

ÍNDICE

HIPOTECA

CAPÍTULO I

CARACTERES GENERALES DE LA HIPOTECA EN EL DERECHO URUGUAYO	9
--	---

1. Título y modo. Contrato de hipoteca y derecho real de hipoteca. 2. El título o contrato de hipoteca: requisito de solemnidad; partes, naturaleza jurídica y legitimación. 3. Constitución del derecho real de hipoteca. Presupuestos. 4. Caracteres del derecho real de hipoteca. Función y estructura. 5. Efectos de la hipoteca. Efectos del título y efectos del derecho real de hipoteca. Reflejos procesales. 6. Accesoriedad. 7. Indivisibilidad. 8. Naturaleza inmueble del derecho de hipoteca. 9. Bases del sistema hipotecario uruguayo: convencionalidad, especialidad y publicidad. 10. Objeto. 11. ¿Hipotecas legales y judiciales? Los créditos por pavimento, saneamiento, contribución inmobiliaria y contribución al mayor valor. Las llamadas obligaciones reales, cargas reales, obligaciones *ob rem* o *propter rem*.

CAPÍTULO II

NATURALEZA JURÍDICA DE LA HIPOTECA	35
--	----

1. Naturaleza jurídica de la hipoteca y concepto de derecho real. 2. Naturaleza jurídica de la hipoteca y derechos reales de goce. 3. Hipoteca y desmembramiento del dominio. 4. La llamada doctrina procesalista. 5. Examen de la doctrina procesalista. Aspecto constructivo. 6. Sigue: Insuficiencia de la doctrina procesalista. 7. Examen del problema desde la propia noción de derecho real, de derecho subjetivo, de relación jurídica. Conclusiones. 8. Breve referencia al derecho positivo uruguayo.

CAPÍTULO III

LEGITIMACIÓN Y CAPACIDAD	51
--------------------------------	----

A) Legitimación del propietario	51
---------------------------------------	----

1. Legitimación para disponer. 2. Legitimación del propietario y del usufructuario. Estudio del art. 2331. 3. Si se requiere la posesión.

B) Hipoteca sobre cosa futura. Hipoteca sobre cosa ajena	55
1. Análisis y planteo de la cuestión. 2. Eficacia del contrato de hipoteca sobre cosa ajena. 3. Eficacia de la inscripción. 4. Alcance de la prohibición del art. 2332. 5. Conclusiones.	
C) Copropietario	62
D) Usufructuario.....	64
E) Hipoteca concedida por el titular de un derecho eventual, bajo condición suspensiva o resolutoria	66
1. Condición suspensiva y resolutoria. 2. Noción de buena fe respecto del acreedor hipotecario para el caso en que se resuelva el derecho del concedente.	
F) Gestión sin poder (impropiamente: representación sin poder). Hipoteca constituida por el falsus procurator.....	69
G) Mandato y poder para hipotecar	70
H) Hipoteca sobre cosa embargada o reivindicada	71
I) Capacidad.....	71
J) Precauciones que debe adoptar el acreedor hipotecario en el momento de la contratación	72
 CAPÍTULO IV	
OBJETO	75
A) Idoneidad del objeto.....	75
1. Cosa inmueble; alienable; comerciable; embargable. 2. Hipoteca sobre cosa mueble. 3. "Asiento" de la hipoteca. Hipoteca de propiedad horizontal. Hipoteca sobre minas.	
B) Extensión de la hipoteca.....	80
1. Accesorios; mejoras. 2. Frutos. 3. Sigue: Frutos. Conflicto de derechos entre el acreedor hipotecario y el acreedor prendario sin desplazamiento.	
C) Limitación de la hipoteca al duplo del importe de la obligación	85
 CAPÍTULO V	
CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA	91
A) Solemnidad y publicidad en la hipoteca	91
1. La doctrina nacional. 2. Crítica: la inscripción en el Registro no es requisito de solemnidad. 3. Diversas clases de publicidad. Declarativa y constitutiva. La publicidad en la hipoteca. Una referencia a los Artículos 54 de la Ley 16.871 de Registros y 13 de la anterior Ley de Registros de 1946. 4. Otra perspectiva: la inscripción como modo de adquirir el derecho real de hipoteca.	

B) Constitución del derecho real de hipoteca

1. Título y modo. Contrato de hipoteca y derecho real de hipoteca. 2. La publicidad en los derechos personales y en los derechos reales. 3. Diversas soluciones que pueden presentarse en la exégesis de los arts. 2322 y 2323. 4. Sigue: La doctrina uruguaya. Su crítica. 5. Sigue: La tesis de Coviello y Paolillo. Crítica. 6. Cuando nace la hipoteca. Consideraciones de derecho positivo. Arts. 2223-5.

C) Régimen de la inscripción 108

CAPÍTULO VI

EFFECTOS DE LA HIPOTECA 113

A) Eficacia del título 113

1. Efectos del título. 2. Título viciado.

B) Importancia del registro. Hipoteca no inscrita. Conflicto de derechos entre el acreedor hipotecario, los adquirentes de la cosa hipotecada, los titulares de un derecho real de goce, y los titulares de un derecho personal (arrendatarios, acreedor anticrético, acreedores laborales, otros acreedores del deudor)..... 116

C) Efectos del derecho real sobre cosa ajena..... 120

1. Los principios generales: el propietario mantiene el goce y la disposición. 2. Enajenación de la cosa hipotecada. Inherencia de la hipoteca. 3. Constitución de derechos reales menores de goce sobre cosa hipotecada (usufructo, servidumbre, uso, habitación). Ulteriores hipotecas. 4. Derechos personales: anticresis y arrendamiento de la cosa hipotecada. 5. Pagos y cesiones anticipadas.

D) Rango o grado de las hipotecas. Cesión del grado. Cesión del crédito hipotecario. Cesión de la hipoteca 127

1. Grado de la hipoteca. 2. Cesión del grado. Sus formas: postergación y permuta del grado. La prohibición del Artículo 60 de la Ley 16.871. 3. Cesión del crédito hipotecario. Cesión de hipoteca.

E) Efectos con relación al tercero adquirente..... 131

CAPÍTULO VII

EXTINCIÓN 135

I. Extinción por vía indirecta 135

A) Pago 135

B) Pago con subrogación..... 135

1. Un problema de publicidad. 2. Subrogación legal en el crédito hipotecario.

C) Novación.....	138
1. Extinción por novación. Reserva. 2. Partes. 3. Límites de la reserva.	
D) Compensación	141
E) Confusión	141
F) Dación de pago	142
G) Prescripción de la obligación principal.....	142
II. Extinción directa.....	144
A) Destrucción del objeto.....	144
B) Resolución del derecho del concedente	144
C) Plazo, condición.....	145
D) Expropiación	145
E) Renuncia	145
F) Caso del art. 2340, inc. 2°	145
G) Temporalidad del derecho real de hipoteca. La llamada prescripción o caducidad de la hipoteca	146
1. Aspecto de la cuestión antes de la ley de registros de 1946. El Artículo 79 de la ley de registros 16.871 y el art. 28 de la anterior ley de registros de 25 de setiembre de 1946. 2. Opinión de Cibils Hamilton. 3. Crítica: el plano no corre desde la fecha del contrato, sino desde la prescripción. 4. El punto de partida: prescripción o caducidad "del derecho real" (y no de los "efectos del contrato"). Prescripción a caducidad del derecho a inscribir el contrato de hipoteca. 5. Defensa del art. 28 de la anterior Ley de registros y 79 de la actualmente vigente. Una corrección: derecho temporalmente limitado, en lugar de caducidad. 6. Publicidad y derecho real. Perención de la inscripción de la hipoteca (pérdida de vigencia de la prescripción). 7. Prescripción del derecho a inscribir el contrato de hipoteca.	
III. Cancelación	156
1. ¿Es un modo de extinción de la hipoteca?. 2. Cuando la cancelación es un modo autónomo de la extinción de la hipoteca. 3. Cancelación y renuncia. 4. Clases (voluntaria y judicial). 5. Si debe presentarse copia de la escritura de hipoteca. 6. Cancelación en caso de ejecución de hipoteca. 7. Cancelación en caso de hipoteca que accede a renta vitalicia.	

CAPÍTULO VIII

EJECUCIÓN DE HIPOTECA.....	163
----------------------------	-----

1. Procedimiento: el juicio ejecutivo; la renuncia a sus trámites.
2. Exigibilidad. Exigibilidad de los intereses y plazo pendiente

en cuanto al capital. ¿Puede ejecutarse la hipoteca por los intereses adeudados? ¿Puede ejecutarse por el todo? 3. Si el acreedor hipotecario puede pedir traba de embargo sobre otros bienes, además de los hipotecados. 4. Efectos del embargo. 5. Citación de los demás acreedores hipotecarios (Art. 2340, inc. 2°). 6. Prohibición de pacto comisorio. Prohibición de ejecución extrajudicial. Mandato al acreedor para enajenar el bien hipotecado. 7. Preferencia.

CAPÍTULO IX

DISPOSICIONES SOBRE HIPOTECA CONTENIDAS EN LA CARTA ORGÁNICA DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

187

1. Lineamientos generales de esta hipoteca. 2. Legitimación. 3. Objeto. 4. No rige la limitación de la hipoteca al duplo del importe de la obligación. 5. Efectos de la hipoteca. 6. Ejecución.