

TRATADO PRACTICO
DE
DERECHO CIVIL FRANCES

POR

MARCELO PLANIOL
PROFESOR HONORARIO DE LA
FACULTAD DE DERECHO DE PARIS

JORGE RIPERT
PROFESOR DE DERECHO CIVIL DE
LA FACULTAD DE DERECHO DE PARIS

TRADUCCION ESPAÑOLA DEL
DR. MARIO DIAZ CRUZ

DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE LA HABANA

CON LA COLABORACION DEL
DR. EDUARDO LE RIVEREND BRUSONE

PROFESOR DE DERECHO CIVIL EN LA UNIVERSIDAD DE LA HABANA

TOMO DECIMO TERCERO
GARANTIAS REALES
SEGUNDA PARTE

CON EL CONCURSO DE
EMILE BECQUÉ
PROFESOR DE LA FACULTAD DE DERECHO DE MONTPELLIER

1940
CULTURAL, S. A.
HABANA

INDICE DE MATERIAS DEL TOMO XIII

Páginas

TITULO II

PUBLICIDAD HIPOTECARIA

(Continuación)

CAPITULO III

EXCEPCIONES Y MODIFICACIONES AL PRINCIPIO DE LA NECESIDAD Y DE LA ESPECIALIDAD DE LA INSCRIPCION

769.—Observación. 770.—Privilegios generales. Referencia.

SECCIÓN I.—Hipotecas legales oponibles a los terceros independien-
temente de toda inscripción. 2

771.—Mujeres casadas y sujetos a tutela.

Párr. 1.—*Sistema del Código Civil.* 3

772.—Alcance exacto de la derogación al principio de publicidad.
773.—Obligación legal de proceder a la inscripción, impuesta al marido, al
tutor, al pro-tutor y al Ministerio público. 774.—Ausencia de sanción legal
para el Ministerio público. 775.—Defecto de sanción y de responsabilidad
efectivas para el marido y el tutor. 776.—Responsabilidad del pro-tutor.
777.—Personas autorizadas a pedir la inscripción. 778.—Consecuencias de la
dispensa de inscripción. 779.—Crítica del sistema del Código.

Párr. 2.—*Reforma parcial de la ley de 23 de marzo de 1855.* 12

780.—A. *Vuelta al derecho común al cesar la incapacidad.* Plazo para
inscribir.—781.—Consecuencias del defecto de inscripción en el plazo legal.

782.—Extremos relativos a la hipoteca legal de la mujer. Premuerte de la mujer. 783.—Extensión de la ley al caso de divorcio. 784.—Dificultades para el caso de separación de cuerpos. 785.—Minoría de edad de los herederos de la mujer.—786.—Casos de terminación de las funciones de tutela no previstos por la ley. 787.—Muerte del incapaz. 788.—B. *Publicidad de la hipoteca legal de la mujer en caso de subrogación-cesión*. Jurisprudencia primitiva. 789.—Ley de 23 de marzo de 1855.

Párr. 3.—*Sucesos que hacen necesaria la inscripción durante el matrimonio o la tutela.* 20

790.—Enumeración.

SECCIÓN II.—*Hipotecas generales e hipotecas indeterminadas* 22

Párr. 1.—*Hipotecas generales en cuanto a su asiento.* 22

791.—Dispensa de individualización de los inmuebles gravados. 792.—Hipoteca judicial: designación del deudor.

Párr. 2.—*Hipotecas indeterminadas en cuanto al crédito garantizado* 24

793.—Dispensa de evaluación en la inscripción. 794.—Continuación. Hipoteca legal de la mujer casada.

SECCIÓN III.—*Reglas particulares sobre la conservación de los privilegios inmobiliarios especiales.* 29

Párr. 1.—*Inscripción de los privilegios.* 29

795.—Necesidad de la publicación. Fijación de un plazo. 796.—Explicación del art. 2106. 797.—Función del plazo. 798.—Inscripción.

Párr. 2.—*Conservación del privilegio del vendedor de inmuebles.* 36

799.—A. *Conservación por la transcripción del contrato de venta*. Regla legal. 800.—Observación crítica. 801.—Bajo qué condiciones la transcripción del contrato de venta conserva el privilegio. 802.—Posibilidad de efectuar la transcripción. 803.—Caso de ventas sucesivas: efecto relativo de cada transcripción. 804.—Fecha de conservación del privilegio. 805.—B. *Inscripción de oficio*. Obligación del conservador de efectuar de oficio la inscripción. 806.—Utilidad de la inscripción de oficio. Sanción. 807.—C. *Transmisión del privilegio del vendedor de inmuebles por subrogación al prestamista del dinero*. Modo de conservarlo. 808.—D. *Relación establecida entre*

el privilegio y la acción resolutoria. Caso en que el inmueble se ha embargado. 809.—Caso de venta voluntaria. 810.—E. *Otros privilegios que se conservan por la transcripción.* Enumeración.

Párr. 3.—*Plazo de conservación.*

46

811.—Cálculo del plazo. 812.—A. *Privilegio del copartícipe.* Plazo de conservación. 813.—Punto de partida del plazo. 814.—Consecuencias de la inscripción o de la no inscripción en el plazo de 60 días. 815.—Observación. 816.—B. *Privilegio de los arquitectos y contratistas.* Inscripción de la primera acta. 817.—Inscripción de la segunda acta. 818.—Prestamista de dinero. 819.—C. *Plazos de conservación especiales a otros privilegios.* Privilegios del Derecho civil. 820.—Continuación. Privilegios del Derecho fiscal. 821.—D. *Privilegios para los que no hay plazo.* Vendedor de inmuebles. 822.—Observación crítica. 823.—Privilegio en materia de arrendamiento enfiteutico (*domaine congéable*). 824.—Privilegio del prestamista de dinero para explotar mina.

CAPITULO IV

RENOVACION DECENIAL Y CADUCIDAD DE LAS INSCRIPCIONES

61

825.—Noción general y motivos de la caducidad decenal y de la renovación de la inscripción. 826.—Continuación. Juicio crítico.

SECCIÓN I.—Reglas del Derecho común.

64

827.—Inscripciones sujetas al requisito de la renovación. Generalidad de esa regla. 828.—Aplicación al privilegio del vendedor de inmuebles. 829.—Por quién ha de pedirse la renovación y a nombre de quién puede pedirse. 830.—Formas de la renovación. 831.—Cálculo del plazo de 10 años. 832.—Efectos de la renovación efectuada en tiempo hábil. 833.—Efectos de la falta de renovación. Efecto normal. 834.—Continuación. Efecto accidental. 835.—Hasta qué momento la renovación es necesaria. 836.—Caso de venta por embargo. 837.—Caso de expropiación por causa de utilidad pública. 838.—Caso de venta voluntaria. 839.—Relatividad de la dispensa de renovación.

SECCIÓN II.—Reglas excepcionales.

83

840.—A. *Inscripciones que escapan a la caducidad decenal.* Hipotecas del Credit Foncier. 841.—Otras excepciones al art. 2154. 842.—B. Plazos excepcionales. Caso particular. 843.—Prórrogas concedidas en tiempos de guerra.

CAPITULO V

CANCELACION Y REDUCCION DE LAS INSCRIPCIONES

SECCIÓN I.—*Cancelación de las inscripciones.* 87

844.—Definición. 845.—Justificaciones fiscales previas.

Párr. 1.—*Cancelación voluntaria.* 89

846.—A. *Condiciones de validez.* Consentimiento. 847.—Acreedor facultado para consentir. 848.—Capacidad exigida para consentir la cancelación. Cancelación posterior al pago. 849.—Continuación. Cancelación consentida antes del pago. 850.—B. *Formas del acto de cancelación.* Documento notarial. 851.—Alcance de la autorización cancelatoria en documento privado. 852.—Podor para autorizar la cancelación. 853.—Actos accesorios cuya presentación puede ser necesaria. 854.—Particularidades relativas a la cancelación de la inscripción de oficio del privilegio del vendedor. 855.—Derechos fiscales. Honorarios del Conservador. 856. C. *Efectos de la autorización cancelación.* Distinción entre la autorización cancelatoria y la renuncia a la hipoteca.

Párr. 2.—*Cancelación judicial.* 190

857.—Casos en que procede. 858.—Por quién puede pedirse la cancelación judicial. 859.—Contra quién puede pedirse. 860.—Competencia y procedimiento. 861.—Sentencia admitiendo la cancelación.

Párr. 3.—*Consecuencias de la anulación de una cancelación.* 106

862.—Cuestión que hay que resolver. 863.—Soluciones doctrinales Jurisprudencia.

Párr. 4.—*Responsabilidad del Conservador en materia de cancelación.* 109

864.—Obligación del Conservador de comprobar la capacidad de los solicitantes. 865.—Faltas que determinan la responsabilidad del Conservador.

SECCIÓN II.—*Reducción de las inscripciones.* 112

866.—División.

Párr. 1.—*Reducción voluntaria.* 113

867.—Capacidad. 868.—Formas. Efectos.

Párr. 2.—*Reducción judicial.* 114

869.—A. *Reducción judicial en cuanto a los inmuebles.* A quien corresponde la acción. 870.—Competencia. 871.—Hipotecas susceptibles de reduc-

ción judicial. 872.—Juicio crítico. 873.—Condiciones de la reducción judicial. 874.—B. *Reducción judicial* en cuanto a la suma. Casos en que ocurre. 875.—Competencia.

Párr. 3.—*Efectos de la reducción; modificaciones posteriores.* 118

876.—Carácter revocable de la reducción.

CAPITULO VI

**INSCRIPCION DE LAS GARANTIAS REALES EN EL REGISTRO
INMOBILIARIO EN ALSACIA-LORENA**

SECCIÓN I.—*Reglamentación en general.* 120

877.—Inscripciones, prenotaciones. 878.—Especialidad absoluta de la inscripción. 879.—Procedimiento y formas de las solicitudes e inscripciones. 880.—Existencia de obstáculos a la inscripción. Recursos contra las decisiones del Registro. 881.—Orden que se sigue en el cumplimiento de las solicitudes de inscripción. 882.—Inscripciones en varias hojas. Inscripciones en favor de varias personas. 883.—Forma de los actos y documentos justificativos presentados en apoyo de una solicitud de inscripción. 884.—Rectificaciones a las inscripciones. 885.—Notificación de las inscripciones; consulta y copia de los libros, anexos y solicitudes. 886.—Renovación decenal de las inscripciones de privilegios e hipotecas. 887.—Cancelación de los derechos inscriptos. 888.—Responsabilidad del Estado. 889.—Responsabilidad personal del encargado del Libro o Registro.

SECCIÓN II.—*Reglas particulares a ciertas garantías reales.* 132

890.—Privilegios generales. 891.—Privilegios especiales inmobiliarios. 892.—Hipotecas legales.

TITULO III

EFFECTOS DE LAS HIPOTECAS 140

893.—Generalidades.

CAPITULO PRIMERO

**RELACIONES ENTRE EL ACREEDOR HIPOTECARIO Y EL DEUDOR
CONSIDERADO COMO PROPIETARIO DEL INMUEBLE HIPOTECADO** 141

894.—División.

SECCIÓN I.—Derechos del deudor sobre el inmueble antes del ejercicio de la acción hipotecaria 141

895.—Principios. 896.—Atributos del derecho de propiedad que conserva el deudor. 897.—Arrendamientos. 898.—Frutos civiles del inmueble. 899.—Percepción y consumo o enajenación de los frutos en especie. 900.—Protección de los intereses de los acreedores hipotecarios. 901.—Venta separada de inmuebles en especie para su ulterior "mobilización": conflicto entre el adquirente y los acreedores hipotecarios. 902.—Venta separada de inmuebles por destino: conflicto entre el adquirente y los acreedores hipotecarios.

SECCIÓN II.—Ejercicio de la acción hipotecaria. 155

Párr. 1.—Realización de la garantía hipotecaria. 155

903.—Antecedentes históricos. 904.—Sistema moderno: necesidad del embargo. 905.—Derecho de los acreedores hipotecarios de último rango de demandar la expropiación del inmueble. 906.—Situación especial de los acreedores privilegiados o hipotecarios desde el punto de vista del embargo. 907.—Embargo de bienes situados en distritos diversos. 908. Puede un acreedor privilegiado o hipotecario hacer vender los inmuebles de su deudor sin observar las formas del embargo? Cláusula de "voie parée". 909.—Indivisibilidad de la acción hipotecaria. 910.—Ejercicio de la acción hipotecaria en caso de quiebra del embargado. Mantenimiento en favor de los acreedores privilegiados e hipotecarios del derecho de persecución individual. 911.—Continuación. ¿Están los créditos privilegiados o hipotecarios sujetos al procedimiento de comprobación? 912.—La declaración de quiebra, hace exigibles los créditos privilegiados o hipotecarios a término? 913.—Continuación. Mantenimiento de los intereses de los créditos privilegiados o hipotecarios. 914.—Continuación. No participación de los acreedores privilegiados o hipotecarios en el convenio (concordato). 915.—Guerra de 1914-1918. Moratoria de las deudas hipotecarias.

Párr. 2.—Restricciones a los derechos del deudor en caso de embargo del inmueble hipotecado. 173

916.—A. *Anulación y reducción de los arrendamientos.* Consecuencias del mandato. 917.—B. *Limitaciones a los derechos de administración, uso y disfrute.* Situación del deudor embargado. 918.—C. *Inalienabilidad del inmueble embargado.* Nulidad de la enajenación. 919.—D. *"Inmovilización" de los frutos.* Frutos percibidos o vencidos después de la transcripción del embargo. 920.—Continuación. A qué frutos se aplica la "inmovilización". 921.—Continuación. Frutos naturales anteriormente vendidos y no separados. 922.—"Saisie-brandon" o "saisie-arret" anteriores al embargo inmobiliario. 923.—Embargo inmobiliario efectuado después de la declaración

de quiebra. 924.—Cesiones de alquileres no vencidos; recibos en que constan pagos anticipados de alquileres. 925.—Venta sin desplazamiento de inmuebles por destino. 926.—Embargo de un inmueble entregado en anticresis.

Párr. 3.—*Medidas tendientes a unir a la demanda a los acreedores privilegiados o hipotecarios.* 199

927.—Requerimientos a los acreedores inscriptos a fin de que conozcan el pliego de condiciones. 928.—Reglas especiales al vendedor del inmueble embargado y a su acción resolutoria. 929.—Reglas especiales a los acreedores provistos de hipotecas legales dispensadas de inscripción y no inscriptas. 930.—Mención de los requerimientos al margen de la transcripción del acta de embargo.

Párr. 4.—*Situación de los acreedores privilegiados o hipotecarios después de la sentencia de adjudicación por embargo.* 212

931.—Efectos de la transcripción de la sentencia de adjudicación. 932.—Conversión del embargo en venta voluntaria: efectos respectos a los acreedores privilegiados e hipotecarios.

CAPITULO II

DERECHO DE PREFERENCIA 216

933.—Definición.

SECCIÓN I.—*Condiciones de ejercicio del derecho de preferencia.* 216

934.—Necesidad de la inscripción. 935.—Sucesos que impiden al acreedor inscribir válidamente su hipoteca.

Párr. 1.—*Casos en que la inscripción no puede ya asegurar la conservación del derecho de preferencia.* 220

936.—A. *Quiebra*. Principio. 937.—1º. Nulidad de las inscripciones efectuadas después de la fecha de la sentencia declarativa. 938.—Inscripción efectuada el mismo día de la sentencia declarativa. 939.—Inscripciones pedidas por causa (*duchef*) de los anteriores propietarios. 940.—Inscripciones pedidas sobre inmuebles que, antes de la quiebra, fueron objeto de una venta no transcrita. 941.—Derechos de preferencia nacidos con posterioridad a la sentencia. 942.—2º. Nulidad de las inscripciones tardías efectuadas durante el período de sospecha. 943.—Liquidación judicial. 944. B. *Fallecimiento del deudor, seguido de la aceptación de su sucesión a beneficio de inventario*. Explicación de la regla legal; juicio crítico. 945.—Determinación del momento final. 946.—Esfera de aplicación y alcance de la disposición del art. 2146 acerca del régimen del beneficio. 947.—Quien puede alegar la ineficacia de la inscripción. 948.—Pérdida del beneficio de

inventario por el heredero. 949.—Casos en que hay varios herederos que adoptan diversas soluciones. 950.—Fallecimiento del deudor seguido de vacancia de su sucesión.

Párr. 2.—Inscripciones que se suspenden.

236

951.—Límite de la prohibición. 952.—Inscripción de renovación. 953.—Inscripción destinada a conservar los intereses atrasados. 954.—Hipotecas legales de la mujer casada y de los sujetos a tutela.

Párr. 3.—Aplicación de los art. 2146 C. civ. y 448 C. com. a los privilegios inmobiliarios.

241

955.—Principio. 956.—Privilegio del vendedor de inmueble. 957.—Continuación. El vendedor que ha perdido su privilegio por aplicación del artículo 2146 o del 448 C. com., conserva su acción resolutoria. 958.—Privilegio del copartícipe. Otros privilegios cuya inscripción ha de efectuarse en cierto plazo. 959.—Privilegio del arquitecto. 960.—Separación de patrimonios.

SECCIÓN II.—Valores sobre los cuales cabe la colocación (rango) preferente.

250

961.—Precio del inmueble. 962.—Liquidación del precio de varios inmuebles vendidos colectivamente. 963.—Frutos naturales o civiles del inmueble hipotecado. 964.—Atribución a los acreedores privilegiados o hipotecarios de las indemnizaciones pagadas por la pérdida de la cosa. 965.—Ausencia de subrogación real. Principio y excepciones. 966.—1º Indemnizaciones por responsabilidad. 967.—2º Indemnizaciones gratuitas o de asistencia social. 968.—3º Indemnizaciones de seguros. Condición primitiva de esas indemnizaciones. 969.—Cambio progresivo de la legislación. 970.—Ley del 19 de febrero de 1889.—971.—Validez de los pagos hechos de buena fe antes de la oposición. 972.—A qué título la indemnización de seguros se atribuye a los acreedores privilegiados o hipotecarios. 973.—Inconvenientes prácticos de la solución legal. 974.—Seguro del riesgo arrendaticio o contra los recursos de los vecinos: combinación de los arts. 2 y 3, párr. 2 de la ley del 19 de febrero de 1889. 975.—Alsacia y Lorena.

SECCIÓN III.—Modo y extensión de la colocación (rango) preferente.

269

Párr. 1.—Colocación (rango) por el principal del crédito.

269

976.—Modo de colocación de los créditos a término, condicionales o eventuales. 977.—Modo de colocación de las rentas vitalicias.

Párr. 2.—Accesorios del crédito hipotecario garantizados con el mismo rango que el capital.

273

978.—A. Intereses y atrasos. Plantamiento y antecedentes históricos. 979.—Sistema del Código de 1804: redacción original del art. 2151. 980.—Reforma del art. 2151 por la ley del 17 de junio de 1893. 981.—Aplicación

del art. 2151 a los atrasos de las rentas. 982.—Aplicación del art. 2151 a las hipotecas legales dispensadas de inscripciones. 983.—¿Qué debe entenderse por intereses desde el punto de vista de la limitación del art. 2151. 984.—Determinación y terminación de los tres años de intereses garantizados por la inscripción principal. 985.—Intereses devengados con posterioridad al suceso que hizo producir efectos legales a la hipoteca. 986.—B. *Gastos para la conservación y la comprobación del crédito*. Daños y perjuicios impuestos al deudor.

SECCIÓN IV.—Rango de las hipotecas y de los privilegios inmobiliarios. 287

987.—División.

Párr. 1.—*Conflicto entre hipotecas sujetas a la inscripción*. 287

988.—A. *Regla de principio*. Regla moderna. 989.—Laguna del sistema. 990.—Condiciones necesarias a la aplicación de la regla del art. 2134. 991.—Situaciones que hay que prever. 992.—B. *Conflicto entre hipotecas inscritas en la misma fecha*. Concurrencia de acreedores de la misma fecha. Concurrencia de acreedores de la misma fecha. 993.—Alsacia y Lorena. 994.—C. *Conflicto entre hipotecas generales sujetas a la inscripción*. 995.—Alcance de la solución. 996.—D. *Conflicto de una hipoteca que grava varios inmuebles (general, o especial múltiple) con hipotecas posteriores que sólo gravan cada una de ellas, uno de dichos bienes*. Rangos múltiples resultantes de la indivisibilidad de la hipoteca y del derecho que tiene el acreedor a renunciarla. 997.—Derecho del acreedor que tenga hipoteca sobre varios inmuebles a obtener un rango por la totalidad de su crédito sobre el inmueble por él elegido. 998.—Derechos del subrogado. 999.—Casos en que se abre un único orden. 1000.—Continuación. Base de distribución. 1001.—Casos en que el acreedor con hipoteca general tiene interés en obtener un rango sobre determinado inmueble. 1002.—Caso en que uno de los inmuebles ha sido enajenado.

Párr. 2.—*Rango de las hipotecas legales oponibles a los terceros independientemente de toda inscripción*. 304

1003.—División. 1004.—Alsacia y Lorena.

1º *Hipoteca legal de la mujer casada*. 304

1005.—A. *Reglas generales*. Historia. 1006.—Innovación del Código civil. 1007.—Imposibilidad de modificar el rango fijado por la ley. 1008.—Controversia sobre el alcance del cambio introducido por el Código civil. 1009.—Jurisprudencia. 1010.—B. *Aplicación a los principales créditos de la mujer*. 1º Restitución de la dote. 1011.—2º Restitución del precio de un bien enajenado. 1012.—Fecha cierta del acto de enajenación. 1013.—3º Liberalidades con ocasión del matrimonio. 1014.—4º Indemnizaciones por deudas contraídas por la mujer con el marido. 1015.—Fecha cierta del acto de obligación. 1016.—Recurso de la mujer que haya consentido en la subroga-

eión. 1017.—5º Causas diversas de los créditos. Restitución de valores dotales. 1018.—Deterioros en los bienes de la mujer. 1019.—Gastos de separación de los bienes y de liquidación de las "restituciones". 1020.—Gastos de los pleitos de separación de cuerpos y divorcio. 1021.—Crédito por alimentos correspondiente a la mujer en caso de separación de cuerpos o de divorcio, o en virtud del art. 205. C. Civ. 1022.—Dificultad particular al régimen de comunidad: rango de la hipoteca cuando la mujer es a la vez acreedora y deudora de "compensaciones".

2º *Hipotecas de los sujetos a tutela.* 325

1023.—Unidad de rango y clasificación. 1024.—Fijación de la fecha de la hipoteca.

3º *Conflicto entre hipotecas legales dispensadas de inscripción.* 327

1025.—Regla de clasificación.

Párr. 3.—*Clasificación de los privilegios sobre inmuebles.* 328

1026.—Observación general: privilegios nacidos por causa de propietarios sucesivos. 1027.—A. *Conflicto entre privilegio general y privilegio especial.* Prioridad de los privilegios generales. 1028.—B. *Conflicto de privilegios especiales inmobiliarios con las hipotecas ordinarias.* Observación. 1029.—Prioridad de los privilegios sobre las hipotecas. 1030.—Situación del vendedor.—1031.—Situación del copartícipe. 1032.—Privilegio de los arquitectos. 1033.—C. *Conflicto de los privilegios especiales inmobiliarios entre sí.* Rareza de esos conflictos. 1034.—Conflicto entre privilegios degenerados en hipotecas legales.

SECCIÓN V.—*Modo de liquidación entre acreedores privilegiados e hipotecarios.* 335

1035.—Procedimientos de contribución y de orden.

Párr. 1.—*Principios generales del orden.* 336

1036.—Casos en que se abre el procedimiento de orden. 1037.—Prescripción de los mismos acreedores en el orden y en la contribución. 1038.—Orden consensual. 1039.—Orden judicial. 1040.—Del juez comisario. 1041.—Dualidad de procedimientos; orden judicial propiamente dicho y liquidación en la audiencia. 1042.—Casos en que solamente existe un acreedor inscripto. 1043.—Demanda de orden.

Párr. 2.—*Del orden judicial.* 349

1044.—Plan. 1045.—A. *Intento de liquidación amistosa.* Naturaleza del orden amistoso. 1046.—Convocatoria de los acreedores. 1047.—Plazo y modo de personarse los acreedores. 1048.—Terminación de la deliberación. Caso en que los acreedores inscriptos, todos ellos personados, se ponen de acuerdo.

1050.—Caso en que no todos los acreedores inscriptos comparecen. 1051.—Plazo concedido para la liquidación amistosa. 1052.—B. *Liquidación judicial*. Apertura del orden. 1053.—Requerimientos para personarse. 1054.—Personación. 1055.—Continuación. Plazo para personarse; caducidad. 1056.—Confección del estado provisional de colocación. 1057.—Denuncia de la liquidación provisional. 1058.—Contradicciones. 1059.—Liquidación definitiva: mandamiento de terminación. 1060.—Cumplimiento del mandamiento de terminación. Cancelación de las inscripciones de los acreedores no incluidos (colloques) válidamente. 1061.—Entrega y pago de los volantes de inclusión. Cancelación de las inscripciones de los acreedores válidamente incluidos. 1062.—C. *Liquidación del orden en la audiencia*. Procedimiento de atribución.

Párr. 3.—*Del orden posterior a una enajenación voluntaria.* 380

1063.—Apertura del orden.

Párr. 4.—*Sub-inclusión (sous-collocation) de los acreedores del acreedor privilegiado o hipotecario.* 382

1064.—Caso de intervención de un sub-acreedor único. 1065.—Caso en que varios acreedores del acreedor hipotecario solicitan la sub-inclusión.

Párr. 5.—*Procedimientos de distribución especiales para Alsacia y Lorena.* 385

1066.—Mantenimiento de las instituciones locales. 1067.—Procedimientos de administración forzosa de los inmuebles. 1068.—Particularidades del procedimiento de orden.

CAPITULO III

DERECHO DE PERSECUCION 392

1069.—Persecución hipotecaria contra el tercero poseedor. 1070.—Derechos de disposición y de disfrute del tercero poseedor en sus relaciones con los acreedores hipotecarios.

SECCIÓN I.—Caso en que el derecho de persecución nace. 395

Párr. 1.—*Acreedores y terceros poseedores.* 395

1071.—A. *Acreedores que tienen el derecho de persecución.* Acreedores hipotecarios. 1072.—Acreedores provistos de un privilegio inmobiliario especial. 1073.—B. *Terceros poseedores contra quienes cabe la persecución hipotecaria.* Noción de tercero poseedor.

Párr. 2.—*Enajenaciones que dan origen al derecho de persecución.* 397

1074.—División. 1075.—A. *Enajenaciones que determinan la demanda de expropiación contra el tercero poseedor.* Enajenación del inmueble en su totalidad. 1076.—Posible duplicación de la garantía hipotecaria. 1077.—Enajenación de una parte del inmueble. 1078.—Enajenación de una porción indivisa. 1079.—Momento en que se abre el derecho de persecución. 1080.—Dificultad en caso de legado particular. 1081.—B. *Enajenaciones contra las cuales no tiene que emplear el derecho de persecución el acreedor.* Enajenaciones no oponibles al acreedor hipotecario. 1082.—Caso en que el precio de la carga real no ha sido pagado aún. 1083.—Caso en que las hipotecas han nacido, unas antes, otras después, de la constitución de la carga real. 1084.—C. *Enajenaciones que producen la purga de pleno derecho.* Enumeración. 1085.—1º Expropiación por causa de utilidad pública. 1086.—2º Adjudicación por embargo inmobiliario. Superfluidad del procedimiento de purga. 1087.—Determinación precisa del acto que produce la extinción del derecho de persecución. 1088.—Condiciones necesarias para que la adjudicación extinga las hipotecas inscriptas. 1089.—Hipotecas inscriptas y privilegios a. que se aplica la purga virtual. 1090.—Extinción de las hipotecas legales dispensadas de inscripción y no inscriptas. 1091.—Extensión de la acción resolutoria del vendedor de inmueble no pagado. 1092.—3º Adjudicación por mejora de oferta. Purga virtual de las hipotecas inscriptas. 1093.—Continuación. Particularidad en cuanto a las hipotecas legales dispensadas de publicidad. 1094.—Alcance de la purga virtual. 1095.—Ventas públicas voluntarias que no producen la purga de pleno derecho. 1096.—Casos discutidos. Adjudicación por subasta en quiebra. 1097.—Adjudicación por conversión del embargo en venta voluntaria. 1098.—Adjudicación después de la quiebra.

SECCIÓN II.—*Condiciones de ejercicio del derecho de persecución.* 425

1099.—Enumeración. 1100.—Exigibilidad del crédito.

Párr. 1.—*Necesidad de la publicidad del privilegio o de la hipoteca.* 426

1101.—Aplicación a los privilegios inmobiliarios especiales. 1102.—Situación de los privilegios generales. 1103.—Hipotecas legales.

Párr. 2.—*Desde qué momento la inscripción no puede efectuarse válidamente.* 429

1104.—Determinación del momento final. 1105.—A. Transmisiones mortis causa. Legados particulares. 1106.—B. Transmisiones entre vivos. Historia. 1107.—Continuación. Caso de venta por embargo. 1108.—Excepción en materia de expropiación por causa de utilidad pública. 1109.—Conflicto entre inscripciones efectuadas, antes de la enajenación, juntamente por

acreedores del adquirente y por acreedores del enajenante. 1110.—Serie de enajenaciones voluntarias entre vivos, no transcritas. 1111.—Conflicto entre inscripción y transcripción efectuadas en la misma fecha. 1112.—Aplicación al privilegio del arquitecto. 1113.—Aplicación a la separación de patrimonios. 1114.—Privilegio del tesoro público sobre los bienes de los que manejan sus fondos. Gastos judiciales en la vía criminal. 1115.—C. Reglas especiales a los privilegios del vendedor de inmuebles y del copartícipe. Concesión de un término de favor en caso de enajenación voluntaria. 1116.—Privilegio del vendedor. Medidas de precaución que se imponen al vendedor y al comprador. 1117.—Privilegio del copartícipe.

SECCIÓN III.—**Modo de ejercicio del derecho de persecución y actitudes que puede asumir el tercero poseedor demandado.** 445

Párr. 1.—Modo de ejercicio del derecho de persecución. 445

1118.—Antecedentes históricos. 1119.—Derecho actual del acreedor. 1120.—Disposición del art. 2168, C. civ. 1121.—Preliminares del embargo. 1122.—Continuación. Efectos del requerimiento de pagar o abandonar. 1123.—Orden que ha de seguirse. 1124.—Momento inicial y duración del plazo que han de observar entre las formalidades preliminares y el embargo. 1125.—Procedimiento del embargo. 1126.—Nulidad y caducidad del mandamiento y del requerimiento. 1127.—Indivisibilidad de la acción hipotecaria respecto a los terceros poseedores.

Párr. 2.—Actitudes que puede asumir el tercero poseedor. 455

1128.—Enumeración.

1º Excepciones que el tercero poseedor puede alegar a la acción hipotecaria. 456

1129.—A. *Excepciones derivadas del Derecho común.* Referencia. 1130.—B. *Beneficio de discusión.* Utilidad. 1131.—Condiciones del beneficio. 1132.—1º Acreedores a quienes puede oponerse el beneficio. 1133.—2º Poseedores que pueden alegar el beneficio. 1134.—3º Bienes que el acreedor puede ser obligado a discutir. 1135.—Ejercicio y efectos del beneficio de discusión. 1136.—C. *Antiguas excepciones abolidas.* Excepción de prioridad de hipoteca. 1137.—Excepción de cesión de acciones. 1138.—Continuación. Diferencia con la fianza real. 1139.—Excepción por razón de impensas. Su transformación moderna.

2º Opción conferida al tercero poseedor. 468

1140.—A. *Primera decisión: Purga.—Referencia.* 1141.—B. *Segunda decisión: pago íntegro de las deudas hipotecarias.* Casos en que el tercero puede tener interés en tomar esta decisión. 1142.—Qué debe pagar el tercero poseedor que no procede a la purga. 1143.—C. *Tercera decisión: pago de las deudas hipotecarias en los límites del precio de*

adquisición. Condiciones de eficacia de esta decisión. 1144.—D. *Cuarta decisión: abandono*. Definición y utilidad. 1145.—Personas que pueden efectuar el abandono. Condiciones exigidas. 1146.—Ausencia de obligación personal. 1147.—Terceros poseedores accidentalmente privados del derecho de abandonar. 1148.—Efecto del reconocimiento de la deuda hipotecaria. 1149.—Capacidad para enajenar. 1150.—Cómo se efectúa el abandono. Época en que cabe. 1151.—Formas. 1152.—Naturaleza y efectos del abandono. Nombraimiento de un curador. 1153.—Abandono de la tenencia material del inmueble. 1154.—Resurgimiento de las servidumbres extinguidas por confusión. 1155.—E. *Quinta decisión: expropiación (ejecución)*. Referencia.

Párr. 3.—*Reglas comunes a la expropiación (ejecución) y al abandono seguido de adjudicación.* 482

1156.—Similitud de efectos en ambos casos.

1º *Efectos de la sentencia de adjudicación respecto al tercer poseedor expropiado.* 492

1157.—Enumeración. 1158.—Ausencia de resolución del derecho de propiedad del tercero poseedor. 1159.—Consecuencias. 1160.—Término de la confusión en la persona del tercero poseedor. Resurgimiento de las servidumbres reales. 1161.—Momento de ese resurgimiento. 1162.—Reciprocidad en cuanto a las servidumbres pasivas. 1163.—Extensión a las demás cargas reales.

2º *Cuentas que han de liquidarse entre el tercero poseedor expropiado y los acreedores.* 488

1164.—División. 1165.—A. *Deterioros causados al inmueble*. Principio aplicable. 1166.—Deterioros imputables al tercero poseedor. 1167.—Acreedores que disponen de la acción. Cuantía de la indemnización. 1168.—Recurso del poseedor. 1169.—B. *Mejoras al inmueble*. Principio aplicable. 1170.—Situación del adquirente que ha omitido la transcripción. 1171.—Cuantía de la indemnización. 1172.—Caso en que las impensas eran necesarias. 1173.—Momento en que se evalúa la indemnización. 1174.—Modo y garantías del reembolso. 1175.—Continuación. Derecho de retención. 1176. C. *Restitución de frutos por el tercero poseedor*. "Inmovilización" de los frutos del inmueble hipotecado. 1177.—Momento en que comienza la "inmovilización". 1178.—Caducidad del requerimiento.

3º *Recursos que tiene el tercero poseedor.* 495

1179.—Distinción de un doble recurso. 1180.—Acción de reembolso contra el deudor personal. 1181.—Recurso en garantía. 1182.—Subrogación del tercero poseedor contra los terceros poseedores de otros inmuebles hipotecados por la misma deuda. 1183.—Conflicto entre tercero poseedor y fiador. 1184.—Comparación del tercero poseedor y el fiador real.

CAPITULO IV

PURGA DE LAS HIPOTECAS 503

SECCIÓN I.—Nociones generales. 503

1185.—A. *Definición y origen histórico de la purga.* Definición. 1186.—Casos en que no es necesaria la purga. 1187.—Creación de la purga por los prácticos: sistema de los decretos voluntarios. 1188.—Creación de las patentes de ratificación. 1189.—B. *Justificación económica de la purga.* Utilidad de la purga. 1190.—Continuación. Ventajas de la purga para el adquirente y para el deudor. 1191.—Continuación. Situación de los acreedores hipotecarios. 1192.—*Derecho comparado.*

SECCIÓN II.—Condiciones de la purga. 512

Párr. 1.—*Personas que tienen facultades para purgar.* 512

1193.—Condiciones exigidas. 1194.—A. *Atribución exclusiva de la facultad de purgar a los adquirentes.* Negativa del derecho de purgar a los acreedores. 1195.—Excepciones. "Credit Foncier". 1196.—Títulos de adquisición que pueden ser seguidos de la purga. 1197.—Adquirente bajo condición resolutoria: comprador "a réméré" (con pacto de retro). 1198.—Inmueble que haya sido objeto de enajenaciones sucesivas. 1199.—B. *Negativa del derecho de purga a los adquirentes personalmente sujetos al pago de la deuda.* Motivos y alcance de la exclusión. 1200.—Exclusión de los adquirentes a título universal. 1201.—Controversia acerca del heredero a beneficio de inventario. 1202.—Legatario universal que concurre con un heredero forzoso. Legatario a título universal. 1203.—C. *Negativa del derecho de purgar a los propietarios obligados a respetar el acto constitutivo de la hipoteca.* Efectos de la garantía. 1204.—Aplicaciones. 1205.—Controversia acerca del cedente de un crédito hipotecario. 1206.—Comparación con el abandono. 1207.—D. *Renuncia del adquirente a la facultad de purgar.* Formas de esa renuncia.

Párr. 2.—*Derechos susceptibles de purga.* 526

1208.—Condición general. 1209.—Plena propiedad de un inmueble. 1210.—Nuda propiedad y usufructo. Enfiteusis. Superficie. 1211.—Adquisición de porciones divisas. 1212.—Adquisición de porciones indivisas. 1213.—Cesión de derechos sucesorios. 1214.—Medianería. 1215.—Cargas reales.

Párr. 3.—*Epoca en que ha de efectuarse la purga.* 529

1216.—A. *Apartir de qué momento es posible la purga.* Principio. 1217.—Condición previa de la purga: transcripción del título de adquisición. 1218.—Actos cuya transcripción es necesaria como condición previa de la purga. 1219.—Consecuencia deducida por la jurisprudencia desde el punto

de vista fiscal. 1220.—Continuación. Ley de 13 de julio de 1925. 1221.—Función y efectos de la transcripción. 1222.—Obligación de transcribir los títulos de los propietarios anteriores aun no transcritos. 1223.—B. *Hasta qué momento el adquirente puede proceder a la purga*. Ausencia de todo plazo de rigor. 1224.—Caducidad en caso de demanda de los acreedores.

SECCIÓN III.—Procedimiento de purga. 538

1225.—División.

Párr. 1.—*Purga de las hipotecas inscriptas*. 539

1226.—Noción sumaria.

1º *Oferta y notificación al efecto de la purga*. 530

1227.—A. *Reglas generales*. Finalidad de la oferta y de la notificación que le acompaña. 1228.—Forma de la oferta y de la notificación. 1229.—Validez de los convenios amistosos. 1230.—B. *Reglas de la oferta propiamente dicha*. En qué términos ha de hacerse la oferta. 1231.—Caracteres y cuantía de la oferta. 1232.—A quien ha de hacerse la oferta. 1233.—Lugar en que ha de hacerse la oferta. 1234.—Casos en que el crédito hipotecario ha sido objeto de una o varias transmisiones. 1235.—C. *Notificación que acompaña la oferta*. Extremos que ha de hacer constar. 1236.—Continuación. Extremos que han de constar en el testimonio del título de adquisición. 1237.—Sanción de las irregularidades de las notificaciones. 1238.—Reglas especiales a los supuestos de enajenación compleja previstos por el art. 2192 C. civ. 1239.—D. *Efectos de la oferta y de la notificación*. Situación del tercero poseedor y de los acreedores. 1240.—Gastos de purga de las hipotecas inscriptas.

2º *Opción de los acreedores*. 558

1241.—Alternativa que se les ofrece. 1242.—A. *Primera decisión: aceptación de la oferta*. Condiciones y forma. 1243.—Efectos. 1244.—Obligación del adquirente: naturaleza y alcance. 1245.—Desde qué momento se adeudan intereses del precio a los acreedores. 1246.—B. *Segunda decisión: rechazo de la oferta*. Derecho del acreedor: petición de sacar a subasta. 1247.—Obligación correlativa del acreedor: mejora de oferta de un décimo. 1248.—Derecho de mejorar la oferta (*surencherir*). 1249.—Renuncia al derecho de mejorar la oferta. 1250.—Capacidad y poder. 1251.—Situación de tercero poseedor en presencia de una mejora de oferta hecha por persona carente de facultades. 1252.—Plazo para mejorar la oferta. 1253.—Cuantía de la mejora de oferta. 1254.—Obligación de prestar fianza. 1255.—Continuación. Dispensa fianza para el Estado. 1256.—Condiciones de forma de la mejora de oferta. Notificación. 1257.—Continuación. Firma. 1258.—Sanción de las condiciones de forma. 1259.—Caracteres y efectos de la nulidad

de la mejora de oferta. 1260.—Rareza práctica de la mejora de oferta. 1261.—Resultados de la mejora de oferta. Situación del tercero poseedor hasta la adjudicación. 1262.—Efectos propios de la mejora de oferta. 1263.—Derecho de demandar la venta del inmueble en que se mejoró la oferta: subrogación en la demanda. 1264.—Formas de la venta.

Párr. 2.—*Purga de las hipotecas legales dispensadas de inscripción y no inscriptas.*

594

1265.—Esfera de aplicación. 1266.—A. *Formalidades.* Transcripción previa del título. 1267.—Forma de publicidad. 1268.—Plazo conferido a los acreedores. 1269.—Gastos de purga de las hipotecas legales dispensadas de inscripción y no inscriptas. 1270.—B. *Efectos del procedimiento de purga de las hipotecas legales.* División. 1271.—Caso en que no se ha efectuado inscripción alguna en el término de dos meses. Pérdida del derecho de persecución. 1272.—Subsistencia del derecho de preferencia. 1273.—Caso en que se ha efectuado la inscripción. 1274.—Derecho de mejorar la oferta en un décimo. 1275.—Plazo para mejorar la oferta. 1276.—Liquidación de los derechos de los incapaces. 1277.—Inscripción de la mujer casada. 1278. Inscripción del menor o del interdicto. 1279.—Cancelación de las inscripciones posteriores. 1280.—C. *Juicio crítico.* Vicios de organización del procedimiento. 1281.—Vicios de fondo inherentes a las hipotecas indeterminadas.

Párr. 3.—*Procedimiento de purga en Alsacia LLorena.*

613

1282.—Reglas especiales.

SECCIÓN IV.—*Efectos de la sentencia de adjudicación por mejora de oferta en un décimo.*

615

1283.—Efectos generales. 1284.—Efectos especiales sobre la adquisición de la propiedad por el que mejoró la oferta.

Párr. 1.—*Adjudicación pronunciada en favor del adquirente cuya oferta se mejoró.*

616

1285.—Confirmación del título primitivo del adquirente. 1286.—Recurso del tercero poseedor. 1287.—Atribución del exceso del precio.

Párr. 2.—*Adjudicación en favor de un postor distinto del tercero poseedor.*

620

1288.—Cuestiones que surgen de la evicción del adquirente cuya oferta se mejoró. 1289.—Reembolso de los gastos sufragados por el adquirente mejorado. 1290.—Cuentas entre el adquirente mejorado y los acreedores inscriptos: impensas y mejoras. 1291.—Continuación. Deterioros. 1292.—Resolución del título del tercero poseedor mejorado. 1293.—Jurisprudencia. 1294.—Opinión de la doctrina.

SECCIÓN V.—Purga de las hipotecas ocultas especial para el "Credit Foncier".

343

1295.—Carácter y utilidad. 1296.—Procedimiento. Notificaciones. 1297.—Plazos. 1298.—Efectos. Su limitado alcance. 1299.—Extensión a las sociedades de crédito inmobiliario y a las Cajas de crédito agrícola.

TITULO IV

TRANSMISION Y EXTINCION DE LAS
GARANTIAS REALES INMOBILIARIAS

CAPITULO PRIMERO

TRANSMISION DE LOS PRIVILEGIOS E HIPOTECAS 639

SECCIÓN I.—Transmisión del privilegio o de la hipoteca como accesorio de la transmisión del crédito. 639

1300.—Transmisión a título universal. 1301.—Transmisión a título particular. 1302.—Notificación al deudor, antes del embargo, del título del cesionario.

SECCIÓN II.—Transmisión de la hipoteca con independencia del crédito garantizado. 645

1303.—Validez de la subrogación en la hipoteca. 1304.—Subrogaciones parciales: cesiones de prioridad (rango). 1305.—Continuación. Condiciones especiales de eficacia de la cesión de prioridad (o rango). 1306.—Cuándo el acreedor privilegiado o hipotecario puede consentir una subrogación o una cesión de anterioridad (o rango).

CAPITULO II

EXTINCION DE LOS PRIVILEGIOS E HIPOTECAS 659

1307.—División.

SECCIÓN I.—Extinción de la hipoteca por extinción del crédito. 659

Párr. 1.—*El principio.* 659

1308.—Condición de la extinción. 1309.—Efectos de la novación sin reservas. 1310.—Continuación. Inscripción en cuenta corriente. 1311.—Liqui-

dación mediante efectos a la orden. 1312.—Delegación. 1313.—Extinción de los privilegios y de las hipotecas como efecto de la prescripción del crédito garantizado. 1314.—Casos en que la extinción del crédito no es definitiva.

Párr. 2.—*Excepciones.*

672

1315.—Novación con reserva expresa de las garantías. 1316.—Excepción aparente en caso de pago con subrogación. 1317.—Abolición de una antigua excepción.

SECCIÓN II.—*Extinción total por vía principal.*

676

1318.—Enumeración incompleta del Código. 1319.—A. *Purga*. Referencia. 1320.—B. *Renuncia del acreedor*. Condición general de eficacia. 1321.—Capacidad exigida. 1322.—Objeto. 1323.—Formas. 1324.—Carácter unilateral de la renuncia. 1325.—Promesa de abstención. 1326.—C. *Prescripción de la hipoteca en favor del tercero poseedor*. Supuestos que cabe prever. 1327.—Origen histórico. 1328.—Derecho de alegar la prescripción de la hipoteca. 1329.—Duración y condiciones de la prescripción. 1330.—Buena fe del poseedor. 1331.—Independencia de la prescripción de la hipoteca y la usucapion de la propiedad. 1332.—Aplicaciones. 1333.—Momento en que comienza la prescripción. 1334.—Caso en que el crédito garantizado no ha vencido aún. 1335.—Interrupción de la prescripción. 1336.—Acción de declaración de hipoteca. 1337.—Actos que valen como reconocimiento voluntario. 1338.—Efectos de la purga. 1339.—Naturaleza de la prescripción de la hipoteca. 1340.—Apreciación crítica de la institución. 1341.—D. *Causas diversas de extinción no previstas por el art. 2180*. Pérdida total del bien gravado. 1342.—Extinción del derecho hipotecado. 1343.—Resolución del derecho del constituyente. 1344.—Anulación del acto de constitución de la hipoteca. 1345.—Consolidación. 1346.—Defecto de inscripción antes de la transcripción. 1347.—Defecto de personarse en el orden en los plazos señalados por la ley. 1348.—Inclusión (collocation) declarada, ineficaz por agotamiento de fondos.

SECCIÓN III.—*Extinción parcial de la hipoteca: subsistencia del derecho de preferencia al derecho de persecución.*

700

Párr. 1.—*Generalidades.*

700

1349.—Cómo es posible esa subsistencia. 1350.—Origen histórico. 1351.—Extinción posterior del derecho de preferencia. 1352.—Imposibilidad de supervivencia del derecho de persecución al derecho de preferencia.

Párr. 2.—*Caso en que la subsistencia ocurre.*

704

1353.—*Primer caso: omisión de una inscripción en el estado expedido por el Conservador*. Culpa del Conservador. 1354.—Culpa del acreedor. 1355.—Culpa del adquirente. 1356.—B. *Segundo caso: expropiación por causa de uti-*

lidad pública. Supervivencia del derecho de preferencia respecto a todas las hipotecas. 1357.—C. Tercer caso: *Supervivencia del derecho de preferencia de las hipotecas legales de la mujer casada, del menor y del interdicto en caso de adjudicación por embargo de un inmueble del marido o del tutor.* Condiciones y efectos. 1358.—D. Cuarto caso: *supervivencia del derecho de preferencia de las hipotecas legales de la mujer casada, del menor y del interdicto en caso de purga.* Condiciones. 1359.—E. Quinto caso: *renuncia de la mujer casada a su hipoteca legal en favor del adquirente de un inmueble del marido.* Origen. 1360.—Modo de extinción del derecho de preferencia.

Párr. 3.—*Caso en que no se da la subsistencia.* 710

1361.—Inscripción efectuada, a falta de todo plazo concedido por la ley, después de transcrita la enajenación voluntaria o forzosa. 1362.—Aplicación al privilegio del vendedor de inmuebles.

Párr. 4.—*Casos discutidos.* 712

1363.—7º Privilegios generales no inscriptos. Referencia a dicha controversia. 1364.—2º Privilegios cuya inscripción se sujeta a un plazo. Planteamiento y alcance de la cuestión. 1365.—Examen de la controversia.

CAPITULO III

CONVENIOS SOBRE LA HIPOTECA LEGAL DE LA MUJER CASADA 718

SECCIÓN I.—Reglas generales. 718

Párr. 1.—*Origen y validez.* 718

1366.—Origen. 1367.—Resultados prácticos 1368.—Antiguas discusiones sobre la validez de esos convenios. 1369.—Inconsecuencia del sistema legal.

Párr. 2.—*Naturaleza y clasificación de esos convenios.* 722

1370.—Antiguas dudas sobre la naturaleza de esos convenios. 1371.—Diversos convenios posibles. 1372.—En favor de qué personas se celebran esos convenios. Adquisición de inmuebles. 1373.—Acreedores del marido. 1374.—Acreedores personales de la mujer.

Párr. 3.—*Condiciones generales de validez y capacidad.* 727

1375.—En qué casos la mujer casada puede renunciar a su hipoteca o subrogar a otra persona. Derecho común. 1376.—Incapacidad resultante del

régimen dotal. 1377.—Continuación. Alcance y esfera de aplicación de esa incapacidad. 1378.—Crédito intransmisible de la mujer contra el marido.

SECCIÓN II.—**Subrogación traslativa en favor de un acreedor.** 735

Párr. 1.—*Convenios que producen la subrogación traslativa.* 735

1379.—A. *Subrogación expresa.* Regla de interpretación. 1380.—Alcance de la subrogación expresa. 1381.—B. *Subrogación traslativa tácita.* Fundamento. 1382.—Condiciones. 1383.—Alcance de la subrogación tácita.

Párr. 2.—*Condiciones de forma y de publicidad.* 739

1384.—Principio. Esfera de aplicación. 1385.—A. *Autenticidad.* Jurisprudencia primitiva. 1386.—Ley de 23 de marzo de 1855. Autenticidad necesaria. 1387.—Sanción. 1388.—Quién puede alegar la nulidad resultante del defecto de autenticidad. 1389.—B. *Publicidad.* Jurisprudencia primitiva. 1390.—Ley de 23 de marzo de 1855. 1391.—Disposición transitoria. 1392.—Forma de publicidad. 1393.—Sanción de la publicidad. 1394.—Continuación. Conflicto entre sucesivos subrogados. 1395.—En qué medida la inscripción del subrogado aprovecha a la mujer y a los demás subrogados. 1396.—Caso en que la inscripción no es ya necesaria ni posible. 1397.—Conflicto entre el subrogado y el tercero poseedor.

Párr. 3.—*Efectos de la subrogación traslativa en favor de un acreedor* 754

1398.—Principio. 1399.—Derechos del subrogado; alcance natural de la subrogación. 1400.—En qué condiciones puede el subrogado ejercer la hipoteca de la mujer. 1º Condición de acreedor en el subrogado. 1401.—Continuación. 2º “Restituciones” que pueda ejercer la mujer subrogante. 1402.—Continuación. 3º Conservación de la hipoteca legal sobre los inmuebles a que se aplica la subrogación. 1403.—Casos particulares: subrogación limitada a una suma fija: subrogaciones sucesivas parciales o en derechos hipotecarios diferentes. 1404.—Subrogación limitada a ciertos inmuebles determinados. 1405.—Efectos de la colocación (inclusión) del subrogado sobre el derecho de la mujer. 1406.—Continuación. Subrogación en favor de un acreedor personal de la mujer. 1407.—Continuación. Subrogación en favor de un acreedor del marido: caso en que la colocación en virtud de la subrogación ha sido obtenida sobre un inmueble no afectado al subrogado. 1408.—Recurso de la mujer contra el marido. 1409.—Caso en que la subrogación ha sido ejercida por un acreedor hipotecario del marido sobre un inmueble gravado por su hipoteca personal. 1410.—Subrogación legal de la mujer en los derechos del acreedor del marido colocado sobre el emolumento de la hipoteca legal.

SECCIÓN III.—Subrogación-renuncia en favor del adquirente de un inmueble del marido o de la comunidad. 773

Párr. 1.—*Actos que implican la subrogación-renuncia.* 773

1411.—Subrogación-renuncia expresa. 1412.—Subrogación-renuncia tácita. Jurisprudencia anterior a 1889. 1413.—Actos que valen como renuncia tácita en virtud de la ley del 13 de febrero de 1889: 1414.—Alcance de la renuncia tácita. 1415.—Carácter unilateral de la renuncia.

Párr. 2.—*Condiciones de forma y de publicidad de la subrogación renuncia.* 779

1416.—A. *Controversias nuevas producidas por la ley de 1885.* Cuestión de autenticidad. 1417.—Cuestión de publicidad. 1418.—B. *Sistema de ley del 13 de febrero de 1889.* Autenticidad. 1419.—Publicidad. 1420.—Inconvenientes del sistema legal.

Párr. 3.—*Efectos de la subrogación-renuncia en favor de un adquirente.* 787

1421.—A. *Efecto ordinario puramente abdicativo.* Extinción inmediata del derecho de persecución. 1422.—Subsistencia del derecho de preferencia en favor de la mujer. 1423.—Cesión a un acreedor del derecho de preferencia conservado por la mujer. 1424.—Abandono posterior del derecho de preferencia: consentimiento prestado por la mujer al pago efectuado por el adquirente al marido. 1425.—Consecuencias para la mujer del abandono posterior del derecho de preferencia. 1426.—B. *Caso en que el adquirente es tácitamente subrogado en el beneficio del derecho de preferencia.* Utilidad excepcional de esa subrogación para el adquirente. 1427.—Actos que implican la subrogación tácita del adquirente en el derecho de preferencia. 1428.—Insuficiencia de la garantía dada al adquirente por la subrogación en el derecho de preferencia. 1429.—Efectos respecto a la mujer de la subrogación tácita del adquirente en el derecho de preferencia. 1430.—Conflicto entre el adquirente tácitamente subrogado en el derecho de preferencia y un tercero cesionario de ese derecho. 1431.—Tercero adquirente que hace valer el derecho de preferencia de la mujer frente a los acreedores subrogados sobre los demás inmuebles del marido.

SECCIÓN IV.—Subrogaciones y renunciaciones en Alsacia y Lorena. 803

1432.—Particularidades respecto a los inmuebles situados en Alsacia y Lorena.

APENDICE

LA REFORMA HIPOTECARIA 805

SECCIÓN I.—Nociones generales e históricas. 805

1433.—Importancia económica del crédito hipotecario. 1434.—Inferioridad práctica del crédito inmobiliario en relación con el crédito mercantil e industrial. 1435.—Antecedentes históricas de la cuestión hipotecaria y proyectos de reforma.

SECCIÓN II.—Inseguridad del crédito hipotecario: causas y remedios. 815

1436.—Condiciones necesarias a la seguridad de los capitalistas. 1437.—Incertidumbre de la propiedad inmobiliaria. 1438.—Incertidumbre de la garantía hipotecaria. 1439.—Reformas de la organización de los privilegios inmobiliarios. 1440.—Aplicación rigurosa del doble principio de publicidad y especialidad.

SECCIÓN III.—Dificultades de liberación del prestatario. 832

1441.—Utilidad de los préstamos a largo plazo amortizables por anualidades. 1442.—Creación de las sociedades de crédito territorial (crédit foncier). 1443.—Reglas aplicables a los préstamos hipotecarios del Crédit Foncier de France. 1444.—Resultados obtenidos. 1445.—Préstamos hipotecarios a largo plazo consentidos por las sociedades de crédito inmobiliario y las Cajas de crédito agrícola.

SECCIÓN IV.—Dificultades de realización y de transmisión de la garantía hipotecaria. 841

1446.—Complicaciones y gastos de las acciones de expropiación (ejecución). 1447.—Trabas a la transmisión del crédito hipotecario. 1448.—Cartas de garantía (gage) del Crédit Foncier. 1449.—Obligaciones hipotecarias a la orden o al portador. 1450.—Cédulas hipotecarias.