

lo 83 (Código Civil, art. 2148) y el art. 89 (Código Civil, art. 2153). Esta última disposición rige las formalidades de la inscripción de la hipoteca legal del Estado, de las provincias, de los municipios y de los establecimientos públicos; hace excepción á la regla establecida por el art. 83; la regla es, pues, aplicable á todas las demás hipotecas, especialmente á la hipoteca legal de los menores, de los interdictos y de las mujeres casadas. El Código Civil aplicaba la misma disposición (art. 2153) á todas las hipotecas legales, porque todas eran generales; mientras que conforme á nuestra ley las hipotecas de los incapaces están sometidas al derecho común de la especialidad; por consecuencia, las formalidades de la inscripción son las mismas, salvo algunas ligeras diferencias que señalaremos.

42. El art. 2 adicional, que concede una hipoteca legal á los menores extranjeros y á las mujeres extranjeras, contiene un tercer párrafo que dice: Si la inscripción está fundada en actas hechas en el extranjero no se podrá hacer sino después que dichas actas hayan sido visadas por el presidente del tribunal de la situación de los bienes. Esta es la aplicación del art. 77 que dice: «Las hipotecas hechas en países extranjeros sólo tendrán efecto, con relación á los bienes situados en Bélgica, cuando las actas que contuvieren la estipulación hubieren sido revestidos con el vistobueno del presidente del tribunal civil del lugar de los bienes.» Resulta de la combinación de estos dos artículos que ninguna hipoteca constituida en el extranjero puede ser inscrita en Bélgica sino después de que las actas de donde resultan hubieren sido visadas. Pasaría igual con la hipoteca testamentaria porque los artículos 77 y 2 adicional establecen una regla general. También se les debe aplicar á los privilegios que resultan de las actas hechas en el extranjero; la razón es idéntica; aunque la ley no menciona los privilegios están comprendidos en la regla establecida

para las hipotecas, puesto que los privilegios son hipotecas con doble rango de preferencia.

43. En general el conservador hace las inscripciones sobre las requisiciones de las partes interesadas: es por este motivo por lo que, en nuestro concepto, el conservador no puede hacer inscribir á título de gerente de negocios; un tercero puede sin mandato requerir al conservador á inscribir una hipoteca, pero éste no puede requerirse á sí mismo. Eso sería obrar de oficio, y no hay derecho á obrar de oficio más que cuando la ley obliga: tales son los casos en que resulta un privilegio de una acta translativa ó declarativa de derechos reales inmobiliarios sometidos á la transcripción. Nos trasladamos á lo dicho en el título *De los Privilegios*. Por ahora se trata de saber en qué formas se debe hacer la inscripción de oficio. La ley no lo dice; se transporta, por lo mismo, al derecho común. En efecto, la inscripción de oficio no difiere en nada de la inscripción ordinaria, salvo que el conservador la haga sin ser requerido; es él quien la redacta, pero la redacta como lo hubieran hecho las partes interesadas. Toma los informes necesarios en las actas que está encargado de transcribir sin estar obligado á completarlos ni rectificarlos. Así transcrita el acta no contiene la elección de domicilio; el conservador no podría elegir por el acreedor; resultando de la naturaleza misma del domicilio elegido que es el acreedor el que lo debe escoger. (1)

44. El art. 3 de la Ley Hipotecaria prescribe la publicidad de las demandas en nulidad y en revocación de los derechos reales inmobiliarios: esta publicidad se hace por vía de inscripción. Sucede lo mismo con la cesión de un crédito privilegiado ó hipotecario: debe hacerse público por la misma vía. Quedaban por determinar las formalidades de esa inscripción: ese es el objeto del art. 84.

1 Martou, t. III, p. 170, núm. 1092.

*Núm. 1. Formalidades generales.**I. Designación del acreedor.*

45. La publicidad de los privilegios y de las hipotecas está establecida en interés de los terceros. De aquí se sigue que las inscripciones hipotecarias deben contener todos los informes que los terceros tengan interés en conocer. Generalmente la designación del acreedor les es indiferente; está prescripta en interés del acreedor mismo. Cuando el tercero adquirente quiere purgar debe notificarlo á los acreedores inscritos; debe, pues, hallar en las inscripciones de que le da copia el conservador una designación exacta de los acreedores. Si la designación fuera inexacta resultaría que el certificado del conservador sería incompleto; por consecuencia, las notificaciones no se podrían hacer al acreedor omitido, quedaría extraño á la purga y perdería su derecho hipotecario, que la purga, aunque hecha sin él, tiene por efecto borrar. Sucede lo mismo en caso de expropiación forzada; las notificaciones se hacen á los acreedores inscritos con el fin de que produzcan sus títulos y que sean colocados, si há lugar; si la designación que se halla en la inscripción es insuficiente el derecho de los acreedores amenazará perecer. También los terceros que hacen notificaciones en caso de expropiación y de purga no sufren las consecuencias de la omisión que resultaría de una indicación incómpeta del acreedor en la inscripción, recaerían en el acreedor. Es, pues, en su interés en el que se requiere esa primera mención. Hay, sin embargo, un caso en el cual la designación del acreedor se refiere á los terceros; las partes interesadas pueden pedir la cancelación de la inscripción en los casos previstos por la ley; la acción está intentada contra el acreedor y no puede estarlo si la inscripción no la hace conocer al acreedor.

46. Hay dos casos en que la designación del verdadero acreedor no está requerida, al menos en la opinión generalmente seguida. En caso de cesión de un crédito hipotecario se admite que la inscripción se puede hacer en nombre del cedente, aunque por efecto de la venta deja de ser acreedor. Lo mismo cuando el crédito de una sucesión; se admite que la inscripción se puede hacer en nombre del difunto, aunque el crédito pase de pleno derecho á los herederos. Nos trasladamos á lo dicho más atrás (números 8 y 4). (1)

47. La ley quiere que la inscripción contenga el nombre, apellido, domicilio y profesión del acreedor. Hay un caso en el que esa designación es imposible: cuando el crédito pertenece á una sociedad comercial que goce de personalidad civil; basta con indicar la razón social, no es necesario hacer conocer á los socios, porque ellos no son acreedores sino el sér moral, personificando á la sociedad á la que pertenece el crédito. (2)

48. La ley exige la indicación del domicilio real y además quiere que el acreedor haga la elección de un domicilio en un lugar cualquiera de la jurisdicción de la oficina (art. 83; Código Civil, art. 2148). ¿Por qué además del domicilio real se necesita de un domicilio elegido? El domicilio real es de ordinario prescripto para el mejor conocimiento de la persona cuyo nombre se debe indicar. Hay un caso en el que la indicación del domicilio real es necesario en interés de los terceros y del acreedor; conforme al Código de Procedimientos (art. 548) las sentencias que pronuncian un levantamiento ó una cancelación de inscripción hipotecaria deben notificarse en el domicilio de la parte condenada; es decir, en el domicilio real. En cuanto al domicilio

1 Pont, t. II, p. 363, núm. 963. Informe de la comisión especial [Parent, página 45].

2 Martou, t. III, p. 159, núm. 1068. Véase la jurisprudencia en el Repertorio de Dalloz, en la palabra Privilegios, núms. 1484 y 1485.

elegido es necesario porque según el art. 94 (Código Civil, art. 2156) las acciones á las que pueden dar lugar las inscripciones contra los acreedores se intentan por citas hechas contra su persona en el domicilio elegido. Es igualmente en el domicilio elegido donde se hacen las notificaciones en materia de purga (art. 2183; Ley Hipotecaria, art. 160) y de expropiación forzada (Código de Procedimientos, artículos 692 y 753). Siguese de esto que el domicilio de elección está requerido aunque el acreedor tuviera domicilio en la jurisdicción. Se tiene, pues, razón de decir que el domicilio real está sobre todo exigido para individualizar al acreedor. (1)

49. El art. 83 agrega: «A falta de elección de domicilio toda notificación relativa á la inscripción podrá ser hecha al Procurador del Rey.» Esta disposición decide una dificultad que ya se había presentado bajo el imperio del Código Civil. Se pretendía que la inscripción era nula cuando no contenía una elección de domicilio. Esta opinión no podía conciliarse con el principio de la nueva ley, la que no admite la nulidad más que en el caso en que la irregularidad causa un perjuicio á los terceros; y en el caso el único interés que tengan los terceros en que el domicilio esté elegido por el acreedor es que puedan hacerle las notificaciones y citas requeridas (núm. 48) para ciertas actas; la consecuencia más natural de la falta de elección de domicilio debe, pues, ser la de autorizar á los terceros para que hagan sus notificaciones al Procurador del Rey. Si el acreedor permanece en la ignorancia de las actas que le importa conocer debe culpar su descuido. (2)

50. El domicilio elegido es un domicilio ficticio y es de principio que las ficciones no pueden tener efecto fuera de

1 Tarrible, en Merlin, Repertorio, en la palabra Inscripción hipotecaria, párrafo 5, núm. 8, y la requisitoria de Merlin [t. XV, ps. 61 y 72].
2 Martou, t. III, p. 159, núm. 1070. Pont, t. II, p. 366, núm. 970.

los casos para los que fueron establecidos. Fué sentenciado, en consecuencia, que las ofertas de pago que un tercero hace al acreedor para ser subrogado á sus derechos deben ser notificadas no en el domicilio elegido sino en el domicilio real. En efecto, estas ofertas nada tienen de común con las notificaciones que deben hacerse en materia de inscripciones hipotecarias; y desde que no se está en los términos de la ficción se entra en el derecho común. (1)

51. «Es facultativo á aquel en cuyo favor existe una inscripción cambiar en el registro de hipotecas el domicilio que eligió» (art. 88; Código Civil, art. 2152). Cuando un domicilio está elegido en virtud del contrato no puede ser cambiado por la voluntad de una de las partes, porque en este caso la cláusula es un elemento de la convención, y las convenciones no pueden ser revocadas en todo ó en parte más que por el consentimiento de las partes contratantes (art. 1134). No sucede lo mismo cuando la elección del domicilio está mandada por la ley; entonces es un acto unilateral; todo lo que la ley quiere es que haya un domicilio elegido en la inscripción hipotecaria; nada impide, pues, que el acreedor lo cambie.

La ley agrega que los *representantes* del acreedor pueden también elegir otro domicilio. Estos representantes son los herederos del acreedor ó sus cesionarios. El art. 2152, que la ley belga ha reproducido, agregaba: «ó cesionarios por *acta auténtica*.» De que esta parte del artículo no ha sido reproducida no hay que concluir que un cesionario por acta privada tendría el derecho de cambiar el domicilio elegido por el cedente; el art. 5 de la Ley Hipotecaria establece como principio que la cesión de un crédito hipotecario debe constar por acta auténtica para que el cesionario pueda inscribirla; síguese de esto que no puede hacer cambio en la inscripción si la cesión no es auténtica, pues el que

1 Denegada, Sala Civil, 5 de Diciembre de 1854 (Dalloz, 1855, 1, 72).

no puede inscribir no puede tampoco modificar la inscripción. (1)

52. El Código Civil y la Ley Hipotecaria dicen que el acreedor puede cambiar el domicilio que eligió «á cargo de escoger é indicar otro en la misma jurisdicción.» La regla es que la inscripción debe contener una elección de domicilio; luego si el domicilio está elegido no puede pedirse que se quite esta mención; la ley sólo permite reemplazar por otra elección. Se enseña, sin embargo, que el conservador no tendría el derecho de negarse á la mención de una revocación pura y simple en los registros. (2) Esto es sobrepasar la ley. Si el conservador consintiera en hacer constar la revocación no resultaría que la inscripción fuese nula; los terceros tendrían el derecho de hacer sus notificaciones al Procurador del Rey. La ley hubiera podido autorizar al conservador á mencionar la revocación del domicilio elegido sin indicación del nuevo, pero no lo hizo, y es de principio que el conservador, como todo depositario de registros públicos, nada puede insertar ni cambiar si no es en virtud de la ley.

53. Los §§ 2 y 3 del art. 88 determinan las formas según las cuales debe hacerse el cambio de domicilio; son nuevas disposiciones que simplifican la marcha que se seguía bajo el imperio del Código Civil. El acreedor puede, como se exigía antes, entregar al conservador una acta auténtica comprobando su voluntad. La ley le permite también evitar estos gastos presentándose personalmente en la oficina del conservador; firmará en los registros una declaración de su cambio de domicilio. Queda una dificultad. El conservador puede no conocer al acreedor ó á su representante; en este caso su identidad, si el conservador lo exige,

1 Martou, t. III, p. 203, núm. 1133.

2 Martou, t. III, p. 202, núm. 1132. Compárese Pont, t. II, p. 365, número 967.

se certificará por un notario, quien firmará con el requirente la declaración consignada en el registro. (1)

II. Designación del deudor.

54. La designación del deudor es una de las menciones más esenciales de la inscripción hipotecaria. Es para que los terceros sepan qué la persona con quien tratan está gravada con hipotecas por lo que la ley prescribe la publicidad de los cargos hipotecarios. Es también en el deudor en el que se toma la inscripción en el sentido de que los registros de inscripción contienen el nombre de los deudores; no hay registro especial para los inmuebles hipotecados. Habría, pues, que prescribir la designación más exacta del deudor con el fin de que los terceros no fuesen engañados creyendo tratar con otra persona y no con la que realmente está gravada.

55. La inscripción debe contener «los nombres, apellidos, profesiones y domicilios de los deudores, ó una designación individual y especial, tal que el conservador pueda reconocer y distinguir en todos los casos al individuo gravado con hipoteca.» Esta disposición reproduce el art. 2148 con una leve modificación. El Código Civil quiere que la inscripción indique el nombre, apellido, domicilio del deudor, *la profesión, si la tiene, ó una designación individual y especial.* Según esta declaración se podría creer, como Tarrible lo enseñaba, que *la designación individual y especial* sólo se refería á la profesión. Esto era interpretar mal la ley; en efecto, el art. 2153, que contiene una disposición enteramente análoga, dice que la inscripción debe contener «los nombres, apellidos, profesión, domicilio, ó una *designación precisa del deudor.*» Esta redacción expresaba mejor el pensamiento del legislador. Puede suceder que el acreedor que requiere

1 Informe de la comisión especial (Parent, p. 48).

la inscripción no conozca las menciones que la ley exige, tales como los nombres y domicilios; esta última es, sobre todo, insegura amenudo, y en todo caso más difícil de conocer que la profesión. Por esto es que la ley hubo de conformarse, para el deudor, con una designación individual y especial que reemplaza las menciones particulares que exige en regla general. La redacción de la ley belga hace desparecer toda duda. (1)

Hay, á este respecto, una diferencia entre la designación del deudor y la del acreedor. La ley no se conforma con una designación especial para el acreedor; lo que es muy natural, pues el acreedor no puede ignorar sus nombres, profesión y domicilio. Sin embargo, la diferencia sólo es de teoría. Ya bajo el imperio del Código Civil se admitía que nada había de sacramental en la mención que la ley prescribe. (2) Esto es evidente conforme á nuestra Ley Hipotecaria; desde que la inscripción da á conocer al acreedor el objeto de la ley está alcanzado. Hay más, aunque no lo diera á conocer la inscripción sería válida, puesto que la designación del acreedor no interesa á los terceros (número 45).

56. Se presenta una dificultad en el caso en que la hipoteca fué constituida por un tercero y en el caso en que, cuando la inscripción, el inmueble hipotecado ha sido enajenado: ¿debe tomarse inscripción en el tercer adquirente ó en el deudor, ó la inscripción tomada en el deudor debe dar á conocer al adquirente? Ya hemos examinado la cuestión más atrás (núm. 11).

57. ¿En quién se tomará la inscripción si el deudor llega á morir? Transladamos igualmente á lo dicho más atrás acerca de este punto (núm. 12).

1 Informe de la comisión especial (Parent, p. 46).

2 Pont, t. II, p. 368, núm. 972.

III. Indicación del acta.

58. La inscripción debe contener, en tercer lugar, «la indicación especial del acta que confiere el privilegio ó la hipoteca.» Se dice que esta mención es extraña á la publicidad de los cargos hipotecarios. La comisión especial contesta á la objeción: «Los terceros tienen interés en consultar las cláusulas del título que pueden agravar la condición del deudor; tienen también interés en comprobar la validez de la inscripción tomada.» Y esta validez depende de la validez del título en virtud del cual el acreedor ha requerido la inscripción. Así no basta que la inscripción sea especial, es necesario que el acta que constituye la hipoteca ó de la que resulta el privilegio especifique el crédito y los inmuebles que están afectos á la garantía del acreedor. Si se trata de actas sometidas á la transcripción los terceros interesados pueden consultar el registro de transcripciones; si se trata de otras actas la inscripción se los dará á conocer y podrán pedir la presentación al deudor con el que contratan. (1)

Queda por saber cuál es el título que debe publicarse. El Código Civil decía *la naturaleza del título*. ¿Es el título que comprueba el crédito ó el título que establece la hipoteca ó del que resulta el privilegio? Es en este último sentido como se interpreta generalmente la ley; el art. 83 no deja ninguna duda acerca de este punto. ¿Qué debía entenderse por *naturaleza* del título? ¿Bastaba indicar si el título era auténtico ó se debía determinar de un modo más especial en virtud de qué acta se tomaba la inscripción? La ley belga ha consagrado esta última interpretación, y con razón. Importa á los terceros saber si la inscripción está tomada en virtud de un privilegio ó en virtud de una hipoteca, pues unas son las condiciones requeridas

1 Informe de la comisión especial (Parent, ps. 46 y siguientes).

para la conservación de los privilegios y otras son las que la ley exige para los diversos títulos que establecen ó especifican la hipoteca. Los terceros tienen interés en saber si la hipoteca es legal, convencional ó testamentaria. Las condiciones de validez difieren según las diversas hipotecas. Es para poder evitar toda duda por lo que el legislador belga, en lugar de decir *naturaleza* del título, ha prescrito la indicación *especial* del acta que confiere la hipoteca ó el privilegio.

59. El art. 83 exige también la mención de la *fecha* del acta. Se trata siempre del título que constituye la hipoteca ó del que resulta el privilegio. La validez de la inscripción puede depender de la fecha del título en virtud del que está hecha. Tal sería, por ejemplo, la inscripción tomada en virtud de una hipoteca consentida por un quebrado; todo depende, en este caso, de la época en que fué constituida la hipoteca. Por otra parte, las hipotecas se extinguen por la prescripción; importa, pues, á los terceros saber en qué época nació la hipoteca.

60. ¿Cuando un crédito está cedido cuál es el título que debe indicarse en la inscripción? Bajo el imperio del Código Civil fué sentenciado que la inscripción debía indicar no el acta de cesión sino el acta que había dado nacimiento al privilegio ó á la hipoteca. (1) La nueva ley zanja la dificultad diciendo que la inscripción debe contener la indicación especial del acta que confiere la hipoteca ó el privilegio, y no es el acta de cesión la que establece el derecho hipotecario, es el acta que confirió el derecho al cedente; es, pues, esta acta la que debe dar á conocer la inscripción.

61. ¿Se pregunta si la inscripción debe indicar el acta confirmativa cuando el acta constitutiva de la hipoteca era nula y fué confirmada? La cuestión está decidida por el

1 Véase la jurisprudencia en el Repertorio de Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 1557. Compárese Pont, t. II, p. 374, núm. 982.

texto y por los principios que rigen la confirmación. ¿Es el acta confirmativa la que confiere la hipoteca ó el privilegio? Nó, pues la confirmación nada agrega al título, lo purga sólo de un vicio que tenía; siempre es, pues, el acta y no el título lo que permanece la única fuente del derecho hipotecario; por consiguiente, la indicación de este título basta. Se dirá que la confirmación del título interesa á los terceros, puesto que validando el título valida la inscripción. Sin duda, pero el vicio que tenía el título no le impide ser válido en el sentido de que produce todos sus efectos hasta que haya sido anulado; la inscripción puede, pues, ser tomada en virtud de un título nulo (núm. 28). Cuando después el acta está confirmada esta confirmación debiera también publicarse con el fin de avisar á los terceros que no pueden prevalecerse de la nulidad del título y de la inscripción. Pero la ley no lo exige y el intérprete no puede agregar nada á la ley. Por la misma razón debe decidirse que si cuando la inscripción el acta estaba ya confirmada no es necesario indicar el acta confirmativa. (1)

IV. Indicación del crédito.

62. La indicación del crédito es tan esencial como la del deudor; no basta que los terceros sepan que los bienes de la persona con la que tratan están gravados de hipotecas, es necesario que conozcan el monto de los cargos hipotecarios para que puedan asegurarse de si poseen todavía garantías de solvencia. En el sistema de la ley belga el crédito debe ser especificado por la misma acta que produce el privilegio ó la hipoteca; no hay hipoteca ni privilegio sin especificación. Cuando el crédito está indeterminado por su naturaleza las partes deben valuar su monto; la inscripción, á

1 En sentido contrario, Martou, t. III, p. 164, núm. 1077.