

adquirente cuyos derechos están resueltos por aplicación del principio de que la resolución de los derechos del que concede arrastra la de los derechos por él concedidos. Ya hemos dicho al explicar el art. 28 cómo trató la ley de conciliar los derechos del acreedor que promueve la resolución con los derechos de los terceros.

La acción resolutoria suspende sólo el procedimiento de la purga, no lo nulifica; según el art. 114 la purga podrá continuar después de la renuncia, por parte del vendedor, á la acción resolutoria ó después que esta acción haya sido desechada. Así el acreedor, después de haber optado por la resolución, puede abandonar la acción resolutoria y ejercer su privilegio; en este sentido la opción no es definitiva hasta que la resolución está pronunciada. El tribunal puede también desechar la demanda de resolución: ¿el acreedor conservará en este caso su privilegio? Esto depende del motivo por el que la resolución fué desechada. Si es porque el acreedor perdió su privilegio y, por consiguiente, su derecho de resolución ya no puede tratarse de ejercer un privilegio extinguido. Pero la denegada de la acción de resolución no implica necesariamente la pérdida de los derechos; puede suceder que el acreedor haya renunciado á la resolución sin abdicar su privilegio; en este caso la demanda de resolución tendrá que ser desechada y el acreedor conservará, no obstante, su privilegio. Cualquiera que sea el motivo por el que la acción resolutoria esté desechada la purga seguirá su curso. El tercer adquirente estará al abrigo de la acción resolutoria, así como el adjudicatario, si el inmueble se remata. En este sentido el procedimiento de purga borra la acción resolutoria. Si, al contrario, la resolución es pronunciada el procedimiento de purga cae; se aplican en este caso los principios que rigen la condición resolutoria tácita, tal cual los hemos expuesto en los títulos *De las Obligaciones* y *De la Venta*.

§ V.—DERECHOS DE LOS ACREEDORES EN REQUERIR EL REMATE PÚBLICO DEL INMUEBLE.

*Núm. 1. ¿Cuándo hay lugar al ejercicio de este derecho?*

484. El art. 115 (Código Civil, art. 2185) dice: «Cuando el nuevo propietario ha hecho la notificación ya enunciada en el plazo fijado todo acreedor cuyo título está inscripto puede requerir el remate público del inmueble y su adjudicación.» Esto es lo que se llama el derecho de postura. Esto es, á decir verdad, una postura, como la ley le llama (art. 110, 2.º). Tiene por objeto volver á poner el inmueble en venta si el precio ó valor declarados por el tercer adquirente no son ó parecen no ser para los acreedores la representación exacta del valor del inmueble que les está hipotecado. Este derecho es de la esencia misma de la purga. Hemos dicho que la purga no es una derogación del derecho de los acreedores hipotecarios, que más bien es la realización de estos derechos. Los acreedores tienen derecho al valor del inmueble que les sirve de prenda; ordinariamente obtienen este valor por la expropiación; la purga reemplaza la venta forzada en el sentido de que el tercer adquirente ofrece á los acreedores su precio ó el valor del inmueble si lo adquirió á otro título que el de venta. La purga concluye ahí si los acreedores creen suficiente esta oferta; pero si la juzgan insuficiente, si esperan que el inmueble se remate en un precio más elevado, deben tener el derecho de pedir la reventa como tenían el derecho de proseguir la expropiación; la purga se convierte entonces en una venta forzada. Si la purga condujera ordinariamente á un remate el legislador hubiera hecho mal en permitirla, puesto que multiplica los gastos y obliga á los acreedores que usan del derecho del remate á hacerse postores ellos mismos, lo que puede serles desventajoso. Pero el remate en el espíritu de la ley y en la realidad no es más que una

garantía concedida á los acreedores contra el tercer adquirente que no ofreciera el verdadero valor del inmueble á los acreedores. Sabiendo que en caso de insuficiencia habrá remate los terceros adquirentes lo evitarán naturalmente haciendo ofertas que los acreedores tengan interés en aceptar; y aunque estas ofertas no alcanzan enteramente el precio que pudiera dar una adjudicación pública es, no obstante, más favorable á los acreedores que una venta forzada, pues la purga sin remate es poco costosa, mientras que los gastos de la expropiación son considerables y disminuyen, por tanto, la prenda de los acreedores. Tal es la purga en el espíritu de la ley; el derecho de remate es su elemento esencial, puesto que asegura á los acreedores el valor de la prenda.

485. ¿Cuándo pueden los acreedores usar del derecho de remate? Lo que acabamos de decir responde á la cuestión. La puja es una garantía que la ley da á los acreedores contra las ofertas insuficientes de los terceros adquirentes que quieren purgar el inmueble; supone, pues, que el procedimiento de purga está comenzado por las notificaciones hechas á los acreedores. El texto mismo de la ley lo dice: "cuando el nuevo propietario ha hecho la notificación del art. 110 (Código Civil, art. 2183) en el plazo fijado todo acreedor inscripto puede requerir el remate público del inmueble" (art. 115; Código Civil, art. 2185). Es, pues, necesario que las notificaciones estén hechas conforme á la ley y en el plazo que ésta prescribe para que los acreedores tengan el derecho de pedir el remate público del inmueble que el tercer adquirente quiere purgar. Hay, sin embargo, sentencias que han admitido el remate sin que el adquirente hubiese comenzado el procedimiento de la purga y sin que hubiese hecho ninguna notificación. Semejantes decisiones desconsideran la jurisprudencia; dejan creer que nada hay seguro en derecho y que la justicia es una lotería en

que hay tantos lotes malos como buenos. Se lee en estas sentencias que la ley no prescribe bajo pena de nulidad que las notificaciones tienen que ser hechas antes del remate. Contestamos que si no lo dijera la ley el sentido común lo dice: ¿puede tratarse de una cuestión de garantía contra el ejercicio de la purga cuando ésta no existe? ¿Qué importa que la ley no pronuncie la nulidad de un remate hecho sin notificaciones? No se trata de nulidad, se trata de saber cuándo es de aceptarse el remate, y en este punto la ley está tan clara como pueda serlo. Es después de que el nuevo propietario ha notificado á los acreedores su voluntad de purgar ofreciendo su precio á los acreedores inscriptos cuando éstos pueden rechazar esta oferta requiriendo el remate público. ¿Se concibe que una corte decida que los acreedores tienen derecho de rechazar ofertas que no les fueron hechas? Inútil es insistir más, la doctrina no tuvo en cuenta alguna estas extrañas decisiones; deberían enseñar una cosa á los prácticos: es que las sentencias no son oráculos. (1)

*Núm. 2. ¿Quién puede rematar?*

486. El art. 115 (Código Civil, art. 2185) contesta: "Todo acreedor cuyo título está inscripto." Es necesario que el título esté inscripto, puesto que se trata de ejercer un derecho hipotecario, y el ejercicio de la hipoteca está subordinado á la inscripción, la que la hace eficaz para con los terceros. De esto se sigue que el hecho material de la inscripción no basta para que el acreedor tenga el derecho de rematar, es necesario que la inscripción sea la regular manifestación de un derecho hipotecario. Esto es lo que la Corte de Caen estableció muy bien. En principio cuando

1 Véanse las sentencias de Limoges y de Rennes citadas por Aubry y Rau, t. III, p. 523, nota 48, pfo. 294. La Corte de Limoges acabó por cambiar su jurisprudencia. Limoges, 24 de Abril de 1863 (Dalloz, 1863, 2, 173). Compárese Martou, t. IV, p. 152, núm. 1498, y Pont, t. II, p. 617, núm. 1354.