

en virtud de un contrato. (1) Dijimos que había un contrato; los autores cuya opinión seguimos dicen que se forma un cuasicontrato entre los terceros adquirentes y los acreedores inscriptos. Esto no es exacto; el cuasicontrato implica un compromiso que se forma sin concurso de voluntades por un *hecho* (art. 1370), y cuando el tercero adquirente ofrece su precio manifiesta su voluntad igualmente y los acreedores que aceptan su oferta manifiestan también una voluntad que poco importa que sea tácita ó expresa; este concurso de voluntades constituye un contrato, y es porque hay contrato por lo que los acreedores inscriptos adquieren un derecho en el precio y están dispensados de renovar la inscripción.

Hay otra opinión en la que se admite que el derecho de los acreedores sobre el precio existe desde que el adquirente ha hecho á los acreedores inscriptos las notificaciones prescriptas por la ley. Se supone que la oferta se hace con condición de aceptación; cumpliéndose la condición retrotrae al día de las ofertas. Esta opinión, más generalmente seguida, sobre todo por la jurisprudencia, está en oposición con los principios más elementales. Decir que la aceptación de la oferta retrotrae es confundir la simple policitud con la obligación condicional. Si la condición retrotrae en los contratos es que las dos partes han tratado bajo esta condición; es en virtud de su voluntad por lo que el contrato existe desde que lo han formado en el caso en que se verifique la condición. Y cuando el tercero adquirente hace la oferta de su precio aun no hay contrato, ni condicional ni puro y simple, porque el condicional también exige un concurso de consentimientos; no se puede, pues, tratar de retroacción. La verdad es que la oferta del adquirente es una policitud y que no se hace obligatoria para el

1 Informe de la comisión especial (Parent, p. 55). Martou, t. III, p. 230, núm. 1165. Troplong, t. III, núm. 723. Pont, t. II, p. 437, núm. 1060.

que la ha hecho y para los acreedores sino después que éstos la han aceptado ya expresa ó tácitamente. (1)

141. Cuando se dice que los acreedores tienen un derecho adquirido en el precio después de los cuarenta días contados desde la oferta que les haga el adquirente esto quiere decir que no tienen necesidad de renovar su inscripción para conservar su derecho de preferencia en el precio, el derecho está realizado. Pero los acreedores siempre están interesados en renovar su inscripción para el ejercicio eventual del derecho de prosecución. El adquirente que ha purgado puede revender el inmueble libre de todos los cargos no inscriptos; y si no cumple el compromiso que contrato con los acreedores éstos no tendrán más que una acción personal contra él; acción inútil si es insolvente. En vista de este peligro que los amenaza los acreedores obrarían prudentemente renovando su inscripción y conservando su derecho de prosecución contra un subadquirente. (2)

142. Si un acreedor inscripto requiere el remate del inmueble en el plazo de cuarenta días la oferta hecha por el adquirente de pagar su precio decae, puesto que no la aceptan. La había hecho para conservar el inmueble, pues á consecuencia del remate no lo conserva, puesto que el inmueble se va á revender en las formas prescriptas por la expropiación forzada. No habiéndose formado el contrato entre el adquirente y los acreedores éstos no pueden pretender que han adquirido un derecho en el precio que han rechazado. A decir verdad el procedimiento de la purga cesa para ser reemplazado por el procedimiento de la expro-

1 Véanse los autores y las sentencias citadas por Aubry y Rau, t. III, p. 379, nota 23, pfo. 280. Troplong refuta muy bien esta opinión (t. III, núm. 724). Aubry y Rau propusieron una tercera opinión que creemos inútil discutir siendo ciertos los principios.

2 Martou, t. III, p. 232, núm. 1166. Aubry y Rau, t. III, p. 380, notas 25 y 26, pfo. 280 y las autoridades que citan. Denegada, 31 de Marzo de 1848 (Daloz, 1848, 1, 117).

piación; se cae, pues, en la hipótesis de la venta forzada y, por consiguiente, se debe aplicar lo que dijimos de la adjudicación. El derecho de los acreedores hipotecarios no se realizará más que por la adjudicación del inmueble; deben, pues, tener cuidado de renovar su inscripción hasta que se pronuncie la adjudicación. Nos trasladamos á lo dicho de la venta forzada en el núm. 131.

La jurisprudencia se pronunció por la opinión contraria. Se ha juzgado que la puja no hace más que substituir un nuevo adquirente al primero y asegurar, por lo mismo, los derechos de los acreedores aumentando el monto del precio que se ha de distribuir entre ellos. Estos son los términos de una sentencia de la Corte de Casación. (1) Nos parece que hay una confusión de ideas en esta doctrina. Sin duda que el remate tiene por objeto aumentar el precio por distribuir, y la facultad de requerirlo asegura el derecho de los acreedores, pero con la condición de que lo hayan conservado; se necesita, pues, que hayan renovado su inscripción. Esto no es dudoso si se atiende uno al principio admitido por la doctrina y la jurisprudencia (núm. 128). ¿Adquieren los acreedores un derecho en el precio por el único hecho de la oferta que les haga el adquirente? No deben aceptar la oferta (núm. 141), y lejos de aceptarla la desechan, no quieren la purga que se les propone, recurren á la expropiación. Pero expropiar al adquirente es ejercer el derecho de prosecución, y para ejercer este derecho los acreedores deben estar inscriptos; por tanto, deben conservar su inscripción renovándola. La jurisprudencia confunde el remate en caso de purga con la purga temeraria en caso de expropiación. Esta no hace más que conservar los derechos que los acreedores tienen en la primera adjudicación (número 132); mientras que el remate del inmueble en caso de

1 Denegada, 30 de Marzo de 1831 (Dalloz, en la palabra Privilegios, número 1686, 1.º, y las otras sentencias que se citan.

purga no puede confirmar los derechos de los acreedores sobre el precio, puesto que no tenían derecho adquirido en el precio; el adquirente se los había ofrecido y ellos los rechazaron; ¿pueden reclamar como un derecho una oferta que no quisieron? La opinión que sostenemos, muy bien defendida por Troplong, fué admitida por la comisión especial y por los intérpretes de nuestra Ley Hipotecaria. (1)

143. El adquirente se puede hacer adjudicatario cuando el inmueble se vende en subasta pública. ¿Se debe concluir que los acreedores que no renovaron su inscripción pueden prevalecerse de la oferta que les haya hecho el adquirente y que se halla realizado á consecuencia de la adjudicación? Nó, esto sería confundir la subasta pública con la puja temeraria. No es exacto decir que haciéndose adjudicatario el adquirente realiza su oferta; no se puede tratar de la oferta, puesto que los acreedores la han desechado. No es el precio ofrecido el que el adquirente convertido en adjudicatario paga á los acreedores sino el precio de adjudicación; se los paga no en virtud de la venta voluntaria seguida de la purga, lo paga como adjudicatario. Luego son los principios que rigen la expropiación los que se deben aplicar y no los que rigen la purga; y el adjudicatario paga su precio á los acreedores inscriptos, pues lo paga como consecuencia de la acción hipotecaria. La ley dice (art. 115; Código Civil, art. 2185) que la subasta la pueden requerir los acreedores inscriptos; es, pues, en virtud de su derecho hipotecario por lo que obran, y el derecho hipotecario no se puede ejercer sino á condición de conservarlo renovando la inscripción hasta que se realice aquél; y en la especie no se realiza más que por la adjudicación del inmueble puesto á remate público. (2)

1 Troplong, t. III, núm. 726. Informe de la comisión especial (Parent, página 55). Martou, t. III, p. 232, núm. 1167. En sentido contrario, Aubry y Rau, t. III, p. 380, nota 24, pfo. 280.

2 Martou, t. III, p. 234, núm. 1167.

144. Aun se presenta otra dificultad en esta materia tan difícil. Es uno de los acreedores hipotecarios, el primero inscripto, quien compró el inmueble. Deudor del precio con respecto al vendedor es al mismo tiempo su acreedor; su deuda se extingue por compensación del mismo modo que su crédito; ¿debe, sin embargo, renovar su inscripción? Al primer golpe de vista se podría creer que no se puede ya tratar de hipotecar ni de inscribir. El adquirente no es ya acreedor, ha pagado su deuda con su crédito; luego su derecho hipotecario se ha realizado completamente, tiene más que un derecho al precio, está pagado por vía de compensación; ¿con qué objeto entonces renovaría la inscripción? Se dice aún en favor del acreedor convertido en adquirente del inmueble hipotecado que está en la imposibilidad legal de renovar la inscripción. ¿Puede hipotecar é inscribir sobre sus propios bienes? Estos argumentos son muy especiosos; sin embargo, la jurisprudencia constante de la Corte de Casación se pronunció contra el acreedor que después de haber comprado el inmueble deja caducar su inscripción. Desde luego se debe apartar la compensación; ésta se refiere exclusivamente á las relaciones del acreedor y del deudor y no cambia de naturaleza cuando el acreedor estipula, como se hace de ordinario, que su crédito se compensará con el precio. La compensación que se hace entre las partes no amenaza los derechos de los demás acreedores inscriptos después del adquirente. Si éste no purga está sometido á la acción hipotecaria de los acreedores. Sobre esta acción se abre una orden; para que el adquirente se pueda presentar en ella como acreedor hipotecario es necesario que esté inscripto y que haya renovado su inscripción. En vano se diría que no puede inscribirse contra sí mismo, la Corte de Casación contesta que reúne dos calidades que con relación á los terceros no se confunden: la de acreedor y la de adquirente; como acreedor debe renovar su inscripción si quiere

prevalecerse de su derecho hipotecario; si la inscripción ha caducado deja de ser acreedor hipotecario y queda sujeto, como detentor de un inmueble hipotecado, á la acción de los acreedores inscriptos. En vano también opondrían los acreedores que su derecho hipotecario se ha realizado por la compensación; no puede oponer la compensación á los acreedores, para ellos el derecho hipotecario no se realiza más que por vía de orden, ya por la adjudicación y como consecuencia de la purga; en tanto que no ha habido reglamento de orden entre los acreedores el derecho de ninguno de ellos se ha realizado, luego todos deben conservarlo: el acreedor adquirente del inmueble como los demás. (1)

### III. Quiebra.

145. Se ha sostenido y juzgado que el estado de quiebra dispensaba á los acreedores del quebrado de renovar sus inscripciones. Esta doctrina no encontró apoyo; confunde la disposición que es la consecuencia de la declaración de quiebra y la conservación de los derechos que pertenecen á los acreedores. La sentencia declarativa de quiebra despoja al quebrado y fija la situación de los acreedores. A partir de ese momento ningún acreedor puede ya adquirir un derecho de preferencia en los bienes de la masa; la ley no permite ni á los mismos acreedores hipotecarios que hubieran descuidado inscribir y hacer inscripción en los bienes del quebrado. Pero esto nada tiene de común con la conservación del derecho hipotecario de los acreedores inscriptos antes de la declaración de la quiebra. Si se atuviera uno al principio que rige la materia (núm. 128) no habría habido duda sobre este punto. El acreedor debe renovar su inscripción en tanto que su hipoteca sea realizada por el de-

1 Denegada, 5 de Febrero y 1.º de Mayo de 1828 (Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 1692 y las demás sentencias que se citan por él. Troplong, t. III, bp. 726 *is.* Martou, t. III, p. 234, núm. 1169.

recho que adquiere en el precio. ¿Es que la quiebra da á los acreedores hipotecarios un derecho en el precio? La pregunta no tiene sentido; no puede haber derecho en el precio en tanto que no haya venta; luego apesar de la quiebra los acreedores deben renovar sus inscripciones hasta la venta del inmueble hipotecado y la fijación definitiva del precio. Creemos inútil insistir habiéndose pronunciado la doctrina y la jurisprudencia en el mismo sentido. (1)

146. Con mayor razón es así cuando una sucesión se acepta bajo beneficio de inventario ó que esté vacante. La aceptación beneficiaria y la herencia vacante no dan ningún derecho á los acreedores hipotecarios sobre el precio del inmueble, su derecho sólo se realiza cuando la venta; hasta entonces deben renovar su inscripción. No hay duda en este punto. (2)

1 Véanse las fuentes en Aubry y Rau, t. III, p. 375, nota 13, pfo. 280; Dalloz, Repertorio, en la palabra Privilegios, núm. 1670 y 1671. Agréguese Bruselas, 11 de Agosto de 1854 (Pasicrisia, 1855, 2, 124).

2 Aubry y Rau, t. III, p. 275, nota 12, pfo. 280 y las autoridades que citan. Véase la jurisprudencia en el Repertorio de Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 1671. Agréguese Lieja, 9 de Marzo de 1818 (Pasicrisia, 1818, p. 56).

## CAPITULO V.

### DE LA CANCELACIÓN Y REDUCCION DE LAS INSCRIPCIONES.

#### SECCION I.—De la cancelación.

##### § I.—NOCIONES GENERALES.

147. La cancelación consiste en la anotación que el conservador hace al margen de la inscripción hecha en los registros de que dicha inscripción está cancelada ó rayada en virtud del levantamiento consentido por el acreedor ó en virtud de una sentencia que ordene la cancelación. De esta manera la inscripción no está borrada ó rayada; los registros deben siempre quedar intactos. Puede suceder que la inscripción rayada sea restablecida; debe, pues, mantenerse, á reserva de que el conservador señale que está rayada ó que sea restablecida después de haber sido cancelada.

148. Se concibe el interés que tiene el propietario del inmueble en que las inscripciones que lo gravan sean canceladas. La inscripción es la manifestación del cargo hipotecario que desmembra la propiedad y disminuye el crédito del propietario; los inmuebles gravados de inscripciones se venden difícilmente y no dan ningún crédito al poseedor, á menos que el valor del bien no sobrepase al monto de los cargos. Cuando hay varios acreedores inscriptos el que está prevaletido por inscripciones anteriores está interesado en