

el momento en que éste muere, su derecho está íntegro, y lo transmite á sus herederos (núm. 33).

36. Se ha pretendido que la acción de separación de cuerpo intentada por el cónyuge donador, prorroga el plazo de un año establecido por el artículo 957. Esto es admisible si se aplica el artículo 299 á la separación de cuerpo. En esta opinión, el cónyuge que pide la separación implícitamente pide la revocación de las liberalidades que él ha hecho á su cónyuge, supuesto que la revocación es una consecuencia necesaria de la separación. (1) Nosotros hemos profesado la opinión contraria, conforme á la cual la separación de cuerpo no acarrea la caducidad que el código pronuncia en caso de divorcio. En esta opinión, pedir la separación no es pedir la revocación de las liberalidades que el actor ha hecho al cónyuge culpable; luego éste se queda dentro del derecho común del artículo 957, y á pesar de la demanda se le podrá oponer el recurso de no recibir que resulta de su inacción durante un año. Otra cosa sería, conforme á nuestro derecho, de la demanda de divorcio, porque ésta necesariamente implica la revocación de todas las ventajas que el cónyuge actor ha hecho á su consorte.

§ IV. EFECTO DE LA REVOCACIÓN.

I. Respecto de terceros.

37. El artículo 958 dice: "La revocación por causa de ingratitud no perjudicará ni á las enagenaciones hechas por el donatario, ni á las hipotecas y otras cargas reales que él haya podido imponer sobre el objeto de la donación, con tal de que el todo sea anterior al registro que él hubiese hecho del extracto de la demanda de revocación al margen de la transcripción prescrita por el artículo 939."

1 Troplong, t. 1º, núms. 1,333-1,343. Donai, 15 de Enero de 1828 (Daloz, *Separación de cuerpo*, núm. 382, 1º). En sentido contrario, Aubry y Eau, t. 6º, págs. 3 y siguientes, y nota 24.

Este principio es especial á la revocación por causa de ingratitud; la revocación por falta de ejecución de las cargas, resuelve los actos de disposición hechos por el donatario; sucede lo mismo con la revocación por supervención de hijos (arts. 954 y 963). ¿Cuál es la razón de esta deferencia? Cuando la donación se revoca por causa de supervención de hijos ó de inejecución de las cargas, hay una condición resolutoria tácitamente convenida por las partes contratantes ó establecida por la ley; ahora bien, el efecto de toda condición resolutoria cuando se verifica, es el de devolver las cosas en el mismo estado que si la obligación no hubiera existido (art. 1,183), y por consiguiente, de resolver todos los actos de disposición hechos por aquél cuyo derecho está resuelto. Cuando la donación se revoca por causa de ingratitud, no hay condición resolutoria tácita (núm. 1); la donación se revoca para castigar al donatario ingrato. Ahora bien, toda pena no puede tener efecto sino desde el momento en que se pronuncia. Luego el donatario sigue siendo propietario hasta el momento en que se revoca la donación; por consiguiente, todos los actos de propiedad que él ha hecho deben mantenerse.

Tal es la razón del principio de que la revocación por causa de ingratitud no tiene efecto retroactivo; ella se hace *ex nunc*, como se dice en el lenguaje de la escuela. Se dan, además, otros motivos. (1) Hay que cuidarse de acumular una masa de razones cuando hay una que es decisiva, porque se corre el riesgo de aducir otras malas. Así es como se dice que la revocación por causa de ingratitud se deriva de un hecho personal y voluntario del donatario. Esto es verdad, pero también lo es de la inejecución de las condiciones. Luego el argumento prueba demasiado, y no debe acostumbrarse á la juventud á pagarse de razones que

1 Demolombe t. 20, pág. 618, núms. 697. Coin-Delisle, pág. 289, núm. 1 del artículo 958.

nada prueban. Dícese, además, que los terceros no pueden esperar que él donatario sea ingrato, mientras que sí pueden esperar la inejecución de las condiciones y hasta la supervención de hijos. Si la revocación retroacciona ó no con perjuicio de los terceros, no es porque ellos puedan ó no esperar la revocación, sino porque los principios de derecho así lo quieren. Se trata del más irrevocable de los contratos; si, no obstante, se revoca la donación, aun contra los terceros, cuando se hace con condición resolutoria, es porque esta condición resuelve los derechos que se les han concedido, sin distinguir si los terceros han podido ó no conocer la revocación del derecho del que les ha hecho esas concesiones. Si, por el contrario, la revocación por causa de ingratitud no retroacciona contra ellos, es por la razón que acabamos de dar, y no porque los terceros no pueden esperar la ingratitud; ¿deben también esperar que el donatario no ejecute las cargas, ó que á un anciano le sobrevenga un hijo?

38. Según los términos del artículo 958, la revocación tiene efecto respecto de los terceros á contar desde la publicidad dada á la demanda por la vía de la inscripción que se hace al margen de la transcripción. Nuestra ley hipotecaria ha generalizado esta disposición, aplicándola á todos los casos en que la revocación no tiene efecto retroactivo (art. 4). La publicidad donada á la demanda previene á los terceros que se hayan en el caso de tratar con el donatario. Por lo mismo, es justo que el fallo retroceda hasta el día de la demanda. Tal es el efecto de todo fallo, porque el actor debe retirar de su acción el beneficio que habría retirado si el fallo se hubiera podido pronunciar inmediatamente. En el caso de revocación por ingratitud, hay, además, otra razón que existe en todos los que el demandado sigue siendo propietario hasta el fallo que revoca su derecho. Si hasta el fallo él podía ejecutar

actos de disposición, la revocación sería con frecuencia ilusoria, el donatario se daría prisa en enagenar; no se podrían atacar las enagenaciones sino por causa de fraude, lo que es muy difícil, porque tiene que probarse la complicidad de los terceros. El artículo 958 ampara todos los derechos y todos los intereses.

39. El artículo 958 hace retroceder el fallo hasta el día en que se inscribe la *demanda*. Por demanda se entiende el aplazamiento ante el tribunal de primera instancia. Se admite que la cita en conciliación puede igualmente inscribirse, con el efecto de que si la demanda se inscribe en el plazo de derecho; el fallo y la revocación se remontarán, respecto de terceros, á la fecha de la inscripción de la cita en conciliación. ¿Es verdad, como algunos dicen, que esto no es más que la aplicación de un principio general? Muy dudoso nos parece ésto. El artículo 958 exige la publicidad, no de la cita en conciliación, sino de la demanda; hasta la inscripción de ésta, el donatario sigue siendo propietario y puede válidamente disponer de los bienes donados. Tal es el principio establecido por el código civil, y ¿caso lo deroga el de procedimientos? Según los términos del artículo 57, la cita en conciliación interrumpe la prescripción y hace que corran los intereses, con tal que la demanda se formule dentro del mes (art. 2,245). ¿Puede inferirse de aquí que la cita en conciliación tiene siempre los mismos efectos que la demanda? El artículo 57 no dice esto, y el art. 958 es contrario. Como se trata del interés de los terceros, es decir, de un interés general, nosotros creemos que hay que ceñirse á la letra de la ley. (1)

40. ¿Cuáles son los efectos de la inscripción? El artículo 958 lo dice: los actos de disposición que el donatario ha

1 En sentido contrario, Baile-Mouillard sobre Grenier, t. 2º, página 200. Coin-Delisle, pág. 290, núm. 6, del artículo 958; Demolombe, t. 20, pág. 651, núm. 699.

hecho antes de la inscripción son válidos, mientras que á contar desde la inscripción, el donatario, si la donación se ha revocado, se supondrá que él ha cesado de ser propietario, y por consiguiente, todos los actos de disposición que él ejecute caerán, puesto que esto será la enagenación de cosa ajena. Así, pues, el donador podrá reivindicar sin que el tercer adquirente pueda oponerle la escritura de venta, y él recobrará los bienes libres de toda hipoteca y otros derechos reales que el donatario hubiese consentido. ¿Qué debe decidirse si el donador no inscribe la demanda? Nuestra ley hipotecaria contesta la pregunta; el artículo 4 dice: "Si no se ha inscrito la demanda, el fallo de revocación no tendrá efecto, frente á frente de los terceros, sino á contar desde el día en que se haya inscrito." En el título de las *Hipotecas*, que es el asiento de la materia, volveremos á ocuparnos de esta disposición. Allí también examinaremos las dificultades á las que da lugar el modo de publicidad que la ley hipotecaria ha tomado del código Napoleón.

41. La inscripción prescripta por el artículo 958, sólo es concerniente á los inmuebles, y supone que la donación ha debido ser registrada; ahora bien, únicamente las donaciones inmobiliarias están sujetas á registro. Siguese de aquí que la inscripción de la demanda no tiene ningún efecto en cuanto á los muebles. Respecto á los muebles corpóreos, esto no tiene la menor duda; el donador sigue siendo propietario de ellos hasta el momento en que el fallo pronuncia la revocación. ¿Pero no retrocede el fallo hasta el día de la demanda? Así se aceptaba en el antiguo derecho; las cosas donadas, dice Pothier, se vuelven litigiosas á contar desde la demanda, y, por consiguiente, el demandado no puede disponer de ellas con perjuicio del actor. (1) Este principio es también el del derecho moderno. Los au-

1 Pothier, *De las donaciones entre vivos*, núms. 201 y 202.

tores del código lo habían aplicado á la revocación por causa de ingratitude. Conforme al proyecto, los efectos de la revocación se remontaban hasta el día de la demanda; esta disposición fué modificada, á propuesta del Tribunado, en lo concerniente á los inmuebles. (1) Si la publicidad no se ha extendido á las donaciones mobiliarias, es porque no interesaba á los terceros adquirentes de buena fe; ellos están protegidos por la máxima de que en materia de muebles la posesión equivale á título. De suerte que la retractividad del fallo casi no aprovecha al donador. Verdad es que el donatario cesa de ser propietario á contar desde la demanda; pero si enagena, el poseedor de buena fe estará al abrigo de la reivindicación en virtud del artículo 2,279. El principio consagrado implícitamente por el artículo 958 no se aplicaría sino cuando la cosa enagenada no hubiese sido entregada; el donador podría, en este caso, embargarla al donatario. (2)

42. Si la cosa donada es un crédito, hay que distinguir, según nuestro derecho, si está ó no garantida por un privilegio ó una hipoteca. La cesión de un crédito privilegiado ó hipotecario está regida por el artículo 5 de la ley de 16 de Diciembre de 1851 que ha venido á substituir al título de las *Hipotecas*. El cesionario no se vuelve propietario, respecto de los terceros, sino cumpliendo las formalidades prescriptas por nuestra ley hipotecaria, artículo 5. Nosotros explicaremos esta disposición en el título de las *Hipotecas*.

En cuanto á la cesión de los demás créditos, queda bajo el dominio del código civil. Según los términos del artículo 1,690, el cesionario no queda investido, respecto á terceros, sino por la notificación del traslado hecho al deu-

1 Observaciones del Tribunado, núm. 39 (Loché, t. 5º, pág. 296).

2 Aubry y Rau, t. 6º, pág. 112, nota 27 del pfo. 708. Mourlon, (según Valetle), t. 2º, pág. 319.

dor, ó por la aceptación que hace el deudor en una escritura auténtica. Así pues, el cesionario no puede invocar la máxima de que en materia de muebles la posesión equivale á título. Cuando el donatario vende el crédito donado posteriormente á la demanda de revocación, el donador puede reivindicarlo contra el cesionario, si éste no ha cumplido con las formalidades prescriptas por el artículo 1,690 para ser investido respecto á terceros. A falta de la notificación ó de aceptación, el cedente sigue siendo propietario del crédito, y, por consiguiente, el donador puede embargarlo. ¿Qué debe decidirse si el cesionario ha hecho la notificación de la cesión del donador? ¿Estará él al abrigo de la reivindicación del donador? La cuestión es controvertida; nosotros creemos que el cesionario no puede oponer su cesión al propietario que reivindica su crédito contra él, él está investido respecto de terceros, pero no lo está respecto del propietario del crédito. Se objeta que el donador no es propietario sino en virtud del fallo que pronunció la revocación de la donación; que este fallo es una verdadera retrocesión; que por lo tanto no puede oponerse á los terceros sino cuando el donador ha notificado el fallo al deudor. La objeción es más sutil que verdadera. El fallo no es una cesión; ninguna disposición de la ley exige que se le notifique al deudor para que el donador vuelva á entrar en propiedad respecto de terceros. Así pues, quedamos bajo el dominio de los principios generales, según los cuales un propietario puede reivindicar su cosa sin que se le pueda oponer la enagenación consentida por persona que no es propietaria. (1)

43. Conforme á lo que acabamos de decir, los derechos del donador pueden estar comprometidos, cuando la do-

¹ Aubry y Rau, t. 6^o, pág. 112, nota 27. Demolombe, t. 20, página 655, núm. 704, y los autores que él cita. Hay que agregar Vautier (según Mourlon, t. 2^o, pág. 619

nación es mobiliaria, por los actos de disposición que el donatario hiciere desde la demanda de revocación y aun después del fallo. En nuestra opinión, hasta puede el donatario enagenar los inmuebles después de la cita en conciliación. Así pues, el donador está interesado en tomar las medidas conservatorias de su derecho. El lo puede en virtud del artículo 1,180 que permite al acreedor condicional ejercer todos los actos conservatorios, y á contar desde la demanda, el donador es propietario condicional. Nosotros diremos, en el título de las *Obligaciones*, cuáles son estas medidas conservatorias. El donador puede invocar el derecho común; pero es salirse de los límites del derecho común el sostener como lo hacen, que el tribunal puede autorizarlo á que tome inscripción sobre los inmuebles del donatario hasta concurrencia de una suma que estuviese determinada por el fallo. Esta inscripción tendería á dar su derecho de preferencia al donador respecto de los acreedores quirografarios; ahora bien, no hay privilegio ni hipoteca sin texto; y ¿en donde está la ley que dé al juez el derecho de crear una hipoteca ó un privilegio á título de medida conservatoria? (1)

II. Efecto de la revocación entre las partes.

44. El artículo 958 dice: "En el caso de revocación, el donatario será sentenciado á restituir el valor de los objetos enagenados, teniendo en cuenta el tiempo de la demanda y los frutos desde el día de esa demanda." ¿Cuál es el principio avanzado por este artículo? Se pretende que el donador es repuesto, bajo la reserva de los derechos de los terceros, en el mismo estado que si la donación no se hubiese hecho y el objeto donado no hubiese salido de su patrimonio; esto equivaldría á decir que entre el donata-

¹ Demolombe, t. 20, pág. 656, núm. 705. En sentido contrario, Guillon, *De las donaciones*, núm. 759, y Coin-Delisle, pág. 251, número 9 del artículo 958.

rio y el donador la donación queda resuelta retroactivamente. (1) Creemos nosotros que el texto mismo del código se halla en oposición con ese pretendido principio. Si hubiera resolución completa de la donación, ¿con que título el donatario ganaría los frutos? El verdadero principio se desprende de la naturaleza misma de la revocación por ingratitud. La revocación no queda resuelta en virtud de una donación resolutorio tácita (núm. 1); queda revocada á título de pena, y es contraria á la esencia de la pena que tenga efecto retroactivo. El delito por el cual el donatario incurrir en esta pena, es un delito moral; y la moral exige que la ingratitud no sea provechosa al ingrato; luego éste debe restituir al donatario lo que de él ha recibido; y si no puede restituir las cosas donadas, debe indemnizarlo.

45. El fallo revoca la donación. ¿Cuáles son los derechos que el fallo da al donador? Si las cosas donadas existentes aun, el donador las recobra en el estado en que se encuentren, no deterioradas por culpa del donatario ingrato. No puede decirse que el donatario incurra en culpa cuando degrada la cosa antes de haberse hecho culpable de ingratitud, porque él era propietario irrevocable, y el propietario tiene el derecho de abusar. ¿Por qué pues se le hace responsable de los deterioros? El principio moral en el cual se funda la revocación así lo exige. No debe ser que la ingratitud cause un perjuicio al donador.

¿Hay que distinguir entre los muebles y los inmuebles? En materia de reintegro, la ley hace esta distinción; el donatario se vuelve propietario de los objetos mobiliarios y debe su valor conforme al estado estimativo (art. 868). Se ha comparado la posición del donatario ingrato con la del donatario sujeto á reintegro. Deberían evitarse compa-

1 Demante, t. 4º, pág. 239, núm. 201 bis 5º, seguido por Demolombe, t. 20, pág. 659, núm. 707.

raciones que no tienen ningún fundamento. ¿Existe la menor analogía entre una disposición penal que arrebató al donatario una liberalidad de que se ha mostrado indigno y el reintegro que tiene por objeto restablecer la igualdad entre los herederos? Atengámonos al texto del artículo 958 que no distingue entre los muebles y los inmuebles; el principio en el cual se funda la ley rechaza igualmente esta distinción. El donatario es propietario hasta el momento de la demanda; su derecho queda revocado. ¿Qué debe él restituir? Los objetos donados, en el estado en que se encuentran cuando cese de ser su propietario.

46. El donatario ingrato gana los frutos hasta el día de la demanda. ¿Es acaso como poseedor de buena fe? Ciertamente que no. El donatario no es ni poseedor de buena ni de mala fe: él es propietario, y con tal título tiene derecho á los frutos (art. 547) (1) Bajo el punto de vista jurídico, esto es muy justo; pero es difícil conciliar esta disposición con el principio moral que domina en esta materia; ¿es conveniente que el donatario ingrato se aproveche de la liberalidad de que se ha mostrado indigno? Este modo de *indignidad* nos recuerda el artículo 729, por cuyos términos el heredero excluido de la sucesión por causa de ingratitud está obligado á devolver todos los frutos y rentas cuyo goce ha tenido desde la apertura de la sucesión.

El motivo moral que ha dictado esta disposición se aplica, y hasta con mayor fuerza, á la ingratitud. En efecto, el legislador se manifiesta más severo para el donatario que para el heredero; ¿por qué pues esa indulgencia, ese favor que le manifiesta, atribuyéndole los frutos? Patente nos parece la contradicción. Para explicarla, se dan razones,

1 Toullier, t. 3º, pág. 137, núm. 341. Demolombe, t. 20, pág. 663, núm. 714. En sentido contrario, Coin-Delisle, pág. 291, núm. 10 del artículo 958.

más peores que otras. Creemos inútil entrar en este debate. (1)

47. El donador y el donatario deben darse cuenta de los deterioros y mejoras que han disminuido ó aumentado el valor de la cosa donada. En cuanto al acrecentamiento que resulta de las mejoras del donatario, no es dudoso el principio de la indemnización; el donador no puede recobrar lo que no ha donado, y la equidad no permite que se enriquezca á expensas del donatario, aunque este fuese ingrato. ¿Cómo se norma esta indemnización? ¿Debe aplicarse el artículo 555, distinguiendo si el donatario es de buena ó de mala fe? En otro lugar hemos dicho que el artículo 555 no se aplica sino al caso en que el propietario reivindica su cosa contra un tercer poseedor. ¿Acaso la acción del donador es una reivindicación? Tampoco es una resolución. Luego es preciso atenerse al principio de que el donador recobra la cosa en el estado en que ella se encuentra, con las construcciones, salvo indemnizar al donatario del aumento del valor. (2) En cuanto á las degradaciones cometidas por el donatario, él debe una indemnización al donador; pero ¿desde qué momento? El principio, tal como lo hemos planteado, (núm. 44-45), implica que él debe reparar el daño que causa, cualquiera que sea la época en que el daño se haya causado. Este punto, es, no obstante, discutido. Se pretende que el donatario no está obligado á los deterioros sino á contar desde el día de la demanda, porque hasta entonces es propietario. Bajo el punto de vista jurídico, esto es verdad; pero el principio que domina en esta materia es un principio moral; luego es preciso decidir que el donatario ingrato no puede por sus actos dañar al donador.

1 Demolombe, t. 20, pág. 663, núm. 713.

2 Compárese Demolombe, t. 20, pág. 660, núm. 88. En sentido contrario, Aubry y Rau, t. 6º, pág. 714, pfo. 708; Coin-Delisle, página 291, núm. 10 del artículo 958.

El donatario no es responsable de los deterioros fortuitos ni, por consiguiente, de la pena fortuita. Si se le considera como deudor, queda libre con la pérdida de la cosa. A decir verdad, el donatario no es deudor, supuesto que la donación no es condicional. El es propietario, condenado á restituir la cosa donada, pero no puede restituir lo que no existe. El donador no tiene derecho á querellarse, porque si experimenta un perjuicio, no es por culpa del donatario, sino por caso fortuito; ahora bien, el caso fortuito recae en el propietario, á aquel á quien la cosa debe restituirse.

48. Si el donatario ha enagenado la cosa donada, debe restituir su valor teniendo en consideración el tiempo de la demanda (art. 959). ¿Cuál es el motivo de esta disposición? En el antiguo derecho, la cuestión era controvertida. Pothier enseñaba que el donatario no estaba obligado á ninguna restitución; se fundaba en los términos de una ley romana y en el carácter penal de la revocación: el objeto de la acción es quitar las cosas donadas al donatario, y no puede quitársele lo que no tiene. Esto es más sutil que verdadero. El código ha preferido la opinión de Dumoulin, más moral y, en este sentido, más jurídica, supuesto que se trata de la pena infligida á un delito moral. (1) ¿Puede admitirse que el donatario ingrato prive por su culpa al donador de su derecho? Cuando la enagenación se hace á título oneroso, el donatario recibe el equivalente de la cosa, y sería de toda iniquidad que se enriqueciera á expensas del donador. Aun cuando el donatario hubiese enagenado la cosa á título gratuito, el donador tiene una acción contra él. Este es el parecer de todos los autores, salvo el disentiendo de Zachariæ, que, en este

1 Pothier, *De las donaciones entre vivos*, núm. 202. Coin-Delisle, pág. 292, núm. 11 del artículo 958.

punto, no ha sido seguido por sus anotadores. Bajo el punto de vista del texto casi no hay duda. El artículo 958 obliga al donatario á restituir, no el *precio*, sino el valor; luego el principio es que el donador debe ser completamente indemnizado en caso de enagenación, importando poco que el donatario se haya ó no enriquecido con lo que debe restituir. La consecuencia es que el donatario debe restituir el valor de la cosa cuando la ha enagenado á título gratuito. Esto es muy lógico si se admite como principio que el donatario ingrato no puede, por su culpa, causar un perjuicio al donador. (1)

49. ¿Si el donatario ha concedido derechos reales, hipotecas, servidumbres, debe indemnizar de ellas al donador? La afirmativa es clara, y es una consecuencia del principio establecido por la ley. En efecto, todo derecho real es un desmembramiento de la propiedad, es decir, una enagenación parcial; ahora bien, en caso de enagenación, el donatario debe restituir el valor total que tenía la cosa en la época de la enagenación; si él devuelve la cosa depreciada por la constitución de derechos reales, él debe rendir cuenta de esa disminución de valor. ¿Quiere decir esto que el donador pueda exigir que el donatario quite á la cosa el gravamen y se la entregue libre de toda carga? No, porque los derechos reales han sido consentidos por el propietario, son y siguen siendo válidos. Si se trata de una hipoteca, el donatario estará obligado á garantizar al donador contra los efectos de la acción hipotecaria; si se trata de servidumbres, débele su estimación.

50. La acción que el donador tiene contra el donatario, puede volverse ilusoria si el donatario es insolvénte. En caso de inejecución de las condiciones, el donatario tiene un privilegio que le asegura el pago de su crédito. La ley no da ningún privilegio al donador contra el donatario in-

1 Aubry y Eau, t. 6°, pág. 114, nota 31, pfo. 708.

grato. Luego se halla en la misma línea que los demás acreedores quirografarios. El donador no tiene ningún recurso contra los terceros detentores de los bienes donados, porque él no tiene ni privilegio ni hipoteca.

51. ¿Debe el donador respetar los actos de administración, tales como los arrendamientos consentidos por el donatario? Hay alguna incertidumbre acerca de este punto en la doctrina. (1) Conforme á la teoría del código, el arrendamiento es un acto de administración, cuando no se excede de nueve años; cuando se hace á largos plazos, se considera como un acto de disposición. El marido administrador de los bienes de la mujer y el usufructuario pueden celebrar arrendamiento de nueve años, que permanecen obligatorios para el propietario después de que ha cesado el derecho de goce ó de administración de aquellos (arts. 1,429 y 595). ¿Hay que hacer estas distinciones respecto del donatario? No, porque es más que administrador y usufructuario, es propietario; él puede disponer de la cosa, y los actos de disposición que él hace siguen siendo válidos respecto al donador. Con mayor razón debe ser así de los arrendamientos. El donador no puede prevalerse del artículo 1,743, por cuyos términos el adquirente tiene el derecho de expulsar al arrendatario cuando el arrendamiento no tiene fecha cierta; porque el donatario cuyo derecho se revoca no enagena, y, por consiguiente, no puede decirse que el donador sea inadquirente. ¿Es preciso que los arrendamientos se transcriban si exceden de nueve años? La ley hipotecaria belga (art. 1°) exige la transcripción por interés de los terceros que contratan con el propietario. Esta disposición es, pues, extraña al donador; porque él no contrata con el donatario, salvo el que contiene acerca de la fecha del arrendamiento si no es cier-

1 Dalloz, núm. 1,848; Coin-Delisle, pág. 290, núm. 3 del artículo 958.