



Índice del tomo V

Garantías personales y reales

Clasificación de las garantías	5
Notas al libro tercero. — Garantías personales y reales	9
TÍTULO PRIMERO. —Garantías personales. - Fianza	10
Sección I.—Naturaleza, extensión y formación de la fianza.— I. Nociones generales.—Doble acepción de la palabra fianza. Nociones históricas.—Carácter accesorio de la fianza.—Carácter consensual de la fianza.—Atenuaciones al principio.—II. De las obligaciones que pueden ser afianzadas.—Fiador de fiador o subfiador.—III. Diversas especies de fianza. Condiciones que debe reunir todo fiador.—Fuentes de la fianza.—Condiciones que debe reunir el fiador presentado por el deudor. - Otras garantías admitidas en lugar de fiador	10
Sección II.—Efectos de la fianza.—I. Efectos de la fianza entre acreedor y fiador. - Ideas generales. Comparación con la solidaridad.— Vuelta a las prácticas de compromiso solidario de los fiadores.—1.º Fianza solidaria. —A. Beneficio de excusión. B. Beneficio de división.—2.º Fianza solidaria.—II. Efectos de la fianza entre deudor y fiador.— i.a Primera hipótesis: El fiador ha pagado la deuda.—Recurso del fiador contra el tercero poseedor de un inmueble hipotecado.—Efectos de la subrogación en el caso de que los deudores principales vengán obligados solidariamente.—Casos excepcionales en los que el fiador solvente se ve privado de su recurso.—2.º Segunda hipótesis: Que el fiador no haya pagado todavía la deuda.—III. Efectos de la fianza entre los cofiadores. - Recurso del fiador contra sus cofiadores	18
Sección III.—Extinción de la fianza.— Primer grupo: Causas que extinguen la obligación principal y al mismo tiempo la del fiador.—Del caso de que la obligación del fiador subsista aun después de extinguida la deuda principal.—Segundo grupo: Causas que extinguen la obligación del fiador, pero no la obligación principal — Condiciones precisas para que el fiador pueda invocar la excepción de subrogación.— ¿Quién puede aprovecharse del art. 2.º37?—Comparación entre la situación creada por la fianza y otras situaciones análogas	31
Notas al libro tercero (Título primero).—Garantías personales. —Fianza	38
Sección I.—Naturaleza, extensión y formación de la fianza.— I. Nociones generales.— II. Obligaciones que pueden ser garantizadas por medio de fianza.—III. Diversas especies de fianza.—Condiciones que debe reunir el fiador	38
Sección II.—Efectos de la fianza.—I. Efectos entre el acreedor y el fiador.— II. Efectos de la fianza entre el deudor y el fiador. III. Efectos de la fianza entre los cofiadores.	43
Sección III. — Extinción de la fianza	48
TITULO II. —Garantías reales	52
PRIMERA PARTE.—Garantías que desposeen al deudor	53
CAPITULO PRIMERO. -Empeño o pignoración.—Definición.—Variedades del empeño: prenda y anticresis	53
Sección I—Anticresis.—Definición. Inconvenientes de la anticresis.—Comparación entre la anticresis y la cesión de alquileres o rentas, aún no vencidos.—I. Formas del contrato de anticresis. —II. Derechos y obligaciones del acreedor anticrético.- 1.a Derecho a los frutos y rentas.—2.a Derecho de retención.—3.a Derecho de poner en venta el inmueble. —4.a Derecho de preferencia sobre el precio	54

Sección II.—Prenda.—Nociones generales.—Definición	59
§ 1.º—Requisitos del contrato de prenda.— Cosas que pueden ser dadas en prenda.—De la fianza en metálico. —Quién puede dar una cosa en prenda. — Formalidades para la constitución de la prenda.—I. Desposesión del deudor.—De la tradición de las cosas incorporales. —Entrega de la cosa a un tercero distinto del acreedor. —II. Condiciones requeridas para la validez del contrato con relación a terceros. — 1a Redacción de un documento.—2.a Formalidad especial de la pignoración de créditos.—Notificación de la escritura al deudor del crédito dado en prenda.—Reglas particulares de la prenda mercantil.—Su aplicación parcial a ciertas pignoraciones civiles. ¿En qué se reconoce el carácter mercantil de la prenda?	61
§ 2.º—Efectos del contrato de prenda.—I. Derechos del acreedor.—1.º Derecho de retención.—Indivisibilidad de este derecho.—El derecho de retención puede subsistir aun después de pagada la deuda.—Efectos contra terceros del derecho de retención.—2.º Derecho de reclamar el objeto en caso de desposesión no voluntaria. —3.º Derecho de poner en venta el objeto.—4.º Derecho de que se le adjudique en propiedad la prenda. - Prohibición del pacto comisorio.—5.º Derecho de preferencia sobre el precio.—II. Obligaciones del acreedor pignoraticio. — 1.a Cuidar de la cosa como un buen padre de familia.—2.a No servirse de la cosa para su uso personal.— 3.a Restituir la cosa después del pago	71
§ 3.º—De la prenda sin cambio de lugar de la cosa. - Leyes recientes que admiten la prenda sin que la cosa sea trasladada de sitio.—Verdadera naturaleza de esta clase de prenda.— I. El warrant agrícola.—Definición de la palabra warrant.—Finalidad que se propone la institución del warrant agrícola.— i.º Constitución del warrant.—2.º Derechos del tenedor del warrant.—Condición especial impuesta al colono prestatario en interés del arrendador.—Del empleo del warrant agrícola en la práctica.—II. El warrant de hostelería. —Fin de esta institución.—Comparación con la pignoración de establecimientos mercantiles.—Constitución del warrant de hostelería.— Medios de liquidación de la prenda.—Disposición transitoria. Ley de 17 de marzo de 1915	79
Notas al libro tercero (Parte primera. Capítulo primero).— Prenda y anticresis	92
Sección I — Anticresis. — I. Formalidades de la anticresis.— II. Contenido de la anticresis	92
Sección II.—Prenda	95
§ 1.º - Requisitos del contrato de prenda	97
§ 2.º —Efectos del contrato de prenda.—I. Derechos del acreedor.—II. Obligaciones del acreedor prendario	99
§ 3.º—De la prenda sin desplazamiento.—De la prenda agrícola y del warrant.—I De la prenda agrícola sin desplazamiento.—II. De los resguardos de depósitos	104
CAPITULO II.— Derecho de retención.—Definición. —Nociones históricas	114
§ 1.º —Caracteres y efectos del derecho de retención. - El derecho de retención, ¿surte efectos contra tercero?	115
§ 2.º—Cuáles son los acreedores que gozan del derecho de retención.—Conceptos racionales que dominan la materia.— Textos positivos del Derecho francés que establecen un derecho de retención.—Extensiones hechas por la jurisprudencia del derecho de retención.— 1. Primera serie.—2. Segunda serie	118
Notas al libro tercero (Parte primera. Capítulo II).—Derecho de retención	126
SEGUNDA PARTE.—Privilegios e hipotecas.—Generalidades	132
CAPITULO PRIMERO. — Los privilegios. — Nociones generales. — Definición y rasgos característicos.—Nociones históricas.— Derecho romano.—Antiguo Derecho francés.—Naturaleza jurídica de los privilegios	134

Sección I—Privilegios generales.—Cuáles son los privilegios generales.—1.º Las costas.—2.º Los gastos funerarios.—3.º Los gastos cualesquiera de la última enfermedad. —4.º Los meses de ama de cría.—5.º Los salarios de los domésticos, obreros, viajeros y empleados de los comerciantes y, en general, de todos los que arriendan sus servicios. - 6.º Retenciones o cualesquier otras cantidades afectas a cajas de retiro, de socorros o de previsión, fundadas en favor de los empleados u obreros y que no hubieran sido, efectivamente, ingresadas en sus respectivas cajas al ocurrir la quiebra o la liquidación judicial del jefe de la empresa. - 7.º Los suministros de subsistencias hechos al deudor y a su familia.—8.º El crédito de la víctima de un accidente del trabajo, o de sus derecho habientes.—9.º Créditos de los asegurados contra las Sociedades de seguros de vida

143

Sección II.— Privilegios especiales sobre los muebles. Nociones generales. —Los cuatro grupos de privilegios mobiliarios especiales.— 1.º Privilegios que obedecen a una prenda, expresa o tácita.—2.º Privilegios que resultan de que la cosa haya entrado a formar parte del patrimonio.—3.º Privilegios que resultan de la conservación de la cosa. — 4.º Ciertos privilegios sobre créditos del deudor

155

§ 1.º Privilegio del arrendador de inmueble.— Generalidades. Nociones históricas.—I. A quien pertenece el privilegio.— II. Objetos sobre los que versa el privilegio.—1.º Todo lo que amuebla los lugares arrendados.— 2.º Los objetos que sirven para la explotación agrícola.—3.º Los frutos de la cosecha del año. —Del caso de que los muebles introducidos por el arrendatario no sean de su pertenencia.—Derecho del arrendador sobre las indemnizaciones por razón de seguro que correspondan al arrendatario.—III. Derecho de reivindicación del arrendador.—1.º Embargo.— 2.º Derecho de reivindicación del arrendador.—Del caso en que el arrendatario haya vendido los muebles.—Casos en que no se permite la reivindicación. Muebles vendidos y no transportados.—IV. Créditos que garantiza el privilegio. —¿Hasta qué punto queda garantizado por el privilegio el crédito de los alquileres y rentas? —1.º Régimen del Código civil aplicable a los inquilinos que no sean ni comerciantes ni colonos.—A. Alquileres vencidos. — B. Alquileres aún no vencidos. - Primer caso: Si el arrendamiento tiene fecha cierta. —Segundo caso: Que el arrendamiento no tenga fecha cierta. — 2º Régimen aplicable en caso de quiebra o liquidación judicial del arrendatario. - 3.º Régimen aplicable a los bienes rurales.—Conclusión. Aspiración legislativa

158

§ 2º—Privilegio del vendedor de muebles. — Garantías que la ley otorga al vendedor para el pago del precio. — Origen histórico de los derechos del vendedor de muebles.—I. Del privilegio.—1.º Ventas que dan lugar al privilegio.—Ventas de oficios ministeriales.—2º Causas de extinción del privilegio. A. Primera causa: Que el comprador haya enajenado el objeto.—Derecho de preferencia del vendedor sobre el precio del mueble revendido. —Del caso en que el comprador haya entregado la cosa a un tercero a título de depósito, de comodato o de prenda.—B. Segunda causa de extinción: Pérdida de la cosa.—C. Tercera causa de extinción: Transformación material del objeto vendido.—D. Cuarta causa de extinción: Quiebra del deudor.—II. De la acción de reivindicación del vendedor de muebles.—Naturaleza jurídica de esta acción.— Condiciones de ejercicio de la reivindicación.—Efectos de la reivindicación.—Supresión de la reivindicación en caso de quiebra o de liquidación judicial del comprador

179

§ 3.º—Otros privilegios mobiliarios especiales.—I. Privilegio de las cantidades adeudadas por razón de semillas o de los gastos de la cosecha del año.—II. Gastos hechos para la conservación de la cosa.—Origen y carácter mobiliario de este privilegio.—¿Qué se debe entender por gastos de conservación? Efectos del privilegio.—III. Privilegio del fondista.—1.a Fundamento y origen del privilegio.—2.a Quién disfruta de este privilegio?—3.a Créditos garantizados.—4.a Base del privilegio.—5.a Causa de extinción.—IV. Privilegio del porteador.— Fundamento jurídico.—V. Privilegio sobre la fianza de los funcionarios públicos por los créditos resultantes de los abusos y prevaricaciones que hayan cometido.—Privilegio del proveedor de fondos a préstamo o de segundo orden sobre la fianza de los funcionarios públicos.—VI. Privilegios de los acreedores hereditarios y de los legatarios, que piden la separación de patrimonios, sobre los bienes muebles de la herencia.— VII. Privilegios que versan sobre ciertos créditos. 1.º Privilegios de los obreros y proveedores de contratistas de obras públicas sobre las sumas que a éstos les adeude el Estado, la Provincia o el Municipio.—2º Privilegio de la víctima de un percance sobre la indemnización de seguro debida al autor responsable.—A. Ley de 19 de febrero de 1889, art. 3.º— B. Ley de 28 de mayo de 1913.—Insuficiencia de la doble reforma que acabamos de exponer.—3.º Privilegio de la Caja nacional de retiros obreros sobre la indemnización debida por el asegurador al jefe de la empresa (art. 26, párr. 2.º, de la ley de 9 de abril de 1898).—VIII. Privilegios establecidos por leyes especiales	194
§ 4.º—Orden de clasificación de los privilegios mobiliarios.— I. Concurso entre acreedores con privilegios mobiliarios especiales.—1.º Primera hipótesis: Conflicto entre privilegios pertenecientes a distintos grupos.—2.º Segunda hipótesis: Conflicto entre privilegios del mismo grupo.—II. Concurso entre privilegios generales y privilegios especiales.—Primera regla.—Segunda regla. — Sistema seguido por la jurisprudencia	212
Notas al libro tercero (Parte segunda. Capítulo primero).—Derechos de preferencia	220
Sección I.—Derechos de preferencia generales	222
Sección II.—Derechos de preferencia con relación a determinados bienes muebles	223
CAPITULO II.—Privilegios especiales sobre los inmuebles.—Definición. Enumeración. — Comparación del privilegio inmobiliario con la hipoteca	226
§ 1.º—Privilegio del vendedor del inmueble.—Garantías del vendedor del inmueble para el cobro de su precio. —Origen histórico del privilegio.—I. ¿Cuándo ha lugar al privilegio? Aplicación del privilegio a ciertas operaciones análogas a la venta.—1.º Trueque o permuta con abono de la diferencia de valores. — 2º Dación en pago de un inmueble cuyo valor es superior a la deuda. — II. Sobre qué versa el privilegio.—III. Crédito garantizado.—IV. Del lugar que corresponde al privilegio del vendedor. Cómo se conserva.—En qué momento se debe hacer la transcripción para conservar el privilegio del vendedor.—1.º Primera hipótesis: Que el inmueble se encuentre todavía en poder del comprador.—2.º Segunda hipótesis: Que el inmueble haya sido enajenado por el adquirente.—La extinción del derecho de persecución, ¿lleva consigo la del derecho de preferencia?—Efecto de la extinción del privilegio sobre la acción resolutoria.—1.a Quiebra o liquidación judicial del adquirente.—2.a Aceptación de la herencia a beneficio de inventario.—Apreciación crítica del sistema de publicidad establecido por el Código para el privilegio del vendedor.—Reglas particulares en caso de venta de una casa de comercio.— V. Conflicto entre vendedores sucesivos.—VI. Observación crítica final	228

§ 2.º — Privilegio del copartícipe.—Fundamento racional de este privilegio.—Nociones históricas del mismo.—I. ¿A quién pertenece el privilegio?—II. Créditos garantizados.—III. Bienes gravados.—IV. Inscripción del privilegio del copartícipe.—1.º Primera situación: Que el inmueble se encuentre todavía en el patrimonio del copartícipe deudor.—Consecuencias de la inscripción o de la falta de inscripción, dentro del plazo de los sesenta días.—2.º Segunda situación: Que el copartícipe deudor haya enajenado el inmueble gravado con el privilegio. El derecho de preferencia, ¿puede subsistir después de extinguido el de persecución?	246
§ 3.º—Privilegio de los arquitectos, contratistas, albañiles y demás obreros, sobre el aumento de valor experimentado por el inmueble a consecuencia de los trabajos realizados.—Fundamento y reseña histórica del privilegio.—I. A quién corresponde este privilegio.—II. Créditos garantizados.—III. Base del privilegio.—IV. Requisitos necesarios para el nacimiento y conservación del privilegio.— 1º Formalidades destinadas a determinar el incremento de valor.—2º Formalidades de publicidad y categoría del privilegio	253
§ 4.º—Separación de patrimonios.— Noción sumaria.—I. A quién pertenece este privilegio.—II. ¿Cuál es la verdadera naturaleza de la separación de patrimonios?—III. Requisitos necesarios para la conservación de la separación de patrimonios sobre los inmuebles y lugar de preferencia que su cumplimiento confiere a los acreedores y legatarios.—1.º Aceptación pura y simple de la herencia.—Acreedor hipotecario del difunto.—2º Aceptación de la herencia a beneficio de inventario	261
§ 5.º—Privilegios inmobiliarios que provienen de leyes especiales	272
§ 6.º —Clasificación de los privilegios sobre los inmuebles	274
Notas al libro tercero (Parte segunda. — Capítulo segundo.)—Derechos de preferencia con relación a determinados bienes inmuebles	277
APÉNDICE.—Disposiciones del Código de Comercio	278
CAPÍTULO III.-Hipotecas	281
Sección I.—De la hipoteca en general. - Definición. Nociones generales.—Estadística. El «Crédit Foncier de France»	281
§ 1.º- Exposición histórica del régimen hipotecario francés.— Derecho romano.— Antiguo derecho francés.—Clandestinidad de las hipotecas en el antiguo Derecho.— Derecho intermedio. Publicidad de las hipotecas. - Cédulas hipotecarias.—El Código civil.—Intentos de reforma del sistema hipotecario desde el Código civil.—La ley de 23 de marzo de 1855 sobre la transcripción	284
§ 2.º- Rasgos característicos de la hipoteca.—I. La hipoteca es un derecho real accesorio. — II. La hipoteca es un derecho inmobiliario.—III. La hipoteca es un derecho indivisible.—Posibilidad de hipotecar una parte indivisa	296
§ 3.º— Bienes susceptibles de hipoteca.—I. Inmuebles que pueden ser hipotecados. - Inmuebles no susceptibles de hipoteca. Inmuebles susceptibles de ser hipotecados a título principal. 1.º Inmuebles por naturaleza.— 2º Usufructo <le los inmuebles.— 3.º Nuda propiedad—4.º Enfiteusis. — 5.º Acciones inmovilizadas del Banco de Francia.—Imposibilidad de constituir una hipoteca sobre otra hipoteca.—II. Imposibilidad de hipotecar los muebles.- 1.º Regla general: Los muebles no pueden ser perseguidos por razón de hipoteca.—2.º Muebles que son susceptibles de ser entregados en garantía sin desplazamiento	301
§ 4.º —Base de la hipoteca.— Base de las hipotecas generales.— Base de la hipoteca especial. Su aplicación a los accesorios y mejoras	312
§ 5.º- Diversas clases de hipotecas.—Hipotecas legales, judiciales, convencionales	315
Sección II. Hipotecas legales	316

§ 1.º —Hipoteca legal del menor y del incapacitado sobre los bienes del tutor.—I. Nociones históricas.—II. Reglamentación general de la hipoteca de los menores e incapacitados. ¿A qué personas se concede?—¿Cuáles son los bienes gravados? ¿Cuáles son los créditos garantidos?—III. ¿En qué medida está sometida esta hipoteca a la publicidad?—1.º La hipoteca debe inscribirse.—A. Personas a quienes la ley prescribe hacer la inscripción.—B. Personas a quienes la ley recomienda hacer la inscripción.—C. El mismo menor o incapacitado.— 2º El orden de prelación de la hipoteca es independiente de la inscripción.—3.º Modificación del sistema del Código realizada por el art. 8.º de la ley de 23 de marzo de 1855. - IV. Apreciación crítica de las reglas del Código	317
§ 2.º—Hipoteca legal de la mujer casada.—I. Nociones históricas.—II. Reglas generales.—1.º Créditos garantidos por la hipoteca de la mujer. —Caso de quiebra del marido.—2.º Bienes sobre que recae la hipoteca legal. - Inmuebles de la comunidad.—Casos excepcionales en que la hipoteca de la mujer sólo recae sobre determinados inmuebles. — III. ¿En qué medida está la hipoteca de la mujer sujeta a la publicidad? Su prelación. — 1.º Publicidad. — 2.º Prolación de la hipoteca. — Créditos no enunciados en el art. 2.135.— Modificación introducida en el sistema del Código civil por el artículo 8.º de la ley de 23 de marzo 1855.—IV. Actos por los cuales la mujer transmite a los acreedores de su marido el beneficio de su hipoteca legal.-Nociones históricas. El artículo 9.º de la ley de 23 de marzo de 1855; la ley de 13 de febrero de 1889.—División de la materia.—Caso especial de las mujeres casadas en el régimen dotal.—1.º Subrogación en favor de un acreedor del marido.—A. Condiciones de la subrogación.—B. Efectos de la operación.—2º Renuncia en favor del adquirente de un inmueble del marido o de la comunidad.— A. Requisitos de forma. —B. Efectos de la renuncia.—Caso en que el tercero adquirente se subroga en el beneficio mismo del derecho de preferencia. - Subrogación del tercero adquirente en los derechos de la mujer sobre otros inmuebles del marido. -V. Apreciación crítica de la hipoteca legal de la mujer casada	327
§ 3.º—Hipoteca del Estado, de las provincias, de los municipios y establecimientos públicos	356
Sección III.—Hipoteca judicial.-Generalidades. Dualidad de los casos señalados por el Código	358
§ 1.º - Hipoteca resultante de fallos de reconocimiento o de cotejo de letra.—Solución del Código civil. Ley de 3 de septiembre de 1807.—Origen histórico de nuestra disposición	358
§ 2.º - Hipotecas resultantes de las sentencias condenatorias.— I. Origen histórico de la hipoteca judicial.—II. Fallos que implican hipoteca judicial. —1.º Sentencias condenatorias.-Sentencias que no llevan consigo hipoteca judicial.—Excepciones a la regla de que las sentencias condenatorias llevan consigo hipoteca judicial. — 2º Sentencias arbitrales.—3.º Apremios librados por la Administración de Aduanas.—III. Casó en que la ley priva a los acreedores del beneficio de la hipoteca judicial.—IV. Crítica de la institución	362
Sección IV. -Hipoteca convencional	374
§ 1.º—Condiciones que debe reunir el que otorga la hipoteca.— 1.º—Primera condición: Ser propietario del inmueble.—Del propietario bajo condición suspensiva o bajo condición resolutoria.—Del copropietario de un inmueble indiviso.—Casos excepcionales en los cuales las hipotecas continúan gravando el inmueble aunque el derecho del propietario haya desaparecido retroactivamente.—Hipoteca otorgada por un propietario aparente.—2." Segunda condición. Tener capacidad para enajenar.—Hipoteca constituida por quien no es deudor. Fiador real	375
§ 2.º—Requisitos de forma del contrato de hipoteca.—I. Necesidad de una escritura pública.—Origen y utilidad práctica de la regla.- Caso en que la constitución de hipoteca se hace por mandatario.—Sanción de la necesidad de escritura pública.—Excepciones a la necesidad de la escritura.—II. Requisitos de forma de la escritura pública.—Hipotecas al portador o a la orden	383

§ 3.º—Especialidad de la hipoteca.—1.º Especialidad del crédito hipotecario. - 2º Especialidad de la prenda hipotecaria.—Utilidad de la regla moderna.—¿Cómo debe satisfacer la especialidad de la prenda hipotecaria?—Excepciones a la especialidad de la prenda hipotecaria.—3.º Sanciones de las dos reglas constitutivas de la especialidad de la prenda hipotecaria	388
§ 4.º—Prohibición de hipotecar los bienes futuros.—Excepciones a la prohibición.—Efectos de la hipoteca de los bienes futuros	394
Notas al libro tercero (Título segundo. Parte segunda. Capítulo tercero). -De las hipotecas	398
Sección I. - De la hipoteca en general	398
§ Generalidades	398
§ 2.º —Caracteres	400
§ 3.º— Bienes susceptibles de ser hipotecados	405
§ 4.º—Contenido de la hipoteca	412
§ 4.º bis.—Enajenación o cesión del crédito hipotecario	418
§ 5.º—Clases de hipotecas	421
Sección II.—Hipotecas legales	422
Sección III.-Hipoteca judicial	430
Sección IV.—Hipoteca voluntaria	430
§ 1.º—Requisitos personales	430
§ 2.º — Requisitos formales.—I. Necesidad de documento notarial e inscripción.—II. Requisitos instrumentales y requisitos de la inscripción de la hipoteca	437
§ 3.º—Especialidad de la hipoteca	443
§ 4.º—Prohibición de hipotecar bienes futuros	443
§ 5.º—Hipoteca en garantía de obligaciones futuras o de obligaciones sujetas a condiciones suspensivas o resolutorias inscritas	444
CAPÍTULO IV.—Funcionamiento y extinción de las hipotecas y de los privilegios inmobiliarios	445
Sección I.—Efectos de la hipoteca	445
§ 1.º—Consecuencias de la hipoteca por lo que respecta al deudor.—I. Antes del ejercicio de la acción hipotecaria.—Otro efecto de la hipoteca. Indivisibilidad de las reclamaciones. II.—Después del ejercicio de la acción hipotecaria	445
§ 2º—Ventajas que la hipoteca proporciona al acreedor con relación a terceros—I. El derecho de preferencia.— Nociones generales. Necesidad de la inscripción.—Primera regla: Mientras no haya inscrito su hipoteca, el acreedor no puede oponerla a los demás acreedores, aun quirografarios.—Hechos que impiden al acreedor inscribir su hipoteca.—1.º Quiebra del deudor o liquidación judicial.—2º Muerte del deudor,-seguida de la aceptación de su herencia a beneficio de inventario. - Del caso de que haya varios herederos, unos de los cuales aceptan la herencia pura y simplemente, y los otros a beneficio de inventario.—Herencia vacante.—Del caso de que el heredero beneficiario incurra en caducidad del beneficio de inventario.—Cuestión común a las dos causas de terminar el plazo de las inscripciones.—Ejercicio del derecho de preferencia sobre el precio en el caso de que el inmueble haya sido vendido por el deudor.—Segunda regla: La prelación de la hipoteca viene dada por el día de la inscripción.—Generalidad de la regla.—Excepciones que tiene.—Aplicación de la regla a las hipotecas inscritas en el mismo día.—Aplicación a las hipotecas generales.—Condiciones necesarias para la aplicación de la regla del art. 2.134.— Conflicto entre hipotecas que gravan todos los bienes del deudor e hipotecas que gravan un bien determinado. — Primer ejemplo. —Segundo ejemplo.— II. El derecho de persecución.—I. Casos en que ha lugar al ejercicio del derecho de persecución. —II. Requisitos necesarios para el ejercicio del derecho de persecución.—¿Hasta cuándo se puede llevar a cabo la anotación?—Del caso de que la inscripción se lleve a cabo el mismo día que la transcripción.—Excepciones a la regla.—III. Ejercicio del derecho de persecución y diversas aptitudes en que puede colocarse el tercero poseedor perseguido. — A. Cómo se ejercita el derecho de persecución—B. Diversas aptitudes	

en que puede colocarse el tercero perseguido.—a) Excepciones que el tercero poseedor puede oponer a las persecuciones del acreedor.—El beneficio de excusión.—Condiciones del beneficio de excusión.— Ejercicio y efectos del beneficio.—V) Caminos que se abren ante los terceros poseedores en el caso en que no hubiera ninguna excepción que oponer al demandante.—α) Primero: Redimir la hipoteca.—β) Segundo: Pagar pura y simplemente al acreedor. Condición para que este pago sea liberatorio.—γ) Tercero: Abandonar el inmueble.— Condiciones del abandono.—Efectos del abandono. —δ) Cuarto: Dejarse expropiar.—Punto primero: Efectos del juicio de adjudicación.—Primer efecto del juicio de expropiación del tercero poseedor: Redención automática de las hipotecas.—Segundo efecto: extinción <i>ex nunc</i> de la propiedad del tercero poseedor embargado.—Reaparición de las servidumbres extinguidas por confusión.—Hipótesis inversa de la precedente.—Punto segundo: Cuentas que hay que ajustar entre los acreedores y el tercero poseedor perseguido.—Mejoras o deterioros que provengan de un hecho del tercero poseedor.—Cuentas de los frutos.—Punto tercero: Recurso del tercero poseedor expropiado	449
APÉNDICE.—Del recurso del tercero poseedor que ha pagado la deuda o se ha dejado expropiar, contra los demás poseedores de inmuebles hipotecados por la misma deuda	491
Sección II.—De la redención de los privilegios e hipotecas.— Noción general y justificación económica de la redención.— Origen histórico de la redención	492
§ —Quién puede redimir.—I. Adquirentes a título universal. Excepciones al principio de que el adquirente a título universal no puede redimir. — II. Ciertos adquirentes a título particular. —A. Adquirentes obligados al pago de la deuda.—B. Adquirentes obligados a respetar el contrato que ha dado origen al privilegio o a la hipoteca.—Adquirente bajo condición resolutoria	495
§ 2º—Adquisiciones por las que no ha lugar al empleo de la redención.—Primer grupo: Adquisición de derechos reales no susceptibles de venta en subasta.—Segundo grupo: Enajenaciones que operan la redención de pleno derecho	500
§ 3º—Requisitos de la redención.—I. Transcripción del contrato de adquisición.— Obligación de transcribir los títulos de los propietarios anteriores no transcritos todavía.—II. Requisitos que debe cumplir el adquirente para con los acreedores inscritos.— 1º Primera fase: notificaciones que se dirigen a cada uno de los acreedores inscritos.—A. Oferta de pagar. Carácter jurídico de la oferta.—B. Datos destinados a dar a conocer a los acreedores la situación hipotecaria del inmueble. 2.º Segunda fase: opción de los acreedores dentro de los cuarenta días de la notificación.—A. Primer partido: Aceptación de la oferta.—¿A partir de qué momento se deben los intereses del precio? - B. Segundo partido: Requisición de sacar a pública subasta.—Efectos de la demanda de subasta.—Formas de la reventa.— III. Requisitos que debe cumplir el adquirente que quiere redimir, con relación a los acreedores de hipotecas ocultas.—1.º Primera fase: Publicidad. — 2º Segunda fase. Plazo de dos meses para llevar a cabo la inscripción.—Orden de prelación de los acreedores con hipoteca legal	504
§ 4º—Efectos de la adjudicación por pujas del décimo. —I. Que la adjudicación se pronuncie en favor del tercero adquirente. II. Que la adjudicación se pronuncie en favor de otra persona. i.º Reembolso de los gastos llevados a cabo por el tercero poseedor.—2º Impensas y deterioros. —3.º Resolución del derecho de propiedad del tercero adquirente	521
Sección III.—Inscripción de los privilegios e hipotecas	527
§ 1.º—Organización del Registro de la Propiedad y manera de llevar los libros.—El Registro de la Propiedad. —Libros del Registro.	528

§ 2.º—¿Dónde y cómo se lleva a cabo la inscripción.—1. ¿Dónde se hace la inscripción?—II. ¿Cómo se hace la inscripción?— i.º ¿Quién puede solicitarla? — Documentos necesarios.— III. Datos que deben contener las hojas de inscripción.— 1.º Designación del acreedor—2º Designación del deudor.— 3.º Escritura engendradora del privilegio o de la hipoteca. 4.º Importe del crédito y sus modalidades.—5.º Indicación de los bienes gravados.—Excepción para las hipotecas generales.— Reglas especiales referentes a la inscripción de las hipotecas legales del art. 2.121.— IV. Consecuencias de las omisiones cometidas en las hojas de inscripción	530
§ 3.º— ¿En qué medida garantiza o conserva la inscripción los intereses futuros del crédito garantizado?—Generalidades.— Nociones históricas.—Antiguo derecho.— Derecho intermedio. El Código civil. — Primitiva redacción del art. 2.151. Reformas introducidas en el texto del art. 2.151 por la ley de 17 de Junio de 1893. —¿Cuáles son los tres años de intereses garantizados por la inscripción? —Término de los tres años.—Intereses devengados con posterioridad a esta fecha.—Aplicación del art. 2.151 a las hipotecas legales dispensadas de inscripción. — Aplicación del art. 2.151 a los atrasos de las rentas	539
§ 4.º — Renovación decenal de las inscripciones. — Generalidades.— La caducidad de las inscripciones. — Origen histórico y apreciación de la regla. — I. Inscripciones que deben renovarse. — Generalidad del art. 2.154.—Sus inconvenientes con relación al privilegio del vendedor.—Aplicación de las reglas a las hipotecas legales de los incapaces.—Acreedor subrogado al Crédit Foncier. — II. Consecuencias de la caducidad.—III. Cálculo del plazo de diez años. - IV. ¿Cómo se inscribe la renovación?—V. ¿Hasta cuándo hay que renovar las inscripciones?	544
§ 5.º— Cancelación y reducción de las inscripciones.—I. Cancelación. Cómo se opera.—A. Cancelación voluntaria.—B. Cancelación judicial.—¿Cuándo se opera la cancelación?—II. Reducción de las inscripciones.—A Primer caso. —B. Segundo caso	551
Sección IV.—Extinción de los privilegios inmobiliarios e hipotecas	556
§ 1.º—Indicación general de las diversas causas de extinción.— I. Extinción por vía accesoria.- II. Extinción por vía principal.—Adjudicación de las indemnizaciones de seguros a los acreedores privilegiados o hipotecarios	556
§ 2.º—Prescripción extintiva de la hipoteca. —I. Primer caso: Que el inmueble permanezca en poder del otorgante.—II. Segundo caso: Que el inmueble se encuentre en poder de un tercero poseedor.—Origen histórico.—A. Duración de la prescripción.—Posible aplicación de la prescripción abreviada del artículo 2.265.—B. Punto de arranque de la prescripción.— Punto de arranque de la prescripción en el caso de que el crédito no haya vencido todavía.—C. ¿Cómo puede el acreedor interrumpir la prescripción?—D. ¿Quién puede invocar la prescripción? —E. Apreciación crítica de la institución	560
§ 3.º—Posibilidad de que el derecho de preferencia sobreviva al derecho de persecución.—Nociones generales.—Enumeración de los casos en que el derecho de preferencia subsiste después de extinguido el de persecución.—1.º Casos referentes a las hipotecas legales dispensadas de inscripción. — 2.º Casos que se pueden asimilar a los precedentes.—Privilegios, generales sobre los muebles y sobre los inmuebles del artículo 2.101.—3.º Casos referentes a las hipotecas sometidas a inscripción o a los privilegios inmobiliarios	569
APÉNDICE.—Ventajas concedidas al Crédit Foncier para favorecer sus préstamos hipotecarios.— I. Redención de hipotecas no inscritas.— Requisitos de la redención especial del Crédit Foncier.—Efecto de estos requisitos.—II. Privilegios destinados a asegurar el pago exacto y puntual de las anualidades	573
Notas al libro tercero (Título segundo. —Capítulo cuarto)	577
Sección L—Ejercicio de la acción hipotecaria	577
Sección II. —Liberación de gravámenes	597
Sección III.—Inscripción de las hipotecas	597
Sección IV.—Extinción de la hipoteca	599