

TRATADO DE DERECHO CIVIL

SEGUN EL TRATADO DE PLANIOL

por

Georges Ripert

*Miembro del Instituto
Profesor Honorario en la Facultad
de Derecho de París*

Jean Boulanger

*Profesor de Derecho Civil de
la Facultad de Derecho
de París*

TOMO VII

DERECHOS REALES (2ª parte)

*Caracteres generales de las garantías - Publicidad
inmobiliaria - Garantías reales inmobiliarias -
Garantías mobiliarias*

REPUBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA



SECRETARÍA GENERAL
BIBLIOTECA

LA LEY

BUENOS AIRES

LIBRERIA TEMIS LTDA.

CALLE 13 No. 6-45
BOGOTÁ - COLOMBIA

INDICE

PRIMERA PARTE

CARACTERES GENERALES DE LAS GARANTIAS

	Pág.
CAPÍTULO I.— <i>Análisis y división de las garantías</i>	15
SECCIÓN 1.— <i>La obligación del deudor</i>	17
SECCIÓN 2.— <i>Garantías personales</i>	24
§ 1. Fianza	26
§ 2. Acción del acreedor contra un tercero	28
A. Acciones directas	28
B. Acción contra el asegurador del crédito	30
SECCIÓN 3.— <i>Tenencia o posesión por el acreedor de un bien del deudor</i>	30
§ 1. Derecho de retención	32
A. Atribución del derecho de retención	35
B. Efectos del derecho de retención	39
§ 2. La prenda	41
A. Prenda	42
B. Anticresis	46
SECCIÓN 4.— <i>La hipoteca</i>	49
§ 1. Evolución histórica	49
§ 2. Fuentes de las hipotecas	55
§ 3. Carácter jurídico de la hipoteca	58
A. Carácter accesorio	59
B. Separación de la acción hipotecaria y de la acción personal	60
C. Especialidad de la hipoteca	62
D. Indivisibilidad de la hipoteca	66
SECCIÓN 5.— <i>Los privilegios</i>	67
§ 1. Privilegios generales y especiales	68

	Pág.
§ 2. Privilegios mobiliarios	69
§ 3. Privilegios inmobiliarios	72
CAPÍTULO II. — <i>Efectos de las garantías reales</i>	75
SECCIÓN 1. — <i>Derechos de los acreedores en la liquidación del patrimonio del deudor</i>	76
A. Separación en los bienes que componen el patrimonio	77
B. Acreedores quirografarios pagados con preferencia	81
SECCIÓN 2. — <i>Graduación de los privilegios e hipotecas</i> ...	83
A. Graduación de los privilegios mobiliarios ..	84
B. Graduación de las garantías inmobiliarias ..	87
SECCIÓN 3. — <i>Derecho de persecución</i>	90

SEGUNDA PARTE

PUBLICIDAD INMOBILIARIA

CAPÍTULO I. — <i>Evolución del régimen de la publicidad inmobiliaria</i>	97
SECCIÓN 1. — <i>Historia del régimen de publicidad inmobiliaria</i>	98
§ 1. Derecho antiguo y derecho intermedio	98
A. Derecho antiguo	98
B. Creación de la publicidad para el derecho intermedio	102
§ 2. El Código civil	104
A. La publicidad parcial de las enajenaciones y de las hipotecas	104
B. La transcripción hipotecaria de la ley del 23 de marzo de 1855	108
C. Sucesivas modificaciones en el Código civil	110
D. Nueva concepción de la transcripción en el decreto-ley del 30 de octubre de 1935	112
§ 3. Reorganización de la publicidad inmobiliaria. Decreto-ley del 4 de enero de 1955	114

	Pág.
§ 4. Regímenes llamados de publicidad real	117
A. Sistema Torrens	117
B. Sistema alemán	120
C. Sistema de Alsacia-Lorena	121
CAPÍTULO II.— <i>Organización y funcionamiento de la publicidad inmobiliaria</i>	123
SECCIÓN 1.— <i>Organización de la publicidad</i>	124
§ 1. Oficinas de conservación de hipotecas	124
§ 2. Registros y fichero inmobiliario	128
A. Registros de formalidades	129
B. Fichero inmobiliario	132
1º Fichas personales de propietarios	136
2º Fichas parcelarias	138
3º Fichas de inmuebles	139
§ 3. Reglas generales de publicidad	142
A. Autenticidad de los actos sometidos a publi- cidad	143
B. Reglas que aseguran la exactitud de las men- ciones	146
1º Identificación de las personas	146
2º Identificación de los inmuebles	149
C. Regla referente a la continuidad en la publi- cidad: el principio del efecto relativo	151
SECCIÓN 2.— <i>Funcionamiento de la publicidad</i>	157
§ 1. Modo de cumplimiento de las formalidades de pu- blicidad	158
§ 2. Comunicación de los documentos de la conserva- ción de hipotecas a los interesados	162
A. Solicitud de certificados	163
B. Entrega de certificados	165
§ 3. Atribuciones y responsabilidades del conservador de hipotecas	168
A. Atribución de control del conservador	168
B. Responsabilidad del conservador	177
CAPÍTULO III.— <i>Transcripción de las mutaciones inmobiliarias</i> ..	179
SECCIÓN 1.— <i>Dominio de la transcripción</i>	180
§ 1. Documentos y sentencias que realizan o verifi- can mutaciones de propiedad entre vivos	181

	Pág.
§ 2. Actos de constitución de derechos reales inmobiliarios y de ciertos derechos personales	183
§ 3. Mutaciones y constituciones de derechos por desceso	185
A. Transmisión de propiedad por causa de muerte	186
B. Constitución de derechos por causa de muerte	192
§ 4. Actos y sentencias declarativos de derechos reales inmobiliarios	193
§ 5. Publicidad relativa a derechos publicados precedentemente	194
A. Publicidad de las restricciones impuestas al derecho de disponer	195
B. Actos o sentencias que verifican la creación, consolidación o conservación de un derecho publicado precedentemente	197
C. Actos y sentencias que revelan la amenaza que pesa sobre un derecho o verifican la destrucción de ese derecho	198
§ 6. Publicidad de pura información	202
A. Publicidad impuesta a la administración ...	203
B. Publicidad facultativa para los particulares	204
§ 7. Publicidad prevista por leyes especiales	204
SECCIÓN 2.— <i>Formas y plazos de la transcripción</i>	206
§ 1. Formas de la transcripción	206
§ 2. Plazos de la transcripción	209
A. Determinación de los plazos	209
1º Regla general	210
2º Certificados notariales	211
3º Decisiones judiciales	213
B. Sanciones por la inobservancia de los plazos	214
SECCIÓN 3.— <i>Sanciones por la falta de transcripción</i>	216
§ 1. Inoponibilidad a los terceros de los actos o sentencias no transcritos	218
A. Personas que pueden prevalerse de la falta de publicidad	219
B. Personas que no pueden prevalerse de la falta de publicidad	222

	Pág.
C. Solución de conflicto de derechos por la noción de inoponibilidad	229
D. Condición particular de aplicación de la noción de inoponibilidad	233
1º Aplicaciones de la noción de inoponibilidad en la hipótesis de un conflicto de derechos	233
a) Donaciones inmobiliarias	233
b) Locaciones por más de doce años y cesiones de alquileres y arrendamientos por más de tres años	237
2º Aplicaciones de la noción de inoponibilidad al margen de un conflicto de derechos	238
§ 2. Otras sanciones de la inoponibilidad	240
A. Casos en los que no puede aplicarse la noción de inoponibilidad	240
1º Transmisión y constitución de derechos por causa de muerte	241
2º Actos y sentencias declarativos	244
3º Actos o sentencias publicados con el único fin de informar sobre un derecho precedentemente publicado	244
B. Sanciones establecidas por la ley	245
«CAPÍTULO IV.— <i>Publicidad de las garantías reales</i>	249
§ 1. Condiciones de la inscripción	251
§ 2. Formas de la inscripción	255
A. Modo de cumplimiento de la formalidad ...	255
B. Menciones de las minutas	257
§ 3. Sanciones de las reglas de publicidad	263
A. Falta de inscripción	263
B. Inobservancia de las reglas relativas a las indicaciones que deben figurar en las minutas	264
SECCIÓN 1.— <i>Detención de las inscripciones</i>	267
1º Publicación de la mutación de la propiedad	270
2º Aceptación beneficiaria o vacancia de la sucesión del deudor	271
3º Embargo del inmueble	274
4º Convocatoria judicial y quiebra	276

	Pág.
SECCIÓN 2. — <i>Duración de las inscripciones</i>	277
§ 1. Caducidad y renovación de las inscripciones	277
§ 2. Radiación de las inscripciones	284
A. Cancelación voluntaria	284
B. Cancelación judicial	287
C. Efectos de la anulación de una cancelación .	289
D. Atribuciones y responsabilidad del conser- vador	291

TERCERA PARTE

GARANTIAS REALES INMOBILIARIAS

CAPÍTULO I. — <i>Hipoteca convencional</i>	297
SECCIÓN 1. — <i>Constitución de la hipoteca</i>	302
§ 1. Objeto de la hipoteca	303
A. Bienes y derechos susceptibles de hipoteca ..	303
1º Bienes inmobiliarios	304
2º Derechos inmobiliarios	306
B. Asiento de la hipoteca	308
1º Accesorios del inmueble	308
2º Mejoras	310
3º Subrogación real	312
C. Prohibición de hipotecar los bienes futuros	313
1º Insuficiencia de los bienes presentes	315
2º Deterioro del inmueble hipotecado,	317
§ 2. Condiciones de fondo	318
A. Condiciones exigidas con respecto a la per- sona que constituye la hipoteca	318
1º Carácter de titular del derecho	318
2º Capacidad	323
3º Poder	324
B. Especialidad de la hipoteca	327
1º Especialidad de la garantía hipotecaria	327
2º Determinación de los créditos garantiza- dos	329

	Pág.
§ 3. Condiciones de forma	332
A. Necesidad de una escritura pública	332
B. Responsabilidad del notario	337
§ 4. Publicidad de la hipoteca	340
SECCIÓN 2.— <i>Efectos de la hipoteca</i>	341
§ 1. Relaciones del acreedor hipotecario con el propietario del inmueble	342
A. Mantenimiento de los derechos del propietario antes de la realización de la garantía ..	342
B. Realización de la garantía hipotecaria	346
C. Créditos que sustituyen al inmueble hipotecado	349
1º Indemnización por expropiación	350
2º Indemnización proveniente de seguros ...	351
3º Indemnizaciones por responsabilidad	353
4º Indemnizaciones por separación legal ...	354
§ 2. Clasificación de los acreedores	355
A. Monto del crédito hipotecario	355
B. Orden de graduación	358
1º Graduación en el orden de las inscripciones	358
2º Conflicto entre una hipoteca que grava varios inmuebles y las hipotecas que gravan cada una a uno de esos inmuebles ..	360
3º Conflicto con las garantías legales	361
SECCIÓN 3.— <i>Cesión y extinción de la hipoteca</i>	364
§ 1. Cesión de la hipoteca	364
§ 2. Extinción de la hipoteca	366
A. Extinción por vía de consecuencia	366
B. Extinción por vía principal	369
1º Renuncia del acreedor	369
2º Prescripción	370
3º Causas diversas de extinción no previstas por la ley	374
SECCIÓN 4.— <i>Convención de anticresis</i>	376
CAPÍTULO II.— <i>Hipotecas judiciales</i>	381
SECCIÓN 1.— <i>Hipoteca judicial inherente a una sentencia condenatoria del deudor</i>	381
§ 1. Fuentes de la hipoteca judicial	387

	Pág.
A. Actos jurisdiccionales	387
B. Decisiones que implican hipoteca	390
§ 2. Caracteres y efectos de la hipoteca judicial	394
A. Asiento de la hipoteca	394
B. Publicidad de la hipoteca	398
C. Efectos de la hipoteca	400
SECCIÓN 2.— <i>La hipoteca judicial, medida conservatoria</i> ..	402
A. Carácter y forma de constitución	403
B. Publicidad y efectos	404
CAPÍTULO III.— <i>Hipotecas legales</i>	407
SECCIÓN 1.— <i>Hipoteca legal de la mujer casada</i>	410
§ 1. Evolución histórica	411
§ 2. Extensión de la hipoteca	417
A. Créditos garantizados	417
B. Bienes gravados	420
§ 3. Publicidad y rango de la hipoteca	423
A. Función atribuida a la inscripción	423
B. Realización de la inscripción	426
1º Fecha de la inscripción	426
2º Reglas relativas a la inscripción	428
3º Inscripción provisoria	432
C. Efecto de la inscripción	435
§ 4. Convenciones relativas a la hipoteca legal y re- curso judicial contra la inscripción	437
A. Convenciones relativas a la hipoteca legal ..	438
B. Recurso judicial de levantamiento	445
SECCIÓN 2.— <i>Hipoteca legal de los menores bajo tutela y de los interdictos</i>	447
§ 1. Condiciones de la hipoteca legal	448
A. Personas que benefician de la hipoteca	448
B. Personas sometidas a la hipoteca	451
C. Generalidad de la hipoteca	453
§ 2. Publicidad y rango de la hipoteca	454
A. Realización de la inscripción	456
1º Inscripción realizada al comienzo o du- rante la existencia de la tutela	456

	Pág.
2º Inscripción realizada después de la expiración de la tutela	459
B. Reducción y levantamiento de la inscripción	460
C. Rango y efecto de la inscripción	462
SECCIÓN 3.— <i>Diversas hipotecas legales</i>	463
§ 1. Hipotecas del Estado y de las personas públicas	463
§ 2. Hipotecas legales a favor de particulares	466
CAPÍTULO IV.— <i>Privilegios sobre los inmuebles</i>	469
SECCIÓN 1.— <i>Reglas generales</i>	469
SECCIÓN 2.— <i>Privilegios generales sobre los inmuebles</i>	474
SECCIÓN 3.— <i>Privilegio del vendedor de inmueble</i>	479
§ 1. Nociones generales	479
§ 2. Condiciones del privilegio	482
A. Créditos garantizados	482
B. Naturaleza del crédito privilegiado	484
C. Bienes gravados con el privilegio	486
§ 3. Publicidad y rango del privilegio	487
SECCIÓN 4.— <i>Privilegio del copartícipe</i>	494
§ 1. Condiciones de existencia	495
A. Créditos garantizados	495
B. Asiento del privilegio	498
§ 2. Publicidad y rango del privilegio	499
SECCIÓN 5.— <i>Privilegio de los arquitectos y constructores</i> ..	505
§ 1. Créditos garantizados y asiento del privilegio ...	505
A. Créditos garantizados	505
B. Asiento del privilegio	507
§ 2. Condiciones de existencia del privilegio	508
§ 3. Publicidad y rango del privilegio	509
SECCIÓN 6.— <i>Separación de patrimonios</i>	511
§ 1. Créditos garantizados y asiento del privilegio ..	513
§ 2. Publicidad y efectos	515
SECCIÓN 7.— <i>Privilegios establecidos por leyes especiales y transformados en hipotecas legales</i>	518
A. Antiguos privilegios por trabajos	518
B. Privilegios del Tesoro	520

	Pág.
CAPÍTULO V.— <i>Derecho de persecución sobre los inmuebles y purga de las hipotecas</i>	523
SECCIÓN 1.— <i>Derecho de persecución contra el tercero detentador</i>	524
§ 1. Condiciones de ejercicio del derecho de persecución	525
A. Existencia de una enajenación	525
1º Enajenaciones que dan lugar al derecho de persecución	525
2º Enajenaciones no oponibles al acreedor ..	527
3º Enajenaciones que implican la extinción del derecho de persecución	528
B. Exigibilidad del crédito y oponibilidad del derecho del acreedor	530
§ 2. Ejercicio del derecho de persecución	533
A. Procedimiento	533
B. Excepciones oponibles al acreedor	535
§ 3. Opción abierta al tercero detentador	537
A. Pago al acreedor	537
B. Abandono	538
a) Personas que pueden abandonar	540
b) Formas y efectos del abandono	542
§ 4. Embargo y venta	544
A. Efectos de la sentencia de adjudicación por embargo	544
B. Cuentas a liquidar entre el tercero detentador y los acreedores	548
1º Deterioros	548
2º Mejoras	549
3º Percepción de frutos	551
C. Recurso del tercero detentador	552
§ 5. Supervivencia del derecho de preferencia al derecho de persecución	554
SECCIÓN 2.— <i>Purga de las hipotecas</i>	556
§ 1. Nociones generales e históricas	557
A. Función económica de la purga	557
B. Historia de la purga	559
C. Evolución de la legislación a partir de 1804	560
§ 2. Bienes susceptibles de purga	563
§ 3. Atribución del derecho de purga	564

	Pág.
A. Atribución del beneficio de purga únicamente a los adquirentes	564
B. Exigencia de que el adquirente sea ajeno a la deuda	567
§ 4. Momento en que es posible la purga	570
§ 5. Procedimiento de la purga	572
A. Oferta del adquirente	572
1º Reglas de la oferta propiamente dicha ..	573
2º Notificación que acompaña la oferta ...	575
B. Opción de los acreedores	577
1º Aceptación de las ofertas	577
2º Rechazo de las ofertas	580
§ 6. Venta del inmueble ulterior a la mejora de oferta	584
A. Procedimiento de la venta	584
B. Efecto de la adjudicación	585
1º Adjudicación a favor del adquirente ...	586
2º Adjudicación a favor de un tercero	587
§ 7. Caso en que la purga no es necesaria	591
A. Adjudicación por embargo	592
B. Adjudicación después de la quiebra o convocatoria judicial	594
C. Adjudicación por mejora de oferta	594
D. Expropiación por causa de utilidad pública	596

CUARTA PARTE

GARANTIAS MOBILIARIAS

CAPÍTULO I.— <i>Privilegios sobre los muebles</i>	601
SECCIÓN 1.— <i>Privilegios generales</i>	602
§ 1. Enumeración de los privilegios	603
1º Gastos de justicia	604
2º Gastos funerarios y de última enfermedad	605
3º Gastos de nodriza	608
4º Salarios y créditos derivados del contrato de trabajo	608
5º Créditos de Seguridad social	613

	Pág.
6º Provisiones de víveres	616
7º Privilegio de los asegurados	617
8º Privilegios del fisco	618
§ 2. Derechos de los acreedores privilegiados	620
SECCIÓN 2.— <i>Privilegios especiales mobiliarios</i>	623
§ 1. Privilegios que recaen sobre cualquier especie de muebles	625
A. Privilegio del acreedor prendario	626
B. Privilegio por gastos de conservación	626
C. Privilegio del vendedor de muebles	628
1º Historia del privilegio	628
2º Crédito privilegiado	630
3º Objeto del privilegio	632
4º Efectos del privilegio	633
§ 2. Privilegios que recaen solamente sobre los muebles corpóreos	635
A. Privilegio del arrendador de muebles	636
1º Créditos garantizados	636
2º Objetos comprendidos en la prenda	641
3º Condiciones del privilegio	643
4º Derechos del arrendador	646
B. Privilegios fundados en la detención de la cosa	648
C. Privilegios sobre una categoría especial de muebles	650
§ 3. Privilegios que recaen sobre los créditos	652
A. Privilegios de los obreros y proveedores	653
B. Privilegios fundados en la idea de fianza ..	654
C. Privilegios sobre las indemnizaciones por seguro y por responsabilidad	655
D. Privilegios sobre los alquileres y rentas ...	657
§ 4. Graduación de los privilegios especiales	658
A. Conflicto con los privilegios generales	658
B. Conflicto entre privilegios especiales	659
C. Conflicto entre privilegios de igual título ..	660
CAPÍTULO II.— <i>La prenda</i>	663
§ 1. Constitución de la prenda	666
A. Bienes susceptibles de ser dados en prenda ..	666
B. Las partes en el contrato	668

	Pág.
C. Redacción de un escrito	671
D. Entrada en posesión del acreedor prendario	674
1º Muebles corpóreos	675
2º Muebles incorpóreos	677
§ 2. Derechos y obligaciones del acreedor prendario ..	680
A. Prenda sobre muebles corpóreos	681
B. Prenda sobre créditos	685
§ 3. Ejecución de la prenda	686
A. Venta forzosa de la prenda	687
B. Adjudicación de la prenda al acreedor	690
CAPÍTULO III. — <i>Hipoteca y gravámenes mobiliarios</i>	695
SECCIÓN 1. — <i>Warrants sin desplazamiento</i>	696
§ 1. Warrant agrícola	698
A. Condiciones de constitución	698
B. Derechos del acreedor	700
§ 2. Warrant hotelero	703
A. Constitución del warrant	703
B. Derechos del portador del warrant	704
§ 3. Warrant petrolero	705
§ 4. Warrants industriales	706
SECCIÓN 2. — <i>Gravámenes especiales sobre ciertos muebles</i> .	707
§ 1. Prenda del vendedor de automóviles	707
§ 2. Prenda de maquinarias y herramientas o instru-	710
mental	710
§ 3. Prenda sobre las películas cinematográficas	712
SECCIÓN 3. — <i>Hipotecas mobiliarias</i>	713
§ 1. Hipoteca de los navíos, barcos y aeronaves	714
§ 2. Gravamen sobre los fondos de comercio	716