

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 hacer-se 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 inscritos: 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.

2203. El conservador hará las menciones de depósito, las inscripciones y transcripciones, las unas despues 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-proprietario 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-proprietario 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.

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 designación 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 especificación de todos los gravámenes hipotecarios anteriores, las rentas, los derechos de usufructo, retracto, redención y demás derechos de la misma naturaleza.

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

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

SECCION II.

De los contratos especiales por los que se constituye hipoteca.

§ 1º—*Enumeración 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;

4º Obligaciones á título de anticipo sobre la herencia;

5º Contratos de pensión;

6º Letras de renta;

7º Contratos de renta vitalicia;

8º Instrumentos de caución de daño;

9º Instrumentos por los que se constituye hipoteca en reemplazo de caución 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 podría permitir en una época cualquiera la constitución 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 restitución 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 dirección 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 porción, por cualquier título que fuere, ó bien el propietario que liberta su fundo por la redención 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 adquisición pura y simple de algun inmueble;

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

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

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

5º Por redención 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 comprome-

ten 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 (le 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;

6º 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 ningún 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 retrocesión, 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 2012.)

§ IX.

De la caución de daño (gardance de dam.)

2067. La caución 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 algún crédito abierto, ya para preservarla de algún peligro inminente al que estuviera expuesta por algún hecho de la primera.

2068. Podrá otorgarse también caución de daño en los casos siguientes ú otros análogos:

1º A consecuencia de la partición de una herencia ó de bienes poseídos *pro indiviso*, por uno de los poseedo-

res á favor de los copartícipes, 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 caución de daño en este caso, se especificarán las deudas y gravámenes y su importe total;

2º Para formalizar una caución;

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

4º Para la ejecución de alguna empresa ó de un mandato;

5º 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 máximo de la suma por la que se constituye la hipoteca.

2069. La caución 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 caución de daño.

2070. El fiador podrá en cualquier tiempo renunciar completa ó parcialmente á las hipotecas constituidas de una caución 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. 2º

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 § 1° 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.

Siempre 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 grayámen. (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, é inscritas, con la presentacion del contrato, en el registro de hipotecas, á no ser que la ley las dispensase expresamente de ese requisito.

Mientras la estipulacion del contrato no tenga lugar, no se reputará realmente 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 especialm ente 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. 3° 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-