

Núm. 2. Lo que sucede con el privilegio cuando las condiciones prescriptas para la conservación no han sido llenadas.

- 111 El arquitecto no levantó actas ó no las inscribió. Qué sucede en este caso con su privilegio? Cuándo degenera en hipoteca?..... 110
- 112 Los acreedores inscriptos antes de los trabajos pueden prevalecerse de la no observancia de las condiciones prescriptas para la existencia ó conservación del privilegio?..... 111
- 113 Quid si el arquitecto no hizo levantar ó inscribir la segunda acta? Cuándo degenera el privilegio en hipoteca?..... 112
- 114 Quid si el arquitecto no levantó ó no inscribió la primera acta antes de principiar la obra? Si el acta está inscripta en el curso de los trabajos degenera el privilegio en hipoteca? Prevalece el arquitecto en este caso á los acreedores anteriores á la inscripción y á los acreedores anteriores á los trabajos?..... 112
- 115 Quid si la primera acta fué levantada después de principados los trabajos? Puede el arquitecto oponer su privilegio á los acreedores anteriores cuando menos por los trabajos posteriores al acta?..... 115

§ VIII. De la separación de los patrimonios.

- 116 Traslado al título *De las Sucesiones*..... 118

§ IX. De los cesionarios de los créditos privilegiados.

- 117 Cuáles son los derechos del cesionario? Tiene además del privilegio el derecho de resolución?..... 118
- 118 Quid si el acreedor sólo cede parte del crédito? Cuáles son, en este caso, los derechos respectivos del cedente y del cesionario?..... 118
- 119 Quid si el cedente garantiza la solvencia del cesionario?.. 119

Artículo 4. Concurso de la acción resolutoria y de los privilegios del vendedor, del cambista y del donante.

§ I. El principio del Código Civil y el principio de la ley belga.

Núm. 1. Del Código Civil.

- 120 El vendedor, el cambista y el donante tienen un privilegio y una acción resolutoria..... 120
- 121 El privilegio y la acción resolutoria obran contra los terceros. 120
- 122 El Código Civil prescribía la publicidad del privilegio por interés de los terceros, pero la acción resolutoria permanece

- cia secreta..... 121
- 123 Los terceros adquirentes podían borrar el privilegio por la fuerza, mientras que la acción resolutoria no podía ser borrada..... 122
- 124 El decaimiento del privilegio no arrastraba el de la acción resolutoria. Contradicción y absurdo del sistema consagrado por el Código Civil..... 122
- 125 Consecuencias funestas de este sistema..... 123

Núm. 2. De la nueva ley.

- 126 El derecho de resolución ha sido atacado por los economistas en nombre del interés del crédito. Discusión de la Asamblea Nacional en 1850..... 124
- 127 El derecho de resolución fué defendido por los jurisconsultos. El derecho prevaleció al interés. Contestación á las objeciones..... 125
- 128 El interés de los terceros queda garantizado por la publicidad del derecho de resolución y su dependencia del privilegio. Proposición de Rouher consagrada por nuestra Ley Hipotecaria y en Francia por la Ley de la Transcripción. 126

§ II. ¿En qué casos es aplicable el art. 28?

- 129 El art. 28 sólo es aplicable á la condición resolutoria tácita; no se aplica á la expresa..... 128
- 130 Aplicación del principio al cambio cuando uno de los co-permutantes está despojado de la cosa que recibió en cambio. 130
- 131 Aplicación del principio á la donación con cargo cuando el donatario no ejecuta las condiciones..... 130
- 132 Es aplicable el art. 28 al pacto comisorio cuando este pacto sólo reproduce la condición resolutoria tácita del artículo 1184?..... 132
- 133 Quid si el pacto comisorio toma el carácter de condición resolutoria expresa?..... 134
- 134 Quid si la condición resolutoria no depende de un privilegio perteneciente al acreedor en virtud de la misma causa que engendra el privilegio?..... 135
- 135 Es necesario, para que haya lugar al art. 28, que la acción del acreedor sea resolutoria en el sentido del art. 1184. Quid en caso de reventa por postura temeraria?..... 137
- 136 De los casos en que el acreedor está obligado á optar entre el privilegio y la acción resolutoria..... 137

§ III. ¿Quién puede prevalecerse del art. 28 y bajo qué condición?

- 137 El art. 28 sólo es aplicable para con los terceros. No se

- aplica á las partes. Jurisprudencia. 138
- 138 Cuáles son los terceros que pueden oponer el decaimiento de la acción resolutoria? Quid de los quirografarios? 138
- 139 Es aplicable el art. 28 cuando el comprador cae en quiebra ó conserva el derecho de resolución contra la masa quirografaria? 140
- 140 Los acreedores privilegiados no pueden ya ejercer la acción resolutoria contra los terceros en posesión de un derecho real después de la extinción ó decaimiento del privilegio. Cuando hay extinción ó decaimiento? 141
- 141 Está decaído de su privilegio el vendedor y de su acción resolutoria cuando el acta de venta no está transcrita? 143
- 142 Quid si el comprador que no transcribió revende el inmueble y si el subadquirente transcribe? Queda decaído el vendedor primitivo, en este caso, de una acción resolutoria? 143
- 143 Quid si la acción de resolución está intentada cuando el privilegio subsiste, pero que llega á extinguirse en el curso de la materia? Conserva el vendedor su derecho de resolución y para con quién? 144
- § IV. Del derecho de los terceros cuando el acreedor privilegiado promueve la resolución.
- 144 Los terceros pueden suspender la acción resolutoria. Bajo qué condición? 145
- 145 Derechos de los terceros acreedores hipotecarios cuando la resolución está pronunciada si el vendedor ó el copermutante tienen restituciones que hacer. Se aplica la ley al donante? 146
- Artículo 5 (Apéndice).—De los privilegios establecidos por leyes especiales.*
- § I. De los privilegios del tesoro público.
- 146 El Estado tiene varios privilegios é hipotecas para el cobro de las contribuciones públicas. 148
- 147 Del privilegio establecido para el cobro de las contribuciones inmuebles. Ley belga de 1816 que da al Estado una hipoteca legal; deroga la ley de 1808? 148
- 148 Del privilegio y de la hipoteca concedidas al tesoro para el cobro de contribuciones directas y aduaneras. 148
- 149 Del privilegio general establecido para el cobro de los derechos de sucesión. 148
- 150 Del privilegio general concedido al Estado en los bienes del condenado por gastos de partición. 149
- 151 Del privilegio general en los bienes de los contadores. El

- mobiliario aun existe 149
- § II. De los privilegios comerciales.
- 152 Privilegios marítimos. 149
- 153 Privilegios de los comisionistas. 150
- 154 Privilegios de los obreros y dependientes del quebrado 150
- § III. Privilegios en la caución de los funcionarios.
- 155 Privilegio de segundo lugar de los prestamistas. 151
- § IV. Privilegios que resultan de trabajos públicos.
- 156 Privilegios de los obreros y abastecedores para trabajos del Estado 151
- 157 Privilegios de los subtratantes que dan abastos para el servicio de guerra y marina. 151
- 158 Privilegio del Estado ó de los concesionarios por la indemnización que se les debe por desagüe de lagunas. 152
- 159 Privilegios de los prestamistas para buscar minas y para construcción de maquinaria. 152
- 160 Privilegio por trabajos de drenaje concedido por la ley francesa de 1856. 152

CAPITULO III.

DE LAS HIPOTECAS.

SECCION I.—Introducción histórica.

- 161 La publicidad y especialidad de las hipotecas. Estos principios, generalizados por el legislador belga, han sido muy combatidos cuando la discusión del Código Civil 153
- 162 Motivos de la publicidad y de la especialidad según Grenier, Relator del Tribunado. 154
- 163 En el antiguo derecho francés la hipoteca era oculta y general. 154
- 164 En los países de empeño las hipotecas eran especiales y públicas. 156
- 165 Tentativa de reformas de Sully y Colbert. Por qué fracasaron? 157
- 166 D'Aguesseau justifica las hipotecas ocultas. Singular teoría del crédito fundado en la *opinion*. 159
- 167 Los jurisconsultos atacan la clandestinidad de las hipotecas. Declaración del parlamento de Flandes 160
- 168 Las leyes de la Revolución consagran los principios de la

- publicidad y de la especialidad 161
- 169 Discusion del proyecto del Código Civil. Alegato de Bigot-Prémeneu en favor de la clandestinidad de las hipotecas. 162
- 170 Defensa de la publicidad y de la ley de Brumario por Réal. 163
- 171 Discusion del Consejo de Estado. Lucha de los defensores del pasado y de los partidarios de la ley de Brumario 165
- 172 El Primer Cónsul se pronuncia por la publicidad, pero con una excepción en favor de las hipotecas legales. La ley belga, más consecuente, desecha la excepción garantizando el interés de los incapaces. 166
- SECCION II.—Nociones generales.*
- § I. Definiciones y caracteres.
- Núm. 1. La hipoteca es un derecho real inmobiliario.
- 173 La hipoteca es un derecho real. Da el derecho de prosecucion. En qué sentido está afectada al pago de una obligación. 167
- 174 La hipoteca es un derecho inmobiliario. En qué sentido? 168
- Núm. 2. De la indivisibilidad de la hipoteca.
- I. Principios generales.
- 175 La hipoteca es un derecho indivisible. En qué sentido? 171
- 176 Consecuencias de la indivisión de las hipotecas. 172
- 177 La indivisión de las hipotecas no hace la obligación indivisible. 173
- 178 Puede el deudor prevalecerse de la indivisión de la hipoteca? 174
- 179 Las partes pueden derogar la indivisión. ¿En qué sentido? 174
- II. Del concurso de una hipoteca general y una hipoteca especial.
- 180 Consecuencia de la indivisión en el caso de concurso de una hipoteca general en una hipoteca especial. 175
- 181 En principio el acreedor que tiene una hipoteca general puede ejercer su derecho en el inmueble señalado para una hipoteca especial posterior en perjuicio del segundo acreedor. 176
- 182 Este principio no recibe más excepción que la que resulta de la renuncia del acreedor al derecho que le da la indivisión. 177
- 183 Aplicación del principio. Casos en los que se pronuncia por el acreedor que tiene una hipoteca general. ¿Cuál es el verdadero motivo para decidir? 178
- 184 Cuáles son los derechos de los acreedores que tienen hipoteca

- teca especial y se encuentran preferidos por el acreedor hipotecario general? 179
- 185 Quid si pagan al acreedor que los prevalece? Cuál será el efecto de la subrogación que resulta de este pago? 180
- 186 Caso en el que la doctrina y la jurisprudencia admiten una restricción al principio de la indivisión. Crítica de la opinión general. 181
- § II. División de las hipotecas.
- 187 La ley establece las hipotecas; todas las disposiciones son de orden publico; las partes interesadas no pueden derogarlas. 182
- 188 División de las hipotecas. 183
- 189 Cuál es el carácter distintivo de la hipoteca legal? 183
- 190 Abolición de la hipoteca judicial. 184
- 191 Puede el juez conceder una hipoteca al acreedor? Puede condenar al deudor á dar una hipoteca para sanción de la condena que pronuncia contra él? 186
- § III. Qué bienes se pueden hipotecar.
- Artículo 1. De los inmuebles.*
- Núm. 1. De los inmuebles por naturaleza.
- 192 Cuáles son los bienes susceptibles de hipoteca? 187
- 193 Los muebles no pueden ser hipotecados. Por qué? Cuál es el sentido del principio de que los muebles no tienen prosecución por hipoteca? 187
- 194 De las rentas inmuebles mobilizadas. 189
- 195 Qué se entiende por *bienes inmobiliarios* en el art. 45, 1.º? 189
- 196 Quid si un comunero ha hipotecado su parte indivisa? 191
- 197 Los bienes embargados no pueden ya ser hipotecados después de transcripto el mandamiento de embargo. 191
- 198 Los bienes secuestrados pueden hipotecarse? 192
- 199 En qué sentido la hipoteca recae en los frutos en pie? 192
- 200 Las rainas concedidas pueden ser hipotecadas separadamente de la superficie, la que es igualmente susceptible de hipoteca. Quid de la compensación? 193
- 201 Pasa lo mismo con las canteras? 194
- Núm. 2. De los inmuebles por destino.
- 202 En qué casos y bajo qué condiciones se extiende la hipoteca á los inmuebles por destino? 195
- Núm. 3. De las mejoras.
- 203 Qué se entiende por mejoras? En virtud de qué principio las mejoras quedan gravadas por la hipoteca? 196

- 204 Aplicación del principio á los crecimientos que hacen las
agnas..... 197
205 Se aplica el principio al caso previsto por el art. 503?... 198
206 Se aplica el principio á las plantaciones y construcciones
aunque éstas se hicieran en un terreno no construido?... 199
207 El principio no se aplica á los terrenos que el propietario
anexa al inmueble hipotecado..... 200
208 Quid si el usufructo se reúne á la nuda propiedad hipote-
cada ó si la nuda propiedad se reúne al usufructo hipote-
cado?..... 201

Artículo 2. Derechos reales inmobiliarios.

- 209 El usufructo inmobiliario puede ser hipotecado..... 202
209 bis Quid del usufructo legal de los padres?..... 202
210 Quid del usufructo del marido en los bienes de la mujer? 203
211 Puede el propietario hipotecar el usufructo de los bienes
de los que tiene la propiedad?..... 204
212 La hipoteca del usufructo se extingue con el usufructo.
Quid si el usufructo se extingue por el hecho del usu-
fructuario?..... 205
213 Los derechos de uso y de habitación y las servidumbres no
pueden ser hipotecados..... 206
214 Los derechos de enfiteusis y de superficie pueden hipote-
carse. Pero el enfiteuta y el superficiario no pueden hipo-
otecar los inmuebles cuyo goce tienen.. 207
215 Puede el arrendatario hipotecar las construcciones que le-
vanta durante el arrendamiento?..... 207
216 Examen crítico de la jurisprudencia relativo á esta cues-
tión..... 209
217 Puede hipotecarse la hipoteca?..... 211
218 Quid de las construcciones levantadas en terreno depen-
diente del público?..... 212
219 Quid de las acciones inmobiliarias?..... 212
220 Quid de las convenciones relativas á un inmueble?..... 213

§ IV. Efectos de la hipoteca en los derechos
del propietario.

Número 1. Principio.

- 221 El derecho del propietario está desmembrado. ¿Cuáles ac-
tos no puede hacer ya?..... 214
222 Puede movilizar las cosas que eran inmuebles y, con o ta-
les, hipotecadas?..... 214

Núm. 2. De las actas de disposición.

- 223 Puede el propietario enajenar el inmueble hipotecado?... 215

- 224 Tiene el propietario el derecho de abusar? Cuáles son, en
caso de abuso, los derechos del acreedor hipotecario?..... 215
225 Quid si el propietario demole las casas hipotecadas? Cuál
es, en este caso, el derecho del acreedor hipotecario?... 216
226 Quid si el deudor vende la casa para ser demolida? Cuál
es, en este caso, el derecho del acreedor hipotecario?..... 217

Núm. 3. De los actos de goce.

- 227 Cuáles son los actos de goce que el propietario del inmue-
ble hipotecado no puede ya hacer? Quid si desmonta una
superficie montuosa? Cuáles serán los derechos del acreedor
hipotecario?..... 218
228 De los actos de goce que puede hacer el deudor. Derechos
del acreedor cuando hay frutos en pie cuando el embargo. 219
229 Quid si el deudor vende un corte de madera? En qué ca-
sos deben los deudores respetar la venta?..... 220
230 Pueden los acreedores ejercer sus derechos en el precio ná
pagado? Esta disposición del art. 45 recibe aplicación o
casos análogos?..... 222
231 Estos principios reciben aplicación á los frutos..... 224
232 Se aplican al caso en que el propietario moviliza inmue-
bles por destino?..... 225
233 Quid si las cosas vendidas no habian sido aún entregadas
al comprador? Cuál es en este caso el derecho del acreedor? 226
234 Aplicación del principio á la venta de una fábrica: ¿tienen
los acreedores hipotecarios una acción contra el compra-
dor? Quid si el precio se debe aún?..... 227

Núm. 4. De los actos de administración.

- 235 Cuáles son los actos de administración que el propietario
del inmueble hipotecado puede hacer?..... 230
236 Puede el propietario hacer arrendamientos por tiempo ili-
mitado? Por qué puede hacer sólo arrendamientos por
nueve años? Cuál es el efecto de los que pasan de este lí-
mite?..... 230
237 Los arrendamientos por más de nueve años pueden ser
r. ducidos cuando han sido transcritos?..... 232
238 El deudor puede hacer arrendamientos con pagos anticipa-
dos? Es verdad que la cuestión está decidida por el artícu-
lo I de la Ley Hipotecaria? Crítica de la jurisprudencia
de la Corte de Casación..... 232
239-240 Explicación del art. 45 confirmada por los trabajos
preparatorios..... 235-237
241 Contestación al argumento que la Corte de Casación toma