

- 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 inscritos?..... 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 *subrogación* 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 prescripta por el art. 5 de la Ley Hipotecaria?..... 371
- 347 La transmision de los privilegios ó 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 subrogación?..... 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 accion 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 accion 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 Como 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 enajenacion del inmueble? Quid si la venta no se proporcionala 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 reduccion 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 Traslado al capítulo de la purga..... 410

§ VI. De la prescripción.

- 384 Los privilegios y las hipotecas se extinguen por la pres-

- cripción..... 410
- Núm. 1. De la prescripción en el caso en que los bienes están en poder del deudor.
- 385 Esta prescripción es la aplicación del núm. 1 del art. 108. 411
- 386 Solo hay una prescripción en esta hipótesis: la de la acción personal; la prescripción de la acción hipotecaria se confunde con la de la obligación principal..... 412
- Núm. 2. De la prescripción cuando los bienes están en poder de un tercero detentor.
- 387 El tercero detentor puede prevalecerse de la prescripción de la acción personal..... 413
- 388 El tercero detentor goza de una prescripción especial: la de treinta años. Por qué la ley belga no mantuvo la inscripción de diez y veinte años que el Código Civil le concedía?..... 413
- 389 En esta segunda hipótesis hay dos prescripciones distintas: una del derecho principal en favor del deudor, la otra del derecho hipotecario en favor del tercero detentor. Consecuencia que resulta..... 416
- 390 Si el tercero detentor adquirió la cosa de uno que no era propietario tiene una doble prescripción que cumplir: una contra el propietario y otra contra el acreedor hipotecario. Diferencia entre ambas prescripciones..... 417
- 391 El tercero que hipoteca su inmueble para la deuda del deudor personal puede prescribir la hipoteca? Puede oponerse el art. 2250?..... 418
- Núm. 3. De la suspensión y de la interrupción de la prescripción.
- 392 Cuándo comienza á correr la prescripción de treinta años? 419
- 393 La prescripción está suspendida por las causas personales de los arts. 2252 y siguientes..... 420
- 394 Quid de la causa de suspensión consagrada por el artículo 2257?..... 420
- 395 La interrupción de la prescripción es á sometida al derecho común..... 421
- 396 Cuáles son las actas por las que el acreedor hipotecario puede interrumpir la prescripción contra el tercer adquirente. Jurisprudencia..... 422
- 397 La notificación de pago ó de abandono interrumpe la prescripción?..... 423
- 398 Quid de la acción de declaración de hipoteca?..... 424
- 399 Puede el acreedor interrumpir la prescripción exigiendo

- una acta de reconocimiento del tercero detentor y después de veintiocho años un nuevo título? Quién sufre los gastos?..... 424
- 400 La notificación del contrato de adquisición hecha por el tercero detentor á los acreedores inscriptos implica reconocimiento de la prescripción?..... 426
- 401 Las inscripciones tomadas por el acreedor interrumpen la prescripción?..... 427
- 402 Cuál es el efecto de la prescripción? Puede el tercero detentor apesar de esta interrupción prevalecerse de la prescripción de la acción principal?..... 427
- § VII. Resolución de los derechos del constituyente.
- 403 Se extingue la hipoteca por la resolución ó revocación de los derechos del constituyente?..... 428
- § VIII. Consolidación.
- 404 La hipoteca se extingue por consolidación..... 429
- 405 Quid si la consolidación no es definitiva?..... 430
- § IX. De la pérdida de la cosa.
- Núm. 1. Principio.
- 406 Los privilegios é hipotecas se extinguen por la pérdida de la cosa gravada..... 430
- 407 La hipoteca constituida sobre una casa se extingue por su venta para ser demolida?..... 431
- 408 Los acreedores hipotecarios tienen el derecho á la indemnización debida al propietario por razón de la pérdida de la cosa?..... 432
- Núm. 2. De la indemnización á la que los acreedores tienen derecho en caso de pérdida.
- 409 Disposición de la Ley Hipotecaria. Motivos de esta innovación..... 433
- 410 Bajo qué condición tienen este derecho los acreedores?..... 434
- 411 Pueden los acreedores asegurar el fundo hipotecado en virtud de la hipoteca? Lo pueden como mandatarios ó gerentes?..... 436
- 412 Cómo se hace la distribución de la hipoteca entre acreedores..... 438
- 413 El principio del art. 10 se aplica á todas las indemnizaciones debidas por la destrucción total ó parcial de la cosa gravada con hipoteca ó privilegio..... 438

CAPITULO IX.

DEL MODO DE PURGAR LA PROPIEDAD DE LOS PRIVILEGIOS
É HIPOTECAS.

SECCION I.—Nociones generales.

§ I. Objeto de la purga.

- 414 Qué es la purga y cuál es su efecto?..... 440
 415 Motivos por los que el legislador admitió la purga ¿Es verdad que ataca el derecho de los acreedores?..... 441
 416 Cuándo puede el adquirente y cuándo debe cumplir las formalidades de la purga si los acreedores hipotecarios no lo persiguen?..... 443
 417 Quid si el acreedor hipotecario lo persigue?..... 445
 418 Quid si el adquirente no comienza sus promociones en los treinta días?..... 446
 419 Quién sufre los gastos de la purga?..... 447
 420 Según la ley belga sólo hay una clase de purga..... 447

§ II. Quién puede purgar.

- 421 Hay que ser detentor y nuevo propietario..... 448
 422 Los herederos no pueden purgar. Quid del heredero parcial que pagó su parte en la deuda?..... 450
 423 Aplicación del principio al donatario universal..... 451
 424 Quid del tercero que hipoteca su heredad para la deuda del dador personal?..... 452
 425 Todo adquirente á título particular puede purgar sin distinguir si la adjudicación es gratuita ú onerosa..... 453
 426 Es necesario que el adquirente sea aún propietario en el momento en que purga. Quid de aquel que revende una parte del inmueble? ¿Puede purgar en totalidad? Crítica de una sentencia de la Corte de Casación..... 454
 427 El adquirente bajo condición resolutoria puede purgar? Será la purga definitiva si la condición resolutoria se realiza. 455
 428 El adquirente bajo condición suspensiva puede purgar?.. 456
 429 Si el adquirente perdió la facultad de pagar el subadquirente también estará decaído?..... 457
 430 Puede el vendedor prohibir al comprador la facultad de purgar?..... 458
 431 Puede el comprador renunciar el derecho de purga? Lo renuncia cuando se compromete á pagar las deudas hipotecarias?..... 459

§ III. Cuáles bienes pueden ser purgados.

- 432 Todo inmueble susceptible de ser hipotecado y cedido pue-

- de ser purgado..... 460
 433 El adquirente de una parte de los inmuebles hipotecados puede purgarlos?..... 461
 434 Quid del adquirente de una parte indivisa en uno ó en varios inmuebles?..... 462
 435 Los derechos reales inmobiliarios pueden ser purgados?.. 463

§ III. Casos en los cuales la purga tiene lugar de derecho plano.

- 436 La expropiación por causa de interés público purga por sí las hipotecas que gravaban el inmueble expropiado..... 464
 437 Lo mismo pasa con la adjudicación por expropiación forzada..... 465
 438 Y las ventas voluntarias que se hallen en remate público. 466
 439 Y las en que los acreedores intervienen consienten en que el bien se veada libre de todo cargo hipotecario..... 466

SECCION II.—Condiciones de la purga.

§ I. De la transcripción.

- 440 El adquirente que purga debe transcribir en virtud del artículo 1.º de la Ley Hipotecaria..... 467
 441 Quid del legatario á título particular?..... 467
 442 Efecto de la transcripción..... 468

§ II. De las notificaciones.

- 443 Cuál es el objeto de las notificaciones que el adquirente debe hacer á los acreedores inscriptos? Qué menciones deben tener?..... 469

Núm. 1. Extracto del título.

- 444 Por qué no prescribe la ley, como la ley de 11 Brumario, año VII, que la copia literal del título es é notificada á cada acreedor inscripto?..... 469
 445 Las notificaciones deben mencionar la fecha del acta, el notario que la recibió ó la sentencia que comprueba el reconocimiento del acta..... 470
 446 Las notificaciones deben contener la designación de las partes..... 471
 447 Y la indicación precisa de los inmuebles. 471
 448 Por último, la indicación precisa del valor del inmueble. . 472
 449 Quid si además del precio hay cargos? Cuáles son los cargos que tienen que ser comprendidos en la notificación?.. 473

Núm. 2. Mención de la transcripción.

- 450 Cuál es la mención prescripta por la ley? Es necesario un certificado del conservador? 474

Núm. 3. Cuadro de inscripciones.

- 451 Qué debe contener este cuadro? 475

Núm. 4. Consecuencia de la no observancia de estas formalidades.

- 452 Las formalidades se prescriben bajo pena de nulidad?.... 475
 453 Cuándo hay nulidad? Jurisprudencia..... 476
 454 Quién se puede prevalecer de la nulidad?..... 477
 455 Puede ser cubierta la nulidad por la renuncia del acreedor que tenía el derecho de oponerla? Cuándo hay renuncia.. 477
 456 Cuál es el efecto de la anulacion de las notificaciones para con el adquirente, para con los acreedores hipotecarios?.. 478

Núm. 5. ¿A quién deben hacerse las notificaciones?

- 457 Deben hacerse individualmente á cada acreedor 478
 458 Los acreedores inscriptos cuando la transcripcion deben sólo recibir una notificacion 479
 459 Dónde debe hacerse la notificacion? 479
 460 Por quién debe hacerse?..... 480
 461 Quid si las notificaciones no se hacen á uno de los acreedores inscriptos? Podrá el adquirente oponerle la purga?.. 480

§ III De la oferta de pagar el precio.

Núm. 1. ¿Qué debe ofrecer el adquirente?

- 462 El adquirente debe comprometerse á pagar á los acreedores inscriptos hasta concurrencia de su precio ó del valor que declara..... 481
 463 La oferta debe comprender los cargos que son parte del precio..... 482
 464 Quid de los intereses del precio? A partir de qué momento tienen en ellos derecho los acreedores?..... 482
 465 Quid si el adquirente no debe intereses al vendedor?.... 485
 466 La oferta debe ser pura y simple, sin reserva ni condicion.. 485
 467 Puede el tercer adquirente oponer á los acreedores las cláusulas de su contrato?..... 486
 468 Puede detener alguna parte del precio? Quid del beneficio de medicion y de puja?..... 487
 469 Quid si el adquirente no hace oferta ó si no la hace conforme á la ley?..... 488
 470 Quid si hay créditos no exigibles?..... 489

- 471 Quid si un crédito á plazo no viene en orden útil más que en parte?..... 490
 472 El art. 113, pfo. 3, es aplicable en materia de expropiacion por utilidad pública?..... 490

Núm. 2. Efecto de la oferta.

- 473 Cuál es el efecto de la oferta cuando se acepta? Cuál es su efecto antes de toda aceptacion?..... 491
 474 Si los acreedores niegan la oferta puede el tercer adquirente impedirles pujar abandonando el inmueble?..... 492
 475 Cuál es el efecto de la aceptacion de la oferta por fijacion del precio ó del valor declarado por el nuevo propietario?.. 493

Núm. 3. Quién puede ofrecer.

- 476 Qué capacidad se necesita para hacer la oferta del artículo 110?..... 494
 477 Puede hacerla el tutor? Lo puede con autorizacion del consejo de familia?..... 495
 478 Quid del menor emancipado y de las personas bajo consejo?..... 496
 479 Quid de las mujeres separadas de bienes?... 496

§ IV. De los acreedores privilegiados que pueden intentar la acción resolutoria.

- 480 Cuál es el objeto de la novacion que el art. 114 hace al Código Civil?..... 497
 481 Los acreedores privilegiados que gozan del derecho de resolucion están obligados á optar, bajo pena de perder la acción resolutoria 497
 482 Quid si el acreedor opta por la resolucion? Es de rigor el plazo de diez días? 498
 483 Cuál es la influencia de la opcion del acreedor en el procedimiento de purga? Quid si la resolucion es denegada? Quid si se la admite?..... 499

§ V. Derecho de los acreedores de requerir el remate público del inmueble.

Núm. 1. ¿Cuándo há lugar al ejercicio de este derecho?

- 484 Cuál es el motivo por el que la ley da á los acreedores el derecho de requerir el remate público del inmueble? 501
 485 Cuándo pueden los acreedores usar de este derecho? Crítica de la jurisprudencia. 502

Núm. 2. ¿Quién puede pujar?

- 486 Para que los acreedores puedan rematar es necesario que