

obreros tienen un solo y mismo privilegio que ejercen por contribución. En efecto, tienen todos un privilegio en el aumento de valor resultante de sus trabajos; este aumento no se estima separadamente para los diversos trabajos de los albañiles ó de los carpinteros; no hay dos aumentos de valor, sólo hay uno. Este aumento de valor se divide entre todos los que lo han procurado en razón del monto de sus créditos.

Secedería diferente si unos trabajos hubiesen sido hechos por el propietario en varias épocas. En este caso habría tantos aumentos de valor como obras de diferentes. ¿Quiere decir esto que haya concurso entre los empresarios que los han procurado? Nó, pues el objeto de su privilegio es diferente. Cada cual ejercerá el suyo en el aumento de valor constante en el acta que debió redactarse. (1)

65. Los que dan fondos están subrogados al privilegio de los acreedores á quienes han pagado con su dinero. Se aplica, pues, el mismo principio que rige la subrogación. Resulta que el acreedor que sólo recibe un pago parcial está preferido por el resto de su crédito al subrogado que le pagó. ¿Qué debe decidirse si el acreedor recibe su pago de varios dadores de fondos? Vienen á contribución cuando han hecho estos pagos al mismo tiempo. Si han pagado al acreedor en fechas diferentes se presenta una seria dificultad: la de saber si el acreedor puede ceder su derecho de preferencia al segundo subrogado. Ya hemos examinado el punto en el título *De las Obligaciones* (t. XVIII, números 132-137).

1 Martou, Comentario, t. II, p. 227, núm. 609.

ARTICULO 3.—*Cómo se conservan los privilegios inmobiliarios*

§ I.—NOCIONES GENERALES.

66. «Entre los acreedores los privilegios no producen efecto en los inmuebles sino en tanto que han sido publicados por inscripción en los registros del conservador» (artículo 29; Código Civil, art. 2106). El art. 81 (Código Civil, artículo 2134) contiene una disposición análoga para las hipotecas. «Entre los acreedores la hipoteca no tiene un lugar más que desde el día de la inscripción hecha en los registros del conservador» Lo que el art. 81 llama *lugar* el artículo 29 llama *efecto*; el efecto de la inscripción es el de determinar el *lugar* de los acreedores. Sin embargo, esto no es verdad de un modo absoluto para los privilegios. En principio el privilegio, una vez conservado, prevalece á todos los acreedores hipotecarios, aun á los que hubiesen tomado inscripción antes que el acreedor privilegiado (art. 12). Por esto es que la ley al hablar de los privilegios se vale de la palabra *efecto* y no de la palabra *lugar*. Diremos más adelante en qué sentido los acreedores privilegiados prevalecen á los acreedores hipotecarios.

La ley en términos generales dice: *entre los acreedores*; lo que comprende aun á los quirografarios. En principio todos los acreedores están en la misma línea, siendo el patrimonio del deudor su prenda común. La regla recibe excepción cuando hay acreedores hipotecarios privilegiados, pero los privilegios sólo tienen *efecto* por la inscripción; luego el acreedor privilegiado no goza de su derecho de preferencia sino cuando el privilegio ha sido publicado.

Hay todavía otro efecto ligado á los privilegios así como á las hipotecas: es el derecho de prosecución. Según el artículo 96 (Código Civil, art. 2166) «los acreedores que tienen privilegio ó hipoteca *inscriptos* en un inmueble lo pro-

siguen, en cualquier poder en que se halle, para que se les coloque ó se les pague según el orden de sus créditos ó inscripciones. El derecho de prosecución está, pues, subordinado á la inscripción tanto como el derecho de preferencia. En definitiva, todos los efectos de los privilegios y de las hipotecas dependerán de la inscripción. En este sentido se dice que la publicidad es la base de nuestro régimen hipotecario.

67. En el capítulo *De las Hipotecas* expondremos el histórico origen de la publicidad y el complemento que nuestra Ley Hipotecaria ha dado á este principio fundamental sometiendo las hipotecas legales de los menores, de los interdictos y de las mujeres casadas; es decir, organizando una completa publicidad sin ninguna excepción. Por ahora basta indicar los motivos de la publicidad; se confunden con aquellos que ya hemos desarrollado al aplicar las preliminares disposiciones de la nueva ley. La publicidad de las transacciones inmobiliarias se enlaza íntimamente con la publicidad de los privilegios é hipotecas: el objeto es idéntico: es asegurar el crédito de los propietarios de inmuebles dando á los terceros compradores ó acreedores hipotecarios un conocimiento completo de la situación del deudor con el que tratan. Hay acreedores que no estipulan garantías reales y se conforman con la prenda que les presenta el patrimonio del deudor; pero es cuando menos necesario que puedan asegurarse de que esta prenda es real, que los bienes no han salido del patrimonio de aquel con quien contratan y que no están gravados con privilegios é hipotecas que absorberían su prenda si el deudor llegara á quebrar. Es con este objeto con el que la ley prescribe la publicidad de las actas translativas de derechos reales inmobiliarias y la publicidad de los cargos que gravan los bienes; la transcripción y la inscripción se completan una con otra y concurren á dar al tercero un conocimiento pleno de la solvencia del deudor.

Los que tratan con un propietario al estipular garantías reales tienen el mismo interés: ¿de qué les serviría la hipoteca que debe garantizar el pago de sus créditos si se vieran preferidos por acreedores anteriores de los que no hubieran conocido los derechos, los privilegios y las hipotecas, si suponemos que éstos estaban ocultos? Lo que debía ser una garantía se convertiría en un engaño, y en estas condiciones los capitalistas no prestarían sus fondos ó sólo lo harían bajo ruinosas condiciones con el fin de desquitarse con la enormidad de la utilidad del peligro que corren de perder su capital. La más completa publicidad puede únicamente garantizar sus derechos; y cuando pueden con seguridad tratar con el propietario las condiciones del crédito que le conceden se vuelven más favorables. Así es que el crédito del propietario depende de las garantías que ofrece á los prestamistas, y estas garantías están ligadas á la publicidad. Y el crédito de los propietarios interesa á la sociedad, puesto que les ofrece medios de entregarse á empresas agrícolas ó industriales. La riqueza pública está, pues, en necesaria relación con la riqueza particular, y la riqueza de los pueblos es un esencial elemento de su civilización.

68. La publicidad sólo está prescrita para los privilegios inmobiliarios. ¿Por qué no ordena la ley la publicidad de los privilegios en los muebles? Los terceros compradores están interesados en la publicidad de los privilegios y de las hipotecas porque los derechos que afectan los inmuebles desmembran la propiedad y exponen á los terceros poseedores á ser despojados. Los que compran objetos muebles no están expuestos á este peligro, están al abrigo de toda evicción desde que son de buena fe, porque los muebles no se prosiguen y porque el tercer poseedor puede rechazar las acciones reales que se intenten contra el principio de que en cuanto á muebles la posesión vale título.

Quedan los acreedores que tratan con el deudor en la fe

de su riqueza mobiliar. Estos tienen un interés incontestable en conocer los privilegios que les prevalecerán y que pueden quitarles una gran parte de la prenda con la que contaban para reembolsarse de sus créditos. Si hay terceros interesados en la publicidad de los privilegios mobiliars ¿por qué no lo ordenó la ley? La dificultad de organizarla detuvo al legislador; los privilegios más usuales son los generales, y estos privilegios están concedidos para créditos que se forman cada día, tales como los abastos de alimentos, los gastos de última enfermedad; tales son también entre los especiales los abastos de un posadero; la necesidad de publicarlos para gozar del privilegio hubiera conducido á hacerlos ilusorios. Ya no es un favor ni una garantía lo que está subordinado á multiplicadas formalidades que se tendrían que llenar cada día.

La dificultad de organizar la publicidad no es, sin embargo, un motivo perentorio para no prescribirla; lo que lo prueba es que la ley belga ha subordinado á la condición de publicidad el privilegio del vendedor de una máquina cuando ésta se convierte en inmueble; lo mismo pasa con los gastos de conservación de las máquinas y aparatos empleados en los establecimientos industriales (t. XXIX, números 487 y 492). Hay, pues, privilegios muebles cuya publicidad no hubiera sido más difícil que la de los privilegios inmobiliars, pero hubieran resultado gastos ante los cuales el acreedor se hubiera casi siempre detenido; de modo que los privilegios más legítimos hubieran corrido el riesgo de perecer por falta de publicidad.

Hay una última consideración que explica la diferencia que la ley pone entre los privilegios mobiliars y los inmobiliars: es que unos tienen más importancia que otros porque son pequeños créditos de los que no resulta un notable perjuicio para los terceros que contratan con el deudor: deben esperarse á que les prevalezcan los criados, los de-

pendientes, los obreros, los abastecedores, los médicos. La ley es la que establece todos estos puntos, y los más usuales no son por nadie ignorados. Los privilegios inmobiliars, al contrario, tienen una importancia más grande; el interés privado y el público exigen que se dé á conocer á los terceros el crédito del propietario dependiente de ello; mientras que el crédito no se mide por la riqueza mobiliar, al menos la que es de naturaleza de ser conocida.

69. La regla de que los privilegios inmobiliars estén sometidos á la publicidad recibe una excepción para las costas judiciales (art. 29): éstas prevalecen á todos los acreedores en cuyo interés fueron hechas, aun á los acreedores privilegiados en los inmuebles, sin que tengan que publicarse. La razón es sencilla: los privilegios se hacen públicos para advertir á los terceros de que serán preferidos por ciertos créditos para los que la ley da un derecho de preferencia. Y los acreedores hipotecarios ó privilegiados en cuyo interés se hacen los gastos judiciales no necesitan advertencia de la existencia de este privilegio, puesto que ellos mismos hacen los gastos ó saben que otros los hacen, pues es imposible que ejerzan su derecho de preferencia sin hacer los gastos de conservación, de venta y de distribución del dinero.

70. Después de haber establecido en principio que los privilegios se conservan por la inscripción, así como las hipotecas, la ley agrega que los privilegios que nacen de actas translativas ó declarativas de derechos reales inmobiliars se conservan por la transcripción de estas actas: son los privilegios del vendedor, del cambista, del donante y de los copartícipes. ¿Quiere esto decir que estos privilegios no se conservan por la inscripción de manera que habrá privilegios que deban ser inscriptos y otros no, puesto que la transcripción los conserva? La cuestión está controvertida, y vamos á volver á ella. Admitiendo aún que estos privi-

legios pueden ser inscriptos es seguro que de hecho no se les inscribe, porque los acreedores no tienen en ello ningún interés, quedando resguardados sus derechos por la transcripción; ni siquiera están comprometidos, suponiendo que no haya transcripción, porque en este caso los acreedores están considerados como propietarios para con los terceros; volveremos á este punto.

Al decir que los privilegios sólo tienen efecto cuando han sido inscriptos la ley se expresa de un modo muy absoluto, puesto que los más importantes privilegios y más usuales se conservan por sólo que el acta de donde nacen haya sido transcripta. La inscripción como medio de conservación de los privilegios en lugar de ser la regla es más bien una excepción á ésta. La ley admite cinco privilegios inmobiliarios (art. 27), y de éstos hay cuatro que se conservan por la transcripción. Esta es, pues, la condición generalmente requerida para la conservación de los privilegios más bien que la inscripción. A primera vista no se explica la redacción de la ley. ¿Por qué ponen como regla general la necesidad de la inscripción cuando de cinco privilegios sólo hay uno que deba ser inscripto? ¿Y por qué no mantuvo la ley la regla de la inscripción para los privilegios del vendedor, del cambista, del donante y de los copartícipes? Este punto no deja de tener sus dificultades; tenemos que ver desde luego en qué sentido la transcripción conserva los privilegios que proceden de actas translativas ó declarativas de propiedad inmobiliar.

§ II. — DE LOS PRIVILEGIOS QUE SE CONSERVAN POR LA TRANSCRIPCIÓN.

71. «El vendedor conserva su privilegio por la transcripción del título que autorizó la transfirió y en el que consta que la totalidad ó parte del precio le es debida» (ar-

tículo 30). Así es que la transcripción no conserva el privilegio del vendedor sino bajo una condición: la de que en el acta transcripta conste la existencia del privilegio, mencionando que el precio se debe en todo ó en parte. El objeto de la transcripción, como el de la inscripción, es dar á conocer á los terceros que el inmueble vendido está gravado con un privilegio y cuál es el monto de este privilegio. Cuando la publicidad se hace por vía de inscripción el acreedor que la requiere debe entregar al conservador una factura que indique el monto del capital y de los accesorios del crédito por el que se requiere la inscripción (art. 83, 4.º; Código Civil, art. 2148, 4.º). La transcripción reemplaza la inscripción (art. 34); debe, pues, contener las mismas indicaciones por interés de los terceros. Además, la transcripción está seguida de una inscripción de oficio hecha por el conservador de hipotecas conforme al acta que transcribió; es necesario, por consiguiente, que esta acta contenga todas las menciones que la ley exige para la inscripción.

¿Cuál es la mención que el acta debe contener? Que el precio se debe. Es, pues, necesario desde luego que el acta de venta indique el precio; es decir, la suma de dinero por la que se vendió el inmueble; luego debe constar que el precio no fué pagado. Si el acta no contiene estas menciones la transcripción será inoperante, puesto que no da á conocer á los terceros que el inmueble está gravado con un privilegio ó les da á conocer el monto del crédito privilegiado; lo que es un elemento esencial de la publicidad, teniendo los terceros interés en conocer no sólo la existencia del privilegio sino también el monto del crédito que prevalecerá á los suyos.

El precio puede también, cuando menos en parte, consistir en cargos; si son prestaciones pecuniarias no hay