

pues en vano fuera cancelada la inscripción; no por esto dejaría de estar obligado á la garantía hipotecaria. (1) Lo mismo sucedería si el acreedor hubiera descuidado de renovar la inscripción; el deudor no puede prevalecerse de la perención. Esto es lo que la Corte de Casación ha sentenciado en el caso siguiente: Constitución de una renta vitalicia con garantía hipotecaria. El acreedor rentista vende el inmueble hipotecado sin dar á conocer al adquirente la existencia de la renta vitalicia. El acreedor rentista, que había descuidado de renovar la inscripción, pidió la rescisión del contrato, fundándose en que las seguridades ofrecidas por el contrato estaban disminuidas. Había un motivo de duda: si las seguridades estaban disminuidas era por el hecho del acreedor rentista, quien había descuidado de renovar la inscripción. La Corte de Burdeos desechó, en consecuencia, la demanda de rescisión. En el recurso intervino una sentencia de casación. La Corte sienta en principio que la hipoteca existe para con el deudor por la sola fuerza del contrato; no necesita, para ser válida y producir su efecto contra el que se inscriba, la inscripción; siendo sólo exigida para fijar el lugar entre los acreedores. De esto la Corte saca la consecuencia de que el deudor no puede objetar al acreedor que ejerce su derecho hipotecario contra él solo que no ha tomado inscripción ó que la que tomó ha decaído. Y en el caso el debate existía entre el deudor y el acreedor; la sentencia atacada había, pues, violado la ley acogiendo la defensa del deudor fundada en la falta de inscripción ó de renovación; el acreedor se había descuidado, es verdad, pero el deudor no tenía derecho de reprocharle su descuido. (2)

554. Se ve que la hipoteca, aunque no inscripta, produ-

1 Aubry y Rau, t. III, p. 286, nota 5 y las autoridades que citan.

2 Casación, 16 de Abril de 1839 (Daloz, en la palabra Privilegios, número 4164).

ce efectos entre el acreedor y el deudor. Por aplicación del mismo principio hay que decidir que el acreedor hipotecario puede ejercer sus derechos contra los herederos del deudor independientemente de toda inscripción. Este es el interés de la cuestión. Deuda hipotecaria de 12,000 francos y tres herederos; cada uno es sólo deudor de su parte, que suponen ser de una tercera parte; el acreedor persigue á uno de los herederos detentor del inmueble hipotecado; ¿puede éste oponer al acreedor la falta de inscripción de la hipoteca? Es seguro que no lo puede por su parte hereditaria, puesto que, por su parte, contraría la personalidad del deudor. ¿Pero lo puede por las dos terceras partes de la deuda de que no es deudor personal? La afirmativa se enseña; (1) es dudosa. Se trata de saber si el heredero perseguido por la totalidad de la deuda puede oponer al acreedor la división que se operó entre los sucesibles: ¿Es deudor personal por toda la deuda como sucesor del deudor? Examinaremos la cuestión de principio al tratar del derecho de prosecución. En nuestro concepto el heredero que paga su parte en la deuda deja de ser deudor personal; se vuelve tercero detentor y, como tal, puede oponer la falta de transcripción.

555. ¿Debe aplicarse el principio al cesionario del deudor? La Corte de Casación lo hizo en el caso siguiente. Concesión de una hipoteca; el deudor vende el inmueble hipotecado á su hermano y se hace conceder una hipoteca, teniendo la inscripción de la primera constituida por él. Una orden se abre. El cesionario de la hipoteca inscripta en primer lugar pide que se le coloque antes que el acreedor inscripto después de él, pero para una hipoteca anterior. Su pretensión fué desechada por la Corte de Agén y por la de Casación. Si el cedente se hubiera presentado en la orden no hubiera podido oponer la falta de inscripción

1 Aubry y Rau, t. III, p. 286, nota 8, pfo. 267.

de la hipoteca consentida por él y, por consiguiente, hubiera sido prevalecido por el acreedor que le había concedido la hipoteca, aunque éste se hubiera inscripto después. La cuestión era, pues, saber si el cesionario está sometido á la misma obligación. Nos parece que basta presentar la cuestión para resolverla en un sentido contrario al que admitió la Corte de Casación. Si el deudor no puede oponer la falta de inscripción es porque está personalmente obligado á dar una garantía hipotecaria, y no puede, contra su compromiso, atacar el derecho del acreedor; pero este compromiso le es personal, no pasa á un cesionario que es un legatario á título particular y, por consiguiente, un tercero. La Corte de Casación invoca otro principio: es que el deudor no puede ceder más derechos de los que tiene. Esto es verdad cuando se trata de un derecho real, pero no para los derechos de obligación, y, en el caso, se trata de una obligación; en cuanto á la hipoteca que el deudor había cedido era perfectamente válida, aunque no inscripta, puesto que la inscripción no está requerida para la validez de la hipoteca. Al inscribirla el cesionario adquiriría el primer lugar; también debía obtenerlo por la inscripción que el cedente había hecho; el deudor solo no podía prevalecerse de ella contra su acreedor, y el cesionario no es el representante del cedente. (1)



FIN DEL TOMO TRIGÉSIMO.

¹ Denegada, 24 de Julio de 1855 [Daloz, 1855, 1, 396]. Compárese la crítica de Martou, t. III, p. 129, núm. 1030.



INDICE DE LAS MATERIAS CONTENIDAS EN ESTE TOMO.

TITULO XIX.

(TITULO XVIII DEL CÓDIGO CIVIL).

DE LOS PRIVILEGIOS É HIPOTECAS

(CONTINÚA).

CAPITULO II.

DE LOS PRIVILEGIOS.

(CONTINÚA).

SECCION IV.—De los privilegios sobre inmuebles.

- 1 Hay condiciones requeridas para la existencia de los privilegios inmobiliarios. Y las hay que la ley prescribe para su conservación..... 3
- Artículo 1. De los privilegios sobre inmuebles y condiciones requeridas para su existencia.
- § I. Privilegio del vendedor.
- 2 Cuáles son los derechos del vendedor cuando el comprador no paga el precio? Tiene derecho el vendedor á la reivindicación?..... 4
- Núm. 1. Primera condición requerida para el privilegio del vendedor.
- 3 Es necesario que haya venta. El adquirente con pacto de

- rescate no tiene privilegio del vendedor cuando éste no usa de su derecho de rescate. Jurisprudencia. 6
- 4 Quid del que haga el precio haciéndose sufragar á los derechos del vendedor? 7
- 5 Debe ser auténtica el acta de venta para que el vendedor adquiera su privilegio? 8

Núm. 2. Segunda condición.

- 6 Es necesario que el precio ó parte él se deba aún. Debe esto constar en el acta de venta? 8
- 7 Qué se entiende por precio? Quid si un usufructo inmobiliario está cedido por una renta vitalicia? 9
- 8 Quid si el acta pública no declara el verdadero precio? Es el precio fijado en el contrato el que será privilegiado? 10
- 9 Los cargos impuestos al comprador son parte del precio. 10
- 10 Los terceros en cuyo provecho el cargo está establecido gozan del privilegio del vendedor? Pueden ejercerlo y en qué sentido en virtud del art. 1166? 10
- 11 Las costas y gastos del contrato y los derechos de registro y transcripción están comprendidos en el precio de venta? 12
- 12 Crítica de la jurisprudencia de la Corte de Casación acerca de este punto. 13
- 13 Los intereses están privilegiados con la restricción que hace el art. 87. 15
- 14 Quid de los daños y perjuicios y expensas? 16
- 15 Quid si el crédito del precio está nevado? Cuándo hay novación? 16

Núm. 3. En qué versa el privilegio.

- 16 El privilegio versa en el inmueble vendido. 17
- 17 Versa en las construcciones hechas por el adquirente? 18
- 18 Quid de las cosas muebles immobilizadas por inscripción ó por destino? 19

§ II. Privilegios del copermutante.

- 19 Cuál es la causa del privilegio por saldo? Cuáles son las condiciones requeridas para que exista el privilegio? 20
- 20 Debe el cambista el interés del saldo? Son privilegiados los intereses? 21
- 21 El cambista tiene también un privilegio en caso de reducción; bajo qué condiciones? 21
- 22 La acción de resolución es independiente del privilegio? 23

§ III. Privilegio del donante.

- 23 En qué caso y por qué causa tiene el donante un privile-

- gio? 23
- 24 Cuál es la condición requida para la existencia del privilegio? 24
- 25 La acción de revocación que pertenece al donante está subordinada á la conservación del privilegio. 24

§ IV. Privilegios de los copartícipes.

- 26 Por cuáles créditos tienen un privilegio los copartícipes y por qué causa? 25
- 27 Tienen los comuneros un privilegio durante la indivisión? 27
- 28 Quién tiene derecho al privilegio del art. 27, 4.º? 27
- 29 Hay lugar al privilegio de saldo cuando el cargo impuesto á uno de los lotes tiene un carácter de realidad? 28
- 30 Quid para la devolución de frutos percibidos durante la indivisión? 29
- 31 Se extiende el privilegio de saldo á los intereses? 29
- 32 En qué bienes versa el privilegio de saldo? 30
- 33 En qué bienes versa el privilegio en caso de licitación? Cuál es la extinción del crédito privilegiado en caso de puja temeraria? 31
- 34 Debe distinguirse bajo el imperio de la nueva ley entre la licitación que equivale á una partición y la que equivale á venta? 32
- 35 En qué bienes versa el privilegio por causa de evicción? 32
- 36 Cuál es la extinción del privilegio de garantía en lo relativo al monto del crédito privilegiado? 33
- 37 El privilegio, tal cual lo establece la ley, puede ser restringido por las partes y extendido? 33
- 38 Cuál es la condición requerida para que el privilegio de garantía exista? Quid del caso de insolvencia de uno de los copartícipes? 34
- 39 En qué caso y bajo qué condición há lugar al privilegio de garantía? 35
- 40 El heredero que paga una deuda en descargo de otra tiene privilegio de garantía ó saldo? 36
- 41 Há lugar al privilegio de los copartícipes cuando un heredero está condenado á restituir objetos hereditarios que había sustraído? 38

§ V. Privilegio del arquitecto.

- 42 Cuál es la causa del privilegio? 38
- 43 A quién pertenece? El Código Civil y la Ley Hipotecaria. 39
- 44 Para que haya privilegio es necesario que un contrato haya intervenido entre aquel que ejecuta los trabajos y el propietario. 39

tario del fundo?	40
45 Están privilegiados los no empresarios y obreros empleados por el arquitecto ó el empresario principal? Cuál es su derecho contra el dueño?	40
46 Tienen privilegio los terceros poseedores ó detentores por los trabajos de mejora ó de conservación que hacen en el fundo? Mala sentencia de la Corte de Casación	42
47 Del privilegio de los prestamistas	44
48 Cuál es el crédito privilegiado? Lo están los intereses?	45
49 Cómo se comprueba el aumento de valor? Por qué la ley hace una condición necesaria de la experticia para la existencia del privilegio?	45
50 Quién nombra las partes y quién tiene el derecho de pedir su nombramiento?	46
51 Los acreedores inscriptos deben ser llamados á la primera acta. Quid si no asisten á ella? Quid si no se les llama? ..	47
52 Cuándo debe hacerse la primera experticia?	48
53 De la segunda experticia. Es generalmente de rigor. En qué plazo debe hacerse? Quid si los trabajos no están concluidos á consecuencia de la rescisión del trato?	48
54 Cuál es el monto del privilegio y en qué época se valúa? ..	50
55 Quid si el fundo aumentó ó disminuyó por causas extrañas á los trabajos del acreedor privilegiado?	50
56 Hay lugar á imputación cuando el propietario paga un abono á los obreros?	51
56 bis. Se aplica el art. 27 á los trabajos de conservación? ..	52
57 Quid si las condiciones prescriptas por la ley para la adquisición del privilegio no fueron llenadas?	52
<i>Artículo 2. Lugar de los privilegios inmobiliarios.</i>	
58 La ley no fija el lugar de los privilegios inmobiliarios. Razón de este silencio	53
59 Concurso de gastos judiciales con los privilegios inmobiliarios en interés de los que se hicieron	54
60 Cómo se ejercen los privilegios de los vendedores sucesivos del mismo inmueble?	54
61 Quid del concurso entre el vendedor, el donante y el copartícipe? Hay verdadero conflicto?	55
62 Hay conflicto posible entre el vendedor y el arquitecto? Cómo se fijan sus respectivos intereses?	56
63 Quid del donante, del cambista y del copartícipe en concurso con el arquitecto?	57
64 Quid si varios empresarios son empleados por el mismo dueño en el mismo trabajo? Quid si los empresarios son empleados en diferentes épocas para diferentes trabajos? ..	57

65 Quid si hay varios prestamistas subrogados al acreedor privilegiado?	58
---	----

Artículo 3. Cómo se conservan los privilegios inmobiliarios.

§ I. Nociones generales.

66 Todos los efectos de los privilegios inmobiliarios dependen de la publicidad que deben recibir?	59
67 Cuáles son los motivos por los que los privilegios y las hipotecas deben ser publicadas?	60
68 Por qué no ordena la ley la publicidad de los privilegios muebles?	61
69 Los privilegios de gastos judiciales no tienen que publicarse. Por qué?	63
70 Cómo se hace la publicidad? Cuáles privilegios se conservan por la transcripción? Cuáles por la inscripción?	63

§ II. De los privilegios que se conservan por la transcripción.

71 Cómo se conserva el privilegio del vendedor? Quid si el precio consiste en todo ó en parte en prestaciones no líquidas?	64
72 Cómo se conserva el privilegio del cambista?	67
73 Cómo se conserva el privilegio del donante?	68
74 Cómo se conserva el privilegio de los copartícipes?	68
75 Cómo se conserva el privilegio del prestamista subrogado? ..	69
76 Los acreedores cuyo privilegio está conservado por la transcripción pueden tomar inscripción antes que se haga la transcripción?	69
77 Por qué después de haber sentado como regla que los privilegios se conservan por la inscripción dispone la ley que los del vendedor, del donante, del cambista y de los copartícipes se conservan por la transcripción?	72

§ III. Objeto de la transcripción como medio de conservar los privilegios.

78 La conservación de los privilegios por la transcripción tiene por objeto evitar los inconvenientes de la retroacción de los privilegios	73
79 Tienen por su naturaleza los privilegios un efecto retroactivo? En qué sentido debe entenderse esta retroacción? Ejemplo del privilegio del arquitecto?	73
80 Los privilegios no retrotraen en el sentido de que prevalecen al acreedor hipotecario cuyo derecho está adquirido	