

y de las hipotecas que les están ligadas. La dificultad está en saber si las hipotecas renacen cuando la confusión llega á cesar. Se distingue. Cuando la confusión cesa retroactivamente es seguro que las hipotecas no están extinguidas, puesto que la confusión está considerada como no haber existido nunca. No es este un principio especial á la confusión, es el derecho común (núm. 368). Tal es el caso en que se rescinde la aceptación de la sucesión. Lo mismo sería si el heredero fuera excluido de la sucesión como indigno, puesto que en la opinión que hemos enseñado la indignidad produce sus efectos desde el momento de la apertura de la herencia (t. XVIII, núm. 506). No se debe decir que en estos casos las hipotecas reviven, nunca han estado extinguidas. No obstante, podría suceder que se volviesen ineficaces si las inscripciones no hubieran sido renovadas. (1) Tal es, al menos, la opinión general. En nuestro concepto hay que mantener el respeto debido á la ley y á las decisiones judiciales; si se sentencia que la hipoteca no estuvo nunca extinguida el acreedor debe tener el derecho de renovar su inscripción aunque hubiera caducado durante la confusión. Transladamos á lo dicho acerca de la cancelación de las inscripciones (núms. 197, 231 y siguientes).

368. La confusión puede cesar sin retroacción. Tal es el caso en que el heredero vende la herencia. ¿Las hipotecas renacen? Hay controversia y duda. Transladamos á lo dicho en el título *De las Obligaciones* (tomo XVIII, número 507). En nuestra opinión la confusión no es más que una imposibilidad de ejercer un derecho porque el deudor es, á la vez, acreedor; desde que cesa esta imposibilidad las cosas vuelven al estado que tenían; cesando la imposibilidad los efectos cesan también. El Código Civil y también la Ley Hipotecaria han aplicado este principio en materia de confusión de derechos reales. Transladamos á lo que fué

1 Aubry y Rau, t. III, p. 488, pfo. 292.

dicho ya acerca del art. 105 (Código Civil, art. 2177). En la opinión general los efectos de la confusión subsisten y, por consiguiente, las hipotecas quedan extinguidas. (1)

IV. La prescripción.

369. La ley coloca la prescripción entre las causas de extinción de las hipotecas (art. 1234). Según el derecho común las acciones se prescriben por treinta años; hay prescripciones más cortas. Cualquiera que sea la duración de la prescripción de la obligación principal desde que ha prescrito el privilegio ó la hipoteca que le estaban ligados prescribieron igualmente.

370. Este principio se aplica especialmente á la hipoteca legal del menor. Según el art. 475 toda acción del menor contra su tutor relativa á los hechos de la tutela prescriben en diez años contados desde la mayor edad del pupilo. Esta acción está garantizada por la hipoteca que la ley da al menor para sus derechos y créditos contra su tutor (artículo 47; Código Civil, art. 2121). Luego la hipoteca legal del menor se extingue por la prescripción de diez años establecida por el art. 475. Hay casos en los que el menor puede promover después de la expiración de los diez años que siguen á su mayor edad. Si la acción está fundada en el dolo, la violencia ó el error que vician el consentimiento que dió á la cuenta de tutela ya no se encuentra uno en el caso previsto por el art. 475, se vuelve al derecho común. ¿Cuál es este derecho común? ¿Es la prescripción de diez años del art. 1304 que corre no á partir de la mayor edad sino á contar del día en que el error, el dolo ó la violencia han cesado? ¿O es la prescripción general de treinta años? Ya hemos examinado la cuestión en el título *De la Tutela*, que es el sitio de la materia (tomo V, núm. 191).

1 Martou, t. IV, ps. 13 y siguientes, núm. 1336.

V. De la colocación en un orden.

371. ¿La colocación en un orden extingue los privilegios ó hipotecas ligadas al crédito? Nó, pues la colocación no es un pago, es sólo una indicación de pago; esto es de doctrina y de jurisprudencia. (1) Como esta materia es extraña á nuestro trabajo nos limitaremos á citar una sentencia de la Corte de Casación que lo sentenció así. La Corte dice que la hipoteca subsiste con todos sus efectos mientras que el acreedor no está pagado; hasta entonces conserva sus derechos. Si se le coloca en un precio de venta esta colocación, aunque pura y simple, y con más razón cuando sólo es eventual, lejos de valer pago sólo es una indicación de pago, lo cual no opera novación; en efecto, la novación no se presume, es necesario que la voluntad de operarla resulte claramente del acta. En el caso el acreedor sólo había sido colocado eventualmente con cargo de dar caución de restituir la suma que recibiera en el caso en que otros acreedores eventuales que le prevalecieran vieran vencer esta eventualidad. No había duda; no estando el acreedor definitivamente desinteresado podía ser obligado á restituir el monto de su crédito; desde luego tenía derecho é interés en perseguir el pago de otros bienes de su deudor igualmente afectos á la hipoteca. (2)

§ II.—LA RENUNCIA DEL ACREEDOR.

372. Se puede renunciar cualquier derecho; el acreedor puede, pues, renunciar su privilegio ó la hipoteca que garantiza su crédito. Esta renuncia no debe confundirse con la remesa que el acreedor hace de la deuda. La remesa extingue también la hipoteca cuando extingue la obligación

1 Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. III, p. 488, notas 7-9, párrafo 292.

2 Casación, 25 de Febrero de 1839 (Daloz, en la palabra Privilegios, número 2321.) Compárese Aubry y Rau, t. III, p. 488 y notas 7-9, pfo. 292.

principal por el todo. Esto es la aplicación del principio que acabamos de explicar. Pero la remesa, cuando hay varios codeudores, puede ser personal si el acreedor se reservó su recurso contra los codeudores; en este caso subsistiendo en parte la deuda la hipoteca subsiste igualmente, mientras que si el acreedor renuncia directamente la hipoteca ésta queda necesariamente extinguida. Hay otra diferencia entre la remesa de la deuda y la renuncia de la hipoteca. La remesa resulta siempre de una convención, ya sea que se haga á título oneroso ó á título gratuito (t. XVIII, número 337), mientras que la renuncia de la hipoteca puede resultar de un acto de voluntad unilateral. La Corte de Casación lo sentenció así en el caso siguiente:

Una mujer casada renuncia por acta auténtica á su hipoteca legal en unos inmuebles que pertenecían á su marido en favor de dos acreedores inscriptos en los mismos inmuebles por parte del marido y cuyo lugar seguía inmediatamente al suyo. Estos acreedores no figuraban en el acta. El día después la misma señora subrogó un tercer adquirente en su hipoteca legal declarándole que acababa de renunciar su hipoteca en favor de dos acreedores inscriptos después de ella; después, antes de toda aceptación por parte de estos acreedores, revocó la renuncia que tenía consentida en su favor. Habiéndose abierto una orden se suscitó una contestación acerca de la validez de su renuncia y de la revocación. La Corte de Casación decidió que la renuncia de la demandante al beneficio de su hipoteca legal era una pura acta de renuncia por su parte, sin ninguna estipulación ó compromiso en su favor; que una acta tal procedente de un acreedor dueño de sus derechos producía su efecto por sí misma conforme al art. 2180 (Ley Hipotecaria, art. 108). La Corte dice que lo mismo pasa con todas las renunciaciones, ya sea á una sucesión, ya á una comu-