

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

Civil se conformó con un extracto es porque estas copias, amenudo numerosas y largas, ocasionaban grandes gastos. Parece que el objeto del legislador francés no fué alcanzado. Se lee en el informe de la comisión especial que los prácticos dieron al extracto que la ley prescribe proporciones irracionales, de donde resultaban gastos infructuosos. Al decir de la comisión esto era uno de los inconvenientes de la purga, como es un inconveniente de todo procedimiento judicial cuando es costoso: la justicia deja de ser justicia cuando las partes interesadas sólo pueden ocurrir á ella arruinándose. La comisión proponía reemplazar el extracto por la realización inscrita en los registros del conservador, á reserva de remitir á la copia del contrato que debía depositarse en la oficina del conservador. Este sistema no fué adoptado; sin embargo, los autores de la nueva ley se han esforzado en precisar las enumeraciones que debe contener la notificación y de hacer desaparecer con esto uno de los abusos y uno de los inconvenientes que presentaba la purga del Código Civil. (1)

445. El extracto tiene que contener desde luego «la fecha del título, si es auténtico, ó la del acta notariada ó de la sentencia de reconocimiento del acta privada.» No se puede purgar en virtud de una acta privada; el acta tiene que estar transcripta y la ley no admite á la transcripción más que las actas auténticas, pero permite dar autenticidad á las actas privadas reconociéndolas en justicia ó ante notario (art. 2); las actas adquieren fecha cierta con esto. Se debe, pues, sentar en principio que la notificación debe mencionar la fecha auténtica del acta. Como el mismo título no está comunicado á los acreedores éstos pueden tener interés en consultar el registro del conservador en el que el acta fué transcripta por entero, y hé aquí por qué las no-

1 Informe de la comisión especial [Parent, p. 60]. Lelièvre, informe (Parent, p. 158).

tificaciones deben contener las indicaciones necesarias para que los terceros puedan recurrir al acta inscrita. Lo más esencial de estas menciones es la fecha del título; la ley agrega «el nombre y la residencia del notario que recibió el acta ó bien el tribunal que pronunció la sentencia» con el fin de que los acreedores puedan comprobar la exactitud de las notificaciones asegurándose de que el acta es realmente auténtica.

446. Las notificaciones deben contener, en segundo lugar, la designación de las partes para que los acreedores sepan de quién procede la enajenación; tiene que proceder del deudor que constituyó la hipoteca ó del tercero que consintió una hipoteca en sus bienes para la deuda del deudor; sólo es en el caso de esta enajenación en el que hay lugar á purgar. Si el deudor enajenó el inmueble y si el adquirente lo revendió sin haber purgado es la segunda adquisición la que deberá ser purgada, y, en este caso, son las partes que figuraron en la última acta las que deben ser designadas. Esta mención es insuficiente, puesto que los acreedores no encuentran en ella el nombre de su deudor; la ley, en caso de reventa, hubiera debido exigir la indicación de las diversas mutaciones.

447. En tercer lugar las notificaciones deben contener: «la indicación precisa de los inmuebles.» La ley no dice cómo se debe designar á las partes y á los inmuebles. Basta, pues, que la designación sea tal que los acreedores no puedan engañarse. El Código Civil reproducía en cuanto á los inmuebles hipotecados las indicaciones que la ley exige en los contratos de la hipoteca y en las inscripciones hipotecarias, «la naturaleza y la situación de los bienes;» si se trataba de un cuerpo de bienes el Código se conformaba con la denominación general del dominio y con la jurisdicción en la que están situados. La ley belga ha reducido la mención á lo que importa á los acreedores saber para compro-

bar la identidad de los bienes hipotecados y de los bienes que el tercero detentor quiere purgar.

448. La cuarta mención se refiere «al precio y cargos que hacen parte del precio de la venta.» Es el precio el que el adquirente ofrece á los acreedores inscriptos; éstos tienen que conocerlo exactamente con el fin de saber si el precio representa el verdadero valor del inmueble; si, por consiguiente, deben aceptar ó tienen interés en pedir el remate público del inmueble.

El precio supone que el tercer detentor adquirió la propiedad del inmueble por una venta, y la ley supone también, lo que es la regla general, que el precio consiste en una suma de dinero; si consistiera en una renta vitalicia ó en otra obligación que la de pagar un capital fijo la ley quiere que el tercero adquirente valúe el precio para que los acreedores hipotecarios conozcan de un modo exacto cuál es el valor que se les ofrece. Bajo el imperio del Código Civil había alguna duda en este punto; se pretendía que el adquirente satisface á la ley indicando su precio, sin que estuviera obligado á valuarlo en el caso en que se trataba de una renta vitalicia ó de una prestación en naturaleza. Esta era una interpretación poco racional. El tercero detentor hace una oferta: se obliga á desinteresar á los acreedores hipotecarios hasta concurrencia de su precio; es, pues, necesario que diga justamente lo que ofrece; por consiguiente, lo que vale la renta vitalicia ó la prestación. El adquirente debe saber cuál es el valor del inmueble, los acreedores no lo saben; pudieron seguramente informarse de ello cuando estipularon la hipoteca, pero desde entonces el inmueble pudo aumentar ó disminuir de valor. (1)

La ley agrega: «el avalúo de la cosa si fué cedida ó dada con cualquier otro título que el de venta.» A título de

1 Martou, t. IV, p. 70, núm. 1397. Informe de Lelièvre (Parent, p. 158). París, 28 de Junio de 1847 (Daloz, 1847, 4, 402).

cambio, por ejemplo, de donación ó de legado. Según el artículo 113 el adquirente tiene que ofrecer á los acreedores el valor *declarado* por él ó el *precio*; luego en todo otro caso que una venta el adquirente tiene que valuar el inmueble, aunque el acta contuviera un avalúo de la cosa, pues no es la estimación más ó menos arbitraria la que el adquirente tiene que ofrecer á los acreedores inscriptos, es el valor que él mismo declara y que debe ser exacto siempre para que los acreedores puedan saber si la suma indicada representa el valor verdadero del inmueble. (1)

449. La ley prevee también el caso en que el acta de venta estipulara cargos en favor del vendedor. En ese caso el tercer adquirente debe valuarlos en sus notificaciones; en efecto, dichos cargos forman parte del precio. Hay numerosas decisiones relativas á los cargos que el tercero detentor debe indicar valuándolos. Creemos inútil entrar en esos detalles: el principio, tal como lo formulan los autores, basta para zanjar todas las dificultades. Transcribiremos la fórmula de los Sres. Aubry y Rau, que es la más exacta. Se entiende por cargos los que son parte del precio de venta; es decir, todas las sumas ó préstamos que para llegar á ser propietario del inmueble el adquirente está obligado á pagar ó á ministrar además del precio propiamente dicho, ya sea al vendedor, ya á los acreedores para su descargo, ya á terceros que há gratificado y cuyos pagos ó cumplimientos deben recaer directa ó indirectamente en favor del vendedor. Este último punto es el esencial. Puede haber cargos que no aprovechen al vendedor: no hacen parte del precio. Tales son las costas; cuando es el comprador el que en virtud de la ley debe pagarlas no se puede decir que aprovechan al vendedor; así el art. 1593 pone á cargo del comprador

1 Véanse las citaciones en Martou, t. IV, p. 73, núm. 1398; Pont, t. II, página 590, nota 2, núm. 1311; Aubry y Rau, t. III, p. 515, nota 16, pfo. 294.
P. de D. TOMO XXXI—60