

de la hipoteca consentida por él y, por consiguiente, hubiera sido prevalecido por el acreedor que le había concedido la hipoteca, aunque éste se hubiera inscripto después. La cuestión era, pues, saber si el cesionario está sometido á la misma obligación. Nos parece que basta presentar la cuestión para resolverla en un sentido contrario al que admitió la Corte de Casación. Si el deudor no puede oponer la falta de inscripción es porque está personalmente obligado á dar una garantía hipotecaria, y no puede, contra su compromiso, atacar el derecho del acreedor; pero este compromiso le es personal, no pasa á un cesionario que es un legatario á título particular y, por consiguiente, un tercero. La Corte de Casación invoca otro principio: es que el deudor no puede ceder más derechos de los que tiene. Esto es verdad cuando se trata de un derecho real, pero no para los derechos de obligación, y, en el caso, se trata de una obligación; en cuanto á la hipoteca que el deudor había cedido era perfectamente válida, aunque no inscripta, puesto que la inscripción no está requerida para la validez de la hipoteca. Al inscribirla el cesionario adquiriría el primer lugar; también debía obtenerlo por la inscripción que el cedente había hecho; el deudor solo no podía prevalecerse de ella contra su acreedor, y el cesionario no es el representante del cedente. (1)

FIN DEL TOMO TRIGÉSIMO.

1 Denegada, 24 de Julio de 1855 [Dalloz, 1855, 1, 396]. Compárese la crítica de Martou, t. III, p. 129, núm. 1030.

INDICE DE LAS MATERIAS CONTENIDAS EN ESTE TOMO.

TITULO XIX.

(TITULO XVIII DEL CÓDIGO CIVIL).

DE LOS PRIVILEGIOS É HIPOTECAS

(CONTINÚA).

CAPITULO II.

DE LOS PRIVILEGIOS.

(CONTINÚA).

SECCION IV.—De los privilegios sobre inmuebles.

- 1 Hay condiciones requeridas para la existencia de los privilegios inmobiliarios. Y las hay que la ley prescribe para su conservación..... 3

Artículo 1. De los privilegios sobre inmuebles y condiciones requeridas para su existencia.

§ I. Privilegio del vendedor.

- 2 Cuáles son los derechos del vendedor cuando el comprador no paga el precio? Tiene derecho el vendedor á la reivindicación?..... 4

Núm. 1. Primera condición requerida para el privilegio del vendedor.

- 3 Es necesario que haya venta. El adquirente con pacto de

- rescate no tiene privilegio del vendedor cuando éste no usa de su derecho de rescate. Jurisprudencia. 6
- 4 Quid del que haga el precio haciéndose sufragar á los derechos del vendedor? 7
- 5 Debe ser auténtica el acta de venta para que el vendedor adquiera su privilegio? 8

Núm. 2. Segunda condición.

- 6 Es necesario que el precio ó parte él se deba aún. Debe esto constar en el acta de venta? 8
- 7 Qué se entiende por precio? Quid si un usufructo inmobiliario está cedido por una renta vitalicia? 9
- 8 Quid si el acta pública no declara el verdadero precio? Es el precio fijado en el contrato el que será privilegiado? . . . 10
- 9 Los cargos impuestos al comprador son parte del precio. . . 10
- 10 Los terceros en cuyo provecho el cargo está establecido gozan del privilegio del vendedor? Pueden ejercerlo y en qué sentido en virtud del art. 1166? 10
- 11 Las costas y gastos del contrato y los derechos de registro y transcripción están comprendidos en el precio de venta? . . 12
- 12 Crítica de la jurisprudencia de la Corte de Casación acerca de este punto. 13
- 13 Los intereses están privilegiados en la restricción que hace el art. 87. 15
- 14 Quid de los daños y perjuicios y expensas? 16
- 15 Quid si el crédito del precio está nevado? Cuando hay novación? 16

Núm. 3. En qué versa el privilegio.

- 16 El privilegio versa en el inmueble vendido. 17
- 17 Versa en las construcciones hechas por el adquirente? 18
- 18 Quid de los cosas muebles inmovilizadas por inscripción ó por destino? 19

§ II. Privilegios del copermutante.

- 19 Cuál es la causa del privilegio por saldo? Cuáles son las condiciones requeridas para que exista el privilegio? 20
- 20 Debe el cambista el interés del saldo? Son privilegiados los intereses? 21
- 21 El cambista tiene también un privilegio en caso de reducción; bajo qué condiciones? 21
- 22 La acción de resolución es independiente del privilegio? . . . 23

§ III. Privilegio del donante.

- 23 En qué caso y por qué causa tiene el donante un privile-

- gio? 23
- 24 Cuál es la condición requida para la existencia del privilegio? 24
- 25 La acción de revocación que pertenece al donante está subordinada á la conservación del privilegio. 24

§ IV. Privilegios de los copartícipes.

- 26 Por cuáles créditos tienen un privilegio los copartícipes y por qué causa? 25
- 27 Tienen los comuneros un privilegio durante la indivisión? . . 27
- 28 Quién tiene derecho al privilegio del art. 27, 4.º? 27
- 29 Hay lugar al privilegio de saldo cuando el cargo impuesto á uno de los lotes tiene un carácter de realidad? 28
- 30 Quid para la devoción de frutos percibidos durante la indivisión? 29
- 31 Se extiende el privilegio de saldo á los intereses? 29
- 32 En qué bienes versa el privilegio de saldo? 30
- 33 En qué bienes versa el privilegio en caso de licitación? Cuál es la extinción del crédito privilegiado en caso de puja temeraria? 31
- 34 Debe distinguirse bajo el imperio de la nueva ley entre la licitación que equivale á una partición y la que equivale á venta? 32
- 35 En qué bienes versa el privilegio por causa de evicción? 32
- 36 Cuál es la extinción del privilegio de garantía en lo relativo al monto del crédito privilegiado? 33
- 37 El privilegio, tal cual lo establece la ley, puede ser restringido por las partes y extendido? 33
- 38 Cuál es la condición requerida para que el privilegio de garantía exista? Quid del caso de insolvencia de uno de los copartícipes? 34
- 39 En qué caso y bajo qué condición há lugar al privilegio de garantía? 35
- 40 El heredero que paga una deuda en descargo de otra tiene privilegio de garantía ó saldo? 36
- 41 Há lugar al privilegio de los copartícipes cuando un heredero está conderado á restituir objetos hereditarios que había sustraído? 38

§ V. Privilegio del arquitecto.

- 42 Cuál es la causa del privilegio? 38
- 43 A quién pertenece? El Código Civil y la Ley Hipotecaria. . . 39
- 44 Para que haya privilegio es necesario que un contrato haya intervenido entre aquel que ejecuta los trabajos y el propietario. 39

tario del fundo?.....	40
45 Están privilegiados los no empresarios y obreros empleados por el arquitecto ó el empresario principal? Cuál es su derecho contra el dueño?.....	40
46 Tienen privilegio los terceros poseedores ó detentores por los trabajos de mejora ó de conservación que hacen en el fundo? Mala sentencia de la Corte de Casación.....	42
47 Del privilegio de los prestamistas.....	44
48 Cuál es el crédito privilegiado? Lo están los intereses?....	45
49 Cómo se comprueba el aumento de valor? Por qué la ley hace una condición necesaria de la experticia para la existencia del privilegio?.....	45
50 Quién nombra las partes y quién tiene el derecho de pedir su nombramiento?.....	46
51 Los acreedores inscriptos deben ser llamados á la primera acta. Quid si no asisten á ella? Quid si no se les llama?..	47
52 Cuándo debe hacerse la primera experticia?.....	48
53 De la segunda experticia. Es generalmente de rigor. En qué plazo debe hacerse? Quid si los trabajos no están concluidos á consecuencia de la rescisión del trato?.....	48
54 Cuál es el monto del privilegio y en qué época se valúa?..	50
55 Quid si el fundo aumentó ó disminuyó por causas extrañas á los trabajos del acreedor privilegiado?.....	50
56 Hay lugar á imputación cuando el propietario paga un abono á los obreros?.....	51
56 bis. Se aplica el art. 27 á los trabajos de conservación?..	52
57 Quid si las condiciones prescritas por la ley para la adquisición del privilegio no fueron llenadas?.....	52
<i>Artículo 2. Lugar de los privilegios inmobiliarios.</i>	
58 La ley no fija el lugar de los privilegios inmobiliarios. Razón de este silencio.....	53
59 Concurso de gastos judiciales con los privilegios inmobiliarios en interés de los que se hicieron.....	54
60 Cómo se ejercen los privilegios de los vendedores sucesivos del mismo inmueble?.....	54
61 Quid del concurso entre el vendedor, el donante y el copartícipe? Hay verdadero conflicto?.....	55
62 Hay conflicto posible entre el vendedor y el arquitecto? Cómo se fijan sus respectivos intereses?.....	56
63 Quid del donante, del cambista y del copartícipe en concurso con el arquitecto?.....	57
64 Quid si varios empresarios son empleados por el mismo dueño en el mismo trabajo? Quid si los empresarios son empleados en diferentes épocas para diferentes trabajos?..	57

65 Quid si hay varios prestamistas subrogados al acreedor privilegiado?.....	58
--	----

Artículo 3. Cómo se conservan los privilegios inmobiliarios.

§ I. Nociones generales.

66 Todos los efectos de los privilegios inmobiliarios dependen de la publicidad que deben recibir?.....	59
67 Cuáles son los motivos por los que los privilegios y las hipotecas deben ser publicadas?.....	60
68 Por qué no ordena la ley la publicidad de los privilegios muebles?.....	61
69 Los privilegios de gastos judiciales no tienen que publicarse. Por qué?.....	63
70 Cómo se hace la publicidad? Cuáles privilegios se conservan por la transcripción? Cuáles por la inscripción?.....	63

§ II. De los privilegios que se conservan por la transcripción.

71 Cómo se conserva el privilegio del vendedor? Quid si el precio consiste en todo ó en parte en prestaciones no liquidadas?.....	64
72 Cómo se conserva el privilegio del cambista?.....	67
73 Cómo se conserva el privilegio del donante?.....	68
74 Cómo se conserva el privilegio de los copartícipes?.....	68
75 Cómo se conserva el privilegio del prestamista subrogado?.....	69
76 Los acreedores cuyo privilegio está conservado por la transcripción pueden tomar inscripción antes que se haga la transcripción?.....	69
77 Por qué después de haber sentado como regla que los privilegios se conservan por la inscripción dispone la ley que los del vendedor, del donante, del cambista y de los copartícipes se conservan por la transcripción?.....	72

§ III. Objeto de la transcripción como medio de conservar los privilegios.

78 La conservación de los privilegios por la transcripción tiene por objeto evitar los inconvenientes de la retroacción de los privilegios.....	73
79 Tienen por su naturaleza los privilegios un efecto retroactivo? En qué sentido debe entenderse esta retroacción? Ejemplo del privilegio del arquitecto?.....	73
80 Los privilegios no retrotraen en el sentido de que prevalecen al acreedor hipotecario cuyo derecho está adquirido	

- en el momento en que el privilegio nace..... 74
- 81 Sistema del Código Civil acerca de la retroacción de los privilegios del vendedor y de los copartícipes. Vicios de este sistema..... 77
- 82 Sistema de la comisión especial. Mantiene el principio de la retroacción restringiéndolo á este plazo..... 78
- 83 Sistema que la nueva ley ha introducido por el Ministro de Justicia. Excluye toda retroacción propiamente dicha. 79
- 84 El nuevo sistema modifica el privilegio tal cual se interpretaba en virtud del art. 12..... 80
- § IV. Aplicación del principio á los privilegios que nacen de una acta translativa de propiedad.
- 85 Cuando la transcripción del acta de venta se hace antes que el comprador haya concedido una hipoteca el vendedor prevalece á los acreedores hipotecarios en virtud de la anterioridad de su inscripción..... 81
- 86 Quid si el comprador concede hipotecas en el inmueble vendido antes de haber inscripto? Pueden estas hipotecas ser opuestas al vendedor?..... 82
- 87 Crítica de la opinión contraria..... 85
- 88 Quid si el vendedor ó el comprador transcriben posteriormente á la inscripción de la hipoteca consentida por el comprador?..... 86
- 89 Quid si el comprador enajena sin haber transcripto y si el subadquirente transcribe? El vendedor primitivo decae de su privilegio en este caso?..... 87
- § V. Aplicación del principio á los privilegios que nacen de la partición.
- 90 El privilegio del copartícipe se conserva por la transcripción del acta de partición, como el privilegio del vendedor, aunque el objeto de la transcripción y el efecto difieran según que se trate de una acta translativa ó declarativa de propiedad..... 89
- Núm. 1. De la conservación del privilegio cuando la partición está transcrita.
- 91 La hipoteca establecida posteriormente á la transcripción del acta de partición por el copartícipe en un inmueble comprendido en su lote está prevalecida por el privilegio que resulta de la partición del inmueble..... 90
- 92 La hipoteca establecida durante la indivisión prevalece al privilegio que nace del acta de partición..... 91
- 93 Objeciones y respuestas..... 92

Núm. 2. Del privilegio de los copartícipes cuando la partición no está transcrita.

- 94 La hipoteca consentida por un copartícipe en un inmueble gravado de un privilegio de saldo prevalece al privilegio? Sistema legal..... 94
- 95 Bajo el punto de vista de los principios la hipoteca deberá prevalecer al privilegio..... 95
- 96 Crítica del sistema de publicidad consagrado por la ley..... 96
- § VI. De la inscripción de oficio.
- 97 Cuál es el objeto de la inscripción de oficio? Es necesario para conservar el privilegio? Quid si el conservar no la hace?..... 97
- 98 Cuáles son los privilegios que deben inscribirse de oficio? Deben inscribirse en caso de expropiación por causa de utilidad pública?..... 98
- 99 Quid si estas inscripciones son incompletas?..... 99
- 100 El conservador debe inscribir el privilegio del prestamista subrogado?..... 100
- 101 Los acreedores privilegiados pueden dispensar al conservador de la obligación de inscribir. La dispensa debe ser formal..... 101
- 102 Cuál es el efecto de la dispensa? Quién puede consentirla? 102
- 103 El acreedor privilegiado decaído del privilegio conserva una hipoteca. Diferencia entre esta hipoteca y el privilegio... 102
- 104 La inscripción debe ser renovada. Quid si el conservador no hizo la inscripción de oficio?..... 103
- 105 Quid si la inscripción no fué renovada?..... 104

§ VII. Del privilegio del arquitecto.

Núm. 1. Condiciones requeridas para la conservación del privilegio.

- 106 La ley exige una doble inscripción. Por qué?..... 105
- 107 Quién debe ó puede requerir la inscripción de las dos actas? 105
- 108 La inscripción de las dos actas puede aún hacerse después de la enajenación del fundo en el que se ejecutan los trabajos?..... 106
- 109 Cuál es el efecto de la inscripción hecha en los plazos de la ley? Por qué retrotrae? Retrotrae á la fecha de la primera acta ó á la fecha de su inscripción?..... 107
- 110 Prevalece el arquitecto á los acreedores inscriptos antes del principio de las obras y en qué sentido?..... 109