

BIBLIOTECA  
HENRI ENRIQUE LOW MURTRA JEAN LÉON  
MAZEAUD MAZEAUD  
PROFESORES DE LA FACULTAD DE DERECHO DE PARÍS PRESIDENTE DE SALA DE LA CORTE DE APELACIÓN DE PARÍS

# LECCIONES DE DERECHO CIVIL

PARTE TERCERA  
VOLUMEN II

*GARANTÍAS (continuación).*  
*PUBLICIDAD INMOBILIARIA*

*Traducción de*  
LUIS ALCALÁ-ZAMORA Y CASTILLO  
Abogado



EDICIONES JURÍDICAS EUROPA-AMÉRICA  
BUENOS AIRES

576

## INDICE DE MATERIAS

	PÁG.
Sección III. LA PUBLICIDAD DE LAS HIPOTECAS Y DE LOS PRIVILEGIOS ESPECIALES INMOBILIA- RIOS (ns. 356 a 426) .....	4
I. <i>Solicitud de inscripción hipotecaria</i> (ns. 359 a 371) .	7
A. ¿Quién puede requerir la inscripción de la hipo- teca? (ns. 360 a 362) .....	7
B. ¿A partir de cuándo puede ser requerida la ins- cripción? (ns. 363 a 364) .....	11
C. ¿Hasta cuándo puede extenderse la inscripción? (ns. 365 a 371) .....	13
II. <i>Especialidad de la inscripción hipotecaria</i> (ns. 372 a 387) .....	27
A. Especialidad de la inscripción en cuanto al cré- dito garantizado (ns. 376 a 378) .....	30
B. Especialidad de la inscripción en cuanto a la base material de la hipoteca (ns. 379 a 383) ..	33
a) Individualización del inmueble gravado (ns. 380 a 382) .....	34
b) Efecto relativo de la publicidad (n. 383) ...	36
C. Sanciones de la especialidad de la inscripción (ns. 384 a 387) .....	37
III. <i>Efecto de la inscripción hipotecaria</i> (ns. 388 a 394)	45
a) Oponibilidad de la hipoteca a los terceros (ns. 389 a 392) .....	45
b) Rango entre los acreedores que tengan hipoteca sobre el mismo inmueble (ns. 393 a 394) ...	49
IV. <i>Caducidad de la inscripción hipotecaria</i> (ns. 395 a 405) .....	50
a) Plazo de la caducidad (ns. 398 a 399) .....	51
b) Esfera de la caducidad (ns. 400 a 401) .....	52
c) Efectos de la caducidad (n. 402) .....	53
d) Renovación de la inscripción (ns. 403 a 405) ..	53
V. <i>Cancelaciones de las inscripciones hipotecarias</i> (ns. 406 a 413) .....	63

	PÁG.
A. Cancelación voluntaria (ns. 407 a 411) .....	63
B. Cancelación judicial (ns. 412 a 413) .....	66
VI. <i>Reducción de las inscripciones hipotecarias</i> (ns. 414 a 420) .....	68
A. Reducción voluntaria (n. 415) .....	68
B. Reducción judicial (n. 416) .....	69
a) Reducción judicial en cuanto a los créditos garantizados (n. 417) .....	70
b) Reducción judicial en cuanto a la base material (ns. 418 a 420) .....	71
VII. <i>Reglas excepcionales de publicidad</i> (ns. 421 a 426) ..	75
a) Privilegios especiales inmobiliarios (ns. 422 a 424) .....	75
b) Régimen transitorio de las hipotecas originadas con anterioridad a la entrada en vigor del decreto del 4 de enero de 1955 (ns. 425 a 426) ..	79
Sección IV. LOS EFECTOS DE LAS HIPOTECAS Y DE LOS PRIVILEGIOS ESPECIALES INMOBILIARIOS (ns. 427 a 553) .....	86
§ 1. RELACIONES DEL ACREEDOR HIPOTECARIO Y DEL DEUDOR (428 a 442) .....	86
I. <i>Relaciones del acreedor hipotecario y del deudor antes del embargo</i> (ns. 431 a 437) .....	88
A. El acreedor hipotecario sigue siendo acreedor personal del deudor (ns. 432 a 433) .....	88
B. El acreedor hipotecario no adquiere ninguna de las prerrogativas del propietario (ns. 434 a 437) ..	91
II. <i>Relaciones del acreedor hipotecario y del deudor luego del embargo</i> (ns. 438 a 442) .....	96
§ 2. DERECHO DE PREFERENCIA DEL ACREEDOR HIPOTECARIO (ns. 443 a 461) .....	104
I. <i>Reglas generales relativas al derecho de preferencia del acreedor hipotecario</i> (ns. 444 a 446) .....	105
II. <i>Conflictos relativos al ejercicio del derecho de preferencia del acreedor hipotecario</i> (ns. 447 a 461) ..	108
A. Conflictos en los cuales intervienen los acreedores privilegiados generales (n. 448) .....	109
B. Conflictos entre acreedores hipotecarios, simples o privilegiados, y acreedores quirografarios (ns. 449) .....	110
C. Conflictos entre acreedores que cuenten con una hipoteca simple (ns. 450 a 455) .....	111

	PÁG.
D. Conflictos entre acreedores que tengan una hipoteca simple y acreedores favorecidos con un privilegio especial inmobiliario (n. 456) .....	116
E. Conflictos entre acreedores que tengan un privilegio especial inmobiliario (ns. 457 a 459) .....	117
F. Conflictos entre acreedores hipotecarios, simples o privilegiados y acreedores que sean portadores de certificados de depósito ("warrants") (ns. 460 a 461) .....	119
<b>§ 3. EL DERECHO DE PERSECUCIÓN DEL ACREEDOR HIPOTECARIO (ns. 462 a 553) .....</b>	<b>127</b>
I. <i>Ámbito del derecho de persecución del acreedor hipotecario</i> (ns. 464 a 471) .....	128
a) Garantías inmobiliarias que conceden el derecho de persecución (ns. 465 a 466) .....	128
b) Enajenaciones que originan el derecho de persecución. (ns. 467 a 471) .....	131
II. <i>Requisitos para el ejercicio del derecho de persecución por el acreedor hipotecario</i> (ns. 472 a 480) ....	135
a) Exigibilidad del crédito (n. 473) .....	135
b) Publicidad de la hipoteca (ns. 474 a 480) ...	135
III. <i>Efectos del derecho de persecución del acreedor hipotecario</i> (ns. 481 a 495) .....	145
A. Efectos de la adjudicación tras embargo del inmueble hipotecado (ns. 485 a 491) .....	147
B. Excepciones que puede ejercer el tercero adquirente (ns. 492 a 495) .....	154
IV. <i>Opción concedida al tercero adquirente de un inmueble hipotecado</i> (ns. 496 a 553) .....	165
1. El pago a los acreedores hipotecarios por el tercero adquirente (n. 497) .....	166
2. El abandono del inmueble hipotecado (ns. 498 a 502) .....	168
3. La purga de las hipotecas (ns. 503 a 553) .....	171
A. <i>Ámbito de la purga de las hipotecas</i> (ns. 507 a 518) .....	174
a) Personas que tienen la facultad de purgar (ns. 508 a 515) .....	174
b) Derechos susceptibles de ser purgados de sus hipotecas (ns. 516 a 518) .....	180
B. <i>Procedimiento para la purga de las hipotecas</i> (ns. 519 a 535) .....	187
a) Primera fase: ofrecimiento de pago del precio por el tercero adquirente (ns. 522 a 526) .....	188

	PÁG.
b) Segunda fase: aceptación del ofrecimiento o solicitud de remate en pública subasta (ns. 527 a 535) .....	192
C. Efectos de la purga de las hipotecas (ns. 536 a 553) .....	202
a) Efectos de la purga cuando los acreedores acepten el ofrecimiento de purga (ns. 539 a 542) .....	205
b) Efectos de la purga en caso de adjudicación con puja (ns. 543 a 553) .....	206
 Sección V. LA EXTINCIÓN Y LA TRANSMISIÓN DE LAS HIPOTECAS Y DE LOS PRIVILEGIOS ESPECIALES INMOBILIARIOS (ns. 554 a 641) .....	 227
§ 1. EXTINCIÓN DE LAS HIPOTECAS (ns. 555 a 596) .....	227
I. <i>Extinción total de las hipotecas</i> (ns. 556 a 578) .....	228
A. Extinción total de la hipoteca por vía accesoria (ns. 557 a 564) .....	228
B. Extinción total de la hipoteca por vía principal (ns. 565 a 578) .....	234
a) Renuncia a la hipoteca por el acreedor (n. 567) ..	236
b) Pérdida del bien hipotecado (ns. 568 a 570) ..	237
c) Prescripción de la hipoteca por vía principal "usucapio libertatis" (ns. 571 a 578) .....	238
II. <i>Extinción parcial de las hipotecas</i> (ns. 579 a 589) ...	251
A. Reducción de la hipoteca (n. 580) .....	252
B. Supervivencia del derecho de preferencia sobre el derecho de persecución (ns. 581 a 589) .....	252
a) Enajenación del inmueble hipotecado (ns. 582 a 586) .....	253
b) Destrucción del inmueble hipotecado (ns. 587 a 589) .....	256
III. <i>Reglas particulares de la extinción de las hipotecas privilegiadas</i> (ns. 590 a 596) .....	261
§ 2. TRANSMISIÓN DE LAS HIPOTECAS (ns. 597 a 619) .....	274
I. <i>Reglas comunes a las operaciones que llevan consigo transmisión de la hipoteca</i> (ns. 600 a 605) ....	275
II. <i>Reglas particulares de cada una de las operaciones que llevan consigo transmisión de la hipoteca</i> (ns. 606 a 619) .....	280
A. Transmisión por vía accesoria: cesión del crédito garantizado (ns. 606 a 609) .....	280

	PÁG.
B. Transmisión por vía principal (ns. 610 a 617) ..	281
a) Convenciones de subrogación en la hipoteca (cesión de la hipoteca) (ns. 612 a 616) .....	282
b) Convenciones de cesión de rango o de ante- rioridad (n. 617) .....	287
C. Transmisión de la hipoteca resultante de una sub- rogación en el pago (ns. 618 a 619) .....	288
§ 3. EXTINCIÓN Y TRANSMISIÓN DE LA HIPOTECA LEGAL DE LA MU- JER CASADA (ns. 620 a 641) .....	296
I. <i>Transmisión y extinción voluntarias de la hipoteca         legal de la mujer casada</i> (ns. 623 a 635) .....	299
A. Reglas de validez y de publicidad (ns. 624 a 628)	299
a) Requisitos de fondo exigidos para la validez (ns. 624 a 626) .....	299
b) Ausencia de formas (n. 627) .....	302
c) Publicidad (n. 628) .....	303
B. Naturaleza de las convenciones relativas a la hi- poteca legal de la mujer casada (ns. 629 a 633)	304
C. Efectos de las convenciones relativas a la hipoteca legal de la mujer casada (ns. 634 a 635) .....	310
II. <i>Transmisión y extinción judiciales de la hipoteca         legal de la mujer casada</i> (ns. 636 a 641) .....	312

LIBRO II

<b>La publicidad inmobiliaria</b> (ns. 642 a 745) .....	321
Sección I. HISTORIA DE LA PUBLICIDAD INMOBILIA- RIA (ns. 645 a 656) .....	326
I. <i>Derecho romano y antiguo derecho</i> (ns. 646 a 649) .	326
II. <i>Derecho revolucionario y código de 1804</i> (ns. 650 a 651) .....	330
III. <i>Legislación posterior a 1804</i> (ns. 652 a 656) .....	333
Sección II. AMBITO DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA (ns. 657 a 683) .....	346
I. <i>Derechos que constituyen el objeto de una publica-         ción</i> (ns. 661 a 668) .....	352
A. Derechos reales inmobiliarios y ciertos derechos personales (ns. 661 a 662) .....	352
B. Derechos no eventuales y derechos eventuales (ns. 663 a 668) .....	354

	PÁG.
II. <i>Actos susceptibles de ser publicados</i> (ns. 669 a 683) ..	368
A. Actos a título oneroso y a título gratuito (n. 672)	369
B. Actos entre vivos y actos por causa de muerte (n. 673) .....	370
C. Actos traslativos o constitutivos y actos declarativos (ns. 674 a 680) .....	372
a) Actos traslativos o constitutivos (ns. 674 a 675)	372
b) Actos declarativos (n. 676) .....	374
c) Actos retroactivos (ns. 677 a 680) .....	375
D. Actos administrativos y actos cuya publicación está dispuesta por textos legales especiales (ns. 681 a 683) .....	377
Sección III. REQUISITOS Y MECANISMO DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA (ns. 684 a 705) .....	390
I. <i>Requisitos previos a la publicidad</i> (ns. 685 a 690) ...	390
A. Autenticidad del documento que se publique (ns. 686 a 688) .....	391
B. "Efecto relativo" de la publicidad (ns. 689 a 690)	395
II. <i>Mecanismo de la publicidad inmobiliaria</i> (ns. 691 a 705) .....	397
A. Presentación del documento en la conservación de las hipotecas (ns. 693 a 699) .....	398
B. Cómo se llevan los registros y los ficheros (ns. 700 a 703) .....	405
a) Los registros (n. 701) .....	406
b) Los ficheros (ns. 702 a 703) .....	406
C. Expedición de copias y extractos (ns. 704 a 705) ..	408
Sección IV. EFECTOS DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA Y SANCIONES DE LA FALTA DE PUBLICIDAD (ns. 706 a 741) .....	418
I. <i>Efectos de la publicidad inmobiliaria</i> (ns. 706 a 709)	418
II. <i>Sanciones de la falta de publicidad</i> (ns. 710 a 741) ..	423
A. Sanciones por falta de publicidad distintas de la inoponibilidad (ns. 712 a 716) .....	425
a) Multa (n. 712) .....	425
b) Abono de daños y perjuicios (ns. 713 a 715) ..	426
c) Inadmisibilidad de las demandas judiciales (n. 716) .....	428
B. Inoponibilidad a los terceros del documento no publicado; su ámbito (ns. 717 a 720) .....	429

ÍNDICE DE MATERIAS

XIX

	PÁG.
C. Inoponibilidad a los terceros del documento no publicado: los terceros (ns. 721 a 741) .....	439
a) Requisitos comunes (ns. 724 a 734) .....	442
b) Requisitos suplementarios exigidos de los terceros por el decreto de 1955 (ns. 735 a 741) ..	450
Sección V. LA PUBLICIDAD MOBILIARIA (ns. 742 a 745)	457