

adquieren uno de estos desmembramientos de la propiedad ¿pueden purgar? No, en vano ofrecerían su precio á los acreedores hipotecarios, éstos estarían en la imposibilidad de usar de su derecho de puja que la ley les concede, y sin puja la purga es imposible, no se puede poner en remate un bien cuya venta prohíbe la ley.

Lo mismo sucede con las servidumbres que estuvieran constituidas en un fundo gravado con hipotecas. La ley prohíbe ceder las servidumbres; pero por su misma esencia son incedibles, puesto que constituyen una calidad activa ó pasiva del fundo; el remate se concibe aún menos para las servidumbres que para los derechos de uso ó de habitación.

¿Cuál será el efecto de estas concesiones en cuanto á los acreedores hipotecarios? Ya lo hemos dicho. El deudor y el tercero detentor no pueden por su hecho alterar los derechos de los acreedores hipotecarios; síguese de esto que los derechos que desmembran el inmueble hipotecado no pueden ser opuestos á los acreedores; el adquirente del inmueble gravado con uno de estos derechos será considerado, á promoción de los acreedores, como si fuera pleno propietario, obligado como tal á toda la deuda y todo el valor del inmueble hipotecariamente entendido. (1)

§ III.—CASOS EN LOS QUE LA PURGA TIENE LUGAR DE PLENO DERECHO.

436. Se dice que la purga tiene lugar de derecho pleno cuando la adquisición implica por sí la extinción de las hipotecas que gravan el inmueble en el sentido de que los acreedores tienen que conformarse con el precio fijado por el contrato. El adquirente se libera en este caso y libera al inmueble por el pago ó el depósito del precio, sin que esté obligado á llenar las formalidades de la purga.

1 Martou, t. IV, p. 58, núms. 1380 y 1381. Aubry y Rau, t. III, p. 504, nota 20, pfo. 293 bis y las autoridades que citan.

Tal es desde luego la adquisición que hace el Estado cuando expropia un inmueble por causa de utilidad pública, y lo que decimos del Estado se aplica naturalmente á todos aquellos que tienen el derecho de expropiación. Los cargos hipotecarios, así como todos los derechos reales que los terceros tuvieran en el inmueble expropiado, se extinguen á consecuencia de la sentencia que pronuncia la expropiación; la ley cuida de que todos los intereses estén salvados, y lo están en el sentido de que los interesados ejerzan sus derechos en la indemnización, la que es siempre más elevada que el precio que se obtendrá en remate público. El objeto de la expropiación no permite volver á poner en venta un inmueble que entró en el dominio público y que está colocado fuera del comercio. (1)

437. Hay otros casos en los que la adquisición purga por sí misma el inmueble vendido. Como se trata de leyes de procedimientos extrañas á nuestro trabajo nos limitaremos á relatar las disposiciones del Código de Procedimientos relativas á la materia.

Siempre se ha admitido que la adjudicación por expropiación forzada purga las hipotecas establecidas en el inmueble enajenado. El art. 717 del Código de Procedimientos, modificado por la ley francesa de 21 de Mayo de 1858, lo dice terminantemente: "La sentencia de adjudicación debidamente transcrita purga todas las hipotecas, y los acreedores no tienen más acción que en el precio." Si esto no se dice en la ley belga de 15 de Agosto de 1854 el espíritu de la ley no deja ninguna duda. Las largas formalidades prescriptas por la expropiación forzada no tienen más objeto que el de llevar la adjudicación al precio más alto posible; nuestra ley quiere aún que los acreedores estén en causa, con el fin de que cuiden ellos mismos sus in-

1 Martou, t. IV, p. 463, núm. 138.

tereses, y que la venta les sea común. Desde luego todo remate sería inútil y frustratorio. (1)

438. El art. 96 de la ley de 15 de Agosto de 1854 dice: "No estarán sometidas á posturas las ventas públicas voluntarias mencionadas en los arts. 89 y 90 para con los acreedores inscriptos válidamente llamados á la adjudicación." Hay igual razón que en el caso de la expropiación forzada (núm. 437). Estas ventas se hacen en subasta; desde luego las nuevas posturas son inútiles y frustratorias; lo que excluye la purga, puesto que el principio esencial de la purga es el derecho de los acreedores de requerir el remate del inmueble. Tales son las ventas de los bienes de los menores hechas en virtud de la ley de 12 de Junio de 1816 y las que se hacen en virtud de la cláusula de aparejada ejecución.

439. En fin, las hipotecas están borradas sin que las formalidades de la purga tengan que ser observadas en todos los casos en que los acreedores hipotecarios concurren á la venta participando en la redacción del cuaderno de cargos así como de la adjudicación; siendo partes en la venta aceptan por esto mismo el precio y, por consiguiente, sus derechos quedan extinguidos. La Corte de Bruselas lo sentenció así en el caso siguiente. Se decía en el cuaderno de cargos que los bienes se vendían libres en el sentido de que los cargos hipotecarios se pagarían por medio del precio; los acreedores habían intervenido en estas estipulaciones; aceptaban, pues, el precio en pago de lo que se les debía y consentían en la extinción de las hipotecas y en la cancelación de las inscripciones; desde luego no podía ya tratarse de purga, quedando el adquirente liberado por el consentimiento de los acreedores hipotecarios. (2)

1 Aubry y Rau, t. III, p. 498, nota 4, pfo. 293 bis. Pont, t. II, p. 573, número 1280. Martou, t. IV, p. 63, núm. 1385.

2 Bruselas, 27 de Mayo de 1855 (Pasircrisia, 1855, 2, 1387).

SECCION II.—*Condiciones de la purga.*

§ I.—DE LA TRANSCRIPCION.

440. Según el Código Napoleón los terceros detentores que querían purgar sus inmuebles de los privilegios é hipotecas que los grababan debían comenzar por transcribirlos en los registros del conservador de hipotecas (art. 2181). La ley belga no reproduce esta condición. No quiere decir que la purga pueda hacerse sin que el acta de transcripción esté transcrita; la transcripción que bajo el imperio del Código Civil sólo era prescripta en materia de purga debe hacerse hoy por todos los adquirentes; en virtud del artículo 1.º de la Ley Hipotecaria las actas translativas ó declarativas de derechos reales inmobiliarios no pueden ser opuestas á los terceros más que cuando han sido transcritas. Así el adquirente no es propietario para con los acreedores hipotecarios ó privilegiados más que cuando transcribió, y es con este título de propietario como purga; tiene, pues, que transcribir antes que pueda hacer las notificaciones exigidas por la ley; estas notificaciones, según el art 110, deben contener la indicación de la fecha del volumen y del número de la transcripción; así la primera acta que abre el procedimiento de la purga debe contener la prueba de que la transcripción tuvo lugar. Luego sin transcripción no puede haber purga.

441. La aplicación de este principio da lugar á una dificultad que no tiene solución legal. Todo adquirente puede purgar; y hay actas translativas de propiedad que no tienen que ser transcritas en virtud de la ley belga: son los legados. Si un legatario á título particular quiere purgar ¿tendrá que transcribir el testamento que le transmitió la propiedad de la cosa legada? Ya había un vacío en este punto en el Código Napoleón y los autores de la ley belga se olvidaron llenarlo. El art. 2181 del Código Civil prescribía al