

se debe renovar ya no se la debe tener en cuenta; el acreedor puede reclamar los intereses en virtud de la convención que se los concede al mismo título que el capital, luego por preferencia á los acreedores quirografarios. (1) Esto supone que la inscripción no debe ser renovada después de la adjudicación. Hay controversia sobre este punto; volveremos á él.

74. Dijimos que el art. 87 (Código Civil, art. 2151) no se aplica más que á los intereses periódicamente exigibles, en virtud de una deuda capital determinada y, por tanto, invariable. De aquí se sigue que la ley no es aplicable á la apertura del crédito en tanto que la cuenta corriente no se concluya. Los intereses que corren durante el curso de la cuenta se confunden con el capital, el acreedor no los exige al acreditado, los carga á la cuenta de lo que el acreditado debe, como abona á su crédito los valores que el acreditado le entrega, así como los intereses de sus remesas. No hay, pues, ni capital determinado ni intereses exigibles por tanto tiempo en que la cuenta no se corte. Desde luego el texto del art. 87 no es aplicable. Sucede lo mismo con el espíritu de la ley. Si la ley concede al acreedor los intereses por vencer con el mismo rango que el capital, pero sólo por tres años, es para conciliar los derechos del acreedor y los intereses de los terceros. Y cuando un crédito se abre al deudor bajo forma de cuenta corriente el derecho del acreedor está resguardado por la inscripción que el contrato le autoriza á hacer, inscripción que comprende todo lo que podría debérsele, incluyendo los intereses. Por esto mismo los terceros están fuera de causa; la inscripción les hace conocer el monto de la cantidad por la que el acreedor banquero podrá ejercer su acción hipo-

1 Martou, t. III, p. 197, núm. 1125. Casación, 21 de Noviembre de 1819, sobre las conclusiones de Merlin (Daloz, en la palabra Privilegios, núm. 2426). Depegada, 5 de Julio de 1827 (Daloz, *ibid.*, núm. 2427).

tecaria; lo que basta para garantizar sus derechos. La doctrina y la jurisprudencia están de acuerdo en este punto. (1) Cuando se corte la cuenta se entrará al caso previsto por el art. 87; el acreedor será colocado sin nueva inscripción por tres años de intereses con el mismo rango que el capital, con tal que este capital no exceda á la cifra del crédito por el que la hipoteca ha sido consentida y por la que se hizo la inscripción.

75. Este mismo principio se aplica á la hipoteca legal del menor. El art. 87 (Código Civil, art. 2151) es aplicable á las hipotecas legales, puesto que habla de las hipotecas inscriptas, y según nuestra ley las hipotecas de los menores y de las mujeres casadas están sometidas al derecho común en lo que se refiere á la especificación y á la publicidad. Pero debe verse en qué sentido es posible la aplicación del derecho común. La ley quiere que los intereses que corren en favor del menor durante la tutela estén capitalizados; el menor no tiene, pues, derecho á ellos á título de intereses, tiene derecho á título de capital; lo que nos coloca fuera del art. 87. Pero á partir del corte de cuentas el pupilo entra en el derecho común; tiene, pues, derecho á los intereses del saldo (art. 474); estos intereses están garantizados por la inscripción tomada en los bienes del tutor por tres años sin nueva inscripción por aplicación del art. 87. Al decir que tiene derecho á los intereses suponemos que el crédito del menor no pasa de la suma hasta concurrencia de la que fué tomada la inscripción en los bienes del tutor. Si á consecuencia de los intereses que se deben al menor su crédito llegare á sobrepasar la suma que fué especificada en la inscripción el consejo de familia tendrá que cuidar de tomar otra inscripción suplementaria. En cuanto á la mujer casada no tiene derecho á los intereses de sus compen-

1 Douai, 10 de Febrero de 1843 (Daloz, 1854, 2, 19). Martou, t. III, p. 193, núm. 1121. Pont, t. II, p. 416, núm. 1028.

saciones durante el curso de la sociedad conyugal, sólo es cuando se la liquida cuando el art. 87 se hace aplicable; se entiende cuando se le deben intereses. Así sucede bajo el régimen de la comunidad para los reemplazos y recompensas que la comunidad debe á la mujer; los intereses corren de derecho pleno desde el día de la disolución de la comunidad (art. 1473). Bajo el régimen dotal la mujer tiene también derecho á los intereses de su dote á partir de la disolución del régimen (art. 1570). Estos intereses se deben por una suma indeterminada y son exigibles periódicamente; luego la inscripción está dentro del derecho común; puede invocar el beneficio del art. 87, siempre que la inscripción que tomó sea suficiente para cubrir el monto de sus devoluciones é intereses comprendidos en ellas. (1)

76. La ley belga zanja la dificultad que se presentaba bajo el imperio del Código Civil. El art. 2151 hablaba del *acreedor inscripto* por un capital produciendo intereses. ¿Comprendían estos términos al acreedor privilegiado? Se admitía generalmente que la limitación de tres años no recibía aplicación á los privilegios; en consecuencia, se colocaba á los acreedores privilegiados, por todos los intereses que se les debían, en el mismo lugar que para el capítulo. Esto era un derecho exorbitante. El privilegio inmobiliario no es más que una hipoteca; la única diferencia que existe entre el acreedor privilegiado y el hipotecario es que el primero tiene un doble lugar de preferencia; además, uno y otro quedan sometidos á la ley de la especificación y de la publicidad; y estos principios no permiten ejercer el derecho de preferencia contra los terceros para un crédito que no esté determinado en la inscripción. No hay ninguna razón á este respecto para hacer una diferencia entre el privilegio y la hipoteca. La ley belga se apartó en este punto de la jurisprudencia del Código Civil. Se lee en el infor-

1 Martou, t. III, p. 192, núm. 1120.

me hecho á la Cámara de Diputados. «La comisión ha creído que, quedando sometidos á la publicidad todos los privilegios, no era posible establecer para ellos reglas particulares. El interés de los terceros se opone á ello: cualquiera que sea la causa del crédito los terceros no deben ser inducidos en error acerca de la existencia de los cargos reales que gravan los bienes del deudor. Por otra parte, toca á los acreedores privilegiados ser diligentes y no dejar que se acumulen los intereses exageradamente. Un acreedor, cualquiera que sea, no merece favor si contra el uso de los buenos padres de familia descuida de reclamar las rentas que aumentan la deuda en perjuicio de terceros.» (1)

77. Resulta del sistema que el Código Civil y la Ley Hipotecaria siguen en materia de intereses que la inscripción del capital no basta para resguardar los derechos del acreedor; si más de tres años de intereses se le deben tiene que tomar inscripciones particulares, las que, dice el artículo 87, tienen hipoteca á partir de su fecha. La expresión *tienen hipoteca* es singular, no es jurídica. El contrato de hipoteca es el que engendra el derecho hipotecario; la inscripción no lo crea, lo reserva. Debe, pues, decirse que el acreedor no tendrá lugar, en virtud de las inscripciones particulares que tomará, más que á partir de la fecha de estas inscripciones. ¿Se pregunta cuándo el acreedor podrá tomar estas nuevas inscripciones? Hemos ya contestado á la cuestión recordando el principio que gobierna la materia (núm. 68). No se puede tomar inscripción más que por una deuda existente; luego el acreedor no podrá requerir una inscripción suplementaria para los intereses sino á medida de sus vencimientos. (2)

78. Queda una dificultad. Se pregunta si el art. 87 (Có-

1 Informe de Lelièvre (Parent, ps. 180 y 273). Sobre el derecho francés véase Aubry y Rau, t. III, p. 422, nota 15, pfo. 285.

2 Martou, t. III, p. 199, núms. 1127 y 1128. Pont, t. II, p. 412, núm. 1022.

digo Civil, art. 2151) es aplicable en el caso en que la inscripción no puede ya ser tomada después del plazo que la ley establece. Cuando el deudor llega á morir la inscripción no puede ya tomarse después de los tres meses de la apertura de la sucesión; y cuando cae en quiebra el acreedor no puede ya tomar inscripción después de la sentencia declarativa de quiebra. Se supone que el acreedor tomó inscripción por el capital antes de estos plazos: ¿podrá requerir inscripción suplementaria después de fenecidos los plazos legales? La afirmativa no es dudosa; lo que la ley quiso evitar en caso de muerte del deudor es que la liquidación de la sucesión fuese estorbada por un acreedor descuidado; y si el acreedor ha tomado inscripción por el capital no fué negligente, conservó su derecho y la ley quiere únicamente que complete su inscripción para los intereses por vencer con el fin de advertir á los terceros. Después de la muerte del deudor ya no puede tratarse de nuevas convenciones; lo que importa saber á los herederos es si el crédito es hipotecario; lo saben por la inscripción del capital; es verdad que esta inscripción no les da á conocer el monto de los intereses por vencer que ha corrido desde la inscripción del capital, pero sabiendo que un acreedor hipotecario tiene una hipoteca les basta notificarle que tome inscripción para los intereses.

Lo mismo pasa en el caso de quiebra. La situación respectiva de los acreedores está fijada por la sentencia que declara la quiebra del deudor. Después de esta época uno de los acreedores no puede ya inscribir su hipoteca, puesto que sería alterar una situación convertida en inmueble. Este motivo no recibe aplicación á las inscripciones que un acreedor toma para sus réditos. El acreedor no cambia su situación, era hipotecario y conservó su derecho tomando inscripción, y conserva, pues, su posición adquirida, sólo que la determina y fija haciendo conocer los intereses á que

tiene derecho. El art. 481 de la ley sobre quiebras prueba que tal es el espíritu de la ley; los intereses de los créditos privilegiados é hipotecarios continúan á correr apesar de la declaración de quiebra, y la ley se limita á fijar el ejercicio de este derecho en cuanto á los inmuebles que están gravados con el privilegio ó la hipoteca. Para que el acreedor pueda ejercer este derecho es necesario que tome inscripción por los intereses no conservados por la inscripción del capital; la ley le permite, pues, implícitamente tomar inscripción para estos intereses en el curso de la quiebra. La doctrina (1) y la jurisprudencia están en este sentido. (2)

79. Hemos dicho que la cesión de bienes no puede asimilarse á la quiebra, así como tampoco la quiebra civil. Resulta que el acreedor puede siempre tomar inscripción para el capital en el deudor, con más razón lo puede para intereses. La Corte de Limoges fué más allá; decidió que el acreedor tenía derecho á los intereses, sin nueva inscripción, á partir de la cesión, por razón de que ésta tenía por efecto inmovilizar los frutos de los inmuebles como lo están por un embargo real denunciado al deudor. Esto nos parece muy dudoso; ¿cómo se puede asimilar la cesión á un embargo cuando tiene por objeto evitar la expropiación forzada? La cesión no es más que un mandato del vendedor desde que las partes permanecen bajo el imperio del derecho común en lo que se refiere á las inscripciones por tomar para asegurar el efecto de la hipoteca; por tanto, el art. 87 (Código Civil, art. 2151) queda aplicable.

Otra es la cuestión de saber si los acreedores, al consentir la cesión, pueden estipular que tendrán derecho á los intereses sin estar obligados á hacer una inscripción suplemen-

1 Martou, t. III, p. 200, núms. 1129 y 1130. Pont, t. II, p. 414, núm. 1024. Aubry Rau, t. III, p. 425, nota 17, pfo. 285.

2 Denegada, 20 de Febrero de 1850 (Daloz, 1850, 1, 102). Compárese Denegada, 24 de Febrero de 1852 (Daloz, 1852, 1, 46).

taria. La afirmativa no es dudosa; los acreedores pueden arreglar sus derechos entre sí como quieran, sin estar ligados por la disposición del art. 87. Bien entendido de que sus convenciones no tendrán efecto más que con relación á los que consintieron la cesión; los que no han consentido deberán hacer una inscripción suplementaria para conservar sus derechos. (1)

80. ¿Quién se puede prevalecer de la disposición del artículo 87 (Código Civil, art. 2151)? Todos aquellos en cuyo interés la ley exige la inscripción, puesto que la ley quiere una inscripción particular por los intereses por vencer. Y en la opinión general la publicidad de las hipotecas está prescrita en interés de los acreedores quirografarios tanto como en el de los hipotecarios. Esto decide la cuestión. Se ha sostenido lo contrario y el debate se llevó hasta la Cámara Civil. En nuestro concepto el principio mismo es dudoso (t. XXX, núm. 551) y, por tanto, la cuestión que se deduce. La sentencia de la Corte de Casación no da nuevas luces en la discusión; (2) de modo que es inútil renovar el debate.

VI. De la época en que se puede exigir.

81. El art. 83 (Código Civil, art. 2148) exige aún que la inscripción haga conocer el término asignado al pago del capital y de los accesorios. ¿Cuál es el motivo de esta formalidad? Conforme á nuestra ley tiene para el tercero adquirente una utilidad que no tenía bajo el imperio del Código Civil; en efecto, el adquirente que quiere purgar goza del plazo que el contrato estipulaba en favor del deudor (art. 113), mientras que conforme al Código Civil de-

1 Limoges, 13 de Marzo de 1869 y Denegada, Sala Civil, 30 de Marzo de 1870 [Dalloz, 1870, 1, 217].

2 Denegada, Sala Civil, 15 de Abril de 1846 (Dalloz, 1852, 1, 119). Esta es también la opinión de los autores (Aubry y Rau, t. III, p. 420, nota 11, párrafo 285).

bía pagar, hasta concurrencia de su precio, todos los créditos exigibles y no exigibles. (1) En cuanto á los acreedores que tratan con el deudor cuando sus bienes están gravados con inscripciones tienen interés en saber si gozan de un plazo para el pago de sus obligaciones ó si las deudas son exigibles desde luego; en el primer caso podrán darle un crédito que en el segundo caso sería imprudente concederles.

82. Se ve que la indicación del plazo es una de las formalidades menos importantes bajo el punto de vista del interés de los terceros; sobre todo pasaba así bajo el imperio del Código Civil. Sin embargo, se sostenía que la misión de esa formalidad atraía la nulidad de la inscripción; (2) lo que arrastraba ordinariamente la pérdida del crédito. La ley de 4 de Septiembre de 1807 consagra esta opinión rigurosa. Es por demás decir que esta ley fué abrogada por nuestra Ley Hipotecaria que no admite la nulidad de la inscripción más que en el caso en que la omisión de una formalidad ha causado un perjuicio á los terceros (artículo 85). Hé aquí cuál sería la consecuencia muy sencilla de la falta de observancia de la ley en lo relativo á la época en que se puede exigir. Si la inscripción no indica ningún plazo el crédito estará considerado como exigible con respecto á los terceros que tendrán interés en prevalecerse de la falta de plazo. De esta manera el adquirente que purga tendrá el derecho de pagar las deudas cuyo término no estuviera indicado, aunque dicho término haya sido estipulado en favor del acreedor; el acreedor no puede oponer á los terceros una cláusula del contrato que no les hace conocer por la inscripción. Si ésta indica un plazo que no se haya en el contrato los terceros interesados po-

1 Martou, t. III, p. 166, núm. 1083. Compárese Grenier, t. I, núm. 79, y Troplong, núm. 685.

2 Véase, sobre esta ley, Pont, t. II, p. 383, núm. 993.

drán oponer al acreedor la mención que se halla en la inscripción, porque al insertarla los ha inducido al error; á él le toca sufrir las consecuencias de su hecho. (1)

83. La mención de la época en que se puede exigir ¿debe hallarse en la inscripción de las hipotecas legales? Nó, la época legal la conocen los terceros; todos saben que el menor no tiene acción contra su tutor más que cuando acaba la tutela y que la mujer no puede promover contra su marido más que cuando el régimen bajo el que se casó cesa. No siendo esto lo que la ley entiende por el término asignado al pago; supone que el crédito tiene un término fijo; esta época la debe hacer conocer la inscripción. Y para las hipotecas legales esto es imposible; no se puede prever ni el día en que acabará la tutela, puesto que puede cesar antes de la mayor edad, ni el día de la disolución del régimen, el que es del todo eventual.

84. El art. 83 no habla de la condición; debe indicarse en la inscripción en virtud del art. 86, al que nos trasladamos (t. XXX, núm. 526).

VII. De la naturaleza y situación de los inmuebles.

85. La inscripción debe contener: «la indicación especial de la naturaleza y de la situación de cada uno de los inmuebles sobre los que el que inscribe entiende conservar su privilegio ó su hipoteca.» Este es el elemento más esencial de la inscripción hipotecaria porque el que trata con una persona estipulando una garantía real tiene, sobre todo, interés en conocer los cargos que gravan el inmueble, y el tercero comprador debe saber si el inmueble está gravado ó está libre.

86. Hay una diferencia de redacción entre el art. 83, núm. 5, y el art. 2148 que nuestra Ley Hipotecaria no hace

1 Martou, t. III, p. 166, núms. 1084 y 1085.

más que reproducir. El Código Civil se conformaba con la indicación de la especie y de la situación de los inmuebles. Se ha concluido erróneamente que el art. 2148, núm. 5, interpretaba el 2129 relativo á la especialidad de la hipoteca; y se concluía también erróneamente que la condición de especialidad de la hipoteca estaba llena cuando el título contenía una enumeración general de los bienes situados en un municipio. Los autores de la ley belga fueron más rigurosos, y con el fin de que no se pudiera uno prevalecer de la mención relativa á los inmuebles que la inscripción debe contener para interpretar mal la condición de especialidad reprodujeron en el art. 83 los términos del art. 78; de modo que el art. 83 confirma lo que había dicho este último artículo. (1)

87. Ya dijimos con qué condiciones puede estipular el acreedor que tendrá el derecho de hacer vender el inmueble hipotecado en la forma de venta voluntaria (t. XXX, núm. 539). La ley de 15 de Agosto de 1854 quiere que la estipulación previa de aparejada ejecución se haga pública por la inscripción (art. 90).

Núm 2. De las formalidades especiales prescriptas por los artículos 84 y 89.

I. Del art. 84.

88. El art. 3 de la Ley Hipotecaria quiere que las demandas en nulidad ó en revocación de actas translativas ó declarativas de derechos reales inmobiliarios se hagan públicas por la vía de la inscripción. Sucede lo mismo con las decisiones rendidas sobre esas demandas. La inscripción se debe hacer al margen de la transcripción.

El art. 84 determina las formalidades de la inscripción.

1 Informe de la comisión especial (Parent, p. 47).

Si se trata de una demanda en nulidad ó en resolución las partes interesadas deben presentar al conservador, ya por sí mismos, ya por un tercero, dos extractos en papel sellado conteniendo los nombres, apellidos, profesiones y domicilios del demandante y del demandado, los derechos de los que se pide la anulación ó la revocación y el tribunal que debe conocer la acción. El motivo de esas indicaciones se comprende por el objeto que el legislador tuvo presente al prescribir la publicidad. Nos trasladamos á lo dicho del art. 3 en el capítulo relativo á la transcripción.

En cuanto á la inscripción de las sentencias pronunciadas sobre la demanda la ley quiere que el que inscribe presente al conservador dos extractos en papel sellado entregados por el secretario y conteniendo los nombres, apellidos, profesiones y domicilios de las partes, la disposición de la decisión y el tribunal ó la corte que fallaron. ¿Por qué quiere la ley que dichos extractos los entreguen los secretarios? Generalmente ella no dice por quién deben estar redactadas las facturas ó extractos conforme á las cuales el conservador hace la inscripción. Aquí el secretario estaba indicado por una necesidad legal. Los secretarios no pueden entregar ninguna copia de las sentencias antes de que les haya sido debidamente justificado, en la forma prescrita por el art. 84, que se ha hecho la inscripción. Así, pues, en el momento en que se deba hacer la inscripción de las sentencias las partes no pueden obtener una copia; se necesita, pues, que el detentor de la minuta dé los extractos. Pero esto sólo se requiere para la inscripción de las sentencias. En cuanto á la inscripción de la demanda las partes tienen el original ó la copia y pueden, por consiguiente, ellas mismas redactar los extractos ó hacerlos redactar por los terceros. (1)

1 Circular del Ministro de Hacienda de 22 de Mayo de 1852 (Martou, t. III, p. 173, núm. 1097).

El conservador entrega al requirente uno de los extractos en que certifica que se ha hecho la inscripción. Esta es la reproducción de la disposición relativa á las inscripciones hipotecarias (núm. 34).

89. El art. 5 de la Ley Hipotecaria quiere que la cesión de un crédito hipotecario ó privilegiado se haga pública, lo mismo que la subrogación á un derecho semejante. Se debe mencionar al margen de las inscripciones la fecha y naturaleza del título del cesionario, con indicación de nombres, apellidos, profesiones y domicilios de las partes. La parte que la requiere debe presentar al conservador copia auténtica de la cesión; esto es de derecho común (núm. 31). El acta de cesión misma debe hacerse ante notario y es éste el que da la copia. Se aplica el derecho común en lo relativo al modo de hacer las inscripciones hipotecarias. El que inscribe debe además presentar al conservador dos extractos en papel sellado que contengan las menciones prescriptas por el art. 5. El conservador da uno de los extractos al requirente, certificando que se ha hecho la mención. No dice el texto que la copia del acta de cesión se dé al requirente; pero esto es de derecho, puesto que dicha copia es la propiedad del cesionario y no debe ser presentada al conservador más que para hacerle conocer la existencia de la cesión; desde que la vió se ha alcanzado el objeto de la ley. (1)

90. Hay un vacío en la ley en lo relativo á la inscripción de las cesiones de los créditos privilegiados ó hipotecarios; no exige una elección de domicilio. El cesionario tiene interés en llenar este vacío eligiendo domicilio, puesto que es el verdadero propietario del crédito. Si no elige el domicilio en su nombre los terceros tendrán el derecho de hacer las notificaciones legales al domicilio elegido por el cedente. (2)

1 Circular de 22 de Mayo de 1853 (Martou, t. III, p. 175, núm. 1102).

2 Martou, t. III, p. 173, núm. 1095.