

llos cuya inscripción caducó no tienen ningún derecho contra el tercer detentor; este adquirió el inmueble libre de todo cargo hipotecario no inscripto, y las inscripciones no renovadas son como si no hubieran sido hechas. El derecho de los acreedores no inscriptos puede perecer en este caso; si el adjudicatario que revende es insolvente el derecho que tienen en el precio no se realizará por su garantía hipotecaria, ya no tienen acción contra el tercer adquirente. (1) Hay una sentencia de la Corte de Lieja en este sentido, y esto no es dudoso. (2)

II. Venta voluntaria.

135. La venta voluntaria que hace el deudor de un inmueble hipotecado no dispensa á los acreedores hipotecarios de renovar sus inscripciones. En efecto, el comprador no se obliga como lo hace el adjudicatario, en caso de embargo, á pagar el precio á los acreedores inscriptos, se obliga á pagar al vendedor; los acreedores no adquieren, pues ningún derecho en el precio. El único derecho que tengan es el que les da la hipoteca en el inmueble; pero este derecho no lo pueden ejercer más que si la hipoteca está inscripta y si la inscripción está renovada para su conservación. Poco importa que el comprador transcriba; la transcripción no tiene más que un efecto único en lo que se refiere á la conservación de las hipotecas: es que el acreedor no puede tomar inscripción después que fué transcrita la acta de enajenación; en este sentido la condición de los acreedores anteriores está fijada, pero no resulta de esto que aquellos cuya hipoteca estaba inscripta no tengan que renovar su inscripción. El principio generalmente admitido en esta materia (núm. 128) no deja ninguna duda en este punto. Mientras que los acreedores no han adquirido un derecho en el pre-

1 Martou, t. III, p. 227, núm. 1160, según el informe de la comisión.

2 Lieja, 18 de Junio 1874 (Pasicrisia, 1874, 2, 312).

cio tienen que renovar sus inscripciones, y la venta no da ningún derecho á los acreedores hipotecarios contra el comprador, sólo tienen contra éste el derecho de prosecución, y el derecho de persecución del inmueble contra los terceros detentores no realiza seguramente la hipoteca. Este mismo derecho de prosecución sólo lo tienen á condición de que la inscripción subsista en el momento en que la ejercen, y, como lo vamos á decir, no basta ejercer un derecho de prosecución para adquirir un derecho en el precio. Esto también es de evidencia, no siendo el derecho de prosecución más que un medio de llegar á la realización del derecho hipotecario en caso de enajenación del inmueble hipotecado. Si recordamos estos principios elementales es porque fueron contestados ante la Corte de Casación de Bélgica; se entiende que la Corte ha desechado el recurso decidiendo que el derecho de prosecución está subordinado á la existencia de una inscripción que subsista y esté, por consiguiente, renovada cuando la acción que el acreedor ejerce contra el tercero detentor. (1)

136. Lo que induce al error á los prácticos es que el Código Civil y la Ley Hipotecaria que lo reproduce están muy mal redactados. Según el art. 97 de nuestra Ley Hipotecaria (Código Civil, art. 2167) el tercero detentor que no purga permanece *por el solo efecto de las inscripciones obligado como detentor* á todas las deudas hipotecarias y goza de los plazos y términos concedidos al deudor originario. Se creería, según esta disposición, que el adquirente está obligado á pagar á los acreedores como deudor, en virtud de la inscripción; lo que conduce fácilmente á un error; á saber: que los acreedores hipotecarios no tienen ya nada que hacer para resguardar sus derechos. El principio está mal formu-

1 Denegada, 6 de Agosto de 1846 (Pasicrisia, 1847, 1, 139). Martou, t. III, p. 229, núm. 1161. Pont, t. III, p. 436, núm. 1059. Aubry y Rau, t. III, página 378, nota 18, pfo. 280. Véase la jurisprudencia en el Repertorio de Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 1684.

lado; el tercero detentor á nada está obligado; precisamente porque es tercero detentor, es decir, *tercero* en cuanto á la deuda, está obligado como detentor á dejarse expropiar. Luego los acreedores sólo tienen acción en el inmueble, y es de principio que no pueden promover en el inmueble más que á la condición de estar inscriptos y de conservar su inscripción renovándola hasta que hayan adquirido un derecho en el precio. De esto se sigue que la prosecución que los acreedores ejercen contra el tercero detentor pidiéndole que pague ó abandone no realiza su derecho hipotecario y no los dispensa, por consiguiente, de renovar la inscripción. La Corte de Gante lo sentenció así en una sentencia muy bien motivada, lo cual es raro en esta materia, imitando en general los jueces la mala redacción de la ley. No se podría pretender, dice la sentencia, que la notificación dirigida al tercero detentor hace producir á la inscripción su efecto legal. En efecto, esta inscripción, á la que los acreedores no pueden dar requerimiento, no es más que un preámbulo para llegar al embargo y á la expropiación del inmueble contra el tercero detentor. Sólo cuando el derecho real en el inmueble está convertido en un derecho en el precio es cuando la inscripción produce su efecto legal: lo que entra en la primera hipótesis de la venta forzada. Pero para que el derecho en el inmueble pueda transformarse en derecho en el precio es necesario que en el momento en que esta transformación se hace el derecho hipotecario esté conservado por una inscripción, renovada si há lugar. (1)

137. Lo mismo sucede cuando á promoción del acreedor una sentencia condena al tercero detentor á pagar ó á abandonar. La Corte de Douai se equivocó en esto y había decidido que por esta sentencia la inscripción producía todo

1 Gante, 23 de Mayo de 1845 (Pasieris, 1845, 2, 163. Compárese la jurisprudencia francesa en Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 1690, 1.º y 4.º. Martou, t. III, p. 1162. Pont, t. II, p. 438, núm. 229, núm. 1062.

su efecto; la sentencia fué casada; el error de la Corte es evidente. Basta para probarlo recordar el principio en el que todos están acordes (núm. 128). ¿El acreedor adquiere un derecho en el precio cuando notifica al acreedor pagar ó abandonar y que el juez acoge su demanda? Acabamos de decir que esto es un preliminar de la expropiación: el inmueble permanece propiedad del comprador si la expropiación se persigue, la prosecución se hace en el inmueble, y para perseguir al inmueble el acreedor debe haber conservado su derecho en dicho inmueble por la inscripción, cuidando de renovarla. (1)

138. Puede, sin embargo, suceder que á consecuencia de una venta voluntaria los acreedores adquieran un derecho en el precio, lo que los dispensa de renovar la inscripción. La dificultad está en precisar las condiciones bajo las cuales los acreedores extraños á la venta se convierten en acreedores del comprador. Esto sucede en virtud de una cláusula del contrato de venta cuyo beneficio está aceptado por los acreedores. Pero para que así sea es necesario ante todo que la cláusula obligue al adquirente á pagar su precio á los acreedores inscriptos. El cuaderno de cargos de una venta voluntaria hecha ante el notario dice que la casa se vende como libre de toda deuda en el sentido de que el precio servirá para extinguir los cargos que tiene. ¿Esta cláusula da un derecho en el precio á los acreedores? Nó, pues se dice en el cuaderno de cargos que el adjudicatario pagaría el precio á los vendedores. No había, pues, ninguna liga de obligación entre el adquirente y los acreedores; desde luego éstos no tenían derecho y, por consiguiente, debieron haber renovado sus inscripciones. Cuando más tarde promovieron contra el adquirente hipotecariamente las ins-

1 Casación, 31 de Enero de 1854 (Dalloz, 1854, 1, 79). Martou, t. III, página 230, núm. 1163. Pont, II, p. 438, núm. 1062.

cripciones habían caducado. Pretendieron en vano que la inscripción había producido su efecto; la Corte de Bruselas decidió que el adjudicatario no había contraído ninguna obligación personal con los acreedores; que éstos quedaban, por consiguiente, acreedores hipotecarios con derechos sólo en el inmueble y obligados en el título á conservar su inscripción renovándola. (1)

En el caso siguiente fué sentenciado por la Corte de Casación de Bélgica que los acreedores habían adquirido un derecho al precio. Estaba estipulado en el acta de venta que el precio sería pagado en manos de los acreedores útilmente inscriptos según el orden por abrir entre ellos. Seis acreedores inscriptos comparecieron ante un notario, juntamente con el vendedor y los compradores, para proceder á un orden amigable. El notario redactó una orden que los comparentes aprobaron como exacta y regular; los que no estaban colocados dieron cancelación de sus inscripciones. Uno de los acreedores colocados no renovó su inscripción; los compradores no pagaron el precio y este acreedor promovió contra ellos la expropiación del inmueble vendido. Cuestión de saber si la cláusula del acta de venta aceptada y ejecutada por todas las partes interesadas por la orden amigable al que habían procedido había conservado el derecho del acreedor cuya inscripción había caducado. La afirmativa no era dudosa en lo que se refería al derecho al precio; los compradores se habían convertido en deudores personales de los acreedores y con este título éstos no necesitaban inscripción, puesto que no obraban como hipotecarios. Pero había duda acerca del punto de saber si el acreedor cuya inscripción había caducado podía expropiar el inmueble *vendido* contra los compradores cuando no tenía ya derecho hipotecario. La Corte de Casación respon-

1 Bruselas, 22 de Junio de 1853 (Pasicrisia, 1855, 2, 5).

de que la expropiación del inmueble vendido no cambiaba nada los derechos respectivos de las partes tal cual habían sido fijados por la convención de orden; la perención no podía quitar al acreedor el derecho que le aseguraba la convención. Hubiera sido de otro modo, dice la Corte, si los adquirentes hubiesen consentido derechos en el inmueble á un tercero; en este caso éste hubiera apartado á los acreedores cuya inscripción había caducado. (1) La decisión es justa, pero los motivos no están claramente enumerados; lo que equivocó al primer juez es que un acreedor cuya inscripción no está renovada promovía contra el inmueble que le había sido dado en hipoteca y en el que no podía ya ejercer un derecho hipotecario, puesto que su inscripción había caducado. ¿Pero es como acreedor hipotecario como el acreedor perseguía la expropiación? Nó, obraba como acreedor personal de los compradores en virtud del contrato de orden intervenido entre las partes. En este sentido la Corte de Casación tiene razón en decir que nada se había cambiado en el derecho de las partes; el acreedor sólo hacía perseguir la ejecución del contrato en el inmueble vendido como hubiera podido ejercerlo en otros bienes de los compradores convertidos en sus deudores personales.

139. Hay todavía otro caso en el cual el adquirente se convierte en deudor personal de los acreedores inscriptos. Estos lo demandan en virtud de su derecho hipotecario; el tercero detentor abandona el inmueble hipotecado, luego lo recobra como la ley le da derecho á ello. Esta devolución cambia completamente las relaciones que existían cuando el tercero detentor y los acreedores hipotecarios; hasta entonces éstos perseguían sus derechos en los bienes hipotecados; aun después del abandono continuaban el procedi-

1 Denegada, 17 de Enero de 1861 (Pasicrisia, 1861, 1, 110). Compárese Denegada de la Corte de Casación de Francia, Sala Civil, 9 de Julio de 1834 (Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 1684, 4.º)

miento expropiando los inmuebles abandonados; luego tenían que renovar su inscripción. Pero al recobrar el inmueble el tercero detentor se obliga á pagar toda la deuda (artículo 101; Código Civil, art. 2173); se convierte, pues, en deudor personal; con este título lo pueden demandar los acreedores inscritos en el momento en que hace el recobro del inmueble, aunque los acreedores no renovaran sus inscripciones, pues ya no obran contra él como acreedores hipotecarios; dejan, al contrario, de perseguir el inmueble para atenerse al compromiso personal contraído por aquel que hasta entonces sólo estaba obligado como tercero detentor y que ahora está obligado en virtud de la obligación que contrato de pagar toda la deuda, y la persecución de la deuda personal nada tiene de común con la inscripción hipotecaria. (1) Importa agregar, como lo hemos ya dicho, que los acreedores están dispensados de renovar su inscripción en lo que toca á su acción contra el tercero adquirente que recobró el inmueble; tienen interés en conservar su derecho en el inmueble en el caso en que el tercero convertido en deudor no satisfaga sus compromisos y enajene los bienes; y para conservarlo tienen que renovar su inscripción.

140. La purga que hace el adquirente da lugar á menos dificultades. El que quiera purgar debe ofrecer á los acreedores inscritos pagar las deudas y cargos hipotecarios hasta concurrencia de su precio (art. 113; Código Civil, artículo 2184). Sobre esta notificación todo acreedor inscrito puede en los cuarenta días requerir el remate del inmueble; por no haber los acreedores usado de esa facultad el valor al del inmueble queda fijado por el precio ofrecido por el adquirente. ¿Cuál es la influencia de este procedimiento en el derecho de los acreedores? Es cierto que los acreedores adquieren un derecho en el precio en el caso en que no haya

¹ Denegada, 24 de Febrero de 1830 (Daloz, en la palabra Privilegios, número 1685, 3.º) Martou, t. III, p. 230, núm. 1164.

pujas, pero hay controversia en el punto de saber si adquirieron este derecho desde las notificaciones hechas por el tercero adquirente ó si sólo existe después del vencimiento de los cuarenta días durante los que se puede ejercer el derecho de pujar. La comisión especial se pronunció por esta última interpretación, que, en nuestro concepto, es la buena.

El comprador que se hace propietario á consecuencia de una venta voluntaria no es deudor del precio con relación á los acreedores, aunque el inmueble esté gravado con inscripciones por más de su valor y que se proponga purgarlo. ¿Se hace deudor ofreciendo su precio á los acreedores inscritos? Nó, la oferta no lleva ninguna obligación en tanto que no sea aceptada; es hasta entonces una simple peticion que no obliga al adquirente; no puede estar obligado más que por una convención formada entre él y los acreedores, y toda convención exige un concurso de voluntades. No podría haber deudor donde no hay estipulante; y la oferta sólo es extraña á los acreedores inscritos; no estipulan nada y no aceptan nada. Después que el adquirente les ha notificado su oferta son libres para aceptarla ó rehusarla; la rehusan pidiendo que el inmueble se remate; aceptan tácitamente ó no piden el remate; el contrato por esta aceptación tácita no se forma sino al vencimiento de los cuarenta días durante los que el acreedor puede usar de la facultad que la ley le da. Se puede formar antes por la declaración expresa que hicieran los acreedores. Desde que existe el concurso de consentimientos hay una convención en virtud de la cual los acreedores tienen derecho al precio, lo que decide cuestión de renovación de la inscripción.

Los acreedores no están obligados á renovar la inscripción, puesto que el derecho hipotecario está realizado en el sentido de que tienen un derecho adquirido en el precio