

ción de la obligación principal. A medida que los acreedores están desinteresados cancelan las inscripciones á pedimento del nuevo propietario.

Pero puede haber, y hay amenudo, acreedores que no vienen en orden útil porque el inmueble está gravado de inscripciones por más de su valor. El art. 116 (Código Civil, art. 2186) contiene á este respecto la disposición siguiente: «Las inscripciones que no vienen en orden útil serán rayadas por la parte que excederá á consecuencia del orden amigable ó judicial hecho conforme á las leyes de procedimientos.» Este es el efecto propio de la purga y su utilidad; tiene por objeto borrar los cargos hipotecarios que pasan del valor del inmueble hipotecado. Al aceptar el precio que les ofrece el nuevo propietario, los acreedores inscriptos consienten implícitamente en ver borrarse sus inscripciones por la distribución del precio que se hace en el orden fijado entre ellos ú ordenado por el juez. Efectivamente, esta distribución les procura toda la ventaja que podían esperar de hipotecas que exceden del valor del inmueble. Esto es una suerte de colocación que depende del precio en que se venderá el fundo hipotecado, y su aceptación del precio prueba que representa el valor del inmueble; cuando este valor se distribuye á los acreedores sus hipotecas han producido el efecto que podían producir; desde luego todo queda consumado, las inscripciones tienen que desaparecer.

Hay, sin embargo, inscripciones que subsisten: el último párrafo del art. 116 dice: «El nuevo propietario queda sometido á los privilegios é hipotecas que vienen en orden útil por razón de los créditos no exigibles de los que no quisiera ó no pudiera librarse.» Esta disposición es una consecuencia del principio establecido por la nueva ley en lo que se refiere á los créditos con plazos. El nuevo propietario goza de los plazos concedidos al deudor originario (artículo 113); si usa de este derecho para pagarlos sólo al

vencimiento el crédito subsistirá y, por consiguiente, la hipoteca hasta que venza el plazo y que el adquirente pague. Asimismo el nuevo propietario debe observar los términos estipulados contra el deudor personal; en este caso, no siendo pagado el crédito, la extinción de la hipoteca sera aplazada hasta que el pago se haga á su vencimiento.

557. La purga supone la transcripción del título del nuevo propietario. Si hubo adquirentes sucesivos antes del cumplimiento de las formalidades de la purga y que sus títulos hayan sido transcriptos la purga se operará para con todos los acreedores inscriptos antes de la transcripción de cada título. ¿Pero qué debe decidirse si la transcripción no tuvo lugar? Las hipotecas procedentes por punto del de los acreedores que no transcribieron ¿continuarán subsistiendo? Traducamos á lo dicho en el capítulo *De la Transcripción* (t. XXIX, núms. 182-184). (1)

558. Hemos supuesto hasta aquí que el nuevo propietario paga los créditos exigibles y los que quiere pagar, quedando el plazo estipulado en su favor. El art. 116 añade que también puede depositar el precio hasta concurrencia de los créditos que tiene ó que quiere pagar. Esto supone que el pago no puede tener lugar porque el orden entre los acreedores no ha sido fijado. Si los acreedores no están acordes acerca del orden en el que deben ser colocados el pago no puede hacerse, puesto que entre acreedores hipotecarios hay un orden que observar; este orden, según el art. 116 (Código Civil, art. 2186) es amigable ó judicial. El nuevo propietario no está obligado á esperar la terminación del procedimiento de orden para pagar su precio; la ley le permite depositarlo; ni siquiera está obligado á esperar que los acreedores hayan fijado un orden amigable, pues esto puede ser muy largo. La ley no hace ninguna distin-

1 Compárese Aubry y Rau, t. III, p. 532, nota 99, pfo. 294.

ción y no subordina á ninguna condición la facultad del depósito, lo pone en la misma línea que el pago; de modo que el nuevo propietario está admitido á depositar tan pronto como los acreedores inscriptos han aceptado su oferta, ya sea expresa ó tácitamente. Esta aceptación forma una convención entre el adquirente y los acreedores; el nuevo propietario está obligado á pagar y también tiene el derecho de hacerlo. El derecho de liberarse es inmediato; la ley hubo, pues, de permitirle depositar sin esperar que el orden entre acreedores estuviera fijado.

559. Se lee en una sentencia de la Corte de Casación que el tercer adquirente puede depositar porque es deudor de su precio, y que, según los arts. 1257 y siguientes, todo deudor tiene derecho de depositar cuando el acreedor no puede ó no quiere recibir la suma debida. (1) ¿Quiere esto decir que el derecho de consignar que la ley concede al nuevo propietario es la aplicación del derecho común que permite á cualquier deudor hacer ofertas seguidas de depósito? Así entendido el considerando de la sentencia no sería exacto. La facultad de depositar de que habla el art. 116 (Código Civil, art. 2186) no es el derecho fijado por los artículos 1257 y siguientes. Conste desde luego que la Corte de Casación añade al texto del art. 1257; no se dice en él que el deudor tiene el derecho de hacer ofertas reales y depositar cuando el acreedor no puede ó no quiere recibir lo que se le debe; la ley dice que cuando el acreedor se niega á recibir su pago el deudor puede hacerle ofertas reales, y por su negativa en aceptarlas puede depositar la suma ofrecida. Y en el caso de purga no pueden recibirlo mientras el orden entre ellos no está fijado. El caso es, pues, otro que el previsto por los arts. 1257 y siguientes.

560. Resulta de esto una consecuencia muy importante: es que el nuevo propietario que usa de la facultad de depo-

1 Denegada, 4 de Abril de 1854 (Dalloz, 1854, 1, 190).

sitar no tiene que cumplir las formalidades prescriptas por el Código Civil (arts. 1257 y siguientes, para la validez de las ofertas y del depósito. El mismo texto del art. 116 lo prueba. No habla de ofertas reales, da al nuevo propietario el derecho de depositar sin que tenga que hacer ofertas. La razón es sencilla: es que las ofertas, tal como el Código las organiza en el capítulo *Del Pago*, son imposibles en materia de purga; suponen un crédito cierto y un acreedor conocido; y en el caso de purga no se sabe, antes de fijarse el orden, quien está colocado ni por qué cantidad; luego el nuevo propietario no puede hacer ofertas. Todas las formalidades, además, suponen que el acreedor se niega á recibir el pago, y, en el caso, no hay negativa. Por la misma razón las formalidades que el art. 1259 prescribe para el depósito no tienen que ser llenadas por el tercer adquirente que purga; suponen, en efecto, que el deudor deposita por negativa del acreedor en aceptar las ofertas que se le hacen; y en caso de purga no hay oferta ni negativa. No hay conflicto entre los acreedores y el nuevo propietario; éste consigna porque la ley le da este derecho, y se lo da porque el tercer adquirente es extraño á los debates que surgen entre los acreedores. El Código, que organiza la purga en favor del nuevo propietario, hubo, pues, de permitirle liberarse desde que la convención que fija el precio definitivo está fijada. La doctrina y la jurisprudencia están acordadas. (1)

561. La ley ni siquiera obliga al tercer adquirente que deposita á notificar el depósito á los acreedores inscriptos. Esto es un vacío, pues los acreedores tienen interés en saber que el precio está depositado y que ya no tienen acción contra el nuevo propietario, quedando éste liberado por el depósito. Pero en el silencio de la ley es imposible admi-

1 Martou, t. IV, p. 172, núm. 1530. Véase la jurisprudencia en el Repertorio de Dalloz, en la palabra Privilegios, núms. 2166 y 2168.

tir que sea necesaria una notificación para validar el depósito. (1) Sin embargo, para que se haga la purga es necesaria la intervención de los acreedores. En efecto, la cancelación de las inscripciones no puede hacerse más que por una acta de levantamiento de los acreedores ó por la copia de una sentencia que lo ordena (art. 93; Código Civil, artículo 258). Es, pues, necesario que el adquirente que consigna obtenga de los acreedores una acta de levantamiento ó requiera contra ellos la cancelación forzada; en uno y otro caso el depósito debe ser llevado al conocimiento de los acreedores. (2)

562. ¿Pueden las partes interesadas derogar la facultad que la ley concede al nuevo propietario para depositar? Esto no es dudoso, puesto que se trata de interés privado; la purga, es verdad, es de interés público, pero no lo es que el nuevo propietario deposite su precio. Las partes interesadas pueden, pues, estipular que el adquirente no depositará. Así los acreedores podrán aceptar la oferta del nuevo propietario sólo bajo la condición de que no depositará; lo que implica que pagará el interés legal de su precio, puesto que tiene el goce de los fondos; mientras que el interés que paga la caja de depósitos es muy pequeño. El contrato en virtud del cual el tercer adquirente se convirtió en propietario puede también estipular que entregará el precio á los acreedores sin que pueda consignarlos. Estas estipulaciones dan lugar á debates judiciales. El juez debe aplicar el principio de que las renunciaciones son de rigurosa interpretación; y el adquirente renuncia á un derecho que la ley le da al consentir en no consignar. Es, pues, necesario que la cláusula sea precisa; en caso de duda el juez debe pronunciarse en favor del nuevo propietario, pues es en favor suyo en e

1 La jurisprudencia está dividida. Véanse las sentencias en el Repertorio de Dalloz, en la palabra Privilegios, núms. 2169 y 2170.

2 Martou, t. IV, p. 173, núm. 1530. Orleáns, 22 de Agosto de 1834 (Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 2164, 1.º)

que la purga fué establecida y que la facultad de depositar ha sido introducida.

Fué sentenciado que el derecho de depositar subsistía apesar de la cláusula que obliga al adquirente á pagar en manos de los acreedores inscriptos inmediatamente después de cumplidas las formalidades de la purga. (1) La decisión es muy jurídica. ¿Cuál es el sentido de esta cláusula? Si por formalidades de la purga se entiende la convención que interviene entre el detentor y los acreedores por las ofertas de aquél la cláusula es de ejecución imposible; en efecto, el nuevo propietario no puede pagar mientras que el orden no está fijado. La cláusula no significa, pues, otra cosa más que lo de derecho común; es decir, que el adquirente que purga tiene que pagar desde que el orden entre acreedores está fijado; pero no le quita el derecho de depositar si los acreedores no fijan el orden en el momento en que el nuevo propietario deposita.

562 bis. El nuevo propietario no está obligado á consignar; esto es una facultad que la ley le concede; si no la usa ¿cuál sería su situación? No puede pagar mientras que el orden de los acreedores no está fijado; queda, por tanto, acreedor del precio. ¿Debe los intereses y á partir de qué momento? El adquirente debe los intereses del precio de la venta según el art. 1652. Si la cosa vendida y entregada produce frutos ó rentas el nuevo propietario debe, en este caso, los intereses de su precio á partir de la venta. Al ofrecer su precio á los acreedores ofrece implícitamente los intereses que son accesorios de su deuda; y la aceptación de los acreedores lo obliga á pagarles ó á depositar el capital y los intereses; si deposita el capital debe también depositar los intereses vencidos. Si no paga y no deposita queda deudor del capital y de los intereses. (2)

1 Dijón, 5 de Enero de 1855 (Dalloz, 1855, 2, 131) y las sentencias citadas en el Repertorio de Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 2164.

2 Martou, t. IV, p. 173, núm. 1501.

*Núm. 12. Formalidades especiales á la purga en los casos previstos por el art. 122.*

563. Puede suceder que el título del nuevo propietario comprenda un conjunto de bienes, unos hipotecados al crédito del que quiere rematar y otros que no están hipotecados. ¿Cómo se harán entonces las notificaciones y la postura? Las reglas generales que acabamos de exponer no bastan; suponen la adquisición de un inmueble hipotecado á varios acreedores; basta, en este caso, que el tercer adquirente notifique su precio á los acreedores inscritos en el inmueble. No sucede lo mismo cuando el título del nuevo propietario comprende bienes que no están hipotecados á favor de los acreedores que quisieran rematar. Tal es la primera hipótesis del art. 122 (Código Civil, art. 2192). El título del tercer detentor comprende unos inmuebles y unos muebles; es una casa amueblada la que fué vendida ó una hacienda con todos los efectos inmuebles que se encuentran en ella. El precio total es de 50,000 francos. Según la regla general del art. 110 (Código Civil, art. 2183) el nuevo propietario podía limitarse á notificar á los acreedores el precio de 50,000 francos que les ofrece. Pero esto es imposible. El nuevo propietario sólo puede ofrecer á los acreedores hipotecarios el valor de su prenda, y su prenda sólo recae en el inmueble no recae en los muebles; tienen derecho al valor íntegro del inmueble afectado á su título, no tienen ninguno en los muebles. El derecho de postura sería imposible en esta hipótesis; el acreedor que hace postura lo hace porque el acreedor no le ofrece el valor íntegro del inmueble que es su prenda, y en el caso el tercer acreedor ofrecería al acreedor el precio de muebles en los que no tiene derecho de preferencia y en cuyo valor no tiene, por tanto, el derecho de postura. Para que la postura se haga legalmente posible es necesario que el adquirente declare

el precio que ofrece por el inmueble comprendido en su adquisición; este es el único valor que tenga derecho de ofrecer á los acreedores inscritos y es el único en que los acreedores tengan derecho de postura. Esta determinación especial del valor de uno de los bienes comprendidos en la adquisición se hace por una estimación del inmueble y de los muebles y de la parte que el inmueble y los muebles tienen respectivamente en el precio total. Se llama á este cálculo una tasación. Lo mismo sucede en las otras hipótesis que la ley prevee ó que están virtualmente previstas en ella; las vamos á enumerar. En todos estos casos el nuevo propietario tiene que fijar el valor del inmueble ó de los inmuebles que están hipotecados á los diversos acreedores, y cada acreedor no debe ni puede hacer postura más que de los bienes que están gravados por su crédito.

564. ¿Cuáles son los casos en los que hay lugar á una tasación y á una postura dividida? El primero es el que acabamos de dar como ejemplo (núm. 563). En segundo lugar el título puede comprender varios inmuebles, unos hipotecados y otros no. Es una hacienda compuesta de varios bienes inmuebles de varias clases y la hipoteca sólo recae en un bosque; el precio es el de 160,000 francos. El adquirente no puede ofrecer este precio á los acreedores porque éstos no tienen derecho á tanto, no tienen derecho ni interés en bienes que no son su prenda; es, pues, necesario que el nuevo propietario determine por una tasación el precio del bosque comparándolo con el precio total; si el bosque representa la quinta parte del precio total el adquirente ofrecerá esta suma al acreedor hipotecario, y es en esta suma en la que el acreedor hará postura.

La ley supone que entre los bienes adquiridos por el nuevo propietario los hay que no están gravados con hipotecas; puede suceder que todos estén hipotecados, pero á acreedores diferentes. En este caso es también necesaria una tasa-

ción; en efecto, el adquirente no puede ofrecer al acreedor que tiene el bosque hipotecado el valor de un prado hipotecado á un segundo acreedor, ni á ninguno de los dos el valor de la casa hipotecada á un tercero; y cada uno de los tres acreedores sólo tiene derecho é interés en hacer postura en el inmueble que le sirve de prenda. El nuevo propietario declarará en sus notificaciones el precio de cada inmueble gravado de inscripciones particulares y separadas, y es en el precio así tasado en el que recaerán las posturas.

También puede suceder que todos los bienes comprendidos en la hipoteca estén hipotecados á un mismo acreedor, pero para créditos diferentes. Este no es el caso previsto por la ley, pero el espíritu de la misma no deja ninguna duda. Un mismo acreedor tiene varias hipotecas, puesto que tiene varios créditos hipotecarios; tendrá tantos derechos cuantos créditos; cada uno de estos derechos es distinto. Se me ofrece un precio total de 100,000 francos por una hacienda cuyas varias partes han sido hipotecadas para la seguridad de tres créditos. Tengo el derecho de postura para cada uno de estos créditos si el precio ofrecido no representa el valor exacto de mi prenda; y tengo tres prendas; es, pues, necesario que me ofrezcan el precio de cada uno de estos inmuebles; el adquirente ni tiene siquiera derecho á ofrecerme el precio de uno de los inmuebles para los créditos que no están hipotecados en dicho inmueble. Donde hay tres derechos diferentes que resguardar es necesario que se cumpla una las formalidades prescriptas por la ley. (1)

¿Qué debe decidirse si varios inmuebles han sido hipotecados para el mismo crédito y que se venden á un sólo adquirente? Si la hipoteca fué constituida por una misma acta no hay lugar á tasación. El acreedor no tiene más que un sólo derecho hipotecario, todos los bienes le sirven de prenda; el adquirente tiene que ofrecerle su valor; el acreedor está

1 Martou, t. IV, p. 199, núm. 1566.

obligado á hacer postura de aquel valor. La cuestión se hace dudosa cuando los diversos inmuebles han sido hipotecados para la misma deuda en actas diferentes. Fué sentenciado que el adquirente debía indicar el valor de cada inmueble en sus notificaciones y que el acreedor podía y debía, en consecuencia, hacer postura en los diversos inmuebles separadamente. (1) Esta decisión puede justificarse. No se puede decir que el acreedor sólo tiene una sola hipoteca, tiene varias con rangos diferentes; lo que prueba que tiene derechos diferentes, y tal es el punto decisivo. Esto también se funda en la razón; el precio que se ofrece al acreedor para los diversos inmuebles puede ser suficiente para uno é insuficiente para otro; ¿por qué se había de obligar al acreedor á hacer una postura en todos los fundos cuando sólo tiene interés en uno de ellos? Queda una dificultad. La ley no prevee la hipótesis, pero contiene una disposición general que se le puede aplicar. Después de haber enumerado los diversos casos en que el acreedor está interesado en que haya tasación el art. 122 (Código Civil, art. 2192) agrega que el precio de *cada inmueble* gravado con inscripciones *particulares y separadas* será declarado en la notificación del nuevo propietario. Se dirá que esta última parte del último artículo (§ I) se refiere á la que precede. Sin duda, pero la enumeración que precede no es restrictiva; debe interpretarse en un sentido favorable al acreedor porque tiene por objeto facilitar la postura, y ésta es la garantía esencial del derecho hipotecario en caso de purga.

La ley prevee también una hipótesis en la que la tasación debe hacerse: es cuando los inmuebles hipotecados están situados en diferentes jurisdicciones. En principio es difícil justificar esta disposición; el acreedor sólo tiene un derecho hipotecario aunque los bienes hipotecados se en-

1 Orleáns, 21 de Noviembre de 1832 (Martou, t. IV, p. 200, núm. 1567 bis).  
P. de D. TOMO XXXI—73