador imperial y previo juicio contradictorio con él. En el caso de que el tribunal decreta la reduccion de la hipoteca á determinados inmuebles, serán canceladas las inscripciones hechas sobre los demas.

CAP. IV.

Del modo de hacer la inscripción de los privilegios é hipotecas.

2146. Las inscripciones se hacen en la oficina de conservacion de hipotecas del Distrito en que estén situados los bienes sujetos á privilegio ó hipoteca. No producen ningun efecto si se hacen en el período durante el cual los actos anteriores á la declaracion de quiebra se reputan nulos.

Lo mismo se observará con los acreedores de una sucesion, cuando alguno de ellos haya hecho la inscripción despues de la apertura de la sucesion ó si se acepta la herencia con beneficio de inventario.

2147. Todos los acreedores inscritos el mismo día tienen en concurrencia una hipoteca de la misma fecha sin distincion entre las inscripciones de diferentes horas, si el conservador hizo notar esa diferencia.

2148. Para hacer la inscripción

no ser que dicha inscripción se haya hecho para seguridad de una condeñacion eventual ó indeterminada, sobre cuya ejecucion ó liquidacion sostengan un litigio el deudor y el presunto acreedor, ó para cuyo conocimiento sea competente otro tribunal, pues en este caso ante él deberá instaurarse ó remitirse la demanda de cancelacion.

Sin embargo, el convenio celebrado por el acreedor y el deudor para que en caso de diferencia conozca de la demanda el tribunal que hayan designado, deberá ser ejecutado por ellos.

2160. Se ordenará la cancelacion por los tribunales, cuando la inscripción no tenga el fundamento de la ley ó el de un título, ó cuando haya sido hecha en virtud de un título irregular, extinguido ó saldado, ó cuando por la vía legal han terminado los derechos del privilegio ó hipoteca.

2161. Siempre que las inscripciones hechas por un acreedor que tenga segun la ley, derecho de gravar con ellas los bienes presentes ó futuros de un deudor sin limitacion convenida, sean reportadas por un número de bienes inmuebles diferentes, mayor del que se necesite para la seguridad de los créditos, el deudor podrá ejercitar sus acciones para pedir la reduccion de las inscripciones ó su cancelacion en la parte que exceda á

la proporcion conveniente. Se observarán en estos casos las reglas de competencia establecidas en el art. 2159.

La disposicion de este artículo no se aplica á las hipotecas convencionales.

2162. Se reputan excesivas las inscripciones que graven varios inmuebles, cuando el valor de alguno ó algunos de ellos exceda en más de una tercera parte de valor libre al importe de los créditos consistentes en capital accesorios legales.

2163. Podrán tambien reducirse como excesivas las inscripciones verificadas segun estimacion hecha por el acreedor, de créditos que en lo que concierne á la hipoteca que deba constituirse para su seguridad, no han sido arreglados por convenio y que por su naturaleza son condicionales, eventuales ó indeterminados.

2164. El exceso en este caso será estimado por los jueces segun las circunstancias, probabilidades y presunciones de hecho, procurando conciliar los derechos verosímiles del acreedor con el interes del crédito racional que deba conservarse al deudor y sin perjuicio de nuevas inscripciones con hipoteca desde el día de su fecha, cuando sucesos posteriores hayan hecho ascender á una suma más considerable los créditos indeterminados.

2165. El valor de los inmuebles, que deba compararse con el de los

créditos y una tercera parte más, se determina por un valor equivalente á quince veces el del producto declarado por la matriz del registro de la contribucion predial, ó indicado por la cuota de contribuciones sobre el registro, segun la propocion que en los municipios de la ubicacion exista entre esa matriz ó cuota y el producto ó renta, si se trata de inmuebles no sujetos á menoscabo; para las que o e stán se considerará diez veces ese mismo valor.

Los jueces podrán ilustrarse además con las aclaraciones que resulten de arrendamientos que merezcan crédito, de procesos verbales de estimacion levantados con anterioridad á épocas recientes y otros semejantes, y avaluar la renta ó producto en un término medio, entre los resultados de esos diversos datos.

CAPITULO VI.

De los efectos de los privilegios é hipotecas contra los terceros detentadores.

2166. Los acreedores inscritos con privilegio ó hipoteca sobre un inmueble, conservan sobre él, cualquiera que sea su poseedor, el derecho de ser clasificados y pagados en el orden de sus créditos ó inscripciones.

2167. El tercero detentador que no cumpla con las formalidades que

se establecerán despues para purgar su propiedad, quedará obligado como detentador y por el solo efecto de las inscripciones, á todas las deudas hipotecarias, y gozará de los plazos y términos concedidos al deudor primitivo.

2168. El tercer poseedor está obligado en el mismo caso, á pagar los capitales é intereses exigibles, cualquiera que sea su importe, ó á abandonar el inmueble hipotecado sin reserva ninguna.

2169. Si el tercero detentador dejase de satisfacer cumplidamente una sola obligacion, cada uno de los acreedores hipotecarios tendrá derecho de hacer vender para él el inmueble hipotecado, treinta dias despues de interpelado el deudor primitivo y de hecha la intimacion al tercer poseedor, de pagar la deuda exigible ó abandonar el fundo.

2170. El tercer poseedor que no esté obligado personalmente por la deuda puede oponerse á la venta del prédio hipotecado que se le ha transmitido si aun quedan otros inmuebles hipotecados por la misma deuda y cuya posesion conservan el principal ó principales obligados, y pedir la prévia excusion en la forma prevenida en el título de la fianza: mientras esa excusion se practica, se suspende la venta del fundo hipotecado.

2171. La excepcion de excusion y orden no podrá oponerse al acre-

edor privilegiado ó que tenga hipoteca especial sobre el inmueble.

2172. Los terceros detentadores que no estén personalmente obligados y que tengan capacidad para enajenar, podrán hacer el abandono por causa de hipoteca.

2173. Lo mismo podrá hacer el tercero detentador despues de haber reconocido la obligacion ó de ser condenado con el carácter de tercer poseedor: el abandono no priva al tercero del derecho de recobrar el inmueble y pagar la deuda y gastos hasta el momento de la adjudicacion.

2174. El abandono por causa de hipoteca se hará en el oficio del tribunal de la ubicacion de los bienes: el mismo tribunal expedirá el certificado de haberse así hecho.

A peticion del más diligente de los interesados se nombrará al inmueble abandonado un curador con el que se entenderán las diligencias para la venta del inmueble, observándose las formalidades prescritas para las expropiaciones.

2175. Los menoscabos que provengan de hechos ó negligencias del tercero detentador, en perjuicio de los acreedores hipotecarios ó privilegiados, producen contra él una accion para la indemnizacion; pero no podrá repetir por los gastos y mejoras sino hasta la concurrencia del exceso de valor resultante de la mejora.

2176. El tercer poseedor no de-

berá los frutos del inmueble hipotecado sino desde el dia de hecha la intimacion para pagar ó abandonar, y si comenzadas las diligencias se abandonan durante tres años, la obligacion por los frutos se contará desde el dia de la nueva intimacion.

2177. Las servidumbres y derechos reales que el tercer poseedor tenia constituidos sobre el inmueble antes de poseerlo, renacen despues del abandono ó adjudicacion. Los acreedores personales, posteriores á los inscritos sobre los precedentes propietarios, harán valer por su orden su hipoteca sobre el inmueble abandonado ó adjudicado.

2178. El tercer poseedor que pague la deuda hipotecaria, abandone el inmueble hipotecado, ó sufra su expropiacion, tendrá contra el deudor principal el recurso en garantía que le corresponda conforme á derecho.

2179. El tercero detentador que quiera purgar su propiedad pagando su precio, observará las formalidades establecidas en el Capítulo VIII de este título.

CAPITULO VII.

De la extincion de los privilegios é hipotecas.

2180. Los privilegios é hipotecas se extinguen:

1º Por la extincion de la obligacion principal;

2º Por la renuncia del acreedor á la hipoteca;

3º Por el cumplimiento de las formalidades y condiciones señaladas á los terceros poseedores para purgar los bienes que adquieran;

4º Por la prescripcion.

El deudor gana prescripcion para los bienes que están en su poder por el tiempo fijado para la prescripcion de las acciones que producen privilegio ó hipoteca.

En cuanto á los bienes que se encuentren en poder de un tercer poseedor la prescripcion se adquiere por el lapso de tiempo señalado para hacer suya la propiedad; cuando la prescripcion suponga un título, comenzará á correr desde el día en que se transcriba dicho título en los registros del conservador. Las inscripciones hechas por el acreedor no interrumpen el curso de la prescripcion establecida por la ley á favor del deudor ó tercer poseedor.

CAPITULO VIII.

Del modo de purgar las propiedades de los privilegios é hipotecas.

2181. Los contratos traslativos de dominio de bienes raíces ó derechos reales inmuebles que los terceros poseedores quieran purgar de privi-

legios é hipotecas, serán transcritos completamente por el conservador de hipotecas del Distrito en que estén situados los bienes. Esta trascripcion se hará en un registro destinado á este objeto y el conservador expedirá al requirente un certificado de haberlo hecho así.

2182. La simple trascripcion ó traslado de los títulos traslativos de dominio al registro del conservador, no purga al inmueble de los privilegios é hipotecas que reporta.

El vendedor no trasmite al adquirente más que el dominio y los derechos que él mismo tenia sobre la cosa vendida, y los trasmite afectos á los mismos privilegios é hipotecas con que estaba gravada.

2183. El nuevo propietario que quiera prevenir los efectos de los procedimientos autorizados en el capítulo 6º de este título, estará obligado, ya antes de las diligencias, ya dentro de un mes contado desde la primera intimacion que se le haga, á notificar á los acreedores en los domicilios por ellos escojidos en las inscripciones:

1º Un extracto de su título que contenga solamente la fecha y la calidad del instrumento, el nombre y la designacion precisa del vendedor ó donante, la naturaleza y ubicacion de la cosa vendida ó donada; y si se trata de un conjunto de bienes, solo la denominacion general de la propiedad y de los distritos en que esté situada,

el precio y las cargas que forman parte del precio de la venta, ó la estimacion de la cosa, si ha sido donada;

2º Extracto de la trascripcion del instrumento de venta;

3º Un estado con tres columnas, de las que la primera contendrá la fecha de las hipotecas é inscripciones; la segunda el nombre de los acreedores, y la tercera el importe de los créditos inscritos.

2184. El adquirente ó donatario declararán en el mismo documento que están dispuestos á cubrir desde luego las deudas y cargas hipotecarias hasta la concurrencia del precio y sin hacer distincion entre las deudas cumplidas y las que no lo están.

2185. Cuando el nuevo propietario haya hecho esta notificacion en el término fijado, cualquier acreedor cuyo título esté inscrito podrá pedir que se ponga el inmueble á remate en pública subasta con la obligacion:

1º De hacer saber el pedimento al nuevo propietario, dentro de cuarenta dias cuando más, contados desde la notificacion; hecha del pedimento de este último, agregando dos dias por cada cinco miriámetros de distancia entre el domicilio electo y el domicilio real de cada uno de los acreedores requirentes;

2º De hacer constar en el pedimento el compromiso del peticionario, de hacer postura él mismo ó de que otro la haga por un décimo más del precio

que se haya estipulado en el contrato ó que haya sido declarado por el nuevo propietario;

3º De hacer saber otro tanto y en el mismo plazo al anterior propietario, deudor principal;

4º De que el original y las copias de estas diligencias serán firmados por el acreedor peticionario ó por su representante con poder especial que, en este caso, deberá dar una copia de su poder;

5º De que ofrecerá dar caucion y fianza hasta la concurrencia del precio y cargas; y todos estos requisitos bajo pena de nulidad.

2186. Si los acreedores no solicitan la venta en pública subasta en el plazo y con las formalidades prescritas, quedará definitivamente fijado el valor del inmueble en el precio estipulado en el contrato, ó declarado por el nuevo propietario, el que quedará en consecuencia libre de cualesquiera privilegios ó hipotecas, pagando el referido precio á los acreedores que estén en aptitud de recibirlo, ó haciendo su consignacion.

2187. En caso de nueva moneda, ésta tendrá lugar segun las formalidades establecidas para las expropiaciones forzosas y en virtud de gestion ya del acreedor que la haya solicitado, ya del nuevo propietario. El promovente publicará en los anuncios el precio estipulado en el contrato ó el que se haya declarado, y ademas la

suma por la que debe hacer postura el acreedor ó procurar que otro la haga.

2188. El adjudicatario está obligado por el precio de la adjudicacion, ademas á la restitucion al adquirente ó donatario despojados, de los gastos y costas legales de su contrato, los de la transcripcion y los erogados por él hasta hacerse la nueva almoneda.

2189. El adquirente ó donatario que conserven el inmueble puesto á subasta por ser los últimos postores, no estarán obligados á hacer inscribir la sentencia de adjudicacion.

2190. El desistimiento del acreedor que pide la venta en almoneda pública, no impedirá, aun cuando pague el importe de la postura, la adjudicacion al mejor postor, á no ser con el consentimiento expreso de los demas acreedores hipotecarios.

2191. El adquirente que hubiere obtenido adjudicacion tendrá el recurso que corresponda contra el vendedor para el reembolso del exceso de precio sobre el estipulado en su título, y por el interes del exceso á contar desde el día de cada pago.

2192. En caso de que el título del nuevo propietario comprenda bienes muebles ó inmuebles, hipotecados unos y otros nó, ubicados en uno mismo ó diversos distritos de oficinas del registro, enajenados por un mismo precio, ó por precios distintos y separados, sometidos ó no á la misma ex-

plotacion, se declarará el precio de cada inmueble gravado con inscripciones especiales y separadas, en la notificacion del nuevo propietario, por tasacion, si procede, del precio total expresado en el título.

El acreedor postor no podrá en ningun caso ser obligado á ampliar su postura ni sobre los bienes muebles ni sobre inmuebles que no esten hipotecados á su crédito y situados en el mismo distrito, el nuevo propietario tendrá á salvo su derecho contra los causantes por la indemnizacion del perjuicio que sufra, ya por la division de los objetos de su adquisicion, ya por la de las explotaciones.

CAPITULO IX.

De la manera de purgar las hipotecas cuando no hay inscripciones sobre los bienes de los maridos ó tutores.

2193. Los que adquieran inmuebles pertenecientes á maridos ó tutores que no esten gravados con inscripcion para garantía de la administracion del tutor ó de las dotes y capitulaciones matrimoniales de la mujer, podrán purgar las hipotecas que existan sobre los bienes que hayan adquirido.

2194. Con este objeto presentarán copia debidamente autorizada del contrato traslativo de dominio, en el oficio del tribunal civil del lugar de

la ubicacion de los bienes y notificarán por acta certificada tanto á la mujer ó al sub-tutor como al procurador imperial adscrito al tribunal, que el depósito queda hecho. Un extracto de ese contrato que contenga la fecha, nombres, apellidos, profesiones y domicilios de los contratantes, la designacion de la naturaleza y ubicacion de los bienes, el precio y demas cargas de la venta, se publicará y permanecerá el aviso durante dos meses en la sala de audiencias del tribunal: durante este tiempo las mujeres, los maridos, tutores, sub-tutores, menores, incapacitados, los parientes ó amigos y el procurador imperial, podrán requerir, si hubiere lugar, y hacer en la oficina del registro de hipotecas inscripciones sobre el inmueble enajenado, que producirán el mismo efecto que si se hubieran hecho el día del matrimonio ó el día de comenzar la administracion de la tutela, sin perjuicio de los recursos que procedan contra los maridos y tutores, como antes se ha dicho, por haber consentido hipotecas á favor de tercero sin declarar que los inmuebles reportaban ya hipotecas por razon del matrimonio ó la tutela.

2195. Si durante los dos meses de la esposicion del contrato no se hace inscripcion por parte de las mujeres, menores ó incapacitados, sobre los inmuebles vendidos, pasarán estos al adquirente sin carga ninguna por

razon de dotes y capitulaciones matrimoniales de la mujer ó por la gestion del tutor; salvo sin embargo el recurso que proceda contra el marido ó el tutor.

Si por parte de las mujeres, menores ó incapacitados se han hecho algunas inscripciones y si existen acreedores anteriores que absorban el precio total ó parcialmente, el adquirente quedará libre del precio ó de la parte de él pagada á los acreedores colocados en orden útil, y las inscripciones hechas por parte de la mujer, de los menores ó incapacitados serán canceladas en su totalidad ó hasta la debida concurrencia.

Si las inscripciones por parte de la mujer, de los menores ó incapacitados fuesen las mas antiguas, el adquirente no podrá hacer ningun pago en perjuicio de dichas inscripciones, que tendrán siempre como ya se ha dicho la fecha del contrato de matrimonio ó la del principio de la administracion del tutor; y en estos casos las inscripciones de los demas acreedores que no vengán en orden útil serán canceladas

CAPITULO X.

De la publicidad de los registros y de la responsabilidad de los conservadores.

2196. Los conservadores del registro de hipotecas estarán obligados á dar á los que lo soliciten, copias de

las actas transcritas en sus registros y de las inscripciones subsistentes, ó certificado de que no existe ninguna.

2197. Serán responsables de los perjuicios que resulten:

1º De la omision en sus registros, de la transcripcion de actas de mutacion y de inscripciones requeridas en sus oficinas;

2º Por la falta de mencion en sus certificados de una ó varias inscripciones existentes, á no ser que en este último caso el error provenga de designaciones insuficientes que no podrán imputárselos.

2198. El inmueble con respecto al cual se hubieran omitido en el certificado una ó varias inscripciones, quedará libre en manos del nuevo poseedor, salva la responsabilidad del conservador y con tal que haya pedido el certificado despues de la transcripcion de su título, y sin perjuicio del derecho de los acreedores para hacerse clasificar en el orden que les corresponda, si el adquirente no ha pagado el precio ó si el orden establecido entre los acreedores no ha sido aprobado judicialmente.

2199. En ningun caso podrán los conservadores rehusar ó retardar la transcripcion de los instrumentos ó actas de mutacion, la inscripcion de los derechos hipotecarios ni la entrega de los certificados pedidos, bajo pena de daños y perjuicios: para este efecto, á solicitud de los requerentes se

instruirán procesos verbales de la negativa ó retardo, ya por un juez de paz ya por algun actuario de las audiencias del tribunal, ó por cualquiera otro actuario ó notario con dos testigos.

2200. Los conservadores tendrán siempre un registro en el que harán constar diariamente y por orden numérico las presentaciones que ante ellos se hagan de actas de mutacion para ser transcritas, ó extractos para ser iacritos: entregarán al promovente una boleta en papel sellado que recuerde el número del registro bajo el que se inscribió la entrega, y no podrán transcribir las actas de mutacion ni inscribir los extractos sobre los registros destinadas á esos objetos sino en la fecha y por el orden en que se hayan hecho las presentaciones.

2201. Los registros de los conservadores estarán en papel sellado numerados y rubricados en cada página por uno de los jueces del tribunal en cuya jurisdiccion se halle establecida la oficina. Los registros se terminarán diariamente, como se practica con el registro de las actas.

2202. Los conservadores observarán en el ejercicio de sus funciones los preceptos del presente capítulo bajo pena de una multa de doscientos á mil francos por la primera contravencion y destitucion por la segunda, sin perjuicio de los daños é intereses á las partes, á quienes se pagará antes de enterar la multa.

LIBRO IV.

TITULO XV.

DEL CONTRATO HIPOTECARIO.

CAP. I.

Del contrato hipotecario.

SECCION I.

De la naturaleza y forma del contrato hipotecario en general.

ART. 2034. Contrato hipotecario es aquel por el cual se consiente la hipoteca convencional de uno ó varios inmuebles para la seguridad de una obligacion. Es tambien la forma bajo la cual deberán redactarse y otorgarse la hipoteca legal y la acordada á título gratuito. (653, 656 y 558).

2035. Este contrato no podrá modificarse por ninguna reserva ó condicion que tiendan á desnaturalizarlo ó hacer de él otra cosa que un contrato de seguridad.

Quedan especialmente prohibidos:

a. La anticresis ya por dacion en prenda ó por disfrutar el acreedor del inmueble hipotecado; b. La convenion en virtud de la cual el acreedor se haria propietario del inmueble por

solo la falta de pago y por un precio fijado de antemano, ó por el que quedara autorizado con anticipacion para disponer de él sin las formalidades de los procedimientos fijados por la ley.

2036. Solamente podrán gravarse con hipoteca las cosas sobre las que se tuviere el dominio. (Lo demas como el art. 2129 § 2º C. N.)

2037. Como el art. 2124 C. N.

2038. La hipoteca no podrá existir sin una obligacion principal válida.

Sin embargo, la hipoteca ofrecida por un tercero subsistirá á favor del acreedor, aun en el caso de que la obligacion principal fuese anulada en virtud de excepcion exclusivamente personal del obligado, fundada en su incapacidad para contratar.

2039. Los bienes de menores, mujeres casadas, incapacitados y demas personas cuya habilidad para enajenar inmuebles estuviere sujeta á formalidades establecidas por la ley ó por estatutos particulares, sin esas formalidades no podrán ser hipotecados.

2040. El contrato hipotecario se hará ante notario, á no ser que la ley dispusiere otra cosa. (2127 C. N.)

2041. Los contratos celebrados en país extranjero no producirán hipoteca sobre los bienes situados en el canton. (2128 C. N.)

2042. El instrumento hipotecario expresará por indicacion del que

constituyese las hipotecas, además de la obligación que se asegure y que se determinará siempre por el capital ó de cualquiera otra manera.

a. La naturaleza de los bienes ó derechos é inmuebles; b. Su capacidad si pudiere ser determinada; c. Su situación por los nombres locales. Si se tratare de edificios, se mencionarán los números bajo los que constaren en el catastro de seguros contra incendios; si se tratare de bienes raíces ubicados en algun municipio empadronado, se agregarán el nombre, el número del plano y todas las indicaciones que exige la ley de catastros territoriales; d. Los cuatro límites principales de los inmuebles hipotecados ó alguna designacion equivalente de los derechos inmuebles que fueren objeto de la hipoteca; e. Si las hipotecas se constituyen en primer lugar ó en grados ulteriores; f. La especificacion de todos los gravámenes hipotecarios anteriores, las rentas, los derechos de usufructo, retracto, redencion y demas derechos de la misma naturaleza.

Quedarà al cuidado de aquel á cuyo favor se constituyeren las hipotecas convencerse de la exactitud de los datos ofrecidos por el que las constituya; pero si éste último designare como suyos inmuebles de los que no fuere propietario, ó como libres los que no lo estuvieren, ó si no designare todos los gravámenes, rentas y dere-

chos antes mencionados y que reportaren esos bienes, indemnizará el perjuicio que ocasione, con suerte principal, accesorios y costas, é independientemente de las penas por la ley establecidas contra el estelionato.

2043. Siempre que los inmuebles hipotecados en algun instrumento esperimentasen tales cambios en su naturaleza ó en sus límites, que no pudiesen ser fácilmente reconocidos, tendrá derecho el acreedor para pedir una nueva designacion de inmuebles. El instrumento de la nueva designacion se hará ante notario, será agregado al instrumento principal, transcrito literalmente al registro hipotecario, trasladado á los índices y mencionado al márgen del instrumento principal.

Las costas de este instrumento y de su inscripcion, serán reportadas por iguales porciones por ambas partes.

SECCION II.

De los contratos especiales por los que se constituye hipoteca.

§ 1º—*Enumeracion de los contratos.*

2044. Los contratos por los que se puede constituir hipoteca son:

- 1º Los asignados;
- 2º Instrumentos de reversion;
- 3º Instrumentos de dote y obligaciones dotales;

2203. El conservador hará las menciones de depósito, las inscripciones y transcripciones, las unas después de las otras, sin dejar espacios en blanco ni enterrrenglonaduras, bajo la pena de mil á dos mil francos de multa y de pagar á las partes con preferencia á esta última los daños y perjuicios.

FRIBURGO (CANTON DE)

CODIGO DE 1850.

LIBRO II.

TITULO VI.

DE LA HIPOTECA.

CAP. I.

Disposiciones generales.

ART. 649. La hipoteca es un derecho real sobre inmuebles espe-

cialmente afectos al cumplimiento de una obligacion. (2114 C. N.).

650. Solo son susceptibles de hipoteca los inmuebles que están en el comercio. (2218 C. N.).

651. La hipoteca es legal, convencional, á título gratuito ó judicial. (2116 C. N.).

652. Hipoteca legal es la concedida por disposicion expresa de la ley