

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

transcripción de los *contratos* translativos de propiedad inmobiliar; apesar de este término restrictivo se exigía la transcripción de las disposiciones testamentarias cuando el legatario quería purgar. (1) Según la ley belga la transcripción no se hace ya como condición especial de la purga, tiene que hacerse en virtud del art. 1.º y esta disposición es terminante; no somete los testamentos á la transcripción; luego el legatario es propietario para con los terceros sin haber transcripto. ¿Debe concluirse de esto que no tiene que transcribir el testamento? Creemos que debe hacerse la transcripción; el art. 110 (Código Civil, art. 21, implica la necesidad de la transcripción, puesto que las notificaciones tienen que comprender la prueba de que la transcripción se hizo. Las disposiciones de este artículo son generales; comprenden no sólo las actas de venta sino también las actas á título gratuito, luego los legados.

442. El Código Civil agregaba (art. 2182) que la simple transcripción no purga el inmueble de los privilegios é hipotecas de que está gravado. Esta disposición no fué reproducida por la ley belga; era inútil, puesto que el texto mismo del art. 2182 prueba que la transcripción sólo es el preliminar de la purga. El legislador belga creyó deber reproducir el § 2 de este artículo como sigue: "El cedente no transmite al adquirente más que la propiedad y los derechos que él mismo tenía en la cosa cedida; los transmite con los mismos gravámenes de privilegios é hipotecas que tenían." El art. 2182 decía: *el vendedor y la cosa vendida*; éstos términos han sido generalizados; pero en la nueva forma la disposición es tan inútil como la del Código Napoleón. Es un principio elemental el que nadie puede transmitir derechos que no tiene; por tanto, el que no tiene más que una propiedad desmembrada por las hipotecas ó privilegios sólo puede transmitir una propiedad desmembrada.

1 Pont, t. II, p. 579, núm. 1291.

§ II.—DE LAS NOTIFICACIONES.

443. La primera formalidad de la purga consiste en las notificaciones que el nuevo propietario tiene que hacer á los acreedores inscriptos (art. 110; Código Civil, art. 2183). "Si el nuevo propietario quiere garantizarse contra el efecto de las persecuciones autorizadas por el capítulo VI tiene que notificar á los acreedores;" siguen las menciones que deben encontrarse en las notificaciones. El objeto de las notificaciones es informar á los acreedores de que el adquirente quiere purgar el inmueble y darles á conocer todos los hechos que pueden interesarles. El adquirente ofrece purgar las deudas y cargos hipotecarios hasta concurrencia del precio ó del valor de los bienes que declara cuando el acta en virtud de la que adquirió la propiedad no es una venta. Si los acreedores no encuentran suficiente este precio ó este valor pueden pedir el remate del inmueble. Es necesario para que los acreedores puedan tomar una resolución que hayan sido ilustrados acerca de su situación. ¿Tienen probabilidad de ser pagados íntegramente ó sólo recibirán un pago parcial ó no vienen en orden útil? Tienen que poseer todos los elementos necesarios para decidirse con conocimiento de causa acerca del punto de saber si aceptarán la oferta del adquirente ó si pedirán el remate. Tal es el objeto de las notificaciones que la ley prescribe.

Núm. 1. Extracto del título.

444. La primera mención que deba contener las notificaciones consiste en un extracto del título. ¿Por qué no exige la ley una copia íntegra del acta? Esto hubiera sido el medio más seguro de dar á conocer á los acreedores todos los hechos que les interesan. La ley de Brumario, año VII (art. 38), obligaba al adquirente á notificar á cada uno de los acreedores el acta entera de adquisición. Si el Código