

§ II. De las condiciones requeridas para el ejercicio del derecho de prosecución.

- 250 Debe el acreedor formar contra el tercero detentor una acción para que se le condene á pagar ó á abandonar? Puede promover contra él por declaración de hipoteca?..... 250
- 251 El acreedor debe hacer un mandamiento al deudor originario, es decir, al deudor personal. Por qué?..... 251
- 252 En qué formas debe hacerse el mandamiento?..... 253
- 253 El acreedor debe hacer, en segundo lugar, una notificación al detentor..... 253
- 254 En qué forma debe hacer la notificación?... .. 254
- 255 A quién debe hacerse la notificación?..... 255
- 256 Debe el mandamiento preceder á la notificación?..... 255
- 257 Cuándo caduca el mandamiento?..... 257
- 258 Cuándo caduca la notificación?..... 259
- 259 Puede el tercero detentor oponer la falta de mandamiento, la perención y la nulidad por inobservancia de formas legales?..... 260
- 260 Cuál es el efecto de la notificación en cuanto al tercero detentor?..... 261
- 261 Cómo se cuenta el plazo de treinta días?..... 262
- 262 Cuál es la situación del tercero detentor después de los treinta días?..... 262

§ III. Las excepciones que pertenecen al tercero detentor.

- 263 El tercero detentor no tiene ya excepciones contrarias al derecho común. El beneficio de discusión está abolido.... 263
- 264 El tercero detentor tiene la excepción de garantía... .. 264
- 265 Tiene el tercero detentor la excepción de prioridad de hipoteca?..... 265
- 266 Puede el tercero detentor obligar al acreedor promovente á dar caución para que la venta llegue á un precio bastante alto para que se le pague íntegramente su crédito si tiene el primer lugar?..... 266
- 267 Tiene el tercero detentor la excepción llamada *cedendarum actionum*?..... 267
- 268 Puede oponer á los acreedores el derecho de retención si hizo gastos útiles ó necesarios?..... 270
- 269 Puede el tercero detentor perseguido hipotecariamente poner en causa á los demás detentores de inmuebles hipotecados en la misma deuda, y con qué objeto?..... 270

§ IV. Del pago de las deudas por el tercero detentor.

- 270 El tercero detentor que paga las deudas hipotecarias está

- substituido al deudor personal y toma su lugar?..... 271
- 271 En qué sentido y por qué el tercero detentor goza de los plazos del deudor personal?..... 272
- 272 Qué tiene que pagar el tercero detentor? Principio..... 273
- 273 Tiene que pagar los gastos?..... 274
- 274 Quid de los intereses? Debe los intereses no conservados por la inscripción?..... 275

V. Del abandono.

Núm. 1. Nociones generales.

- 275 Qué es el abandono y cuál es su objeto?..... 277
- 276 Cómo se hace el abandono?..... 278
- 277 Nombramiento de un curador. Sus funciones. Jurisprudencia..... 279
- 278 Hay un plazo después de cuya expiración no puede ya tener lugar el abandono?..... 281
- 279 Qué debe abandonar el tercero detentor?..... 282
- 280 Puede abandonar si aun es deudor del precio?..... 283
- 281 Quid si el precio que se debe aún es suficiente para pagar á los acreedores inscritos? Pueden los acreedores, en este caso, promover contra el comprador por pago del precio?... 284
- 282 Quid si en esta hipótesis los acreedores promueven hipotecariamente? Tendrá derecho el adquirente á abandonar? Puede el vendedor intervenir para pedir la nulidad del abandono?..... 285
- 283 Quid si el precio es inferior á los cargos hipotecarios?.... 288

Núm. 2. Quién puede abandonar.

- 284 Para abandonar hay que ser tercero detentor y capaz para enajenar..... 289
- I. Los que son deudores personales no pueden abandonar.
- 285 Por qué no puede abandonar el deudor personal?..... 289
- 286 Aplicación del principio al codeudor solidario y al caucionante..... 289
- 287 Pueden abandonar los herederos? Quid del beneficiario?... 290
- 288 Quid de los legatarios y de los donatarios?..... 291
- 289 Quid de la mujer común en bienes si acepta, si renuncia? Quid si ejerce el retiro del inmueble?..... 291
- 290 Quid si el tercero detentor reconoce la existencia de la hipoteca voluntariamente ó en virtud de sentencia del juez? 292
- 291 El adquirente que se obliga á pagar su precio á los acreedores hipotecarios se convierte en deudor personal? Puede abandonar si se le demanda hipotecariamente?.... 293

- 292 Observaciones críticas acerca de esta última cuestión.... 296
- 293 Puede abandonar el adquirente cuando tiene ofrecido á los deudores inscriptos pagarles su precio y cuando éstos han aceptado?..... 297
- II. El tercero detentor no puede abandonar si no tiene capacidad de enajenar.
- 294 Por qué debe tener capacidad de enajenar para abandonar? 298
- 295 Aplicacion del principio á los incapaces y á los administradores..... 298
- Núm. 3. Efecto del abandono.
- 296 El tercero detentor permanece propietario hasta la adjudicacion..... 299
- 297 Si la cosa llega á perecer antes de la adjudicacion perece para el tercero detentor?..... 30
- 298 Si hay un saldo pertenece al tercero detentor..... 301
- 299 El tercero detentor puede recobrar el inmueble hasta la adjudicacion. Bajo qué condicion? Cuáles son los efectos de la devolucion para con los acreedores?..... 302
- 300 El tercero detentor está obligado á recoger el inmueble si el deudor desinteresa á los acreedores hipotecarios ó si éstos se desisten de las promociones..... 304
- § VI. Efecto de la hipoteca para con el tercero detentor.
- I. En cuanto á las degradaciones cometidas por el tercero detentor.
- 301 El tercero detentor está obligado por los deterioros. En virtud de qué principio?..... 305
- 302 Por qué deterioros está obligado el tercero detentor?.... 306
- 303 En qué casos pueden los acreedores promover contra el tercero detentor y cuál acreedor puede demandarlo?..... 307
- II. En cuanto á los gastos hechos por el tercero detentor.
- 304 Cuál es el motivo por el que el tercero detentor puede repetir los gastos y mejoras? 308
- 305 Qué se entiende por gastos y mejoras? Quid de los trabajos de lujo?..... 309
- 306 Puede el tercero detentor repetir la totalidad de los gastos necesarios?..... 310
- 307 Quid de los trabajos útiles cuando el gasto excede el aumento de valor? Cómo se estima el aumento de valor?.. 312
- 308 Puede el tercero detentor repetir el aumento de valor cuando es superior á los gastos?..... 313

- 309 Tiene derecho el tercero detentor á retener ó un privilegio para la garantía de su derecho de repeticion?..... 314
- III. Derecho del tercero detentor en cuanto á los frutos.
- 310 Por qué gana los frutos el tercero detentor? Desde qué momento debe dar cuenta?..... 316
- 311 Están immobilizados los frutos desde la notificacion ó á partir del instructivo de embargo?..... 317
- 312 Quid si la notificacion ha caducado?..... 318
- 313 A quién pertenecen los intereses debidos por el comprador al vendedor?..... 319
- IV. Efecto de la expropiacion en cuanto á los derechos reales extinguidos por confusion.
- 314 En qué sentido y por qué nacen estos derechos?..... 319
- 315 Renacen disputas del abandono ó renacen sólo después de la adjudicacion hecha, ya contra el detentor, ya contra el cuador del inmueble?..... 321
- 316 Aplicacion del principio á las hipotecas. Tiene que renovar el detentor las inscripciones hasta la adjudicacion? ... 322
- V. Efecto de la expropiacion en los derechos concedidos al detentor.
- 317 De las hipotecas consentidas por el tercero detentor. Son válidas y cuál es su lugar?..... 323
- 318 Quid de los otros derechos reales constituidos por el detentor en el inmueble?..... 324
- VI. Derecho del detentor despojado.
- 319 Cuál es el recurso que tiene el detentor en caso de eviccion? 324
- 320 Tiene la accion de garantia según el derecho común..... 325
- 321 Está subrogado á los derechos de los acreedores. 327

CAPITULO VII.

DE LA TRANSMISION DE LOS PRIVILEGIOS É HIPOTECAS.

§ I. Nociones generales.

- 322 La hipoteca puede transmitirse como accesorio del crédito. 329
- 323 Lugar del cedente y del cesionario, así como de los cesionarios entre sí..... 329
- 324 Puede transmitirse sin el crédito..... 332
- 325 Crítica de la opinion contraria..... 333
- 326 La práctica deshizo la obra del legislador..... 335

- 327 La ley belga hace inútil esta práctica 337
- § II. Principio establecido por la ley belga.
- 328 La mujer no puede renunciar directamente la inscripción de hipoteca legal en favor de su marido. Puede renunciarla en interés de los terceros ó indirectamente en favor de su marido..... 339
- 329 A qué puede renunciar la mujer? Q é efecto tiene la renuncia? 341
- 330 La mujer puede renunciar su inscripción en favor de un nuevo acreedor hipotecario. Quid en favor de un acreedor quirografario?..... 342
- 331 Cuál es el efecto de la cesion de anterioridad? Implica cesion de hipoteca? Quid si no hay otros acreedores inscriptos?..... 342
- 332 La mujer puede renunciar á su inscripción en favor de su adquirente. Cuál es el efecto de esta renuncia? Jurisprudencia..... 343
- 333 Puede la mujer renunciar su inscripción bajo todos los regímenes? Quid bajo el dotal cuando la dote es mobiliar?... 346
- 334 ¿Cómo se hace la renuncia de la inscripción?..... 347
- 335 A qué renuncia la mujer cuando concurre en el acto por el que su marido constituye una hipoteca en su propio ó en una ganancial gravada de inscripción en favor de la mujer? 348
- 336 Hay renuncia cuando la mujer se obliga solidariamente con su marido?..... 349
- 337 La renuncia de la inscripción tiene que ser publicada en virtud del art. 5 de la Ley Hipotecaria?..... 350
- § III. ¿Puede la mujer ceder su hipoteca legal ó subrogarla ó renunciarla?
- 338 La mujer no puede renunciar su garantía hipotecaria.... 351
- 339 La mujer puede ceder sus derechos ó subrogarlos en la hipoteca que les está ligada. Diferencia entre esta *subrogacion* y la que la práctica ha imaginado con el nombre de *subrogación á la hipoteca legal de la mujer*.... 353
- 339 bis. La mujer puede ceder su hipoteca separadamente del crédito á que está ligada?..... 353
- 340 Crítica de la opinion contraria bajo el punto de vista del texto y del espíritu de la ley belga..... 355
- 341 Respuesta á una objecion tomada de los trabajos preparatorios..... 358
- 342 Qué es la subrogacion de hipoteca? Es idéntica á la renuncia de hipoteca ó al rango de prioridad? ¿Y qué es la renuncia? Confusion que reina en el lenguaje y en la prác-

- tica..... 359
- 343 La misma confusion reina en la doctrina y conduce á una interpretación incierta acerca de la misma nocion de la subrogacion de hipoteca?..... 363
- 344 La ley belga prohíbe implícitamente toda otra convencion que la renuncia á las inscripciones tomadas por la mujer... 368
- § IV. De las condiciones requeridas para la validez de la subrogación de hipoteca.
- 345 En qué sentido pueden exigirse condiciones para la validez de las convenciones que implican abandono de la hipoteca legal?..... 370
- 346 Está sometida la subrogacion de hipoteca á la condicion de publicidad prescrita por el art. 5 de la Ley Hipotecaria?..... 371
- 347 La transmision de los privilegios é hipotecas puede hacerse por vía de endose cuando el crédito consta en vales á la orden? 372
- 348 Es necesario para la validez de la cesion ó subrogación de hipoteca que los cesionarios ó subrogados sean acreedores hipotecarios?..... 373
- § V. Efecto de la subrogación de hipoteca.
- 349 Cuál es el efecto de la subrogacion de hipoteca?..... 374
- 350 Efecto de la cesion de los créditos hipotecarios ó de la subrogacion que se hace á estos créditos. Puede aplicarse á la *subrogacion de hipoteca* lo que la ley y la jurisprudencia dicen del pago en subrogacion?..... 375
- 351 Cuál es el efecto de la convencion por la que la mujer renuncia su lugar de prioridad?..... 376
- 352 Cuál es el efecto de la renuncia que hace la mujer en favor de un acreedor? Es extintiva ó es translativa?..... 377
- 353 Cuál es el efecto de la renuncia que hace la mujer en favor de un adquirente? Es extintiva?..... 379
- 354 Cuál es el efecto de la subrogacion de hipoteca? Hay diferencia en esta materia entre la cesion y la subrogacion? 380
- 355 Aplicacion del principio al caso en que el crédito hipotecario de la mujer es inferior ó superior al crédito del tercer cesionario ó subrogado..... 382
- 356 Aplicación del principio á los casos en que el derecho de la mujer se extingue por la aceptación de la comunidad ó por la aceptación pura y simple de una sucesion de padres por los hijos..... 383

CAPITULO VIII.

DE LA EXTINCION DE LOS PRIVILEGIOS É HIPOTECAS.

§ I. Extinción de la obligación principal.

Núm. 1. Principio.

- 357 Los privilegios é hipotecas se extinguen con la obligación principal..... 386
- 358 Todo modo de extincion de las obligaciones extingue también las hipotecas?... 386
- 359 La extincion debe ser total, salvo convenio contrario.... 387
- 360 La extincion debe ser definitiva 388

Núm. 2. Aplicación.

I. El pago.

- 361 El pago extingue la obligación y los privilegios é hipotecas. Hay excepcion cuando el pago ha sido hecho con subrogacion..... 390
- 362 La hipoteca legal del menor se extingue por la cancelacion de la cuenta y pago del saldo? Puede el menor consentir la cancelacion de la inscripcion? Puede el tutor exigirla antes de la prescripcion de la acción hipotecaria del menor? 390
- 363 La donacion en pago extingue la deuda principal y los accesorios. Quid si el acreedor está despojado de la cosa que recibió en pago?..... 392

II. La novación.

- 364 De una novacion particular que la jurisprudencia y la doctrina admiten cuando la mujer es acreedora de sus devoluciones y que los bienes están abandonados al marido? Se extingue la hipoteca en virtud de la novacion ó del pago?..... 393
- 365 Quid si no intervino ninguna acta para liquidar los créditos de la mujer?..... 395
- 366 Pueden las partes estipular que la hipoteca de la mujer no se extinguirá aunque los derechos de la mujer estén liquidados? 396

III. La confusión.

- 367 En qué sentido la confusion extingue la obligación y las hipotecas?..... 397
- 368 Quid si la confusion llega á cesar por una causa que no retrotrae?..... 398

IV. De la prescripción.

- 369 La hipoteca se extingue por el lapso de tiempo que extingue la obligación principal..... 399
- 370 Aplicacion del principio á la hipoteca legal del menor. La acción del menor y, por tanto, su hipoteca pueden durar más de diez años?..... 399

V. De la colocación en orden.

- 371 La colocacion en una orden no extingue la deuda ni la hipoteca..... 400

§ II. De la renuncia del acreedor.

- 372 El acreedor puede renunciar la deuda ó la hipoteca. Diferencias que existen entre la remesa de la deuda y la renuncia de la hipoteca. ¿Esta es una acta unilateral?..... 400
- 373 Cuál es la capacidad del acreedor para renunciar la hipoteca?..... 403
- 374 Cómo se hace la renuncia? La renuncia expresa tiene que constar en acta auténtica?..... 404
- 375 Cuándo es tácita la renuncia? Principio de interpretacion. 405
- 376 Hay renuncia tácita cuando el acreedor concurre al acta de enajenación del inmueble? Quid si la venta no se proporciona ó si se anula ó resuelve?..... 405
- 377 Quid si el acreedor firma como testigo? Es el hecho del acreedor una renuncia ó un delito? Y cuál es la consecuencia?..... 406
- 378 Quid si el acreedor concurre á una acta por la que el deudor consiente nueva hipoteca en el inmueble?..... 407
- 379 Renuncia tácita consagrada por la ley sobre quiebras.... 408
- 380 Hay otras renunciaciones tácitas?..... 408

§ III. Cancelación de la hipoteca legal.

- 381 El núm. 3 del art. 108 no es un caso de *extincion* ni parcial de la hipoteca legal en un caso de reducción y, si hay lugar, de cancelacion de la inscripcion..... 408

§ IV. Del § 2 del art. 82.

- 382 En el caso previsto por el art. 82, pfo. 2, la hipoteca no está extinguida, es ineficaz..... 409

§ V. De la purga.

- 383 Translado al capítulo de la purga..... 410

§ VI. De la prescripción.

- 384 Los privilegios y las hipotecas se extinguen por la prescripción..... 410