

- 149 Cuándo es voluntaria?..... 142  
 150 Cuándo es forzada?..... 143  
 151 La cancelacion de las hipotecas de los incapaces está sometida á reglas especiales..... 144  
 152 De la renuncia á la inscripción de oficio..... 145

### § II. De la cancelación voluntaria.

#### Núm. 1. Condiciones.

- 153 Es una acta unilateral la cancelacion ó tiene que ser aceptada?..... 146  
 154 Puede ser consentida por la *parte interesada*. Quién es parte interesada?..... 147  
 155 Las partes interesadas tienen que ser capaces para consentir la cancelacion. Qué capacidad se necesita cuando la cancelacion está consentida después del pago del crédito?..... 148  
 156 Qué capacidad se necesita para consentir la cancelacion antes del pago?..... 148

#### I. Quién puede consentir la cancelación después del pago de la deuda.

- 157 De los menores no emancipados y de los interdictos..... 150  
 158 De los menores emancipados..... 151  
 159 De las mujeres casadas. Quid de las separadas de bienes? Quid de las dotales en lo que se refiere á sus créditos parafernales?..... 151  
 160 De los administradores de bienes ajenos..... 152  
 161 Aplicacion del principio al tutor..... 153  
 162 Aplicacion del principio al marido administrador legal de los bienes de la mujer..... 153

#### II. Quién puede consentir la cancelación sin que la deuda esté pagada.

- 163 Quién puede consentir la cancelacion antes que el crédito esté pagado?..... 154  
 164 Puede el menor emancipado consentir esta cancelacion? Lo puede con asistencia de su curador?..... 154  
 165 El menor vuelto mayor de edad puede, antes de que se le dé cuenta, consentir la cancelación de su hipoteca legal?... 155  
 166 De la mujer casada. Quid si está separada de bienes ó casada bajo el régimen dotal?..... 155  
 167 Los administradores de bienes ajenos pueden consentir una cancelacion antes de que la deuda esté pagada?..... 156  
 168 Aplicacion del principio al tutor. Bajo qué condiciones puede consentir la cancelacion antes del pago de la deuda?... 157  
 169 La cláusula de empleo si no está ejecutada hace nulo el

- pago y, por tante, impide que el tutor consienta la cancelacion?..... 158  
 170 Puede el marido como administrador de los bienes de la mujer consentir la cancelacion antes que la deuda esté pagada? Quid si hay cláusula de empleo? E ta cláusula obliga á los terceros, ya sea bajo el régimen de la comuaidad ó ya sea bajo el régimen dotal?..... 160  
 171 Puede el marido como administrador de la comunidad consentir la cancelacion de una inscripción sin que el crédito esté pagado?..... 161  
 172 Bajo qué condiciones el mandatario convencional puede consentir la cancelacion?..... 162  
 173 Aplicacion del principio á las sociedades mercantiles.... 163

### § III. De la cancelación forzada.

#### Núm. 1. En qué casos los tribunales deben pronunciar la cancelación.

- 174 La cancelacion tiene que ser pronunciada cuando no hay ni privilegio ni hipoteca. Jurisprudencia..... 164  
 175 La sentencia debe ordenar la cancelación cuando la inscripción ha sido tomada en virtud de un título *nulo, extinguido ó saldado*..... 166  
 176 Quid si fué tomada en virtud de una obligacion condicional? 167  
 177 Debe el juez ordenar la cancelacion de una inscripción irregular?..... 168  
 178 El juez debe ordenar la cancelacion cuando los privilegios ó hipotecas están extinguidos ó borrados por la purga... 170

#### Núm. 2. ¿Por quién puede ser pedida la cancelación?

- 179 Quién puede pedir la cancelacion? Es necesario un interés nacido y actual?..... 170  
 180 El deudor puede pedir la cancelacion? Quid por causa de irregularidad?..... 171  
 181 El tercer adquirente puede pedir la cancelacion aun cuando no purga. Jurisprudencia..... 172  
 182 La pueden pedir los acreedores antes de todo procedimiento de orden?..... 173  
 183 Puede el liquidador de una sociedad mercantil pedir la cancelacion de la inscripción tomada por la mujer de un socio en los inmuebles de la sociedad durante su duracion?..... 174  
 184 Puede el notario que recibió el levantamiento pedir la cancelacion en nombre de las partes interesadas?..... 174

- Núm. 3. ¿Contra quién debe pedirse la cancelación?
- 185 La demanda debe formarse contra el acreedor inscripto... 175
- 186 Quid si el acreedor inscripto no fué puesto en causa? ... 175
- Núm. 4. ¿Ante qué tribunal debe llevarse la demanda?
- 187 Es real la accion de cancelacion? Por qué debe ser llevada ante el tribunal de la situacion de los bienes?..... 176
- 188 Aplicacion del principio. Distincion entre la demanda principal y la incidente..... 177
- 189 Se aplica el principio á la cancelacion de la inscripcion tomada para la hipoteca legal del menor?..... 178
- 190 Quid de la demanda de cancelacion de la inscripcion tomada durante el matrimonio para la hipoteca legal de la mujer?..... 179
- 191 Pueden las partes interesadas derogar la regla que determina la competencia?..... 180
- 192 Está sometida la demanda de cancelacion á los preliminares de conciliacion?..... 181
- 193 De la notificacion de las citas : ..... 181
- 194 En qué domicilio se hace la notificacion de la sentencia que pronuncia la cancelacion? ..... 181
- Núm. 5. ¿Cuándo puede operarse la cancelación?
- 195 La inscripcion no puede ser borrada más que en virtud de una sentencia en última instancia ó pasada á autoridad de cosa juzgada..... 182
- 196 Quid en caso de conformidad? Tiene que ser auténtico? .. 183
- 197 Quid si la sentencia en virtud de la cual la inscripcion fué borrada es caada? La inscripcion restablecida volverá á tomar su primer lugar?..... 184
- 198 Quid si, en este caso, había acreedores inscriptos después de cancelado el acreedor? Les prevalecerá la inscripcion restablecida? Cómo se hará la colocacion de los diversos acreedores?..... 186

*SECCION II.—De la reducción.*

- 199 La reduccion es una cancelacion parcial..... 187
- 200 Quién tiene capacidad para consentir la reduccion, ya sea en inmuebles ó en el monto de un crédito?..... 187
- 201 Cuándo hay lugar á la reduccion forzada según la Ley Hipotecaria?..... 189
- 202 El deudor que hizo un pago parcial puede pedir que la suma por la cual la inscripcion fué tomada sea reducida?.... 189

*SECCION III.—De las formas de la cancelación y de la reducción.*

- § I. ¿Cuáles son las piezas que el requirente debe presentar al conservador?
- 203 Quién puede requerir la cancelacion? Tiene este derecho el portador del acta de cancelacion, y en qué sentido?..... 190
- 204 Qué piezas debe presentar al conservador? La autenticidad está requerida para la validez ó la existencia de la cancelacion?..... 191
- 205 Qué piezas debe presentar el requirente para la cancelacion forzada?..... 193
- 206 Tiene el requirente que depositar una copia íntegra de las actas?..... 194
- 207 Puede el conservador exigir el depósito de las actas que completan el título en virtud del que tiene que operar la cancelacion?..... 195
- § II. Derecho del conservador.
- 208 Tiene derecho el conservador á comprobar la regularidad de las actas y la capacidad de las partes interesadas que requieren la cancelacion?..... 196
- 209 La jurisprudencia le reconoce este derecho y nuestra ley está concebida en este sentido..... 199
- 210 Puede el conservador cancelar la inscripcion en virtud de actas recibidas en el extranjero?..... 199
- 211 Puede el conservador exigir que el tutor produzca los recibos y, si hay lugar, la sentencia que lo autorizó á vender un inmueble del menor, ó tiene que hacer la cancelacion por la sola acta de levantamiento del tutor?..... 200
- 212 Puede el conservador exigir la prueba de que las formalidades del art. 472 han sido cumplidas cuando el menor hecho mayor de edad consiente la cancelacion de la inscripcion tomada en los bienes del tutor?..... 203
- 213 El conservador puede exigir de los esposos que dicen estar casados sin comunidad que le presenten el acta de la celebracion del matrimonio..... 203
- 214 Cuando los esposos están casados bajo el régimen de la comunidad convencional el conservador puede exigir una copia del contrato de matrimonio ó un extracto estableciendo la capacidad exclusiva del marido para dar levantamiento..... 204
- 215 Cuando los esposos están casados bajo el régimen dotal el conservador puede negarse á la cancelacion de la inscripcion consentida por el marido si el pago no fué hecho con-

- forme á las cláusulas del contrato matrimonial..... 204
- 216 De la cláusula de empleo bajo el régimen de la comunidad. 206
- 217 Cuando la mujer separada de bienes consiente la cancelacion de la inscripción tomada en los bienes de su marido para su hipoteca legal el conservador tiene el derecho de exigir la presentacion de la sentencia que pronunció y ordenó la liquidacion de las devoluciones de la mujer..... 206
- 218 Qué piezas puede exigir el conservador cuando se trata de una inscripción tomada en nombre de una sociedad mercantil?..... 207
- 219 Quid si el acta de sociedad recibió modificaciones?..... 208
- 220 Puede el conservador exigir una acta notariada en que conste que no existen herederos con reserva cuando hay un legatario por acta auténtica que consiente el levantamiento de una inscripción después de percibir el crédito?..... 208
- 221 Deben los conservadores de hipotecas ser condenados á costas por habersa negado á cancelar cuando el tribunal ordena la cancelacion? .. 209
- SECCION IV.—Efecto de la cancelación y de la reducción.*
- § I. Principio.
- 222 La cancelacion de la inscripción arrastra la renuncia de la hipoteca? Cuando hay renuncia tácita?..... 211
- 223 El acreedor que dió el levantamiento de la inscripción sin renuncia á la hipoteca puede tomar una nueva inscripción? 213
- 224 Cuál es el efecto del levantamiento dado por el primer acreedor inscrito al adquirente que le paga cuando la inscripción no ha sido cancelada?..... 214
- 225 Tiene el levantamiento efecto á partir del momento en que el acta pasó ó á partir de la cancelacion hecha en los registros?..... 215
- § II. Revocación del levantamiento.
- 226 Puede el acreedor revocar el acta de levantamiento y cómo? 216
- 227 Cuál es el efecto de la revocacion para con unos acreedores que tomaron inscripción, ya sea despues del levantamiento, ya después de la notificacion del acta al conservador? Doctrina..... 217
- 228-229 Discusion de la jurisprudencia acerca de la cuestion..... 219-222
- § III. Restablecimiento de la inscripción cancelada.
- 230 La cancelacion puede ser anulada por causa de error de la parte interesada que la consintió, ya por parte del conservador que la operó?..... 224

- 231 Cuál es el efecto de la anulacion de la cancelacion? La inscripción se restablece en su lugar primitivo?..... 225
- 232 Crítica de la opinion contraria..... 226
- 233-234 Exposición y crítica de la jurisprudencia..... 227
- 235 El acreedor cuya inscripción está restablecida está también prevenida por los créditos que estaban inscritos cuando la cancelacion?..... 229

## CAPITULO VI.

## DEL EFECTO DE LOS PRIVILEGIOS É HIPOTECAS CONTRA LOS TERCEROS DETENTORES.

## § I. Nociones generales.

- 236 Qué se entiende por tercero detentor?..... 231
- 237 Cuál es el derecho de los acreedores privilegiados é hipotecarios contra el tercero detentor? Cuál es el fundamento del derecho de prosecucion?..... 232
- 238 Cuál es la situacion del tercero detentor perseguido por los acreedores hipotecarios? Está obligado á pagar ó á abandonar?..... 233
- 239 La cláusula de aparejada ejecucion puede ser ejecutada contra el tercero detentor?..... 234
- 240 Cuál es la condicion requerida para que el acreedor tenga el derecho de prosecucion?..... 237
- 241 Aplicacion del principio al privilegio del arquitecto..... 238
- 242 Se aplica el principio á los gastos de justicia?..... 239
- 243 Puede el tercero detentor prevalecerse de la falta de inscripción cuando conocía la hipoteca el comprador?..... 240
- 244 Puede el tercero detentor renunciar á prevalecerse de la falta de inscripción? Puede oponerla cuando está encargado del pago de la deuda?..... 242
- 245 La deuda tiene que ser exigible para que el acreedor pueda ejercer el derecho de promocion. Quid si el deudor obtuvo un plazo de gracia? Quid si el deudor perdió el beneficio de plazo?..... 243
- 246 Todo tercero detentor, de cualquier modo que posee, está sometido al derecho de prosecucion..... 246
- 247 Quid si el deudor constituye un derecho de usufructo, de enfiteusis ó de superficie en el inmueble hipotecado? Cuál es, en este caso, el derecho del acreedor?..... 246
- 248 Quid si el deudor concede un derecho de uso ó habitacion ó una servidumbre?..... 248
- 249 Cuál es el efecto de los arrendamientos consentidos en lo relativo al derecho de prosecucion?..... 249

§ 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 administra-  
 dores..... 298

Núm. 3. Efecto del abandono.

- 296 El tercero detentor permanece propietario hasta la adjudica-  
 cion..... 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 ad-  
 judicacion. 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 és-  
 tos 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 repe-  
 tir los gastos y mejoras? ..... 308  
 305 Qué se entiende por gastos y mejoras? Quid de los traba-  
 jos 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 au-  
 mento de valor? Cómo se estima el aumento de valor?.. 312  
 308 Puede el tercero detentor repetir el aumento de valor cuan-  
 do es superior á los gastos?..... 313

- 309 Tiene derecho el tercero detentor á retener ó un privilegio  
 para la garantía de su derecho de repetición?..... 314

III. Derecho del tercero detentor en cuanto á los frutos.

- 310 Por qué gana los frutos el tercero detentor? Desde qué mo-  
 mento debe dar cuenta?..... 316  
 311 Están inmovilizados los frutos desde la notificación 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 compra-  
 dor al vendedor?..... 319

IV. Efecto de la expropiación en cuanto á los derechos  
 reales extinguidos por confusión.

- 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 reno-  
 var el detentor las inscripciones hasta la adjudicacion? ... 322

V. Efecto de la expropiación 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 deten-  
 tor en el inmueble?..... 324

VI. Derecho del detentor despojado.

- 319 Cuál es el recurso que tiene el detentor en caso de evicción? 324  
 320 Tiene la acción de garantía 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 cesio-  
 narios entre sí..... 329  
 324 Puede transmitirse sin el crédito..... 332  
 325 Crítica de la opinión contraria..... 333  
 326 La práctica deshizo la obra del legislador..... 335