

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

general ó especial, á saber. (2117 C. N.):

1º El que hubiere consentido en la redencion de un derecho real inmueble en virtud de ley especial que á ello le obligue, tendrá una hipoteca legal por el valor de ese derecho sobre el inmueble libertado por la redencion. Si la ley declara privilegia da esa hipoteca lo será;

2º El que por utilidad pública ó en virtud de ley cede su propiedad, tendrá una hipoteca legal por el precio que de ella se le adeude;

3º El que imponga sobre su fundo una servidumbre necesaria en virtud de ley que á ello le obligue, tendrá hipoteca legal sobre el fundo á cuyo favor se impuso la servidumbre por el precio que se le deba;

4º El co-propietario de una pared medianera tendrá hipoteca legal sobre el edificio del vecino que sostiene la pared medianera por los gastos que haga para la reconstruccion ó reposicion de la pared;

5º El co-propietario de una casa tendrá hipoteca legal sobre ella por las reparaciones que haga;

6º El propietario de una parte de una casa, que hiciere reparaciones en la otra parte, para evitar la ruina de la suya, tendrá hipoteca legal sobre la parte reparada;

7º La policía tendrá hipoteca legal sobre los muebles por las reparaciones que haga en pro de la seguri-

dad pública, ó en virtud de una ley, ó por la desicion de autoridad competente. Salvas nuevas disposiciones no habrá mas hipotecas legales.

653. Hipoteca convencional es la consentida voluntariamente por el propietario del inmueble. (2117 C. N.).

654. Hipoteca á título gratuito es la constituida en un testamento codicilo ú otro instrumento de liberalidad.

655. Hipoteca judicial es: la que se obtiene por el secuestro especial de un inmueble hecho en la forma legal.

656 á 665. Como los 8 á 17 de la ley hipotecaria de 1832.

CAP. II.

Del orden de las hipotecas entre sí.

666 al 670. Como el 18 al 22 ley hipotecaria.

CAP. III.

De las relaciones de los acreedores hipotecarios.

671 al 674. Como los 23 al 26 ley hipotecaria.

Todos los demas artículos del título hasta el 684 contienen disposiciones repetidas en la ley hipotecaria.

4º Obligaciones á título de anticipo sobre la herencia;

5º Contratos de pension;

6º Letras de renta;

7º Contratos de renta vitalicia;

8º Instrumentos de caucion de daño;

9º Instrumentos por los que se constituye hipoteca en reemplazo de caucion legal ó judicial (2119);

10º Créditos á los que la ley concede una hipoteca especialmente determinada;

11º Instrumentos otorgados á consecuencia de hipoteca constituida á título gratuito;

12º Instrumentos por los que la ley podria permitir en una época cualquiera la constitucion de una hipoteca.

Será nula la hipoteca que se constituya en algun contrato que no sea de los antes especificados, pero sin perjuicio de los derechos hipotecarios adquiridos antes de la ley de 28 de Junio de 1832.

§ 2º Del asignado.

2045. El asignado es el instrumento por el cual el marido asegura la restitution del valor apreciado de los bienes muebles que reciba de la mujer en la época del matrimonio y durante él y constituye para este efecto una hipoteca sobre uno ó varios inmuebles.

2046. En el otorgamiento del

asignado, la direccion de huérfanos ante quien se hiciere, las partes contratantes, los parientes de la mujer ó sus representantes observarán lo establecido en los artículos del 82 al 92.

§ 3º Del instrumento de reversion.

2047. El instrumento de reversion es el contrato por el que el adquirente de un inmueble ó de una porcion, por cualquier título que fuere, ó bien el propietario que liberta su fundo por la redencion de una renta perpétua ó de una servidumbre cualquiera, se compromete á pagar al vendedor ó al cesionario del derecho redimido, el precio pactado, dentro de cierto término ó por requerimiento, y constituye una hipoteca sobre el inmueble que dió lugar al contrato.

2048. El instrumento de reversion se otorgará así:

1º Por el precio de adquisicion pura y simple de algun inmueble;

2º Por devolucion de cambio en el caso de aumentar de valor alguno de los inmuebles permutados;

3º Por el precio de la cesion de una porcion de algun inmueble entregado por un poseedor *pro indiviso* á su ó á sus copartícipes;

4º Por devolucion en el caso de aumento de valor de un lote al hacerse la particion de algun inmueble entre los copartícipes;

5º Por redencion de una servidum-

bre ó de cualquier derecho real inmueble.

2049. El instrumento de reversion se otorgará inmediatamente despues de la venta, permuta, cesion, particion ó liberacion del inmueble, en el mismo lugar y ante los mismos testigos; si así no se hiciere será nula la constitucion de la hipoteca y el instrumento de reversion no valdrá más que como una simple obligacion.

2050. En los instrumentos de venta, permuta, cesion, particion ó liberacion de inmuebles, se hará mencion de la manera de hacer el pago del precio pactado: esos instrumentos contendrán siempre recibo.

En caso de delegacion para pagar por perjuicio (agravance) (') se observarán las disposiciones del art. 1288.

2051. El deudor no podrá constituir hipoteca por instrumento de reversion sino sobre los inmuebles que fueren objeto del contrato de venta, permuta, cesion, particion ó liberacion.

§ IV.

Del instrumento de dote ú obligacion dotal.

2052. El instrumento de dote, como crédito hipotecario, es aquel en virtud del cual el padre, la madre ú otros ascendientes, hermanos, hermanas ú otros copartícipes se comprometen á pagar en determinado tiempo ó á discrecion, á un hijo, hija ú otro descendiente, á un hermano, hermana ú otro copartícipe, el precio convenido de su parte en los bienes paternos ó maternos ó de los poseidos *pro indiviso*.

2053. Cuando la dote no consista únicamente en el crédito hipotecario de suma determinada sino en diversos valores muebles ó inmuebles, se observará lo dispuesto en el art. 989 para la redaccion de los instrumentos específicos que fueren necesarios en este caso, segun la naturaleza de los objetos que formaren la dote.

La porcion de la dote que consistiere en la confesion de algun crédito hipotecario, se llamará obligacion dotal.

2054. En el instrumento de dote no podrá constituirse hipoteca sino sobre los inmuebles que formen parte de los bienes paternos, maternos, ó poseidos *pro indiviso* y á los que se refiera la dote.

§ V.

De la obligacion á título de anticipo sobre la herencia.

2055. La obligacion á título de anticipo de la herencia, como crédito hipotecario, es el instrumento por el cual el padre, la madre ú otro ascendiente hacen á un hijo ú otro descendiente que tuviere derecho á una le-

gítima á cuenta de la parte en la sucesion del ascendiente que hiciere el anticipo, una confesion de deuda por determinada cantidad y con hipoteca de inmuebles que formen parte de sus bienes.

2056. Este crédito que se redactará en la misma forma que los demas contratos hipotecarios, quedará sujeto á las disposiciones de los artículos 1003 al 1010.

§ VI.

Del contrato de pension (appentionement.)

2057. El contrato de pension (appentionement) es el instrumento por el cual los hijos ú otros herederos necesarios, estipulan en favor de su padre, madre ú otros ascendientes, una pension en dinero, productos ú otros objetos por el abandono que éstos hacen de una parte ó de todos sus bienes, á título de anticipo de la herencia. (1014 y 1015.)

2058. Para que pueda constituirse hipoteca en este contrato, se fijará la pension en su totalidad, segun la regla establecida en el art. 2042.

2059. Solo los inmuebles comprendidos en el conjunto de bienes entregados á título de adelanto de la herencia, podrán ser hipotecados en el contrato de pension.

2060. Como de este contrato deben expedirse dos copias, una para la

persona que entrega los bienes y recibe la pension, y la otra para aquel ó aquellos que la prometen en cambio de los bienes, solamente la primera de estas dos copias será inscrita en el registro de hipotecas, si fueren establecidas.

§ VII.

De la letra de renta.

2061. La *letra de renta* con hipoteca, es un título de crédito por un capital que produce interes, pero cuyo reembolso no puede exigir el acreedor sino en los casos excepcionales que se especificarán despues, pero cuyo pago podrá hacerlo el deudor dando aviso prévio, como tambien se dirá despues.

2062. El acreedor podrá exigir el pago de la letra de renta:

- 1º Siempre que se enajenare total ó parcialmente la hipoteca;
- 2º Cuando el deudor dejare acumularse tres abonos de réditos;
- 3º Siempre que despues del embargo (te gagement) notificado por el pago de uno ó varios abonos de réditos vencidos, dejare pasar el deudor más de un mes sin pagar dichos réditos;
- 4º En caso de declaracion de quiebra del principal ó hipotecario;
- 5º Siempre que los herederos del deudor ó del que constituye la hipoteca, se dividan los bienes que repor-

ten el gravámen; la demanda de reembolso será precedida en este caso de un aviso dado con dos años de anticipación;

6° En el caso previsto por el art. 665.

2063. El deudor de la letra de renta podrá siempre pagar el capital, á no ser que las partes hubieren estipulado que no podrá hacerse el reembolso antes del plazo que no podrá exceder nunca de diez años.

A menos que las partes lo conviniere de otra manera se dará aviso al acreedor de que se va á hacer el pago con tres meses de anticipación cuando menos.

2064. No podrá ser inserto en la letra de renta ni en ningun documento separado, pacto de reembolso obligatorio para el deudor ó caución para ese fin.

Tampoco podrá estipularse por parte del deudor el compromiso de proporcionar más completas seguridades á satisfacción del acreedor, ni por parte del fiador el de hacerse cesionario del título en determinada época, ni ninguna otra cláusula cuyo efecto sea el hacer exigible el capital á voluntad del acreedor ó eludir las antes mencionadas disposiciones.

Serán declaradas nulas cualesquiera otras ó condiciones semejantes ó análogas. Solo el Estado podrá obligarse á abonos en pago.

2065. Las cesiones de letras de

renta serán puras y simples, salvas la garantía legal del título y la de la solvencia del deudor, si se conviniere. No se harán reservas ningunas de retrocesion, cuyo efecto sea el de hacer exigible el capital á voluntad del acreedor.

§ VIII.

Del contrato de renta vitalicia.

2066. El contrato de renta vitalicia, ya en general ya como contrato hipotecario en particular, queda ya definido y arreglado en el capítulo III del título de los contratos aleatorios. (1996 al 2013.)

§ IX.

De la caucion de daño (gardance de dam.)

2067. La caucion de daño como contrato hipotecario, es aquella en virtud de la cual una persona constituye hipotecas á favor de otra, ya para asegurarla por las pérdidas que pudiera sufrir por un compromiso contraído ó por algun crédito abierto, ya para preservarla de algun peligro inminente al que estuviera expuesta por algun hecho de la primera.

2068. Podrá otorgarse tambien caucion de daño en los casos siguientes ú otros análogos:

1° A consecuencia de la particion de una herencia ó de bienes poseidos *pro indiviso*, por uno de los poseedo-

res á favor de los coparticipes, ó por todos ellos para su mútua garantía por los perjuicios que pudieran resultarles de la solidaridad de deudas y gravámenes de herencia ó comunidad; pero para que pueda otorgarse una caucion de daño en este caso, se especificarán las deudas y gravámenes y su importe total;

2° Para formalizar una caucion;

3° Por el que emprendiese construcciones, excavaciones de hullas ú otros trabajos que expongan á la propiedad á un inminente peligro;

4° Para la ejecucion de alguna empresa ó de un mandato;

5° A favor de alguna casa de comercio ó de cualquiera persona que conceda á alguno un crédito abierto por cuenta corriente.

En estos cuatro últimos casos se expresará el máximum de la suma por la que se constituye la hipoteca.

2069. La caucion de daño otorgada para una fianza solo producirá efecto á favor de los fiados ó sus causa-habientes y solo para el caso en que se probare que se pagó al acreedor en virtud de la fianza mencionada en su título y expresada en el instrumento mismo de la caucion de daño.

2070. El fiador podrá en cualquier tiempo renunciar completa ó parcialmente á las hipotecas constituidas de una caucion de daño, aun sin conocimiento del acreedor.

§ X.

De los créditos á que la ley concede una hipoteca especialmente determinada.

2071. Los créditos á que la ley concede una hipoteca especialmente determinada, quedan ennumerados en el art. 652.

2072. En estos casos la hipoteca se constituirá con las formalidades indicadas en los artículos 2035 al 2042.

2073. Estos créditos serán exigibles á arbitrio del acreedor ó en los términos fijados por la ley, salvo pacto en contrario de las partes. Producirán interes.

§ XI.

De los instrumentos otorgados á consecuencia de hipoteca constituida á título gratuito.

2074. Los instrumentos por los que se puede constituir hipoteca á título gratuito, quedan indicados en el art. 654.

2075. Se estipulará la hipoteca en esos instrumentos segun lo prevenido en el art. 658 y se constituirá con las formalidades ennumeradas en los artículos del 2035 al 2042.

CAP. 2°

Del registro de hipotecas.

2076. La ley arreglará la cons-

titucion del registro de hipotecas, su inscripcion y cancelacion, el exámen de los registros hipotecarios y las declaraciones de libertad de los inmuebles, los honorarios de los encargados, su responsabilidad y la vigilancia del registro de hipotecas.

LEY DE 28 DE JUNIO

DE 1832.

TITULO I.

DE LA HIPOTECA.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

1. La hipoteca es un derecho real, sobre los inmuebles especialmente afectos al cumplimiento de una obligacion. (2114 § 1º C. N.).

2. Solamente los inmuebles que están en el comercio, son susceptibles de hipoteca. (2118 C. N.).

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

4. Hipoteca legal es la concedida por la disposicion expresa de una ley general ó especial, á saber: (2117. C. N.).

a. El que consintiere la redencion de un derecho real inmueble, en virtud de una ley especial que á ello le obligue, tendrá una hipoteca legal por el precio de ese derecho sobre el inmueble libertado por la redencion.

Sienpre que la ley declare privilegiada esta hipoteca, subsistirá el privilegio concedido.

b. El que por causa de utilidad pública ó en virtud de una ley, cediese su propiedad, conservará una hipoteca legal sobre esa propiedad, por el precio que se le debiese.

c. El que concediese sobre su fundo una servidumbre necesaria en virtud de alguna ley que á ello le obligue, tendrá una hipoteca legal sobre el prédio en favor del cual se constituyó la servidumbre, por el precio que por ella le debiese.

d. El co-proprietario de una pared medianera, tendrá una hipoteca legal sobre el edificio vecino que sostiene la pared medianera, por razon de los gastos que erogare en la construccion ó reparacion de la pared.

e. El co-proprietario de una casa, tendrá hipoteca legal sobre ella, por las reparaciones que se viere obligado á hacer.

f. El propietario de una fraccion distinta de una casa, que tuviere que

hacer reparaciones en otra parte de la misma casa, para evitar la ruina de la suya, tendrá hipoteca legal sobre la parte que hubiere reparado.

g. La policía tendrá una hipoteca legal sobre los inmuebles, por las reparaciones que hiciere consultando la seguridad pública, en virtud de alguna ley, ó de la descision de la autoridad competente.

h. Mientras no haya nuevas disposiciones legislativas, no habrá más hipotecas legales, que las antes mencionadas.

5. Hipoteca convencional es la consentida voluntariamente por el propietario del inmueble que deba reportar el gravámen. (2117 C. N.)

6. Hipoteca constituida á título gratuito, es la que se concede en un testamento, codicilo, ó cualquiera otro acto de liberalidad.

7. Hipoteca judicial es la que se obtiene por el embargo especial de un inmueble, hecho con las formalidades prescritas por la ley, para los procedimientos jurídicos (2117 C. N.)

8. La hipoteca legal y la convencional, serán estipulados en forma de contrato hipotecario, ó inscritas, con la presentacion del contrato, en el registro de hipotecas, á no ser que la ley las dispensase expresamente de ser requisito.

Mientras la estipulacion del contrato no tenga lugar, no se reputará ralmente constituida la hipoteca y

entre tanto no se haga la inscripcion en el registro, la hipoteca no tendrá validez con respecto á tercero.

9. Pero siempre que la estipulacion de la hipoteca legal de un inmueble especialmente determinado, ó la expedicion del contrato en el que se constituyeren hipotecas legales ó convencionales sufrieren demoras los interesados podrán conservar sus derechos con una inscripcion provisional en el registro de hipotecas, de la manera fijada en el tít. 3º de esta ley.

10. La hipoteca constituida á título gratuito, será convenida tambien en forma auténtica, ya en el instrumento mismo en que se concedió, ya en uno subsecuente que podrá pedir el interesado, al propietario del inmueble hipotecado ó á su heredero. Esta estipulacion tendrá las cláusulas del contrato hipotecario. Serán tambien aplicables á las hipotecas á título gratuito, las disposiciones de los artículos 8 y 9.

11. La hipoteca judicial obtenida por embargo especial, será válida contra el deudor, por solo el efecto del embargo; pero para que valga contra tercero, deberá ser inscrita en el registro de hipotecas.

12. La hipoteca adquirida como acaba de decirse, subsistirá sobre todos los inmuebles gravados, sobre cada uno de ellos y sobre cada parte; comprende todas las mejoras, así co-

no los accesorios reputados inmuebles, incluso las cosechas pendientes por raíces y los frutos no separados en el momento del secuestro judicialmente ejecutado de los inmuebles, pero quedarán exceptuados, las cosechas y frutos de los que el propietario hubiere dispuesto legalmente, ó que hubiesen sido embargados con anterioridad. (2114 C. N.).

Siempre que los inmuebles embargados sean explotados por algun colono ú ocupados por un locatario, el ejecutante tendrá derecho á los frutos civiles (arrendamientos y alquileres) desde el momento en que se notifique el embargo al colono ó arrendatario.

13. Cuando el Estado adquiera por causa de utilidad pública y en virtud de una ley, un inmueble ó alguna fraccion de inmueble hipotecados, en ningun caso estará obligado á pagar al acreedor hipotecario más del precio de la adquisicion.

14. Los inmuebles hipotecados, responderán por el capital de la obligacion, por los réditos si se debieren, y por los gastos de las gestiones para el pago, pero no por las costas del litigio, ya por el fondo, ya por la forma de los procedimientos.

15. Como el 2114 C. N.

16. Si hubiere lugar, el acreedor hipotecario podrá hacer vender los inmuebles afectos al crédito, con el fin de obtener su pago; observando

los preceptos de la ley de procedimientos. En las quiebras, será clasificado segun la ley que fija el orden de los acreedores.

17. Como el 2131 C. N.

CAP. II.

Del lugar de las hipotecas.

18. Las hipotecas son privilegiadas ó no privilegiadas.

19. Hipotecas privilegiadas son las que la ley concede sobre inmuebles especialmente determinados; éstas, serán clasificados antes de las no privilegiadas.

20. Las hipotecas privilegiadas, tendrán preferencia entre si, segun el orden de las fechas de su inscripcion en el registro de hipotecas, á no ser que la ley dispusiere otra cosa en algunos casos; y si estuvieren dispensadas de la inscripcion, tendrán preferencia por las fechas de su creacion.

21. Como el 2134 C. N.

22. Como el 2151 C. N.

CAP. III.

De las relaciones de los acreedores hipotecarios entre sí.

23. Siempre que el acreedor hipotecario privilegiado ó de fecha anterior obtenga la posesion del inmueble hipotecado, el acreedor no privilegiado ó de fecha posterior, podrá

revindicarla, reembolsando al primero la suerte principal, réditos y costas.

24. Siempre que el acreedor privilegiado ó anterior en tiempo, haga que se notifique judicialmente al acreedor no privilegiado ó posterior, la sentencia que pronunció la autorizacion para proceder (investiture) el derecho de revindicarla, concedido al acreedor no privilegiado ó posterior, por el artículo anterior, se prescribirá en un año, contado desde la conclusion del plazo concedido al deudor por la ley para ejercitar el derecho de retracto.

25. Pero si el acreedor privilegiado ó anterior en tiempo, no hiciere al acreedor no privilegiado ó posterior, la notificacion de la sentencia pronunciada á su favor, sino despues del término concedido para el retracto acordado al deudor, la prescripcion de un año establecida por el art. anterior, correrá contra el acreedor no privilegiado ó posterior en tiempo, desde el dia de la notificacion.

26. Si el acreedor no privilegiado ó posterior en tiempo, obtuviere autorizacion para proceder sobre el inmueble hipotecado, el acreedor privilegiado ó de fecha anterior no perderá el derecho hipotecario que tenia sobre el mismo fundo.

Este derecho solo se extingue, con el pago hecho por el acreedor no privilegiado ó posterior, del importe del crédito privilegiado ó anterior, en

suerte principal, réditos y costas. (art. 14 y 22), ó por su extincion de cualquiera manera que se verifique.

CAP. IV.

Del efecto de las hipotecas contra los terceros detentadores, y de los recursos de éstos.

27 al 29. Como los 2166 al 2168 C. N.

30. El tercer poseedor quedará privado de los frutos del inmueble hipotecado, desde el dia de la notificacion del embargo; sin perjuicio de los derechos adquiridos sobre esos frutos, segun lo dispuesto en el art. 12 antes espuesto. (689 C. de proced. franc.)

31. Como el 2177 núm. 1. C. N.

32. Como el 2178 C. N.

33. Si no hubiere otras hipotecas, ó si éstas se encuentren en poder del deudor, el tercer poseedor ejercitará sus recursos contra este deudor por el reembolso del crédito en suerte principal y accesorios, y además, si fuere despojado, por los daños que hubiere sufrido.

Pero la repeticion de daños y perjuicios solo tendrá lugar, si el tercer poseedor hubiere hecho saber al deudor el embargo y no hubiere recibido garantía nueva.

34. Si hubiere otras hipotecas y si se encontrasen en poder de otros terceros detentadores, el que, habiéndose encontrado en alguno de los ca-

los previstos en el art. 32, se subrogase en el crédito, podrá ejercitar sus recursos á su arbitrio, ó contra el deudor principal, ó contra los terceros detentadores, pero si ejerciere sus recursos contra éstos, solo lo hará hasta la consecuencia de la parte que cada uno de ellos deba tener en la deuda, teniendo en cuenta el valor de los bienes hipotecados de los que son detentadores.

35. Los que, segun el artículo anterior, contribuyeren al pago del crédito y de los perjuicios, tendrán expeditos sus recursos contra el deudor.

CAP. V.

De la extincion de las hipotecas.

36. La hipoteca se extingue:

1º Por la extincion de la obligacion principal;

2º Por renuncia del acreedor á la hipoteca; (2180 núms. 1 y 2. C. N.).

3º Por la adquisicion que hiciere el acreedor hipotecario, del inmueble hipotecado, pero con la condicion de que se cancele la hipoteca en el registro y de que se inscriba la cancelacion al calce del título;

4º Por la autorizacion que obtuviere el acreedor para proceder sobre el inmueble que le está afecto. Si el mismo inmueble estuviere afecto á diversos acreedores, la autorizacion (investiture) obtenida por alguno de

ellos, no extinguirá la hipoteca de los demas, sino con las formalidades prescritas para cada caso en los artículos 23, 24, 25 y 26 de este título;

5º Por la enagenacion del inmueble hipotecado;

6º Por la cancelacion judicial de la hipoteca;

7º Por la investidura del inmueble hipotecado, obtenida por causas directas, censos prediales, lotes, ventas, y otros derechos de esta especie, si el inmueble no fuere redimido por el tenedor, ni reivindicado por el acreedor hipotecario, en el plazo de tres años contados desde la última insercion de la investidura, en el diario oficial del Canton.

TITULO II.

DEL CONTRATO HIPOTECARIO.

37. Contrato hipotecario es aquel por el cual se consiente la hipoteca de uno ó varios inmuebles, para la seguridad de alguna obligacion.

38. Este contrato no podrá ser modificado por ninguna reserva, ó condicion que lo desnaturalizen ó hagan de él otra cosa que un contrato de garantía.

Quedan especialmente prohibidas:
a. La anticresis, ó sea la entrega

y el goce del inmueble hipotecado, por el acreedor.

b. El pacto en virtud del cual, el acreedor se haga propietario del inmueble, por la sola falta de pago, ó por un precio convenido de antemano.

39. Solamente pueden ser hipotecados los bienes en que se tiene propiedad. (2118 C. N.).

Los bienes futuros no pueden ser hipotecados. (2129 núm. 2, C. N.).

40. Como el 2124 C. N.

41. Los bienes de menores, mujeres casadas, incapacitados y demas personas cuya aptitud para enagenar inmuebles estuviere sujeta á formalidades establecidas por la ley ó por estatutos particulares, no podrán ser hipotecados sino con esas formalidades.

42. El contrato hipotecario se otorgará ante notario, á menos que la ley previniere otra cosa. (2127 C. N.)

43. Los contratos otorgados en el extranjero, no producirán hipoteca sobre bienes situados en el Canton. (2128 C. N.)

44. El instrumento hipotecario expresará, segun las indicaciones del que constituya las hipotecas, además de la obligacion que se garantice y cuyo valor se fijará por el capital ó de cualquier otro modo: a. La naturaleza de los bienes ó derechos inmuebles; b. Su extension si pudiere ser determinada; c. La situacion por los nombres locales. Si fueren edificios, se expresará el número del catastro

de seguros contra incendios; d. Los cuatro límites principales de los inmuebles hipotecados, ó alguna designacion equivalente de los derechos inmobiliarios que fueren objeto de la hipoteca; e. Si las hipotecas se constituyen en primer lugar, ó con preferencia; f. La especificacion de todos los gravámenes hipotecarios anteriores, tales como diezmos, censos, impuestos, (*lod*), así como los derechos de usufructo, retracto, redencion y otros semejantes.

Aquel á cuyo favor se constituyeren las hipotecas, se asegurará de la exactitud de las indicaciones hechas por el que las constituye; pero si éste último designare como suyos, inmuebles que no lo fueren, ó como libres, inmuebles que no lo estuvieren, ó si no indicare todos los gravámenes, rentas y derechos antes mencionados, y que reportaren sus inmuebles, indemnizará á la parte perjudicada, por la suerte principal, accesorios y costas, y todo con independencia de las penas impuestas por la ley á los reos de estelionato. (2059 C. N.)

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

- 1º Los asignados;
- 2º Los instrumentos de reversion;
- 3º Los instrumentos de dote;
- 4º Los contratos de pension. (*ap-pensionemens*);
- 5º Las lotras de renta;
- 6º Los contratos de renta vitalicia;

7° Los instrumentos de caucion de daño;

8° Los créditos á que la ley concede hipoteca especialmente determinada;

9° Los instrumentos otorgados á consecuencia de hipoteca ó título gratuito;

10° Los instrumentos en los que la ley puede permitir la constitucion de una hipoteca.

Las hipotecas constituidas en algun contrato que no sea de los antes enumerados, será nula, salvos los derechos adquiridos antes de esta ley.

46. El *asignado*, es el instrumento por el cual el marido asegura la restitution del valor estimado de los bienes muebles que reciba de su mujer en la época del matrimonio y durante él, imponiendo, para este objeto, hipoteca sobre uno ó varios inmuebles.

47. El *instrumento de reversion* (revers), es el contrato por el cual el adquirente de todo ó de una fraccion de un inmueble, ó el propietario que liberta su fundo por la redencion de alguna renta perpétua ó de una servidumbre cualquiera, se compromete á pagar al vendedor ó al cedente del derecho redimido, el precio pactado, en determinado tiempo, ó á la primera requisicion, imponiendo una hipoteca, sobre el inmueble que diere lugar al contrato.

48. El instrumento de *reversion*

se otorgará inmediatamente despues de hechas la venta, la permuta, la cesion, la particion, ó la liberacion del inmueble, en el mismo lugar y en presencia de los mismos testigos, y si así no se hiciere, será nula la hipoteca y el instrumento de reversion será considerado como una simple obligacion.

49. En el instrumento de mutacion se hará mencion del modo de pagar el precio; esos documentos contendrán siempre recibo finiquito.

50. El deudor no impondrá hipoteca por instrumento de reversion, sino sobre los inmuebles que fuesen objeto del contrato.

51. Instrumento de dote, es aquel por el que el padre, la madre ú otros ascendientes, los hermanos, hermanas ú otros copartícipes se comprometen á pagar, en cierto tiempo ó á voluntad del hijo, hija ú otro descendiente, á un hermano, hermana ó á otro copartícipe, el precio convenido de su parte en los bienes paternos ó maternos, ó de la comunidad.

52. El instrumento de dote no contendrá imposicion de hipoteca, sino sobre los inmuebles que formaren parte de los bienes paternos, maternos ó de la comunidad, á los que se refiera la dote.

53. El contrato de *pension*, es el instrumento por el cual los hijos ú otros herederos necesarios, estipulan á favor de su padre, madre ú otros ascendientes, una pension en dinero,

productos ú otros objetos, por la entrega que hubieren hecho de algunos ó todos sus bienes, á título de adelanto sobre la herencia.

54. Para que, por este contrato, puedan imponerse hipotecas, se determinará el importe de la pension, segun la regla establecida en el art. 44.

55. Solamente los bienes comprendidos en la entrega á título de adelanto sobre la herencia, podrán ser gravados por el contrato de pension.

56. *Letra de renta* es un título por un capital que produzca interes y cuyo reembolso no podrá exigir el acreedor sino en los casos de excepcion despues enumerados, pero cuyo pago podrá hacer el acreedor siempre dando previo aviso, como despues se dirá.

57, 58, 59 y 60. Son los mismos que contiene el Código del Canton en los artículos del 2062 al 2070, con las siguientes diferencias: en la fraccion 4ª del art. 57, no se habla más que de la quiebra del deudor, y la fraccion 6ª del mismo artículo que se refiere al art. 17 de la ley.

61. El contrato de renta vitalicia es el instrumento por el cual una de las partes estipula á favor de la otra, una renta, mediante una cantidad de dinero, ó por una cosa mueble apreciada, ó por un inmueble, y cuyos efectos para las pérdidas y ganancias, dependen de la vida de la persona ó

personas á quienes se constituye la renta.

62 al 64. Como el 1974 al 1976 C. N.

65. Si tuviere los caracteres de liberalidad, quedará sujeta á las reglas prescritas y á las formalidades requeridas para las donaciones.

66 á 70. V. los arts. 2067 á 2070 del Cód. de 1850.

TITULO III.

DEL REGISTRO DE HIPOTECAS.

CAP. I.

Del registro de hipotecas, del oficial encargado de él, y de los registros hipotecarios.

71. Se establecerá en cada uno de los distritos del Canton, un registro de hipotecas.

72. El consejo de Estado nombrará á los oficiales encargados de los libros antes designados.

Los oficiales que desearan tener sustitutos en el ejercicio de sus funciones, pedirán permiso al consejo de Estado, y propondrán sujetos capaces á su satisfaccion.

73. En cada municipio ó seccion, se abrirá en el oficio de hipotecas, un registro, y para todo el distrito, un libro de inscripciones provisionales y un registro destinado á la inscripcion de

hipotecas constituidas en los casos de redencion de diezmos, pastos, (*pas-cours*), y otros derechos de esta naturaleza, sobre un gran número de fundos pertenecientes á varios propietarios, además, un diario de entrada y salida de los instrumentos y títulos depositados en el oficio, y los demas libros auxiliares que la experiencia hiciera necesarios.

74. Los registros hipotecarios se establecerán á espensas de los oficiales, y serán llevados en la forma que prescribirá el consejo de Estado. Al comenzar sus funciones los encargados, estarán obligados sucesivamente á indemnizar á sus predecesores ó causahabientes, del valor de la parte no escrita de todos los registros que deban llevar.

CAP. II.

De la inscripcion de las hipotecas.

75. Se inscribirán en los registros de hipotecas los instrumentos enumerados en el art. 45 del tít. II de esta ley.

76. La inscripcion del instrumento de imposición de hipoteca, contendrá: **a.** El nombre del instrumento, y el número bajo el que se le inscribe; **b.** Su fecha; **c.** El nombre del notario ante el que se otorgó; **d.** El nombre de las partes interesadas y la cantidad por la que se impone la hipoteca sobre el inmueble; **e.** La trans-

cripcion literal de la parte del instrumento que contenga la especificacion de las hipotecas.

77. Siempre que el instrumento indicase que el inmueble ó inmuebles que se van á hipotecar, reportan otras hipotecas ó gravámenes anteriores, la inscripcion contendrá la transcripcion literal de la parte del instrumento que se refiera á las primeras hipotecas y demas gravámenes. (art. 44 letra f.)

78. Si el instrumento comprendiese inmuebles ubicados en diferentes municipios, ó secciones, se hará la inscripcion en los registros de esos municipios, por los inmuebles situados en cada uno de ellos. Además, en cada inscripcion, se hará mérito de los hechos en los otros registros.

79. Cada inscripcion en el registro hipotecario, contendrá además: El día de la presentacion del instrumento, al registro; la fecha del día en que se hiciere.

Se hará constar la inscripcion, por la firma del oficial del registro, y se trasladará al índice, tanto bajo el nombre del que impuso la hipoteca, como bajo los nombres locales de la situacion de los inmuebles, y si fueren edificios, bajo los números con que se encuentren en el catastro de seguros contra incendios.

80. Si el instrumento comprendiese inmuebles ubicados en diferentes distritos, el portador deberá hacer

inscribir el documento en los registros de todos ellos, por los inmuebles que en cada uno estuvieren situados. Se mencionarán en las inscripciones de cada inmueble, las hechas en los demas.

81. Las inscripciones se harán sin dejar espacios ni entrerenglonaduras. Si hubiere alguna adición ó raspadura, serán aprobadas al calce de la inscripcion.

82. El oficial del registro, certificará en el instrumento mismo, que se ha hecho la inscripcion.

83. El cesionario y cualquiera otro causa-habiente del acreedor hipotecario, podrán pedir que por vía de constancia, se explique al márgen de la inscripcion, que son actualmente propietarios del crédito. Este pedimento será obsequiado, siempre que se presente el crédito. Esta constancia, será fechada y firmada por el encargado del registro.

84. Siempre que cambio de dueño un inmueble hipotecado, podrá pedir el acreedor hipotecario, que se haga constar al márgen de la inscripcion, el cambio, y que se inscriba en el índice, el nombre del nuevo propietario.

No podrá rehusarse esta solicitud si el promovente produjere su crédito ó indicase la causa del cambio. La anotacion que se haga, será fechada y firmada por el encargado del registro.

85. El libro de inscripciones pro-

visionales estará destinado á recibir en primer lugar las inscripciones provisionales que sean solicitadas por los que tuvieren derecho á una hipoteca legal por aquellos á cuyo favor se impusiere una hipoteca convencional, cuyo instrumento en forma, no puede aún ser producido.

86. Estas inscripciones provisionales, si se tratare de una hipoteca legal especialmente determinada, pero que aun no estuviere constituida, deberán tener los nombres de los interesados, la designacion del inmueble sobre el que se impusiere la hipoteca, por su naturaleza, extension, situacion y límites; se harán, con la declaracion verbal de los dos contratantes, ó con la presentacion, ya de una declaracion firmada por ellos, ya por una citacion que pruebe que el recurso para obtener esa hipoteca, ó un recurso preparatorio tendiendo al mismo fin, se han instaurado ya.

Si se tratare de hipoteca legal ó convencional ya constituida, las inscripciones provisionales contendrán, además de los nombres de los interesados y designacion de los inmuebles por su naturaleza, capacidad, situacion y límites, la cantidad que fuere objeto del contrato, la fecha de la estipulacion y el nombre del notario ante quien se hizo; dichas inscripciones se harán, presentada que sea una declaracion firmada por las partes ó por el notario.

87. El efecto de la inscripcion provisional será, que el inmueble se considere como hipotecado, y que no pueda hacerse sobre él, ninguna otra inscripcion hipotecaria en los seis meses siguientes á la inscripcion, sino es sobre el exceso de valor.

88. Se considerará como no hecha la inscripcion provisional, si dentro de los seis meses reservados no se presentase al registro, el instrumento en forma de la hipoteca mencionada en la inscripcion provisional.

Pero si alguna diferencia ú otro impedimento, no hubieren permitido la entrega del instrumento en forma, al registro de hipotecas, podrá renovarse la inscripcion provisional, pero esto deberá hacerse antes de espirar los seis meses.

89. En el libro de inserciones provisionales, se inscribirán en segundo lugar, los secuestros especiales de inmuebles por créditos no hipotecarios.

Las inscripciones de esta clase, contendrán el nombre del acreedor ejecutante, el del propietario del inmueble secuestrado, la cantidad que fuere objeto del embargo y la designacion del inmueble embargado; esta inscripcion se hará en vista de la decision judicial por la que se despachó ejecucion.

El efecto de esta suscripcion, es el expresado en el art. 87.

En caso de diferencia sobre el secuestro, ó de demora en el procedimiento, la inscripcion será renovada

antes de la conclusion de los seis meses.

90. Las inscripciones hechas en el libro de inscripciones provisionales, serán fechadas y firmadas por el oficial del registro.

91. Este libro tendrá un índice, como los registros de hipotecas.

92. En el registro destinado á recibir la inscripcion de las hipotecas impuestas en los casos de redencion de diezmos, pastos, (parcours) (1) y otros análogos, sobre un gran número de fundos pertenecientes á diversos propietarios, el encargado del registro transcribirá textualmente los instrumentos de reversion otorgados por esas redenciones, y los trasladará al índice, con los nombres propios de los diezmos y demas derechos redimidos y con los locales y los del municipio en que estuvieren ubicados los fundos hipotecados en los instrumentos de reversion.

CAP. III.

De la cancelacion de las hipotecas.

93. Cuando se extinga la deuda por la que se constituyó la hipoteca, el encargado del registro á quien se presente el título debidamente saldado, cancelará en el registro hipotecario, la inscripcion de este gravámen.

¹ Parcours segun Boiste y Nodier, es el derecho de tránsito para que pasten los animales. d el T.

94. Si no pudiere ser presentado el título, ó si subsistiendo en todo ó en parte la deuda, consintiere el acreedor en que los inmuebles gravados queden libres en todo ó en parte, el encargado del registro hará la cancelacion si se le presenta un instrumento otorgado ante notario y que contenga, ademas de la liberacion consentida por el acreedor, la declaracion expresa del notario de que transcribió este instrumento, al original del título y de que lo firmó personalmente.

95. El encargado del registro podrá tambien inscribir la cancelacion de la hipoteca sobre los inmuebles gravados, préviam la declaracion formal del acreedor, y la produccion del título. Todo esto se hará en presencia de dos testigos, cuyos nombres se mencionarán en la inscripcion.

96. Si el propietario de un inmueble gravado con hipoteca, afirmare, sin poder probarlo, que la hipoteca se ha estinguido podrá promover ante el presidente del tribunal, y pedir una informacion.

Si esta informacion, que consistirá especialmente en la audiencia de aquel á cuyo favor se constituyó, la hipoteca, de sus herederos ó causa habientes, no produjere resultados positivos, el presidente del tribunal, intimará, por la via ordinaria de edicto, al detentador del instrumento hipotecario, que lo produzca en el oficio, dentro de seis semanas contadas desde la última in-

scripcion en el diario oficial del Canton.

Esta intimacion, contendrá la designacion del instrumento, la del inmueble hipotecado y la causa de la hipoteca.

Si no hiciere esa presentacion, no se dedujere oposicion ninguna, en el plazo fijado, el tribunal, en vista de la informacion, del edicto de intimacion y de lo declarado por el actuario, pronunciará la cancelacion de la hipoteca si encontrare todo en regla.

Las costas del procedimiento, serán á cargo del promovente.

En caso de oposicion, las partes ocurrirán al juez competente.

97. La cancelacion en el registro será acompañada de una inscripcion marginal que contenga: El nombre de la persona que hiciere la presentacion del crédito ó instrumento de liberacion, la fecha, y si se tratare de este último documento, un extracto con su fecha, y la indicacion del notario ante quien se otorgó. El dia en que se haga la cancelacion.

La cancelacion á cuyo márgen no se haga la inscripcion anterior, será nula y de ningun valor.

98. Si el deudor pagare un abono podrá hacer consignar en el registro hipotecario, y aun cuando el acreedor no consienta ninguna liberacion de hipoteca, el recibo de que es portador si fuere auténtico, ó la declaracion del acreedor que muestre al encargado del registro su título, y de dos testi-

gos cuyos nombres constarán en la inscripción.

99. Siempre que el encargado del registro inscribiere en él una cancelación ó el pago de un abono, hará constar por una nota en el título, instrumento ó recibo que se le presentasen que se hizo la inscripción.

100. La cancelación en el libro de inscripciones provisionales, se hará con las precauciones prescritas por los artículos, del 93 al 97, siempre que la inscripción se haya hecho después de la estipulación del instrumento hipotecario; pero en caso de inscripción anterior á la estipulación, ó en virtud de secuestro especial, la cancelación se hará con solo el pedimento del acreedor.

CAP. IV.

Del exámen de los registros y de las declaraciones de libertad de los inmuebles.

101. El encargado del registro examinará, siempre que se le pidan los registros hipotecarios, el libro de inscripciones provisionales, y los instrumentos aun no inscritos de que fuere depositario, para saber si el inmueble que se le designe, esta escrito como gravado, y en este caso, si ya está libre en todo ó en parte del gravámen por el que se le hipotecó.

102. El que pide investigacio-

nes sobre un inmueble, lo designará en papel sellado, por su naturaleza, extensión, situación, nombre local y límites, y además si se tratare de un edificio, el número bajo el que estuviese inscrito en el catastro de seguros contra incendio, agregando los nombres, apellidos y calidades del propietario. (2196 C. N.).

El encargado del registro, escribirá su declaración al calce de ese documento.

103. Cualquier individuo podrá examinar personalmente los registros, el libro de inscripciones provisionales y los instrumentos depositados para la inscripción, con tal que lo haga en presencia del encargado ó sus sustitutos, á quienes designará el inmueble objeto de sus investigaciones, sin entenderlas á otra cosa.

CAP. V.

De los honorarios del encargado del registro.

104. Las disposiciones de este artículo, se refieren á los honorarios que para cada inscripción y por todos los trabajos relativos, concede la ley al encargado del registro.

CAP. VI.

De la responsabilidad de los encargados del registro, y de las penas que se les pueden imponer.

105. Los encargados del registro

CAP. VII.

De la vigilancia del registro de hipotecas.

111. En cada uno de los Distritos, el Prefecto vigilará el registro de hipotecas. Se asegurará con frecuencia de la exactitud y regularidad de los registros y libros prescritos, y de sus índices. Si notare negligencia ó falta de autoridad en el encargado de registro, le dirigirá las exhortaciones necesarias. Si no produjere efecto pronto y satisfactorio, informará sin demora al Consejo de Estado.

112. Además de la vigilancia del Prefecto, el Consejo de Estado hará que un delegado suyo, examine los registros, cuando menos cada dos años. La comisión especial de este delegado consistirá en notar las infracciones á la regular y uniforme ejecución de la ley, y dar cuenta al Consejo de Estado,

El decreto de 19 de Enero de 1833. previno la observancia de la ley hipotecaria anterior, y fijó las disposiciones transitorias.

serán responsables por sus propios hechos, y por las de sus empleados.

106. El encargado que no lleve los registros y los libros, en la forma que prevenga el Consejo de Estado, será castigado con una pena de diez á cuarenta francos.

107. Se aplicará la misma pena al encargado que no hiciere las inscripciones que estuvieren á su cargo, en los registros y libros, y en los ins- la manera prescrita.

108. Las reincidencias en los casos de los dos anteriores artículos, harán que se duplique la pena y aun que se pronuncie la destitución.

109. Serán responsables los oficiales del registro por los daños y perjuicios que ocasionen por la inobservancia de las reglas establecidas ó por las declaraciones erróneas que rindan.

110. El Consejo de Estado aplicará las penas de los arts. 106 al 108. La reparación de daños y perjuicios, se intentará entre los tribunales por la parte perjudicada.