

VAUD (CANTON DE.)

CODIGO CIVIL DE 1819.

LIBRO III.

TITULO XVI.

CAP. III.

DE LAS HIPOTECAS.

SECCION I.

Disposiciones generales.

ART. 1584. Como el 2114 C. N.

1585. Como el 2115 C. N. agregando: Una ley especial determinará

las convenciones por las que se podrán constituir hipotecas. (1)

1586. Como el 2118, § 1º C. N., el párrafo 2º quedó suprimido.

1587. Como el 2124 C. N.

1588. Los bienes de menores, incapacitados y ausentes cuya posesion se ha deferido provisionalmente, no serán hipotecados sino por las causas y con las formalidades establecidas por la ley. (2126 C. N.)

1589. Los contratos celebrados en país extranjero, no producirán hipoteca sobre bienes situados en el canton.

(1) Véase la ley de 1824 que se insertará despues.

VAUD (CANTON DE)

333

1590. Solo será válida la hipoteca cuyo instrumento declare especialmente la naturaleza y situacion de cada uno de los inmuebles que actualmente pertenezcan al deudor y sobre los que consiente la hipoteca del crédito. (1) Cada uno de todos sus bienes presentes podrá ser nominalmente sujeto á la hipoteca.

Los bienes futuros no podrán ser hipotecados. (art. 2129 C. N.)

1591. Como el 2131 C. N.

1592. Como el 2133 C. N.

SECCION II.

Del orden de las hipotecas entre sí.

1593. La hipoteca será clasificada entre los acreedores desde el día del otorgamiento del instrumento, siempre que se haga la inscripcion en el término fijado por la ley en los registros públicos á este objeto destinados; si así no se hiciese, la hipoteca tendrá el lugar que le corresponda por la fecha de la inscripcion. (dif. del 2134 C. N.)

(1) V. la ley de 28 de Mayo de 1824 antes citada.

CAP. IV.

De la inscripcion y cancelacion de las hipotecas.

1594. Una ley especial prescribirá la manera de hacer la inscripcion y la cancelacion de las hipotecas y fijará las obligaciones y responsabilidad del oficial público encargado de llevar los registros.

1595. El acreedor inscrito por un capital que produzca réditos tendrá derecho de ser clasificado con una hipoteca igual á la del capital, por solo el importe de tres años y el año corriente (2151 C. N.)

CAP. V.

De los efectos de los privilegios é hipotecas entre los acreedores hipotecarios.

1596. Siempre que el acreedor de fecha anterior obtenga la *autorizacion (revestiture.)* de su hipoteca, el acreedor de fecha posterior podrá obtenerla reembolsando al primero de su crédito hipotecario en capital, intereses y gastos.

1597. Siempre que el acreedor de fecha anterior haga saber jurídicamente al acreedor posterior en fe-

cha la sentencia que pronunció la *autorización* á su favor, el derecho de obtenerla para sí, concedido en el artículo anterior al acreedor posterior en fecha se prescribirá en un año contado desde la conclusion del plazo concedido por la ley al deudor para el rescate ó retracto (*reemption*.)

1598. Si el acreedor de fecha anterior hiciere saber al de fecha posterior la sentencia que le concedió la *autorización* despues de concludido el plazo acordado por la ley al deudor para el rescate ó retracto (*reemption*) la prescripcion de un año establecida en el artículo anterior comenzará á correr contra el acreedor posterior en tiempo, desde la fecha de la notificación.

1599. Siempre que el acreedor anterior en tiempo dejare de notificar al acreedor posterior la sentencia de *autorización*, la accion concedida por el art. 1596 al acreedor de fecha posterior se prescribirá en diez años contados desde la fecha de la sentencia antes mencionada.

1600. Aun cuando el acreedor posterior en tiempo obtenga la *autorización* sobre el inmueble hipotecado, el acreedor primero en tiempo conservará sobre él su derecho hipotecario.

Este derecho solo se extingue con el pago que el acreedor de fecha posterior haga del crédito anterior, cau-

riendo su importe de capital, réditos y accesorios y con la extincion del crédito anterior de cualquier modo que se verifique.

CAP. VI.

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

1601. Como el 2166. C. N.

1602. Como el 2168. C. N.

1603. Como el 2175. C. N.

1604. El tercer poseedor deberá los frutos del inmueble hipotecado desde el dia en que se le haga la intimación para que pague ó abandone. (2176 1ª parte C. N.)

1605. Como el 2177 párrafo 1º C. N.

1606. El tercer poseedor que pague la deuda hipotecaria, abandone al que lo embargue el inmueble hipotecado, ó sufra su expropiación, se subrogará en los derechos del acreedor contra el deudor y contra las demas hipotecas del crédito. (2178 C. N.)

1607. Si no hubiere otras hipotecas ó si se encontraren en poder del deudor, el tercer poseedor ejercerá contra él sus recursos para obtener el reembolso del capital y accesorios del crédito y además, é independiente

mente de ese reembolso por los daños y perjuicios que al ser despojado sufre.

Pero solo se admitirá la repetición por daños y perjuicios, si el tercer poseedor hubiese hecho saber al deudor el embargo y no recibiere garantía para asegurarse.

1608. Si hubiese otras hipotecas que se encontraren en poder de terceros, el que en el caso previsto en el artículo 1606 tenga el crédito por subrogación, podrá ejercitar sus recursos segun lo crea conveniente contra el deudor principal, ó bien contra los terceros poseedores, pero cuando los dirija contra éstos, solo podrá hacerlo hasta la concurrencia de la parte que cada uno de ellos tenga en la deuda, teniendo en cuenta el valor de los bienes hipotecados de que son poseedores.

1609. Los que segun el artículo anterior contribuyan al pago del crédito y daños y perjuicios, tendrán sus recursos expeditos contra el deudor para obtener el reembolso.

CAP. VII.

De la extincion de los privilegios é hipotecas.

1610. Los privilegios é hipotecas se extinguen:

1º Por la extincion de la obligación principal;

2º Por la renuncia que haga el acreedor de la hipoteca;

3º Por la enagenación de los bienes del deudor en pública almenada;

4º Por la prescripción.

Ganará prescripción el deudor para los bienes que en su poder se encuentren, con el lapso del tiempo fijado para la prescripción de las acciones que producen la hipoteca ó el privilegio. Para los bienes que estén en poder de tercero el deudor alcanzará la prescripción con la deuda principal y en cualquier caso, por el lapso del tiempo fijado para la prescripción de las acciones reales (2180 C. N.)

LEY DE 28 DE MAYO DE 1824. (1)

CAP. 1º.

De los contratos por los que se constituyen las hipotecas.

SECCION I.

Disposiciones generales.

ART. I. Los instrumentos por los que se puede constituir hipoteca son:

(1) Esta ley y la de 24 de Diciembre de 1849 que se insertará despues completan la legislación hipotecaria del Canton de Vaud.

- 1º Los asignados (1);
- 2º Las letras de rentas;
- 3º Los contratos de renta vitalicia;
- 4º Instrumentos de retracto ó reversion (*revers*);

5º Los instrumentos de caucion de daño (*gardance de dams*) (2044 Código de Fribourg). (2)

2. Ningun efecto producirá la hipoteca constituida por contrato que no sea de los especificadas en el artículo anterior.

3. La hipoteca se constituye en primer lugar ó en grados ulteriores (*en mieux value*.)

Siempre que se constituya de este último modo se especificarán en el instrumento las cargas anteriores.

SECCION II.

De los asignados (assignats.)

4. Como el 2045, Código de Fribourg.

(1) La antigua jurisprudencia llamaba así á los contratos de *constitution de rentas*, (Becherelle) conocidos en nuestro derecho con el nombre de censos consignativos. [N. de IT.]

2 No se encuentra en español el equivalente exacto de *gardance des dams*; la primera de estas palabras no es francesa y la segunda es anticuada. Segun Becherelle viene del [latín *damnum* N. del T.]

5. Las reglas concernientes á los asignados quedan fijadas en los artículos 1090 al 1101, inclusive, del Código civil.

SECCION III.

De las letras de renta.

6. Como el 2061 C. de Fribourg. 7 y 8. Como los 2062 y 2063. *ibid.*

9. Las demas reglas relativas á las letras de renta quedan establecidas en los artículos del 1394 al 1397 del Código civil.

SECCION IV.

De los contratos de renta vitalicia.

10. Como el 2066 C. N. de Fribourg.

11. Las reglas relativas á los contratos de renta vitalicia quedan fijadas en los artículos 1451 al 1459 (1) inclusive del Código civil [1968 al 1976 C. N.]

SECCION V.

De los instrumentos de retracto (revers.)

12 al 16. Como los 2047 al 2050 C. de Fribourg.

1 V. estas referencias al fin de está ley.

SECCION VI.

De las cauciones de daño (gardances de dams.)

17 al 20. Como los 2067 al 2070 C. de Fribourg.

CAP. II.

De los privilegios especiales sobre inmuebles.

21. El instrumento que asegura privilegios sobre inmuebles es aquel por el que un propietario conviene con el propietario vecino ó con la autoridad de policía el costo de las reparaciones á que estén obligados, uno para impedir la ruina de su propiedad y el otro para la seguridad pública, con el fin de que puedan aprovecharse del privilegio especial que la ley les asegura sobre los inmuebles mismos que dieren lugar á las reparaciones.

22. Los casos en los que prosede el privilegio especial quedan determinados en los artículos 1579 al 1582 del Código civil.

23. La urgencia de las reparaciones que dén lugar á privilegios especiales siempre se hará constar previamente por peritos nombrados y juramentados para este efecto.

El costo de esas reparaciones será fijado por los peritos dentro de un mes contado desde la conclusion de los trabajos.

24. El acreedor podrá promover un litigio siempre que hubiere diferencias sobre el costo de las reparaciones.

La sentencia que se pronuncie tendrá el mismo efecto que el instrumento otorgado ante notario.

25. El privilegio especial concedido al Estado por los derechos de mutacion ó impuesto predial (Cód. civ. art. 1583), no necesita instrumento judicial ó voluntario por parte del deudor.

CAP. III.

De la manera de constituir las hipotecas.

26. La hipoteca no tendrá lugar sino con las formalidades autorizadas por la ley (C. civ. art. 1585 § 1º)

27. Solamente es válida la hipoteca cuyo instrumento declara especialmente la naturaleza y situacion de cada uno de los inmuebles. (Cód. civ. art. 1590.)

28. El que quiera constituir una hipoteca presentará al notario una copia literal y debidamente certificada del artículo ó artículos del catastro relativos al inmueble ó inmuebles comprendidos en la constitucion de la hipoteca.

29. El notario se ajustará exactamente para la designacion de los inmuebles á dicha copia, tanto para los puntos mencionados en el art. 27 co-

mo para los nombres locales, folios de los planos y números bajo los que en ellos figuren los inmuebles.

Indicará además el instrumento los cuatro límites principales: esta indicación la hará la misma persona que constituye la hipoteca.

30. En los municipios en donde no existan planos territoriales levantados después de 1803, el notario se ajustará á la copia mencionada, en lo que se refiere á la designación de los inmuebles sobre todos los puntos expresados en el artículo anterior y que no tenga relación con los planos: cuando éstos se levanten se seguirán en todo las reglas establecidas en el citado artículo.

31. Las disposiciones de este capítulo serán aplicables en todo á los asignados que se otorguen ante los jueces de paz.

32. Serán igualmente aplicables á los instrumentos que se otorguen ante notario y á las sentencias que los suplen (art. 24), siempre que en ambos casos aseguren privilegios especiales sobre inmuebles.

CAP. IV.

De la inscripción de las hipotecas en los registros hipotecarios.

33. Una ley especial prescribirá la manera de hacer la inscripción y la cancelación de las hipotecas; mientras esa ley se promulga, la inscrip-

ción de las hipotecas y privilegios especiales enumerados en el artículo 22 se hará en los actuales registros.

REFERENCIAS

DE LA LEY

ANTERIOR AL CODIGO CIVIL DEL MISMO CANTON.

ART. 5º. De la ley de 28 de Mayo de 1824.

1090. El marido asegurará la restitución de todos los bienes muebles que reciba de su mujer en la época del matrimonio y durante él, tales como créditos, dinero en efectivo, ú otros valores.

1091. Esta seguridad se dará en un asignado que imponga hipoteca sobre uno ó varios inmuebles, si el marido no tuviere bienes por una obligación personal que equivaldrá á un instrumento hecho ante notario.

El artículo 9.

1394. Como el 1909 C. N.—Se podrá estipular un interés por el capital que el prestamista se compromete á no exigir. Este préstamo se llama "Constitución de renta." El artículo del Código de Vaud agrega: La renta podrá estipularse de dos modos; como *carta de renta* y vitalicia.

1395. No se podrán otorgar car-

LEY

DEL 24 DE DICIEMBRE
DE 1840.

REGISTRO DE LOS GRAVÁMENES DE
INMUEBLES.

CAP. I.

Disposiciones generales.

ART. 1. Se establecerá en la cabecera de cada distrito una oficina de registro en la que se inscribirán los instrumentos que gravan á los inmuebles del Distrito con alguno de los gravámenes enumerados en el artículo 3º.

2. En cada uno de los Distritos habrá un oficial público encargado de la dirección de la oficina del registro, y que se denominará *conservador de gravámenes inmuebles*.

3. Están sujetos á inscripción: a. las constituciones de hipoteca (2134 C. N.); b. Las donaciones de inmuebles *inter-vivos* (939 C. N.); c. El usufructo de inmuebles; d. Las sustituciones inmuebles; e. Los embargos de bienes raíces llevados á cabo en virtud de instrumentos que no produzcan hipoteca sobre los inmuebles embargados (678 C. de proced. frances).

4. Con este objeto se abrirá en cada oficina: a. *Un registro de presentación* para todo el Distrito, en el

tas de renta sin garantía de hipoteca para el prestamista.

El artículo 11.

1451. Como el 1968 C. N. La renta vitalicia puede constituirse á título oneroso, por cierta suma, por cosa mueble ó por un inmueble.

1452. Como el 1969 C. N. Podrá constituirse también á título gratuito.

1453. Como el 1970 C. N. En el caso del artículo anterior la renta es reductible: si excediere de la cantidad de que se puede disponer, será nula, si fuere á favor de persona incapaz de recibirla.

1454. Como el 1971 C. N. La renta puede establecerse á favor del que proporciona su precio ó á favor de un tercero.

El artículo 22.

1579. hasta el 1582 detallan los privilegios sobre ciertos inmuebles: los citados, son:

1º El privilegio del copropietario de una pared medianera, sobre el edificio vecino;

2º El copropietario de una cosa común, sobre ella, por las reparaciones;

3º El privilegio del dueño de una parte de una cosa sobre el resto, por las reparaciones;

4º El privilegio de la policía sobre los inmuebles que hicieron reparaciones.

que se inscribirán las presentaciones y depósitos de todos los instrumentos destinados á la inscripción, á medida que se presenten y por el orden en que eso se haya hecho; **b.** Un registro titulado *de gravámenes* para cada uno de los municipios del Distrito y destinado á la inscripción de instrumentos que graven inmuebles situados en el municipio, con cualquiera de las cargas enumeradas en los párrafos **a**, **b**, **c**, y **d.** del art. 3º; **c.** Un registro titulado *de embargos* para todo el Distrito y en el que se inscribirán los secuestros enunciados en el párrafo **e** del art. 3º.

5. Se establecerán además para el registro de los gravámenes de cada municipio: **a.** Un índice por orden alfabético de los nombres de los propietarios de los inmuebles gravados; **b.** Un índice que contenga tantas divisiones como artículos tenga el catastro del municipio. Esas divisiones irán encabezadas con los mismos números de los artículos del catastro y se seguirán por su orden.

Los índices de los municipios que tengan un catastro y una serie de números de artículos distintos para los *edificios* tendrán también una serie de divisiones dedicada especialmente á los edificios.

El conservador escribirá en cada una de las divisiones del índice catastral, con cifras y por orden de guarismos los números y los folios del re-

gistro de gravámenes en el que estén inscritos los instrumentos que graven inmuebles, á los que pertenece el número de esta division.

El índice de cada municipio concluirá con una division con el rubro de: "Inmuebles que no se encuentran en el catastro," y que contendrá los números y los folios del registro de gravámenes en el que se inscriban los instrumentos que graven inmuebles que no estén comprendidos en el catastro.

6. El registro de embargo tendrá un índice en el que se inscribirán por orden alfabético los nombres del acreedor, ejecutante y deudor ejecutado.

7. Los registros é índices los proporcionará el Estado y se establecerán uniformemente. Antes de ser entregados á los conservadores serán foliados, rubricados y numerados por el prefecto del Distrito.

8. Los registros se llevarán sin dejar espacios en blanco ni hacer enterrenglonaduras. Las correcciones se rán aprobadas, fechadas y rubricadas.

9. Cualquiera correccion que se haga en el índice del catastro será aprobada, fechada y firmada por el conservador, que levantará una acta verbal motivada, fechada y firmada en el registro de gravámenes, trasladando al índice el número y el folio del registro bajo los que se haya levantado el acta.

10. Siempre que alguno de los términos fijados por esta ley espire en Domingo ó dia de fiesta legal la operacion se practicará en el primer dia útil siguiente.

CAP. II.

De la presentacion de instrumentos de la hipoteca, donacion, sustitucion ó usufructo.

11 y 12. Todos los instrumentos de hipotecas, donacion, sustitucion de inmuebles ó usufructo sobre los mismos serán presentados en el término de diez dias al conservador del Distrito en el que estén situados los bienes gravados, y entregados personalmente para que sean inscritos en el registro de gravámenes.

13 y 14. En los casos de usufructo legal, el usufructuario presentará la acta de defuncion del cónyuge muerto ó el título por el que se constituyó el usufructo, así como la acta de nacimiento del hijo y el estado de los inmuebles gravados por consentimiento del hijo si es mayor de edad, y si fuere menor por el del tutor ó curador *ad-hoc*. Este consentimiento se prestará en instrumento auténtico; si no lo hubiere se suplirá por una sentencia definitiva.

15. Siempre que un instrumento comprenda inmuebles situados en diversos Distritos, se harán la presentacion y el depósito ante cada uno de

los conservadores de los diversos Distritos.

16. Siempre que el usufructo, aunque sea eventual, ó una sustitucion, recaigan sobre bienes determinados pero enumerados sin especificacion de inmuebles, el término señalado en el art. 11 será de treinta dias.

17. Siempre que el usufructo ó la sustitucion recaigan sobre bienes eventuales cuya determinacion dependa de un suceso futuro, la presentacion y el depósito del título constitutivo se harán llegado que sea el acontecimiento.

18. Todos los instrumentos presentados al conservador para el depósito y la inscripción expresarán necesariamente en la designacion de los inmuebles:

1º El municipio en el que estén situados;

2º Para cada inmueble; **a.** Si existen planos posteriores á los de 1803; el artículo del catastro mas reciente, el folio y el número del último plano, el nombre local, la naturaleza del suelo y su estension; **b.** Si los planos son anteriores al año de 1803, ó si no los hubiere, el número del catastro, el nombre local, la naturaleza del suelo, los límites y la estencion; **c.** Si el inmueble no está en el catastro, el nombre local, la naturaleza del terreno, los límites y la extension. Cuando el gravámen afecte nada más una porcion del inmueble, esa fraccion será

indicada por su estension y situacion en dicho inmueble.

19. Si el instrumento no expresare todo lo requerido en el artículo 18 podrá ser suplido con uno de reconocimiento otorgado por las partes ante notario, en oficio, en el mismo título, ó en un añadido (allonge). Si aun esto faltare podrá procederse segun el artículo 27.

20. La presentacion y el depósito se harán á solicitud de las partes interesadas.

La entrega de un título á un tercero equivale al mandato para presentarlo, depositarlo, hacerlo inscribir y reeogerlo despues de hecha la inscripcion.

21. En todo caso la presentacion y el depósito se harán á pedimento y bajo la responsabilidad de una persona nombrada *ad-hoc* por el juez de paz, despues de formalizado el acto que deba registrarse ó de ser aprobado judicialmente cuando esto último procediere.

22. En el término de cinco dias expedirán los notarios y actuarios á las partes interesadas en la inscripcion testimonios de los actos é instrumentos que produzcan alguno de los gravámenes enunciados en el art. 11.

23. Cuando se presente un instrumento al conservador y se haga el depósito, lo inscribirá inmediatamente en el registro de presentaciones á medida y en el orden en que

éstos se hagan. El promovente presentará, si lo desea, la inscripcion. (2199 C. N.).

24. La inscripcion expresará: a. En el margen el número de orden de la presentacion; b. los nombres y apellidos del que hace la presentacion y el depósito y el carácter con que procede; c. la naturaleza del título, su fecha y la clase de gravámen; d. El nombre del notario que otorgó el instrumento, ó la designacion de la autoridad de la que emanare, ó el nombre de la persona que lo hubiere firmado; e. el dia y la hora de la presentacion (2148 C. N.).

25. El registro de presentaciones se llevará en forma de diario. Contendrá una série no interrumpida de números, y cada presentacion que en él se inscriba tendrá el número que le asigne el orden de presentacion del instrumento.

26. La devolucion del instrumento presentado y depositado se inscribirá al margen de cada presentacion. La inscripcion fechada que de esta devolucion se haga será firmada por la persona á quien se entregue el instrumento.

CAP. III.

De las presentaciones provisionales.

27. Siempre que cualesquiera de los instrumentos enunciados en el art. 11 no designe los inmuebles gra-

vados en la forma que prescribe el art. 18 ni haya sido suplido con una acta de reconocimiento, la parte interesada en la inscripcion podrá pedir para conservar sus derechos una *inscripcion provisional por presentacion provisional*.

28. Con este objeto hará y firmará por sí ó por tercero un *estado provisional* de los inmuebles que se van á gravar, designándolos como lo previene el art. 18. Dicho estado podrá presentarse por medio de oficio.

29. El instrumento y el estado provisional serán presentados al conservador en el plazo señalado para que los inscriba en el registro de gravámenes.

La inscripcion en el registro de presentaciones llevará este rubro: *Presentacion provisional*.

30. Son aplicables á las presentaciones provisionales los artículos 11 y 24.

31. Se notificará al propietario de los inmuebles enunciados la inscripcion provisional y se le entregará cópia del estado provisional. Se hará dicha notificacion y se entregará cópia de la diligencia al conservador dentro de ocho dias siguientes á la presentacion provisional. Este término será de un mes siempre que la persona á quien deba hacerse la notificacion no tuviere un domicilio conocido en el canton ó lo tuviere en otro de los de Suiza. El con-

servador no recibirá la cópia de la diligencia si se le entrega despues de los términos señalados. Se tendrán por no hechas en este caso la presentacion y la inscripcion provisionales y no producirán efecto alguno. El portador del instrumento tiene derecho de hacer nueva presentacion.

32. La diligencia presentada se inscribirá en el registro de presentaciones y gravámenes y será anotada al margen de la presentacion ó inscripcion provisionales.

33. El que hiciere una presentacion provisional intentará una accion ante el Tribunal competente para el propietario de los inmuebles, con el fin de que decida sobre el mérito del estado provisional. En el término de tres meses se comparecerá ante el Tribunal.

34. El procedimiento será sumario.

35. Si el que hizo la presentacion provisional ó el propietario de los inmuebles no intentare su accion en el plazo fijado en el art. 33, ó si el que hizo la presentacion provisional abandona el litigio, los interesados podrán obtener la cancelacion.

36. Cuando se fije el *estado definitivo* de los inmuebles gravados por una acta de reconocimiento, ó por una sentencia, habrá lugar á la *presentacion definitiva* dentro del término fijado en el art. 11 y en la forma prevenida en el cap. 2º.