

para la conservación de los privilegios y otras son las que la ley exige para los diversos títulos que establecen ó especifican la hipoteca. Los terceros tienen interés en saber si la hipoteca es legal, convencional ó testamentaria. Las condiciones de validez difieren según las diversas hipotecas. Es para poder evitar toda duda por lo que el legislador belga, en lugar de decir *naturaleza* del título, ha prescrito la indicación *especial* del acta que confiere la hipoteca ó el privilegio.

59. El art. 83 exige también la mención de la *fecha* del acta. Se trata siempre del título que constituye la hipoteca ó del que resulta el privilegio. La validez de la inscripción puede depender de la fecha del título en virtud del que está hecha. Tal sería, por ejemplo, la inscripción tomada en virtud de una hipoteca consentida por un quebrado; todo depende, en este caso, de la época en que fué constituida la hipoteca. Por otra parte, las hipotecas se extinguen por la prescripción; importa, pues, á los terceros saber en qué época nació la hipoteca.

60. ¿Cuando un crédito está cedido cuál es el título que debe indicarse en la inscripción? Bajo el imperio del Código Civil fué sentenciado que la inscripción debía indicar no el acta de cesión sino el acta que había dado nacimiento al privilegio ó á la hipoteca. (1) La nueva ley zanja la dificultad diciendo que la inscripción debe contener la indicación especial del acta que confiere la hipoteca ó el privilegio, y no es el acta de cesión la que establece el derecho hipotecario, es el acta que confirió el derecho al cedente; es, pues, esta acta la que debe dar á conocer la inscripción.

61. ¿Se pregunta si la inscripción debe indicar el acta confirmativa cuando el acta constitutiva de la hipoteca era nula y fué confirmada? La cuestión está decidida por el

1 Véase la jurisprudencia en el Repertorio de Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 1557. Compárese Pont, t. II, p. 374, núm. 982.

texto y por los principios que rigen la confirmación. ¿Es el acta confirmativa la que confiere la hipoteca ó el privilegio? Nó, pues la confirmación nada agrega al título, lo purga sólo de un vicio que tenía; siempre es, pues, el acta y no el título lo que permanece la única fuente del derecho hipotecario; por consiguiente, la indicación de este título basta. Se dirá que la confirmación del título interesa á los terceros, puesto que validando el título valida la inscripción. Sin duda, pero el vicio que tenía el título no le impide ser válido en el sentido de que produce todos sus efectos hasta que haya sido anulado; la inscripción puede, pues, ser tomada en virtud de un título nulo (núm. 28). Cuando después el acta está confirmada esta confirmación debiera también publicarse con el fin de avisar á los terceros que no pueden prevalecerse de la nulidad del título y de la inscripción. Pero la ley no lo exige y el intérprete no puede agregar nada á la ley. Por la misma razón debe decidirse que si cuando la inscripción el acta estaba ya confirmada no es necesario indicar el acta confirmativa. (1)

#### IV. Indicación del crédito.

62. La indicación del crédito es tan esencial como la del deudor; no basta que los terceros sepan que los bienes de la persona con la que tratan están gravados de hipotecas, es necesario que conozcan el monto de los cargos hipotecarios para que puedan asegurarse de si poseen todavía garantías de solvencia. En el sistema de la ley belga el crédito debe ser especificado por la misma acta que produce el privilegio ó la hipoteca; no hay hipoteca ni privilegio sin especificación. Cuando el crédito está indeterminado por su naturaleza las partes deben valuar su monto; la inscripción, á

1 En sentido contrario, Martou, t. III, p. 164, núm. 1077.

este respecto, no es más que la reproducción del acta que dió nacimiento á la hipoteca ó al privilegio.

63. La ley quiere que la inscripción indique desde luego el capital tal cual fué especificado en el acta. Puede suceder que haya una diferencia entre la suma indicada en el acta y la indicada en la inscripción. Se trata de una deuda indeterminada que las partes habían valuado en una cifra demasiado elevada; la deuda fué liquidada antes que el acreedor tomara inscripción; enuncia en ésta el capital real, inferior al que dice el acta; la inscripción será válida, puesto que dió á conocer la cifra real de la deuda. Si la inscripción hubiere sido tomada antes de la liquidación ¿el acreedor podría ejercer su derecho hipotecario en toda la suma? Nó, puesto que la inscripción no da ningún derecho al acreedor, sólo publica el derecho que tiene. El deudor podrá, en este caso, pedir que la inscripción sea reducida, puesto que la inscripción no puede nunca pasar del derecho real; pero no puede adquirir esta reducción sin el consentimiento del acreedor ó, á falta de este consentimiento, sin una sentencia judicial, pues habiéndose hecho el avalúo por convención una de las partes no puede revocarlo ni modificarlo por su sola voluntad. (1)

64. La inscripción debe también indicar el monto de los accesorios de los créditos por los que la inscripción está requerida. ¿Cuáles son estos accesorios? Los más importantes son los intereses: nos ocuparemos de ellos aparte por razón de la importancia de la materia. Se comprenden también bajo el nombre de accesorios los gastos del acta de la que procede el privilegio ó la hipoteca; estos gastos son á cargo del deudor, pero el acreedor puede anticiparlos; en este caso el reembolso de los gastos constituye un crédito acce-

1 Informe de la comisión especial (Parent, p. 47). Pont. t. II, p. 378, número 987.

sorio. Lo mismo pasa con las costas de facturas y de inscripción.

¿Es necesario que el acta constitutiva de hipoteca mencione estos gastos y valúe su monto? La ley no lo exige: sólo prescribe que el acta determine la suma por la que la hipoteca está consentida. Nada impide, sin duda, que las partes estipulen que la hipoteca garantizará los accesorios; en este caso es necesario que el acta los valúe. Pero la ley no dice que este avalúo sea una condición requerida para que el acreedor tenga una hipoteca por este punto; parte del principio de que la hipoteca establecida para la garantía del crédito principal garantiza por esto sólo los accesorios del crédito. Sólo que el principio de publicidad exige que los accesorios sean publicados por vía de inscripción; la ley supone que cuando la inscripción estos accesorios están liquidados; nada impide, pues, que el acreedor los indique. Si no estuvieran liquidados el acreedor no podría mencionarlos en la inscripción, pues no puede haber inscripción sin crédito, y la ley deroga este principio para los intereses, como lo vamos á decir, pero no lo deroga en cuanto á los accesorios; éstos permanecen, pues, bajo el imperio de la regla. Esto resulta del texto mismo de la ley; el artículo 83 pone los accesorios en la misma línea que el capital, lo que implica que éstos se deben.

65. Los gastos ordinarios se liquidan en el momento en que el acreedor toma inscripción. No pasa lo mismo con las costas que el acreedor tiene que hacer en justicia. Si se trata de gastos hechos para la realización de la prenda hipotecaria el acreedor no necesita inscribirlos, puesto que estos gastos están privilegiados. Pero los gastos y costas que un acreedor hace en justicia para dar á conocer su derecho contra el deudor que lo contesta no están privilegiados. ¿Están comprendidos en los accesorios para los que el acreedor puede tomar inscripción? La afirmativa está

admitida por la doctrina y la jurisprudencia, bien que, en principio, esto sea muy discutible. La Corte de Casación formula la regla en términos absolutos: «El accesorio sigue la naturaleza del principal; en consecuencia, los gastos debidamente hechos para obtener el pago de un crédito tienen derecho á las mismas garantías que el crédito.» (1) El acreedor goza, pues, de su hipoteca para la garantía de estos gastos, pero con la condición de tomar inscripción después de haberlos liquidado, á no ser que haya estipulado en el acta constitutiva que la hipoteca aseguraba los gastos eventuales, determinando una suma aproximativa por la que se podrá tomar inscripción al mismo tiempo que para el capital. (2)

*V. De los intereses del crédito.*

66. Los intereses son el accesorio natural del crédito; resulta que la hipoteca que garantiza el crédito principal garantiza también los intereses, sin que haya necesidad de estipulación en el acta que produce el privilegio y la hipoteca. ¿Es decir que la inscripción tomada por el capital vale también por los intereses? Nó, porque no basta que la hipoteca exista, se necesita que se haga pública para que tenga efecto con relación á los terceros. Y la inscripción tomada por el capital no haría conocer el monto de los intereses á los que tendría derecho el acreedor: los terceros contratarían, por consiguiente, ignorando el monto real del crédito hipotecado; lo cual sería contrario al principio de la publicidad. Para que la publicidad sea real es necesario que los terceros conozcan el monto de los intereses que se deban al acreedor y garantizados por la hipoteca en el momento en que trata con el deudor.

1 Casación, 4 de Febrero de 1868 [Dalloz, 1868, 1, 57].

2 Aubry y Rau, y los autores que citan, t. III, p. 426, nota 30.

67. Para la aplicación del principio se deben distinguir los intereses vencidos cuando la inscripción y los intereses que vencerán posteriormente. El art. 87 (Código Civil, artículo 2151) habla de los intereses por vencer; en cuanto á los intereses vencidos en el momento en que el acreedor hace la inscripción por el capital están regidas por el derecho común aplicable á todos los accesorios. Esos intereses están garantizados por la hipoteca, pero para que el acreedor pueda hacer valer su derecho hipotecario debe hacer público su crédito, los intereses y el capital; si sólo indicara el capital sólo estaría colocado por los intereses vencidos, salvo hacer una inscripción por los intereses, pero esta inscripción no le daría rango sino á partir de su fecha. Si el acreedor no tomara ninguna inscripción por los intereses vencidos no podría prevalecerse del art. 87 (Código Civil, art. 2151), según el cual el acreedor tiene derecho á ser colocado, sin inscripción, por tres años; en efecto, esta disposición se refiere á los intereses por vencer, como vamos á decirlo: en cuanto á los intereses vencidos en el momento en que el acreedor requiere la inscripción por el capital no habría ninguna razón de adjudicarlos al acreedor por preferencia á los terceros. El acreedor puede, sin duda, reclamar los intereses contra el deudor, pero para gozar de su hipoteca contra los terceros debe hacerlos públicos, si no los terceros estarían engañados, puesto que la inscripción tomada por el capital sin mención de los intereses debe hacerle creer que no se debían intereses cuando la inscripción, y el objeto de la publicidad es precisamente hacer conocer á los terceros la deuda garantizada por la hipoteca. (1)

68. En cuanto á [los] intereses por vencer el art. 87 dice: «El acreedor privilegiado é hipotecario inscribe por un capital que produce intereses ó anualidades; tiene derecho

1 Durantón, t. XX, p. 231, núm. 148, y todos los autores, salvo el disenti- miento de Persil, t. II, p. 76, núm. 6 del art. 2151.

á ser colocada sólo por tres años, con el mismo rango que por su capital, sin perjuicio de las inscripciones particulares por tomar con hipoteca, á partir de su fecha, para los intereses ó anualidades." Resulta de esta disposición que la hipoteca consentida por el capital garantiza los intereses sin que se necesite estipulación expresa; esta es la aplicación del principio que acabamos de recordar (núm. 66). Pero para que el acreedor pueda hacer valer su derecho de preferencia contra los terceros es preciso que lo haga público por la vía de la inscripción. Esta inscripción, conforme al derecho común, sólo se podría hacer cuando los intereses estuvieran vencidos, puesto que no se puede hacer público un derecho que no existe. La ley deroga el rigor de los principios dando al acreedor el derecho de ser colocado, sin inscripción, por tres años de interés con el mismo rango que el capital; lo que equivale á decir que la inscripción por el capital vale por tres años de intereses por vencer. ¿Cuál es la razón de esta excepción? Si se le hubiera aplicado el derecho común el acreedor habría debido tomar cada año una inscripción por los intereses vencidos y no pagados; esas inscripciones particulares habrían sido muy temibles y no darían completa garantía al acreedor, puesto que estaría prevalecido por los acreedores inscritos antes que él. El legislador ha querido darle la misma seguridad para sus intereses que para el capital, pero limitando los intereses á tres años. Esa limitación estaba ordenada por los principios y por la equidad. Si la ley extendió á todos los intereses la inscripción tomada por el capital debió derogar el principio de publicidad, puesto que los terceros no podrían conocer por la inscripción el monto del crédito garantizado por la hipoteca; el capital por la acumulación de los intereses habría podido doblarse, lo cual induciría á los terceros al error. La equidad y los derechos de los terceros habrían sido lastimados. En efecto, toca al acreedor perse-

guir al deudor cuando se le deben más de tres años de intereses; no se necesita que su negligencia perjudique á los terceros. Y dar rango á un acreedor por todos los intereses por vencer en virtud de la inscripción hecha por el capital hubiera sido excitar y favorecer su negligencia. Restringiendo el efecto de la inscripción á tres años la ley concilia todos los derechos. (1)

69. La inscripción por el capital vale inscripción por tres años de intereses; pero para esto es necesario que la inscripción diga que el capital produce intereses. Esto resulta del texto; el art. 87 (Código Civil, art. 2151) dice: «El acreedor *inscripto por un capital que produzca intereses.*» Se necesita, pues, que la inscripción haga conocer á los terceros que la deuda hipotecaria produce intereses; por efecto de esta mención el acreedor no podría reclamar el beneficio de la ley. En efecto, la disposición del art. 87 (Código Civil, art. 2151) es excepcional (núm. 68); desde que el acreedor no se halla en el caso previsto por la excepción entra en la regla, y ésta exige una inscripción por todo el crédito hipotecario. La condición que la ley exige para que el acreedor sea colocado sin inscripción por tres años de intereses está igualmente fundada en la razón. Los terceros deben tener conocimiento exacto del monto del crédito hipotecado; se necesita, pues, que la inscripción les haga saber que el acreedor tiene derecho á ser colocado por tres años de intereses con el mismo rango que el capital: y si la inscripción no mencionaba que la deuda producía intereses los terceros deberían creer que el acreedor había estipulado intereses; y si después tenía derecho á ser colocado por tres años de intereses estarían inducidos al error, lo que es contrario al principio de publicidad. (2)

1 Martou, t. III, p. 189, núms. 1115 y 1116. Pont, t. II, p. 403, núm. 1013. compárense Aubry y Rau, t. III, p. 420, nota 10, pfo. 285.

2 Durantón, t. XX, p. 231, núm. 147, y todos los autores.

70. El art. 87 da derecho al acreedor inscripto por un capital que produce intereses á ser colocado por tres años de intereses por vencer. Con arreglo al Código Civil (artículo 2151) estaba colocado por dos años y el año corriente; el sentido de esta disposición estaba controvertido; los autores de la ley belga admitieron la interpretación más racional concediendo al acreedor tres años de intereses; este límite era evidentemente arbitrario, como lo es todo plazo determinado por la ley. Lo que el legislador debió hacer en esta materia es mantener la tradición, lo que el legislador belga hizo reproduciendo la disposición del Código Civil con el significado que generalmente se le daba.

Queda por saber cuáles son los tres años de intereses á que tiene derecho el acreedor. La cuestión fué prevista por los trabajos preparatorios. Se lee en el informe de la comisión especial: «Es en el momento en que la inscripción produce su efecto confiriendo al acreedor un derecho sobre el precio en el que acaba el plazo de tres años de intereses colocados con el mismo rango de hipoteca que el capital.» Esta era la opinión generalmente seguida bajo el imperio del Código Civil; el legislador entendió, pues, consagrar la tradición. El informe hecho a la Cámara de Representantes lo dice: el término de tres años acaba cuando el derecho del acreedor en el inmueble se transforma en un derecho sobre el precio. ¿Cuál es este momento? Esta pregunta, dice el Relator, se refiere á saber cuál es la época en que se deban renovar las inscripciones. (1) Volveremos á esto al tratar de la perención de las inscripciones.

Los informes dicen que el plazo de tres años se acaba cuando la inscripción ha producido su efecto. Son generalmente los tres años precedentes á esta época los que están

1 Informe de la comisión especial (Parent, p. 55). Lelièvre, informe (Parent, p. 150). Gante, 11 de Agosto de 1875 (Pasicrisia, 1876, 2, 44). La corte se refiere á la sentencia del Juzgado de Primera Instancia y la Pasicrisia no da la sentencia.

garantizados por la inscripción del capital. Poco importa á los terceros cuáles son los tres años por los que el acreedor está colocado con tal que sean los años precedentes á la inscripción. Esta les hace saber si hay intereses vencidos, y la ley les enseña que entre los años por vencer hay tres por los que el acreedor será colocado con el mismo lugar que por el capital. Tal es también la interpretación que daba al Código Civil. (1)

71. El art. 87 de la ley belga y el art. 2151 del Código Civil hablan de un capital que produce *intereses ó anualidades*. La palabra *anualidades* se emplea para los capitales puestos á rédito, ya en rentas perpetuas ó vitalicias. No hay duda en cuanto á las rentas perpetuas, puesto que tienen un capital. Pero se ha pretendido que la ley no se aplicaba á las rentas vitalicias que no tienen capital, haciéndose la colocación, como se dice, á *fonds perdu*; el acreedor sólo tiene derecho á las anualidades, las que, comprendiendo más que los intereses, son para él un capital. ¿Se debe concluir de aquí que el acreedor rentista no pueda invocar el beneficio del art. 87 (Código Civil, art. 2151) que daba, por consecuencia, hacer una inscripción especial para las anualidades á medida que se deban y no se paguen? Esta interpretación, consagrada por la Corte de Burdeos, no halló eco; la Corte misma la abandonó. No es exacto decir que la renta vitalicia no tiene capital; esto es confundir el derecho á la renta con los productos del derecho. El derecho á la renta pertenece al acreedor rentista como compensación del capital que ha ministrado al deudor; hay, pues, un capital. Por otra parte, la ley habla de las anualidades en términos generales, lo que comprende la renta vitalicia tanto como la perpetua. Las anualidades vencen cada año como los intereses; hay, pues, identidad de motivos para aplicar á las

1 Martou, t. III, p. 192, núm. 1119.

anualidades, cualesquiera sean, las disposiciones que rigen los intereses. (1) En fin, el espíritu de la ley no deja duda alguna.

72. En cuanto á los intereses de los capitales caen bajo la aplicación del art. 87 (Código Civil, art. 2151) cuando el capital está determinado y que los intereses son periódicamente exigibles. De aquí se sigue, primero, que la ley no es aplicable á los intereses de los intereses. Lo que resulta del texto y del espíritu de la ley. El texto no habla más que de los intereses debidos por un capital. Y cuando los intereses producen nuevos intereses se forma un nuevo capital; se necesita, pues, que este capital sea inscripto, suponiendo que sea garantizado por la hipoteca, para que esta inscripción asegure los intereses que produzca. Se pueden estipular los intereses de los intereses; pero conforme al texto del Código (art. 1154) se necesita que los intereses estén vencidos; luego es necesaria una convención posterior á la primera convención que capitaliza los intereses vencidos y que los garantiza por una hipoteca. Así se necesita un nuevo contrato de hipoteca y una inscripción nueva hecha en virtud de este contrato para que los intereses capitalizados produzcan intereses garantizados por esa inscripción. Estas condiciones requeridas para la capitalización de los intereses nos ponen fuera del texto del art. 87 (Código Civil, art. 2151). El espíritu de la ley no deja ninguna duda. Para que el acreedor pueda hacer valer su derecho de preferencia en cuanto á los intereses por vencer se necesita que exista una inscripción para el capital, y la inscripción hecha para el capital primitivo no hace conocer el nuevo capital que se forma por los intereses capitalizados; luego no

1 Denegada, 13 de Agosto de 1818; Burdeos, 3 de Febrero de 1829 y 15 de Febrero de 1832 (Daloz, en la palabra Privilegios, núm. 2410). En sentido contrario, Burdeos, 23 de Agosto de 1823 (ó 1826) (Daloz, en la palabra Renta vitalicia, núm. 150). Compárese Pont, t. II, p. 416, núms. 1029, y todos los autores.

se puede oponer á los terceros. La doctrina (1) y la jurisprudencia están en este sentido. (2)

73. Los intereses simples están comprendidos en el artículo 87 (Código Civil, art. 2151) en tanto que la inscripción no ha producido su efecto; es decir, como lo explican los informes de las comisiones (núm. 70), en tanto que el derecho del acreedor sobre el inmueble no se convierta en derecho en el precio. En nuestra opinión, como lo diremos más adelante, la inscripción, en caso de venta forzada, produce su efecto á partir de la adjudicación. En el momento en que la inscripción cesa de ser necesaria los intereses de los tres últimos años los paga el adjudicatario en virtud de la inscripción del capital; también debe pagar los intereses que continúen á contar hasta la distribución, pero ya no en virtud de la inscripción sino en virtud de la adjudicación. Esta es una aplicación del principio de que el acreedor debe obtener por el efecto de la sentencia todo lo que hubiera obtenido si la sentencia se hubiera podido pronunciar desde luego; no se necesita que las moras del procedimiento perjudiquen al acreedor; el Código de Procedimientos no deja duda sobre este punto (arts. 757, 759, 767 y 770). La opinión contraria conduciría á una consecuencia absurda; á saber: que los intereses no estarían asegurados por la hipoteca cuando la inscripción ha producido su efecto. Después de la adjudicación la inscripción no se debe renovar, aunque los quince años durante los que conserva la hipoteca estuvieran vencidos: la inscripción caduca en este caso, y si se necesitara aplicar el art. 87 se debería concluir que el acreedor no puede ya reclamar los intereses en virtud de su hipoteca, habiéndose hecho ésta ineficaz por la perención de la inscripción. Desde que la inscripción no

1 Martou, t. III, p. 197, núm. 1124. Pont, t. II, p. 415, núm. 1027.

2 Angers, 25 de Noviembre de 1846 (Daloz, 1847, 2, 53). Bourges, 30 de Abril de 1853 (Daloz, 1854, 2, 52). Aubry y Rau, t. III, p. 420, nota 9, párrafo 285.