

cuentren en diferentes provincias. Pero como hay inscripciones particulares tomadas en los bienes situados en cada jurisdicción el texto de la disposición general del art. 122 se hace aplicable; desde que hay inscripciones particulares y separadas los bienes que están gravados con ellas deben hacer el objeto de un avalúo especial; de ahí la necesidad de una tasación. Esta favorece el ejercicio de la postura; pero este favor no está conforme al derecho estricto, en el que la obligación de tasación está fundada.

565. El art. 122 (Código Civil, art. 2192) agrega: "Enajenados por un solo y mismo precio ó por dos precios distintos y separados." Cuando hay un precio distinto para los diversos bienes comprendidos en la adquisición no há lugar á la tasación, puesto que el contrato determina el valor de la cosa; pero siempre se necesita que la notificación indique el precio del inmueble hipotecado, sin que haya necesidad de agregar el precio de los bienes no hipotecados. Esta es la aplicación de la regla general del art. 110 (Código Civil, art. 2183); el nuevo propietario debe indicar de un modo preciso los inmuebles hipotecados y el precio.

566. En fin, la ley dice: "Sometidos ó no á la misma explotación." Se ha pretendido que cuando los bienes están sometidos á una misma explotación el acreedor debe extender su remate á todos esos bienes, aunque estuvieran situados en diferentes jurisdicciones. Esto sería muy lógico y el interés del tercer adquirente lo pediría así. Pero la ley no la permite, siempre por el favor debido á los acreedores quirografarios.

567. ¿Quién debe hacer la tasación? El nuevo propietario, dice el art. 116. Mejor que cualquier otro, dice el Relator de la Cámara de Representantes, debe conocer el valor de los diversos bienes que ha comprado. Además, á él le incumbe hacer las notificaciones que ponen en mora á los acreedores para rematar, y la primera base por la que establecen

sus cálculos es naturalmente la suma que el tercer adquirente les ofrece; debe, pues, precisarla haciendo la tasación. La ley agrega "si há lugar." Puede suceder que sea inútil la ventilación; lo que sucede cuando el contrato indica precios distintos para los diversos bienes que comprende.

568. ¿Está prescripta la tasación bajo pena de nulidad? El art. 122 (Código Civil, art. 2192) se limita á decir que el nuevo propietario debe hacer la ventilación en las notificaciones que el nuevo propietario haga á los acreedores inscritos. Dijimos en otro lugar que las formalidades de esas notificaciones no están exigidas bajo pena de nulidad (número 452); pero son inoperantes si no ministran á los acreedores los elementos necesarios para que puedan ejercer el derecho de remate con conocimiento de causa (número 453). Y el elemento más esencial de su cálculo es el precio que el nuevo propietario les ofrezca. Y no hay oferta más que cuando está indicada la cantidad. Una oferta en globo de un precio que comprendiera el valor de los bienes que no están hipotecados ó que no están afectados al crédito del que quisiera rematar no lograría el objeto de la ley; se la debe considerar como inexistente más que como nula, porque no enseña al acreedor lo que debería saber para rematar, no hay purga. El relator de la comisión, M. Lelièvre, se expresó casi en el mismo sentido; dice que la notificación que no tiene una *formalidad substancial* no hace al acreedor hipotecario ejercer su derecho hipotecario; que, por consecuencia, está evidentemente herida de nulidad. (1)

La doctrina está en ese sentido; (2) la jurisprudencia está dividida. Creemos inútil discutir las sentencias pronunciadas en sentido contrario, puesto que son ciertos los

1 Lelièvre, informe (Parent, p. 166). El relator invoca una sentencia de la Corte de Lieja confirmada por la Corte de Casación de 6 de Marzo de 1847 (Pasierisia, 1847, I, 483).

2 Martou, t. IV, p. 205, núm. 1580. Aubry y Rau, t. III, p. 540, nota 120, pfo. 294. Pont, t. II, p. 585, núm. 1310.



principios y que los han reconocido los autores de la ley belga. Basta citar una sentencia de la Corte de Casación de Francia que ha establecido con claridad los verdaderos principios. En la especie el nuevo propietario había adquirido varios inmuebles por un solo precio y uno solo de ellos estaba hipotecado. Habiendo el acreedor notificado al adquirente á pagar ó á abandonar el nuevo propietario hubiera debido en los treinta días hacer las notificaciones prescriptas por la ley é indicar el precio de la ventilación. Se objeta que el art. 2183 (Ley Hipotecaria, art. 110) no habla de una tasación, y ninguna ley obligaba al tercero detentor bajo pena de nulidad á hacer la tasación. Esas objeciones fueron acogidas por la Corte de Burdeos, pero su decisión fué casada, y debía serlo. La Corte de Casación dice muy bien que la obligación de hacer la ventilación está impuesta al adquirente únicamente, y sólo él la puede llenar. Si no se trata de ella en el art. 2183 es porque ese artículo fué hecho para los casos extraordinarios, mientras que el art. 2192 prevee un caso excepcional; la única diferencia entre la excepción y la regla es que en el caso excepcional el precio para la tasación debe estar fijado, mientras que por lo regular lo está por el contrato; ambas formalidades no constituyen en verdad más que una sola y misma condición que tiene por objeto poner á los acreedores en estado de rematar. ¿Y cómo purgaría cuando el acreedor está en la imposibilidad de ejercer un derecho sin el que no hay purga? (1)

569. ¿Quién puede pedir la nulidad de la tasación? Es una nulidad de interés privado; luego sólo la pueden oponer aquellos en cuyo favor se estableció. Y es en interés de los acreedores para el ejercicio del derecho de remate en el que la ley prescribió la tasación; ellos únicamente tienen el derecho de oponerla. El vendedor trató de prevalecerse de

1 Casación, 19 de Junio de 1815 [Daloz, en la palabra Privilegios, número 2126].

ella; se juzgó que no tenía calidad porque el cumplimiento de las formalidades de la notificación y la tasación sólo interesa al adquirente y á los acreedores inscriptos. (1) Hubiera sido más exacto decir que la nulidad sólo se estableció en su interés.

Estando exigida la tasación sólo en interés de los acreedores y teniendo sólo ellos el derecho de proponer su nulidad se sigue que pueden renunciar ese derecho y conformarse con una rectificación de las notificaciones que el nuevo propietario les hubiera hecho sin hacer la ventilación. Si el tercer adquirente descuidara rectificar las notificaciones los acreedores podrían pedir que el valor de los bienes que tienen derecho á rematar se estableciera por vía de expertos. Teniendo el derecho de rematar deben tener el derecho de emplear todas las vías legales que conducen á ese fin. Queda por saber desde cuándo en esa hipótesis corre el plazo del remate. Es cierto que el plazo ya no puede correr como lo quiere el art. 115 (Código Civil, art. 2185) desde la notificación hecha á los acreedores por el nuevo propietario, puesto que dichas notificaciones son nulas; en vano se diría que los acreedores renunciaron á prevalecerse de la nulidad; renunciaron en el sentido de que no entienden ejercer su derecho de remate apesar de la nulidad de las notificaciones; pero para que la puedan ejercer se necesita que hagan una tasación ó un acto equivalente, porque es imposible para los acreedores rematar un inmueble que no conocen. Se ha pretendido que el plazo del artículo 115 quedaba aplicable; la Corte de Lieja juzgó muy bien que lejos de expirar el plazo de remate aun no había comenzado á correr; debiendo la tasación servir de base al remate ¿cómo podría la facultad de rematar ejercerse ó extinguirse antes de haber una tasación? (2)

1 Tolosa, 2 de Agosto de 1857 (Daloz, 1860, 1, 254). Aubry y Rau, t. III, p. 540 y nota 122, pfo. 294.

2 Lieja, 17 de Marzo de 1843 (Pasierisia, 1844, 2, 269). Martou, t. IV, página 206, núm. 1581.



570. ¿Cuál es la consecuencia de la ventilación en lo relativo al derecho de remate? El art. 122 (Cód. Civ., art. 2192) dice: «El acreedor postor no podrá en ningún caso estar obligado á extender su sumisión ni en su mobiliario ni otros inmuebles que no sean los hipotecados en su crédito y situados en la misma jurisdicción.» Ésta disposición es consecuencia de los principios que rigen el remate; éste recae en el valor que el nuevo propietario ofrece á los acreedores, y cuando há lugar á la ventilación el tercero detentor no puede ofrecer á los acreedores ni el valor del mobiliario ni el de los inmuebles que no están hipotecados en su crédito, ni aun el valor de los que se le han hipotecado, pero que estén situados en otra jurisdicción (núm. 564). La ley se expresa, pues, mal al decir que el acreedor postor no pueda ser obligado á aumentar su postura á valores que no le han sido ofrecidos; se podría concluir, argumentando *a contrario*, que tenía ese derecho; esto sería razonar mal. El remate es el ejercicio del derecho hipotecario y el acreedor no tiene hipoteca en el mobiliario ni en los inmuebles que no han sido afectados á su crédito. El único caso en que se concibe que el acreedor extienda su postura más allá de los términos de la oferta es el caso en que los bienes están situados en distintas jurisdicciones; si el tercer adquirente comprendiera en su oferta el valor de todos los bienes hipotecados creemos que el acreedor podría rematar todos los bienes, aunque situados en jurisdicciones distintas, pues todos esos bienes son su prenda y es sólo en su interés que no pueda ser obligado á comprender en su remate los bienes situados en otra jurisdicción. Pero si el adquirente no ofreciera esos bienes, y conforme á la ley tiene el derecho de no ofrecerlos; el acreedor no podría extender hasta allí su remate, porque no puede aceptar lo que no se le ha ofrecido. (1)

1 Compárese Martou, t. IV, p. 201, núm. 1570. Aubry y Rau, t. III, p. 540, nota 124, pfo. 294. Pont, t. II, p. 621, núm. 1360, y p. 623, núm. 1362.

571. ¿Se debe admitir una excepción á esos principios en el caso en que un acreedor tenga hipoteca en la parte indivisa que pertenecía á su deudor en un inmueble que después se adjudicó en licitación á un extraño? La cuestión está controvertida. Hay sentencias y autores que deciden que el acreedor puede, en ese caso, extender su remate á la totalidad del inmueble. Preferimos la opinión contraria consagrada por una sentencia de la Corte de París. La ley no permite á los acreedores extender su remate á bienes que no le hayan hipotecado; se necesitaría una disposición de la ley para que los acreedores tuviesen ese derecho, porque no lo tienen por su hipoteca. Basta, pues, que la ley no les dé ese derecho para que no lo tengan. Se objeta el principio de indivisibilidad de la hipoteca, del que se abusa como de todo lo que se llama indivisibilidad. Martou contesta muy bien que la indivisibilidad de la hipoteca nada tiene de común con nuestra cuestión. Sin duda la hipoteca subsiste indivisa en todas las partes del inmueble, pero sólo en los límites de los derechos del constituyentes; si éste sólo era copropietario por una cuarta parte no pudo constituir hipoteca que se extendiera á todo el inmueble; y si la hipoteca no es parcial el derecho de remate, que es el ejercicio, no podría sobrepasar al derecho del acreedor. (1)

572. No comprendiendo el remate más que una parte de los bienes adquiridos por el nuevo propietario resultará éste despojado en parte. Es una pérdida que experimenta por el ejercicio del derecho hipotecario, y el vendedor es garante de la evicción parcial y debe reparar el daño que ha causado al comprador. El art. 122 (Código Civil artículo 2192) lo dice en su final: «Salvo el recurso del nuevo propietario contra sus autores de la indemnización del daño que resintiera, ya por la división de los objetos de su adqui-

1 Véanse, en sentido contrario; las autoridades citadas por Aubry y Rau, tomo III, p. 540, nota 124.



sición, ya por la de su explotación.» La ley no dice en qué consiste ese recurso. Se aplica el derecho común; nos trasladamos á lo dicho en el título *De la Venta* acerca de la evicción parcial que el comprador sufre (arts. 1636-1637)



## CAPITULO X.

### DE LA PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS Y DE LA RESPONSABILIDAD DEL CONSERVADOR.

#### § I.—DE LAS OBLIGACIONES DEL CONSERVADOR.

##### *Núm. 1. De las funciones del conservador.*

573. La ley de 21 Ventoso, año VII dice (art. 3): «El conservador es el comisionado para la ejecución de las formalidades prescriptas para la conservación de las hipotecas y la consolidación de las mutaciones de las propiedades inmobiliarias, así como la percepción de los derechos establecidos en provecho del tesoro por cada una de esas formalidades.» Dejamos á un lado esa última parte de sus atribuciones, que es ajena á nuestro trabajo. La primera concierne al derecho civil. Bajo el imperio del Código Napoleón la definición de la ley de Ventoso no era exacta; no estando requerida la transcripción para la transmisión de las propiedades inmobiliarias no era verdad decir que el conservador de las hipotecas estuviera comisionado para la consolidación de las mutaciones inmobiliarias. La ley belga volvió al principio de la legislación del año VII; por consecuencia, la definición volvió á tener su autoridad primitiva.