

título imprevisto podría impedirle cumplir esta formalidad y resultaría que perdería su derecho. Tomó inscripción el 1.º de Mayo de 1860, podrá renovarla hasta el 1.º de Mayo de 1875; por medida de prudencia la renueva el 15 de Abril de 1875: ¿tendrá que hacer la segunda renovación el 15 de Abril de 1890 ó podrá hacerla el 1.º de Mayo del mismo año, como tendría derecho de hacerlo si la hubiera renovado el 1.º de Mayo de 1875? La Corte de Bourges se pronunció, con razón, en favor de la primera opinión. La inscripción no puede durar nunca más de quince años, y si el acreedor pudiera renovar el 1.º de Mayo de 1890 una inscripción hecha el 15 de Mayo de 1875 ésta tendría efecto durante quince años y un mes y medio, lo que es contrario á la ley. (1) El intérprete no puede pasar del plazo legal. En el caso la interpretación rigurosa del texto está en armonía con el espíritu de la ley. Es en interés de la publicidad por lo que la ley limita á quince años el efecto de la inscripción; luego el conservador no tiene que consultar sus registros, que remontan á más de quince años; estos libros contienen inscripciones legalmente caducadas. Si el legislador hubiera previsto la dificultad la hubiera decidido seguramente contra el acreedor.

*Núm. 3. ¿Por quién y en qué formas debe hacerse la renovación.*

113. Renovar una inscripción es tomar una segunda inscripción; debe, pues, aplicarse á la renovación lo que hemos dicho de la primera inscripción en lo que se refiere al derecho ó á la obligación de requerirla. (2) Por aplicación de este principio fué sentenciado que los liquidadores de una

1 Bourges, 30 de Abril de 1853 (Dalloz, 1854, 2, 52). Pont, t. II, p. 439, número 1064.

2 Martou, t. III, p. 216, núm. 1142. Aubry y Rau, t. III, p. 382, 4.º, párrafo 230.

quiebra están obligados á tomar inscripción en nombre del quebrado y de renovarla, y que si no lo hacen no pueden pedir daños y perjuicios contra los herederos de un liquidador por haber tomado una inscripción nula. Si la primera inscripción era nula, dice la Corte de Casación, los demandantes tenían que reprocharse el no haber tomado en tiempo útil una nueva inscripción, y si era válida debieron haberla renovado. (1)

El acreedor entrega á un abogado el testimonio del título en que consta su crédito, con mandato de perseguir el cobro. Fué sentenciado que este mandato implica virtualmente la obligación de hacer todos los actos de conservación del crédito y, por tanto, de renovar la inscripción de la hipoteca que garantiza su pago. En efecto, para cobrar un crédito es necesario, ante todo, conservarlo; el mandato de cobrar sería enteramente inútil si no impusiera el deber de conservar. (2)

114. Se ha pretendido que los conservadores de hipotecas tenían que renovar las inscripciones que tienen que hacer de oficio. Tales son las inscripciones de actas sometidas á la transcripción: tal es también la inscripción tomada en virtud de la ley de 5 de Septiembre de 1807 (art. 7) para la conservación de los derechos del tesoro. La cuestión fué sometida al Consejo de Estado; en nuestro concepto no merecía tanto honor. La inscripción de oficio es una excepción, siendo la regla que el conservador no obra más que á pedimento de parte; luego desde que no se encuentra en el caso de la excepción tiene que aplicar la regla; al acreedor toca vigilar la conservación de sus derechos. Se dijera en vano que aquel que está encargado de tomar una inscrip-

1 Denegada, 3 de Febrero de 1874, después de deliberada en Cámara de Consejo (Dalloz, 1874, 1, 103).

2 Tolosa, 15 de Mayo de 1875 [Dalloz, 1876, 2, 155].

ción debe también renovarla. El Consejo de Estado dijo muy bien que la diferencia es grande entre la inscripción de oficio y su renovación. Cuando el conservador debe transcribir una acta que da nacimiento á un privilegio su atención está necesariamente llamada acerca del privilegio por el que tiene el encargo de tomar una inscripción de oficio; y esta inscripción no es necesaria para la conservación del privilegio. Pero después de diez ó quince años desde la inscripción primera el conservador no podría recordar las inscripciones cuya renovación se hace necesaria sin tener documentos muy complicados, la falta de renovación le impondría una responsabilidad muy onerosa, y esto contrariamente á todo principio. Al acreedor toca cuidar sus intereses y no al conservador cuidar los de los particulares. En cuanto á la administración del tesoro público le es fácil llevar un libro de las facturas en que constan las inscripciones de oficio que el conservador tiene que enviarle y, por consiguiente, renovar estas inscripciones en los plazos prescriptos por la ley; no hay ningún motivo para exceptuarlas de la regla general; se debe suponer, al contrario, que los intereses del tesoro están mejor cuidados que los negocios de los particulares. (1)

115. Si en el momento en que la renovación deba hacerse el crédito fué cedido el cesionario puede renovar la inscripción; esto no es dudoso, puesto que es acreedor. Se admite que también puede mandar renovar la inscripción en nombre del cedente aunque éste hubiera muerto. Esto no es tan regular; el cedente no es ya acreedor; ¿y cómo podría el que murió considerarse como haber tomado inscripción? La Corte de Casación validó, no obstante, estas inscripciones por motivo de que la designación del cedente en lugar del cesionario no podía causar un perjuicio á los

1 Aviso del Consejo de Estado de 22 de Diciembre de 1807, aprobado el 22 de Enero de 1808 (Loché, t. VIII, p. 292).

terceros. (1) Según nuestra ley esta consideración sería decisiva, puesto que no hay ya nulidad sin perjuicio (número 95).

116. ¿La renovación de la inscripción está sometida á las mismas formalidades que la inscripción primitiva? Se pregunta desde luego si el acreedor tiene que presentar al conservador una copia auténtica del acta que da nacimiento al privilegio ó á la hipoteca. La jurisprudencia se pronunció por la negativa, lo que nos parece algo dudoso. La inscripción es la que tiene que ser renovada; pero la ley no prescribe repetir las formalidades que la preceden, á no ser que sean necesarias para la renovación. Por esto aunque la ley no diga que el requirente debe presentar facturas el conservador no puede estar obligado á una segunda inscripción, así como á una primera, sin facturas, pues en el sistema de la Ley Hipotecaria y del Código Civil sólo menciona la inscripción lo contenido en las facturas (artículo 83; Código Civil, art. 2148); luego puede exigir una factura en todos los casos en que se le pide operar una inscripción. No sucede lo mismo con la presentación del acta de que procede la hipoteca ó el privilegio. Esto es una garantía para el conservador; y ésta le fué dada, puesto que hay una primera inscripción tomada por presentación del título; el solo hecho de tratarse de una segunda inscripción hace inútil la producción del título en virtud del que se tomó la primera. (2)

117. ¿Cuáles son las indicaciones que deben contener las facturas y, por tanto, la inscripción? Se pregunta desde luego si la inscripción renovada debe ser en todo conforme á las prescripciones del art. 83 (Código Civil, art. 2148).

1 Denegada, 11 de Agosto de 1819 y 16 de Noviembre de 1840 (Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 1641, 1.º y 4.º) Aubry y Rau, t. III, p. 382, pfo. 280.

2 Casación, 14 de Abril de 1817; París, 27 de Diciembre de 1831 [Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 1667].

La cuestión está controvertida y hay alguna duda. (1) Merlín dice que renovar una inscripción es tomar una *inscripción nueva*. Por tanto, no hay duda, según él, de que la renovación de la inscripción debe hacerse en las mismas formas y contener las mismas indicaciones que la primera inscripción. Tal es también la opinión de Grenier, de Battur y de Martou. Es rigurosa, pero nos parece conforme con los principios. Una inscripción renovada es una inscripción, y no hay dos clases de inscripciones; según nuestros textos sólo hay una, y el art. 83 (Código Civil, art. 2148) determina las formas que deben observarse.

La Corte de Casación se pronunció por una interpretación más indulgente. Dice que el art. 2254 (Ley Hipotecaria, art. 90) no exige que la renovación esté acompañada de la repetición de todas las noticias prescriptas por el artículo 2148 (Ley Hipotecaria, art. 83) para la validez de la inscripción primitiva. La Corte agrega que hubiera sido inútil exigirlo, puesto que las enunciaciones están ya designadas en los libros del conservador y que siempre es indispensable recurrir á la inscripción que se dice ser renovada con el fin de asegurarse de si realmente existe, si tiene la fecha que se le asigna y si es regular. (2) Es seguro que tal hubiera podido ser el sistema de la ley, y puede agregarse que hubiera sido muy racional; pero no se trata de lo que la ley hubiera podido ó debiera hacer, se trata de lo que hizo. Y en el sistema de la jurisprudencia hay dos clases de inscripciones; mientras que el Código sólo conoce una tomada en las formas establecidas por el art. 2148 y renovada, por consiguiente, en las mismas formas. Aun hay más; en el sistema de la jurisprudencia no se sabe cuáles son las formas de la inscripción renovada; la Corte de Casación di-

1 Véanse las fuentes en Aubry y Rau, t. III, p. 383, nota 34, pfo. 280.

2 Casación, 22 de Febrero de 1825 (Daloz, en la palabra Privilegios, número 1658, 3.º) Compárense las sentencias citadas por Daloz, núms. 1657 á 1659.

ce que la inscripción nueva no tiene que reproducir *todas* las indicaciones de la primitiva inscripción. Hay, pues, indicaciones que tiene que contener. ¿Cuáles son? No se sabe. Lógicamente habría que decir que no hay formas prescriptas para la renovación, sólo las que resultan del texto del art. 90 (Código Civil, art. 2154); es decir, que la nueva inscripción tiene sólo que contener la mención de ser tomada en renovación de la inscripción hecha en el registro del conservador en tal fecha. (1) ¿Pero podría decirse que semejante mención es una inscripción? No insistimos porque, según nuestra ley, la cuestión no tiene mucha importancia práctica. La inscripción no sería nula por sólo que no reprodujera las formalidades del art. 83 (Código Civil, artículo 2148); sería necesario que hubiera un perjuicio, y no se ve qué perjuicio pudiera causar á los terceros la irregularidad de la segunda inscripción, puesto que es la primera la que les interesa, y suponemos que la primera está recordada en la segunda; lo que basta para avisar á los terceros de que hay una primera inscripción por la cual serán preferidos. Hay un caso en el cual la nueva inscripción es, en realidad, una primera inscripción. Si el conservador no toma la inscripción de oficio para los privilegios que se conservan por la transcripción el acreedor tendrá, antes de la conclusión de los quince años á partir de la inscripción, que renovar la publicidad; lo que se hará no transcribiendo de nuevo sino tomando inscripción; como esta inscripción es la primera que se encontrará en el registro de las inscripciones tendrá que contener todas las indicaciones prescriptas por el art. 83 (Código Civil, art. 2148).

118. Hay una mención que es esencial para que la nueva inscripción conserve los efectos de la primera. Según el § 3 del art. 90 la inscripción nueva no valdrá como inscripción primera si no contiene la precisa indicación de

1 Pont, t. II, p. 429, núm. 1052.

inscripción renovada; pero no es necesario recordar en ella las inscripciones precedentes. ¿Por qué la nueva inscripción debe contener la indicación de ser renovada? Para que los terceros sepan que la inscripción nueva sólo renova una primera inscripción y que la hipoteca tiene lugar á partir de la inscripción primitiva. Si la inscripción no mencionara haber sido tomada en renovación de una antigua los terceros quedarían inducidos á error, puesto que no sabrían cuál es el verdadero lugar de la inscripción; y la inscripción tiene por objeto fijar el lugar entre los acreedores (art. 81; Código Civil, art. 2134) y dar á conocer este lugar á los terceros.

El Código Civil no exigía la mención formal que nuestra Ley Hipotecaria prescribe: de ahí la controversia acerca del punto de saber si esta mención era necesaria. Troplong pretendía que era inútil en el sentido de que los terceros no tenían en ello ningún interés. Esto no es exacto. Troplong da el siguiente ejemplo: «Tomo inscripción el día 5 de Mayo de 1807 y la renovo el 4 de Mayo de 1817 sin decir que es para continuar la primera inscripción. Todos los que tomaron inscripción después de 1807 y antes que expiraran diez años supieron que les prevalecía; en cuanto á los que tomaron inscripción después de 1817 ¿qué les importa que les prevalezca por mi inscripción de 1817 ó por la de 1807? La misma conclusión tendría lugar si me encontrara en presencia de un tercer detentor.» (1) Se ha contestado, y la respuesta es perentoria, que hay casos en que los terceros tienen interés en saber si la inscripción puesta en los registros es una primera inscripción ó si fué tomada en renovación de una inscripción más antigua que da un lugar al acreedor á partir de su fecha. Un crédito está inscripto en el mes de Mayo de 1876 y otro en el mes de Junio del mismo año; esta

1 Troplong, t. III, núm. 715. Compárese Aubry y Rau, t. III, pág. 383, párrafo 280.

última está tomada en renovación de una primera inscripción, pero no contiene mención de esta. Compro el crédito inscripto en Mayo de 1876 contando que tiene un lugar anterior á la del mes de Junio; estaré engañado y perjudicado, pues me veré preferido por la inscripción del mes de Junio, que es una inscripción de renovación. El error y el perjuicio vienen de que la segunda inscripción, la de Junio, no da á conocer el hecho de la renovación; el legislador hizo, pues, bien en exigir la mención de renovación para impedir que los terceros fueran inducidos en error.

Hé aquí otra hipótesis en la que un tercero adquirente será engañado si la inscripción tomada en renovación no da á conocer la primera inscripción. Compro un inmueble con cargo de pagar su precio á los acreedores inscriptos en el orden de sus inscripciones. Hay inscripciones de 1870, de 1871 y de 1873; las dos primeras absorben el precio; lo pago á los acreedores; luego viene el tercero, quien me demanda en virtud de su hipoteca, cuyo lugar es anterior á las de los años 1870 y 1871 porque su inscripción era una renovación de una inscripción de 1869; era el primero en lugar y lo ignoraba; fuí inducido en error por la inscripción que no mencionaba la renovación; luego el legislador tuvo que exigir esta mención. (1)

El art. 90 dice que si una inscripción está varias veces renovada basta que se mencione la última inscripción; es inútil mencionar las que preceden, porque los terceros, al consultar los registros, verán que la segunda inscripción es ella misma una renovación de una precedente.

119. Si la nueva inscripción no contiene la indicación de la inscripción renovada sólo valdrá como primera inscripción. Esto es decir que el acreedor pierde el lugar ligado á su hipoteca, aunque haya hecho la renovación en los quince años. Pero los terceros debieron creer que era la prime-

1 Martou, t. III, p. 219, núm. 1144.

ra inscripción; se les engañaría si el acreedor pudiera reclamar contra ellos un lugar que la inscripción no da á conocer. En el sistema de publicidad el acreedor no puede tener más derechos que los que la inscripción da á conocer á los terceros.

Si se trata de un privilegio cuya inscripción debe ser renovada ¿cuál será la consecuencia de la falta de mención? El acreedor privilegiado no podrá reclamar su lugar primitivo. ¿Perderá su privilegio? La afirmativa está enseñada; nos parece dudosa. Es verdad que si el acreedor no renova su inscripción en el plazo de quince años pierde su privilegio, como como lo diremos más adelante; pero no puede decirse del acreedor que tomó una segunda inscripción antes de la conclusión de los quince años que no ha renovado su inscripción; no observó las formas prescriptas para la renovación; hay, pues, que limitarse á aplicar la sanción que la ley pronuncia. Y todo lo que dice ésta es que el acreedor pierde su lugar; el acreedor inscripto después de él le prevalecerá, pero su crédito conserva su calidad de privilegio. ¿Se dirá que un privilegio que pierde su lugar no es ya un privilegio? Es verdad que el acreedor perderá un derecho ligado á su privilegio, pero su crédito no cambiará de naturaleza; y prevalecerá á los acreedores hipotecarios inscriptos el mismo día que él; mientras que si fuera simple acreedor hipotecario vendría á concurrencia y se le pagaría por contribución.

*Núm. 4. Del efecto de la renovación y de la perención.*

120. Si el acreedor renova la inscripción en el plazo de quince años conserva su hipoteca ó su privilegio con el lugar y los derechos que le daba su primera inscripción. Nada cambió en su situación, sus derechos permanecen enteros, los conserva como si la primera inscripción continua-

ra produciendo todos sus efectos; sin embargo, la segunda inscripción sólo tiene un efecto temporal como la primera; su efecto cesa al concluir el segundo período de quince años; el acreedor debe tener el cuidado de renovarla antes que venza el plazo; puede también, al renovar sucesivamente la inscripción, perpetuar sus efectos; es decir, que conservará todos los derechos ligados á la inscripción por tanto tiempo como existirá la hipoteca ó el privilegio (núm. 105).

121. Si la inscripción no está renovada su efecto cesa, dice el art. 90 (Código Civil, art. 2154). Se dice en este caso que la inscripción ha caducado; la expresión indicada enérgicamente que la inscripción no renovada está como si no se hubiera tomado jamás. Luego el acreedor hipotecario ó privilegiado se encuentra en la situación en que estaría si no hubiera tomado inscripción. Síguese de esto que la hipoteca y el privilegio subsisten en verdad, pero son ineficaces. Decimos que hipoteca y el privilegio subsisten; en efecto, la inscripción no es una condición requerida para la validez de la hipoteca y del privilegio; está requerida para que el acreedor pueda oponer su derecho á los terceros que pudieran ignorarlo. Hemos dicho en otro lugar cuáles son los efectos que produce la inscripción (núm. 101); entre acreedores la hipoteca sólo tiene lugar en virtud de la inscripción, y los acreedores inscriptos pueden solos ejercer el derecho de prósecución. Luego todos los derechos que la hipoteca da al acreedor para con los terceros están subordinados á la inscripción. Lo mismo sucede con el privilegio; sólo que el lugar del acreedor privilegiado no depende siempre de la fecha de la inscripción. Transladamos á lo que fué dicho en el capítulo *De los Privilegios*.

No basta que la inscripción haya sido tomada para que el acreedor goce del derecho de prosecución y del derecho de preferencia, es también necesario que sea renovada. Se

ha sostenido ante la Corte de Casación de Bélgica que los acreedores privilegiados é hipotecarios inscritos en el inmueble en el momento de la enajenación pueden perseguirlo en cualquier poder que pase, aunque la inscripción no hubiera sido renovada. El art. 2166 (Ley hipotecaria, art. 96) no dice esto; es necesario que en el momento mismo en que el acreedor quiere ejercer su acción hipotecaria contra el tercero detentor su hipoteca esté inscrita; y la primera inscripción ha caducado después de quince años si no ha sido renovada; luego á falta de renovación el acreedor no puede ya perseguir al tercero detentor, como no lo podría si nunca hubiera tenido inscripción. La Corte de Casación dice que el art. 2154 (Ley Hipotecaria, art. 90) tiene *evidentemente* por consecuencia *libertar* el inmueble de la hipoteca cuya inscripción caducó. (1) Esto es decir demasiado; la hipoteca no está extinguida, subsiste; sólo que el efecto de la inscripción cesa, como lo dice la ley, y es necesario atenerse á los términos de la ley; el lenguaje inexacto conduce fácilmente á ideas inexactas.

122. ¿Quién puede oponer la perención de las inscripciones hipotecarias? Los que se pueden prevalecer de la falta de inscripción también pueden oponer la falta de renovación de la inscripción, puesto que la inscripción no renovada ha caducado; es decir, se considera no haberse hecho. Nos trasladamos, en cuanto á lo dicho, al tomo XXX, número 551.

123. ¿El conocimiento que tuvieron los terceros de la inscripción no renovada puede suplir la falta de renovación. Ya examinamos la cuestión de principio al tratar del rango que las hipotecas tienen entre sí (tomo XXX, núm. 552). La Corte de Casación de Bélgica juzgó que la circunstancia de que el tercero detentor hubiera conocido positivamente

1 Denegada, 6 de Agosto de 1846 (Pasicrisia, 1847, 1, 139).

la existencia de la hipoteca no lo priva del derecho de oponer al acreedor la perención de la inscripción, lo que excluye el derecho de prosecución. (1) Se funda en los términos generales de la ley que no distingue si los terceros conocían ó no la hipoteca que no se había hecho pública. El argumento tenía algún valor bajo el imperio del Código Civil, y la decisión de la Corte es anterior á la Ley Hipotecaria, de la que el art. 1.º ministra un argumento serio en favor de la opinión contraria que hemos sostenido.

124. No teniendo la perención por efecto extinguir la hipoteca el acreedor siempre puede hacer una inscripción nueva después del vencimiento de los quince años, pero la inscripción que hiciera no tendrá efecto sino á contar de esa fecha, mientras que la inscripción renovada en los quince años conserva su primera fecha y el lugar que tenía. (2)

Aun hay otra diferencia entre la inscripción nueva hecha en los quince años y la inscripción renovada en ese plazo. Esta es la opinión común (núm. 117); no se debe hacer en las formas prescritas por el art. 83 (Código Civil, art. 2148). No sucede lo mismo con la inscripción requerida después del vencimiento de los quince años: no es una inscripción renovada, es una nueva inscripción, habiendo sido la primera caducada; el acreedor se halla, pues, bajo el imperio del derecho común; debe inscribir en las formas legales, bajo pena de nulidad, si há lugar, y habría nulidad si se conformara con decir que renova la inscripción hecha tal día por que esta inscripción induciría á los terceros al error.

125. La perención de la inscripción hecha para la conservación de los privilegios tiene un efecto particular: que el acreedor decae del privilegio y no conserva ninguna hipoteca. El art. 37 lo dice de los privilegios que se conser-

1 Sentencia precitada (nota 1).

2 Martou, t. III, p. 222, núm. 1149. Pont, t. II, p. 421, núm. 1035.