



ANTEPROYECTO

DE

REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL

BIBLIOTECA DE LA CORTE SUPREMA	
Nº DE COTE	2591
UBICACION	C 93
FICHA MATERIA	



ANTEPROYECTO
DE
REFORMAS AL CÓDIGO
CIVIL ARGENTINO

PRESENTADO A LA COMISIÓN
ENCARGADA DE REDACTARLO,

FOR

JUAN ANTONIO BIBILONI

VII
PRESCRIPCION, REGISTRO
Y
TITULO FINAL



BUENOS AIRES
VALERIO ABELEDO, EDITOR — LIBRERIA JURIDICA
CALLE LAVALLE 1368 - 74
1932





LIBRO IV

SECCION 2ª

TITULO XVI

De la prescripción liberatoria *



* Desde que Savigny (1) criticó con especial insistencia la doctrina de la prescripción generalizada desde los glosadores, que veían en ella una causa general y común de extinción y de adquisición de derechos por el transcurso del tiempo, se ha acentuado en la legislación y la doctrina la modificación que aquel escritor justificó con especial demostración. Ni era la prescripción un principio general aplicable a todos los derechos, ni la adquisitiva constituía una clase común con la extintiva. Sólo había casos particulares de usucapion no generalizados, y en ellos los elementos constitutivos diferían profundamente de los de la prescripción extintiva.

Consideraba Savigny particularmente peligrosa la doctrina de la unidad de institución aplicable a todas las relaciones de derecho, e insistía en no ver en la prescripción y

(1) Droit romain, 4, § 177, y 5, § 237.



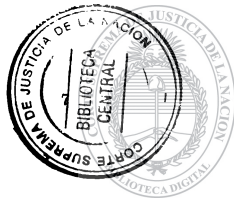
en la usucapion sino causas peculiares de modificación de los derechos particulares a que se aplicaban.

Ya, como lo recuerda en su nota 1, al primer párrafo citado, Cujas y Doneau habíar demostrado la confusión criticada. Y Pothier (*Œuvres*, I, página 330, y IX, página 317), decía repetidamente, al encabezar su Tratado de la prescripción, que "Se trata bajo este epígrafe de dos especies de prescripciones que nada tienen de común, salvo el nombre. Llamaremos a una, prescripción con efecto de adquirir, y a la otra, prescripción con el efecto de liberar".

Los códigos más recientes, el alemán, el suizo, el brasileño, han obedecido a las nuevas ideas de la doctrina, y separado la prescripción liberatoria, de la usucapion, tratándolas en lugares distintos. El primero y último en la parte general, el segundo en la de su Código de las obligaciones, la prescripción extintiva, y, todos los citados, en la parte relativa al dominio, el usufructo, las servidumbres, la usucapion en disposiciones particulares de estos derechos reales.

Hasta los escritores franceses e italianos que tienen tratada en sus respectivos Códigos la prescripción en un Título que comprende todas sus especies, han dividido la materia desde Aubry-Rau, considerando equivocada la doctrina de la unidad del instituto, y el Proyecto de Código franco-italiano de las obligaciones, contiene un Título particular sobre la prescripción extintiva de esas relaciones. La Comisión redactora explica que lo ha hecho por "constituir

DE LA PRESCRIPCIÓN LIBERATORIA



dos instituciones completamente distintas las varias especies de prescripciones". Informe, página XLIII.

Para examinar el valor de esas opiniones, debemos estudiar antes las soluciones de nuestro Código, y de ahí deduciremos lo que convenga resolver respecto de ellas.

El artículo 3947 contiene la decisión característica de la doctrina criticada por Savigny y desautorizada por Pothier.

Nos afirma que la prescripción es un modo de adquirir un derecho o de libertarse de una obligación por el transcurso del tiempo. Los derechos reales y personales, agrega, se adquieren y se pierden por la prescripción.

Ese concepto general está, además, declarado en el epígrafe de la Sección 3ª del Libro 4º, y en el del Título mismo que examinamos. Se trata de un modo de adquirir y de perder derechos reales y personales por el transcurso del tiempo.

Pero eso es notoriamente inexacto. No es verdad que los derechos personales se adquieran ni se pierdan por el transcurso del tiempo. Tampoco lo es que los reales se extingan o se adquieran por ese transcurso.

Derechos personales son los que emergen del estado de las personas en las relaciones de familia. Y así los llama el Código en el epígrafe de la Sección segunda de su Libro I. Por mucho tiempo que pase la unión de las personas fuera de matrimonio, no los hace esposos, ni poseen los derechos que de ese carácter derivan. Los hijos que engendran no son hijos legítimos por más tiempo que transcurra. No poseen ni el estado ni los derechos hereditarios que resultan



del matrimonio. No son parientes de los de sus padres. El hijo adulterino, el incestuoso, el nacido dentro de un impedimento de crimen, no dejan de serlo, por mucho tiempo que pase desde su nacimiento.

Y a la inversa, los esposos, los hijos, los parientes, no dejan de serlo aunque no hayan usado de los derechos que les hubieran competido como tales. No se han extinguido por la inacción.

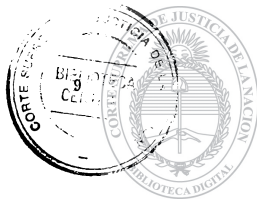
Los derechos personales no son, pues, asunto de prescripción extintiva ni adquisitiva.

Sólo lo son los derechos de crédito en cuanto a la extinción. Pero jamás se adquieren por el transcurso del tiempo. No se es socio, comprador, locatario, por el hecho de pretenderlo. Hay que contratarlo. Y sin contrato, por mucho tiempo que se contemple, no se adquieren los derechos de tales.

Es, pues, inexacta la regla general que el artículo 3947 contiene, y lo es la de los epígrafes del Título y la Sección. Tenía razón Savigny: no hay una prescripción que constituya regla general aplicable a los derechos personales: sólo hay reglas especiales para ciertas clases.

Y todavía es inexacto el principio general para los derechos reales. No se adquieren, por usucapión todos ellos, sino el dominio, el usufructo y el uso, y en algunos casos, las servidumbres prediales. La hipoteca, la prenda, la anticresis, no se adquieren por el tiempo.

DE LA PRESCRIPCIÓN LIBERATORIA



Ni tampoco se pierde el dominio porque no se ejerce durante un tiempo dado. El dominio es perpetuo, y el propietario no está obligado a usar de él, so pena de extinción.

Sólo cuando un tercero se apodera del bien y lo posee durante el tiempo legal, si su posesión tiene los caracteres que permiten la usucapión, por ésta se puede adquirir y extinguir el dominio a favor del poseedor y en contra del dueño anterior.

Sólo se pierden por el no uso, el usufructo, el uso y las servidumbres: artículos 2924, 2969 y 3059. No se pierde el dominio.

Se dirá, tal vez, que el artículo 3948 ya limita el sentido del anterior al declarar que la prescripción para adquirir sólo se refiere al dominio y que exige la posesión continua (y exclusiva) por el tiempo legal.

Es otra vez inexacta esa declaración, porque también el usufructo, artículo 2812, el uso, artículo 2949 y las servidumbres continuas y aparentes — no las otras, artículo 3017, — pueden constituirse por prescripción.

Pero si algo prueba el artículo 3948, es que la prescripción no es un medio general de constitución de derechos reales, y que es siempre verdad que la prescripción de derechos reales sólo existe en casos particulares. Hay reglas de excepción para casos dados, y nada más.

Pero todavía es inexacto el artículo 3947 bajo otro aspecto. No es cierto que la prescripción sea un medio de li-



bertarse de una obligación: es un modo mucho más extenso.

Comprende a muchas otras acciones fuera de las creditorias. Extingue derechos que no son de crédito. La prueba la da el mismo Código: artículos 2924, 2969, 3059, para los reales, y 3968, 4020, etc., para otros que no derivan de relaciones creditorias, y se extienden a los derechos hereditarios, a las relaciones de condominio e indivisión, etc.

Pero todavía debemos detenernos para examinar otro punto.

Se nos dice que la prescripción es un medio de adquirir y de perder los derechos.

Se agrega que la liberatoria es una excepción para repeler una acción por el solo hecho de que el que la entabla ha dejado durante un lapso determinado de intentarla o de ejercer el derecho a que se refiere: artículo 3949.

Y esto porque el Juez no puede suplir de oficio la prescripción.

Si es así, depende de la parte invocarla. Si no lo hace, si no se defiende oponiendo la excepción perentoria, el derecho ejercitado y la acción que se apoya en él, producen todos sus efectos. **No están extinguidos.** La prescripción no ha hecho, pues, adquirir el derecho opuesto al ejercitado. No hay dos dominios posibles sobre una cosa. El del reivindicante existe en toda su integridad, y el Juez que no puede suplir la prescripción que la parte no opone, condena.



Y lo mismo ocurre en la liberación. La prescripción es una excepción que debe oponerse. La obligación o el derecho en que la acción se funda no se ha extinguido.

Suele decirse que es porque la prescripción deja subsistente una obligación natural.

Pero esto no explica la situación:

1° Porque la prescripción se aplica a todas las acciones personales y reales, susceptibles de ella. Y no hay obligación natural en los derechos que no son creditorios. No hay dominio natural, usufructo natural, herencia natural. Todos son civiles, eficaces ante la ley.

2° Porque el efecto de la obligación natural se refiere al de impedir la repetición de lo pagado, a la *condictio indebiti*. No se refiere a la posibilidad de la obligación, si se pudiera intentar acción: no sería natural demandar. El Juez, si no se opone la prescripción, no condena, porque hay una obligación natural. Condena porque hay un derecho real o uno personal, no extinguido, existente en su plenitud civil ordinaria.

Si es así, la prescripción no es un modo de adquirir ni de extinguir derechos. Es una facultad deferida por la ley para defenderse e impedir el ejercicio de un derecho contra una persona que debe invocarla para que se le reconozca una situación jurídica incompatible con la acción intentada.

Pero todavía hay otra grave inexactitud envuelta en el concepto legal, que venimos estudiando. No es cierto que



la prescripción liberatoria sea una excepción para repeler una acción por el solo hecho de que se ha dejado transcurrir sin intentarla un lapso de tiempo. Eso es solo verdad para cierta clase de acciones.

Las hay, en cambio, que por disposición legal caducan si no se hacen efectivas en el lapso que determina. No son prescripciones sujetas a las reglas de los artículos 3949, 3964 y 3966 y siguientes.

Así, cuando en el derecho de familia dispone la ley que una acción de divorcio, o de nulidad de matrimonio, o de desconocimiento de la paternidad, debe intentarse en un término dado, o que la legitimación exige un reconocimiento dentro de un término, o los cien casos en que la ley exige que se interponga una acción dentro de un plazo dado, no son aplicables las reglas de la prescripción.

Y no solamente en el derecho de familia se dan esos supuestos.

También en los patrimoniales hay términos de caducidad que impiden por su transcurso deducir acciones: artículos 1379, 1381, 1382, 1393, 3197, 3298, 3314, 3363, 3366, y muchos otros que carece de objeto citar. Y no sólo en el Código actual. En este proyecto se han establecido otros, por ejemplo, el término para repudiar la herencia.

Todos esos plazos se caracterizan por ser establecidos para efectuar hechos dentro de ellos, sea en el acto constitutivo, sea independientemente de acuerdo o de voluntad de los interesados, y con el objeto de caducar la facultad por



el simple transcurso de ellos. Porque no dependen de la disposición o acuerdo de las partes es que no constituyen excepción que pueda ser opuesta o no por el demandado, ni alargados por su complacencia. La prescripción sólo comprende las acciones relativas a derechos que pueden ser ejercidos por los titulares, dependiendo de su voluntad por tiempo indeterminado, “pero a los cuales la excepción de prescripción, corta el hilo de la vida”, como dice Dernburg; Pandectas, I, parte I, § 144, 4º.

De este examen resulta, según lo creemos, que no existe una teoría general de la prescripción que comprende la adquisición y subsistencia de derechos, dependiente del tiempo, derivada de la acción o inacción, comprensiva de todas las relaciones jurídicas. Sólo hay disposiciones particulares que requieren hechos jurídicos dados. También resulta que en nuestro Código la prescripción no extingue por sí misma, esto es, por el transcurso del tiempo, los derechos sometidos a ella, ni causa adquisición por sí sola: siempre extinción y adquisición, dependen de su invocación por el interesado: artículo 3964.

Y por lo mismo que la usucapión sólo es causa jurídica de adquisición limitada a relaciones particulares dadas, que presupone además de la inacción durante un tiempo actos continuos y positivos de posesión de cosas singulares, constituye una causa generadora y no solamente extintiva de acciones como la prescripción de éstas.



Es, pues, evidente, por una parte, que existen diferencias profundas entre las dos clases de prescripción que nuestro Código reconoce, pero lo es también que se ha exagerado el inconveniente que pudiera resultar de tratarlas en una parte del sistema general de los derechos.

Una y otra se rigen por disposiciones comunes sobre su acaecimiento. Comunes son las reglas sobre computación y transcurso de los términos, sobre suspensión e interrupción, sobre la situación del juez del proceso, y de la naturaleza de sus efectos respecto de los derechos mismos ejercitados. Nadie podrá cometer error sobre la extensión de la usucapición a casos no preceptuados como susceptibles de ella, desde que son reglas limitadas a relaciones jurídicas circunscriptas por la ley.

Y tampoco se podrá por eso aislarlas en el sistema, trasladando la prescripción extintiva, al sistema de las obligaciones, como lo hacen la literatura francesa y el Código suizo, así como el proyecto franco-italiano, porque no se aplica solamente a ellas, sino también a las acciones reales y al derecho hereditario.

Ni tampoco exige el sistema tratar de la prescripción extintiva en la Parte General del Código, como lo hace el alemán, y de la usucapición en los capítulos relativos a ciertos derechos reales, tanto porque no se aplica aquélla a todos los derechos, quedando fuera de su aplicación los de familia, y los plazos de caducidad, cuanto porque en la usucapición se envía a las reglas de la prescripción liberatoria



en cuanto al curso o interrupción de la prescripción, casos en que se suspende, personas contra quienes corre y otras que son comunes a las dos especies.

Con eso sólo se demuestra que la prescripción extintiva y la usucapión no son tan opuestas como se pretende, y que nada justifica la separación de institutos distintos, es cierto, pero afines, sometidos a preceptos comunes, aunque tengan caracteres individuales.

Aubry-Rau y los escritores franceses que tratan de la prescripción liberatoria como parte del derecho de las obligaciones, aunque lo excede por todos sus lados, nos dicen que aprovechan de esa oportunidad para exponer los principios comunes a la usucapión.

Si es así, queda reducido a un simple expediente el de la separación, y con ello se demuestra que no hay motivo para cambiar la ubicación de instituciones distintas, pero con múltiples contactos, sino para precisar el carácter de sus reglas, cuidando de encerrarlas en el límite que su naturaleza impone.

Proyectamos, en consecuencia, en Títulos separados, las disposiciones sobre prescripción y usucapión en el sitio que es natural al fin del Código, porque si no son institutos universales que comprenden todos los derechos civiles que han de tratarse en la Parte General, tampoco son reglas desligadas de las obligaciones, los derechos reales, y de los hereditarios, que sólo puedan exponerse en cada una de esas

Art. 1. — En sustitución de los artículos 3947, 3948, y 3949:

La acción para exigir de otro un hecho o una omisión está sometida a la prescripción si el demandado la opone como excepción.

partes especiales, porque su campo se extiende a muchas clases de relaciones, y su sitio metódico impide su aislamiento.

Además de los escritores citados, véase Dernburg, Das bürgerliche Recht, I, 1, § 173; Puchta, Vorlesungen, I, § § 73, 89 y siguientes, 155; Windscheid, Pandekten, § 105; Motive, I, página 288; Aubry-Rau, II, § 210 y siguientes, y VIII, § 771 a 776.

Art. 1. — Código alemán, § 194. Tomamos de ese párrafo, el texto de nuestro artículo con modificaciones importantes de redacción.

Emplea aquél la expresión “Anspruch”, que no es acción, según lo quiere Windscheid, que introdujo la noción en la doctrina alemana. La palabra se traduce por “pretensión”, y significa, no el derecho creditorio o de otra naturaleza que la engendra, ni tampoco “acción” que empleamos.

La comisión redactora del primer proyecto de Código alemán dice que la acepta, no como equivalente de “derecho a exigir algo” porque la prescripción lo deja intacto, ni a “acción” porque esta palabra se refiere a juicio iniciado y es el pedido (demanda) a la autoridad pública para que intervenga por su autoridad para hacer efectivo un derecho herido.

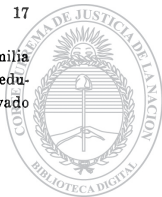


Las acciones que se refieren a las relaciones de familia no están sometidas a prescripción. Pueden ser siempre deducidas para obtener el restablecimiento de un estado derivado de esas relaciones.

Hay, según Windscheid, tres cosas distintas en un derecho herido: el derecho mismo constituido por una relación jurídica, una pretensión o facultad nacida de ella, para exigir algo (anspruch) y la acción deducida, pidiendo al Juez una condenación para realizar la pretensión.

Pero en los derechos de crédito no existe la posibilidad, por sutil que sea el análisis de la relación, de distinguir entre crédito y pretensión. El crédito es el derecho de exigir una prestación o una abstención. Y lo mismo es la pretensión. La identidad es irreductible. Mientras no se deduce la acción, la pretensión no funciona y la prescripción no la toca, puesto que el Juez no la podría invocar de oficio, ni oír de ella, si la acción no se ha deducido. El derecho existe como facultad intacta, puesto que se le deja inerte. La anspruch no se ha destacado de él sino el día de la acción.

Y si se trata de derechos reales tampoco hay en la "anspruch" un elemento nuevo que no es la acción, ni el derecho mismo. El derecho real funciona sin intermediario: es un poder sobre una cosa. La facultad que confiere es el derecho en ejercicio: no hay pretensión contra nadie. Sólo ocurre el día de la lesión por actos del que la causa. Ese día se constituye un poder para exigir del ofensor la abstención de su invasión con el accesorio de la indemnización.





Es un derecho concreto contra ese alguien: funciona como un derecho de obligación, decía Savigny. Sólo existe contra él, la facultad.

Pero si no es ejercitada la acción, el derecho queda inerte. Nadie puede intervenir. La *anspruch* no produce nada; es otra vez la facultad del derecho mismo que no se ejercita. En cambio, cuando éste se hace efectivo sólo puede hacerse por la acción, pues el desistimiento voluntario del tercero deja al derecho en su integridad normal. La palabra "acción" llena el objeto que el derecho facultad se propone. Savigny, *Droit romain*, V, § CCV; Fadda e Benza, nota al § 43 de Windscheid; *anspruch* y derecho, son sinónimos en cuanto se pretende distinguirlos de acción. Y la acción es lo único que está en juego en la prescripción. Esta se opone a la exigencia de llenar la facultad lesionada de un derecho por su desconocimiento u oposición. V. Dernburg, *Pandekten*, I, § 39, nota 7, y § 127, texto y nota 7, y *Das bürgerliche Recht*, I, § § 174 y 175, I, nota 1.

Dejando de lado esa cuestión, decimos que la acción — lo mismo que la *anspruch*, — es lo que la prescripción hiede cuando se la invoca. El derecho subsiste si no se la opone. La prescripción paraliza la acción dejándola inoperante. Y aun opuesta, todavía el derecho puede hacerse efectivo, si el demandado efectúa voluntariamente un pago, o una novación, o un reconocimiento, o, si la acción es real, se allana al ejercicio del derecho a que se opuso. No se trata de una donación, ni procede la *condictio indebiti*. No es ejercicio de



Art. 2. — Los derechos que en virtud del acto jurídico constitutivo o por disposición legal, sólo existen por tiempo determinado o deben ser ejercidos dentro de él, no están sometidos a las reglas de la prescripción. Caducan por la

un derecho real nuevo constituido: es el del antiguo prescripto.

Dice nuestro artículo que la prescripción impide el ejercicio de acciones a una prestación o un hecho, o a una omisión que puede ser exigida en virtud de acción. Va, pues, más allá de los derechos de crédito, y comprende todos los que engendran posibles entregas dentro de los derechos patrimoniales; por consiguiente, se extiende a los derechos hereditarios y a los reales que no están exceptuados por disposición legal.

El artículo declara fuera del campo de la prescripción a las relaciones de familia, que siempre pueden ser restablecidas, sea cual fuese el tiempo en que han cesado. Son materias de orden público, no dependientes de la voluntad de los interesados. También lo están los derechos que no confieren acción para obtener prestaciones u omisiones, las excepciones y las acciones simplemente declarativas. Endemann, I, § 92, número 3, y notas 10 y 11.

Art. 2. — Dernburg, Pandekten, I, § 144, número 4, y Das bürgerliche Recht, I, § 173; Aubry-Rau, 8, § 771, número 4; Endemann, I, § 92, nota 3. V. Tuhr, III, § 90, número 2; Laurent, 32, número 10; Huc, 14, número 316; Planiol, Ripert, et Esmein, Obligations, II, números 1402/3;



expiración del término, si no se dedujese la acción o se ejerciese el derecho: se aplican en este caso las disposiciones sobre interrupción de la prescripción.

Art. 3. — Se suprimen los artículos 3950, 3952, 3953, 3954, 3955, 3956 y 3957. Se sustituyen por el siguiente:

La prescripción empieza a correr desde el momento en que nace el derecho de exigir. Si éste tiene por objeto una omisión, la prescripción empieza desde que se ha efectuado un acto contrario.

La prescripción de la acción de garantía o saneamiento, la de los derechos condicionales y la de los sometidos a término, empiezan a correr desde el día de la evicción, del conocimiento del vicio redhitorio, o desde el cumplimiento de las condiciones o del término cierto, o incierto.

Unger, System, II, § 103, número 2; Zachariæ, V, § 843; Crome, Parte General del derecho francés, § 38; Giorgi, Obligationé, 8, número 225; artículos 254, 258, 306, 317, 455, 1381, 1382, 1393, 1604, 1764, 2493, 2921, 3197 y su nota, etc.

Art. 3. — § 198, Código alemán para el primer párrafo. El segundo constituye nuestro artículo 3957, corregido ligeramente para restituirle su sentido exacto, alterado en varias ediciones del Código por la supresión de una coma después de “saneamiento”.

El principio fundamental es el encerrado en el concepto de “actio nata” del derecho romano. V. Winscheid, Pandekten, I, § 107; Unger, System, II, § 116; Dernburg, Das bürgerliche Recht, I, § 175. Es claro que ninguna acción puede



Art. 4. — Se reproduce el artículo 3958.

Se agregará en párrafo separado el artículo 3960.

Se suprime el 3959.

Art. 5. — El término para exigir la restitución de la cosa gravada con usufructo, uso, prenda o anticresis, em-

prescribirse, si por no estar abierta, no ha podido ejercerse. Carece, pues, de objeto establecer disposiciones para decir que los derechos que no pueden reclamarse sino como heredero o dependientes de opciones que han de tener lugar después de la muerte de una persona, no empiezan a prescribirse sino desde la apertura de la sucesión y no antes, puesto que la muerte es la base del derecho. El artículo 3953 es, pues, una regla inútil, como lo es la del 3954 y también la del artículo 3955, pues nadie tiene acciones fundadas en la privación de todo o parte de su herencia forzosa, si el causante no ha muerto. En el libro IV hemos examinado la cuestión de si es reivindicatoria la acción de reducción de las donaciones inoficiosas.

El artículo 3957 habla solamente de término cierto. Decimos en el propuesto “término cierto o incierto”, como está en Aubry-Rau, de quienes se toma aquél, § 213, 2º, a). No hay motivo para la limitación.

Art. 5. — Las acciones para obtener la restitución de las cosas afectadas nace desde el día de la cesación de los respectivos derechos reales que en la prenda y anticresis son accesorios de créditos extinguidos. V. Aubry-Rau, que sólo se refiere a los últimos: § 213, 2º, a).

pieza a correr desde el día de la extinción de aquellos derechos o del pago de los créditos garantizados con la prenda o la anticresis.

Se suprime el artículo 3961.

Supresión del artículo 3961. Se trata de un caso de usucapión, esto es, de una posesión contradictoria de los derechos reales existentes. Si se reconociesen los de tercero, no se daría el caso del artículo, porque la posesión no contradiría la existencia o funcionamiento de la servidumbre o usufructo existente, y las acciones derivadas de éstos no sufrirían por la posesión, sino por su falta de ejercicio, que constituye hipótesis diferente. Es lo que resulta de Aubry-Rau, en su nota 17 (y no 14) transcrita en parte en la del artículo 3961.

Reservamos el examen de estas cuestiones para el Título siguiente.

No debe confundirse ese caso del artículo con el de caducidad extintiva del usufructo, uso, hipoteca, que se opera por acaecimiento de su término legal, o en su caso, constitutivo.

Ni tampoco con el de prescripción por el no uso. Ni uno ni otro exigen posesión efectiva y excluyente de tercero: artículos 2920, 2921, 2924, 3045, 3046, 3059, 3197, etc.

Por último, todas las acciones reales correspondientes a derechos de hipoteca, prenda y anticresis, expiran por la prescripción opuesta del crédito de que son garantía, sean constituídas por el deudor o lo sean por tercero.





Art. 6. — Si el nacimiento de un derecho dependiese de una acción de nulidad, la prescripción empieza a correr desde el momento en que la acción de nulidad puede deducirse. Esta disposición no se aplica a la demanda de anulación de una relación de familia.

Art. 7. — Cuando no puede demandarse la prestación de un hecho u omisión sino después de una denuncia o conminación al que la ha de efectuar, la prescripción empieza desde el momento en que la denuncia pueda hacerse. Si la prestación no ha de realizarse sino después de un plazo determinado a partir de la denuncia, la prescripción empieza a correr después del plazo.

Art. 8. — Se reproduce el artículo 3964.

Se le agregará en párrafo separado el artículo 3962.

Art. 9. — En sustitución del artículo 3965:

No puede renunciarse a una prescripción futura, ni convenirse un término distinto del legal.

Arts. 6 y 7. — § § 200 y 199, Código alemán.

Art. 9. — Proyecto franco-italiano de Código de las Obligaciones, artículo 235; Hue, 14, número 323; Planiol, Ripert, et Radouant, Obligations, 2, números 1348 y siguientes; Colin et Capitant, II, página 138. En contra, en cuanto a la estipulación de un término menor: Código alemán, § 225, y la jurisprudencia francesa.

El artículo 3965, Código Civil, repitiendo la decisión del francés, dispone que para remitir una prescripción ya ganada es menester la facultad de enajenar.

Puede renunciarse a una prescripción ya cumplida. La renuncia puede ser expresa o tácita.

No pueden efectuarla los incapaces de administrar sus bienes.

Sus representantes, los de las personas jurídicas, los



De ahí una grave consecuencia que todos los escritores franceses han deducido: los representantes de los incapaces no pueden renunciar a la prescripción. Los que poseen mandatos de administración, por amplia que sea, si no tienen autorización expresa, tampoco pueden efectuarla, puesto que se trata de una renuncia gratuita, que cae dentro de la disposición del inciso 4° de nuestro artículo 1881. El mandato, por libre que sea la administración que confiere, no puede exceder de los actos característicos de ella, artículo 1880, y la ley es expresa para la renuncia de la prescripción: implica, dice, "poder de enajenar": artículo 3965.

Pero en la aplicación literal de la disposición, se ha tropezado con una grave dificultad. El juez no puede suplir de oficio la prescripción. Hay que oponerla. ¿Qué se hace si no se opone por el representante del incapaz de enajenar? No hay duda que su inacción, el pago que efectúa, la sentencia que resulta de la acción no detenida por la excepción, constituyen renunciaciones tácitas, que según el artículo 3965, no puede efectuar el representante.

¿Puede entonces el juez suplir la prescripción no opuesta? Si lo hace, viola el artículo 3964. Si no lo hace, contradice el artículo 3965.

menores emancipados y los mandatarios, pueden hacerla dentro de los límites de sus facultades de libre gestión en cuanto a los reclamos que están comprendidos en ella.



Y ha prevalecido, sin motivo expresado, la opinión de que el Juez debe ajustarse a la prohibición del artículo 3964. Pero se han dividido las opiniones sobre las consecuencias de la inacción del tutor o representante. Piensan unos que deben requerir autorización judicial el primero, la de la persona jurídica, o del mandante, los otros. Y si no la obtienen, no les queda otro recurso que oponer la prescripción por injusta o cierta que sea la defraudación que se cometa según los antecedentes constantes del asunto. Si el tutor calla, obedeciendo a las pruebas existentes de los hechos, los escritores le declaran incurso en los daños y perjuicios que ha causado por el solo hecho de no oponer la excepción.

Otros insinúan que el tutor o el administrador que puede pagar la deuda están autorizados para renunciar la prescripción cuando se la reclama (Planiol, II, número 702).

La doctrina del Código francés y del nuestro sobre el poder de enajenar que implica la renuncia tácita o la expresa, es fundamentalmente contraria a la ley.

Porque la prescripción no constituye una causa necesariamente extintiva de los derechos. No resulta de la ley que el que no la invoca enajena. Y la prueba está en que no hace donación cuando no se opone por el interesado. La ley reconoce que puede el derecho existir; que a la probidad del demandado queda deferida la existencia de la acción.



No lo obliga a ser deshonesto. Hasta cuando la sentencia ha resuelto condenando, puede entregarse lo reclamado. El pro veritate habetur se ha repudiado por la ley misma, al negar la repetición de lo entregado y al declarar que no hay donación que pueda impugnarse por los herederos o acreedores.

Si es así, si no hay donación, si el derecho reclamado existe, ¿de dónde resulta la enajenación? Y si la hay, es gratuita. ¿Por qué, entonces, no es donación?

La contradicción de concepto entre el artículo 3964 y el 3965, es irreductible. El que, demandado, no opone la prescripción, no enajena: paga. Artículos 516 y 517 (1).

La prescripción no constituye, pues, irremediabilmente extinción, y su renuncia no es enajenación.

(1) Las observaciones precedentes se refieren al Código actual. Según él, artículo 1791, número 5, no es donación el dejar de interrumpir una prescripción para favorecer al propietario, "y eso, según la nota, porque donde no hay enajenación no hay donación".

Hemos proyectado la supresión de esa decisión. Hay enajenación, según Savigny, en ciertos casos, y en otros no la hay. Droit romain, 4, apéndice IX, páginas 567 y siguientes. No es un principio general.

Por consiguiente no debe establecerse como tal, ni en la doctrina de las donaciones, ni en la de la prescripción. Cuando ésta no se opone no es necesariamente, porque existe animus donandi: por eso la obligación no se extingue ex lege, y por



Si es así, ¿por qué el representante del incapaz enajena, si no la invoca? El representado no puede emitir una opinión legal. Su representante es su órgano. ¿Por qué lo que en el representado no es enajenación lo es en su representante necesario?

El tutor en una enfermedad del menor, el curador en la asistencia del insano, han requerido los servicios médicos de una persona. Esta ha sido considerada: no ha cobrado durante los dos años que le concede la ley, los honorarios. Y el tutor que sabe que se le deben, ¿falta a su deber pagando lo que está prescrito, pero que en verdad se le adeuda? ¿Será responsable si no va a un Juez a pedirle permiso para pagar lo que es cierto que se debe? ¿Ha enajenado los bienes de su pupilo o curado? No, dice la ley: ha pagado lo que se debe. Negarlo es deshonestidad: es corresponder con una vileza a servicios prestados con constancia y afecto, y a una conducta desinteresada que no ha pasado cuentas inmediatas, que ha confiado en la lealtad de los que requirieron los servicios, a quienes honró con su confianza; ¿y ahora esa ley obliga a negarle el pago porque pasaron dos años sin satisfacción de los honorarios? Si así fuera, ¿por qué se ha dispuesto otra cosa en el artículo 3964?

eso no puede repetirse lo pagado. En cambio, si hay donación causal y ésta es inoficiosa o nula, puede invocarse la nulidad por los perjudicados justificando que hubo verdadera donación. Por sí sólo el acto de no oponer la prescripción nada demuestra, pues puede deberse efectivamente por otro título.



Y lo mismo puede decirse de los alquileres adeudados, de los sueldos de obreros y empleados que cuidan de los negocios del incapaz, que trabajan para él, que confían en él, en su probidad, que le hacen crédito a pesar de su pobreza. ¿El tutor está obligado a defraudarlos?

No. La ley misma nos dice que los pagos ordinarios de la administración — artículo 1881, 1º — no requieren poder ni autorizaciones especiales, que el administrador los hace sin ellas y que ha cumplido con deudas legítimas cuando ha dejado de invocar la prescripción o ha obtenido con su reconocimiento un aplazamiento de los créditos reclamados.

La renuncia de la prescripción no es acto de enajenación. No falta a ningún deber el que con plena conciencia de lo que hace, omite invocar la prescripción, para no cometer una mala acción, una defraudación.

Todos los escritores franceses e italianos están en contra de nuestra solución. Y Planiol, que adelanta una distinción, se guarda de justificarla, dados los términos del artículo 2222, Código francés. Es una opinión contraria a su texto y a su economía.

Debemos decir, en apoyo de nuestra corrección, que hasta hace pocos años, y de tiempo inmemorial, el Estado y las entidades de derecho público entre nosotros no invocaron jamás la prescripción como medio de liberación. Eran tiempos de conceptos más altivos que por desgracia se han desvanecido. No se dignaba el Estado escudarse con el tiempo para no pagar lo que debía a sus ciudadanos.



Así como la ley deja a la conciencia de cada interesado juez de oponer o no la prescripción, así allí donde no puede emitir opinión por su incapacidad, su ausencia, la delegación en órganos necesarios o contractuales del gobierno de sus negocios, deben proceder con igual libertad, sus representantes. Si éstos notoriamente perjudican sus intereses legítimos, si abusan de sus poderes, incurrirán en la responsabilidad natural de su dolo o culpa. En otro caso, no. Una autorización judicial no salvaría la dificultad. ¿En virtud de qué la daría el Juez, si los hechos apreciados por el representante no harían sino trasladar a aquél la apreciación? El juez, en este caso, no trae nada nuevo a la solución. Al contrario, trae una apreciación más lejana, más fría, menos informada. Sabe lo que se le dice, y nada más. Si no se ha pagado, ¿cómo puede resolver que no se pague? La ley, artículo 3964, se lo impide.

Va sin decir que el Ministerio pupilar que ejerce la representación promiscua de los incapaces — artículos 59 y 493, puede invocar la prescripción, aun cuando calle el padre, tutor o curador de incapaces.



Art. 10. — Se reproduce el artículo 3963.

Art. 10 (bis). — Se reproduce el artículo 3951.

CAPITULO I

Suspensión de la prescripción

Art. 11. — Si un incapaz o un ausente se encuentran sin representante legal, aunque su incapacidad no se haya declarado, la prescripción que corre contra ellos, no se cum-

Art. 11. — El Código declara suspensa la prescripción respecto de los menores de edad, emancipados o no, y de los sometidos a curatela.

Es unánime la doctrina en considerar injustificado ese privilegio, aun entre los escritores franceses e italianos que tienen esa regla en sus códigos vigentes. La ha proscripto el Código austriaco, artículo 1494, que concede un término de dos años para que se cumpla, contados desde la cesación de la incapacidad, cuando no existe representante legal, o desde que se les haya nombrado uno.

El Código alemán ha adoptado esa solución, § 206, si bien limitando el plazo a seis meses. El Código suizo es aún más radical: no se suspende ni prorroga en caso alguno el plazo de prescripción respecto de incapaces, tengan o no tengan representante.

Cuando el Código exceptúa de la prescripción a los incapaces, aun a los que tienen representantes legales les ha

ple antes de los seis meses posteriores a la adquisición de su capacidad plena o del nombramiento de un representante.

Se suprimen los artículos 3966, 3967 y 3968.



conferido una situación de privilegio contraria al criterio que adopta el artículo 58. Y no se comprende porqué. El incapaz está en la situación común de toda persona, pues la representación le permite obrar todos los actos que interesan a su patrimonio. Y si lo puede, no existe motivo alguno para abandonar la idea fundamental de la prescripción, pues que tiene ésta por fin único amparar a los que largo tiempo después de nacidas las acciones que pudieran pretenderse contra ellos, se ven comprendidos por reclamos que la ley misma comprende fueron llenados, o que se desvanecieron por falta de objeto o interés en el titular. La prescripción no se ha establecido para los actores, sino para los demandados.

Y si se nota que el mismo Código, por sus artículos 3967 y 3968, hace correr la prescripción contra menores, por la única razón de que el tiempo de su menor edad alarga el de la extinción de las acciones en términos que agravan la condición del que puede ser objeto de ellos, se comprenderá la contradicción de ideas que existe en el sistema mismo, porque esa observación es común a todos los casos. Basta que haya un incapaz interesado para que se extienda por largos años el período de prescripción que sólo empieza de nuevo al fin de ellos. Puede concebirse fácilmente que se extienda a tres generaciones. ¿Y en tal hipótesis, porque



sólo se reconoce la dificultad para dos hipótesis particulares? Es común a todas. La prescripción, como lo dicen las notas que las examinan, no da ya "firmeza a las relaciones ni seguridad a los derechos".

Es tanto mayor la grave objeción que nuestro Código suscita, cuanto es el único que somete a todas las prescripciones que pueden concebirse a su principio suspensivo. En el Código francés y sus imitadores, sólo se suspenden las prescripciones a largo término. Las de cinco años, o menos, corren contra los incapaces. Son éstas, entretanto, las relativas a los actos más frecuentes y extensos que, precisamente por serlo, se han considerado como que debían efectuarse aun contra los incapaces.

Adoptamos la solución del Código alemán. No hay motivo, dicen los autores del primer proyecto, para conceder un privilegio tan excesivo a los incapaces, especialmente a los que tienen representantes que cuidan de sus derechos. Y tampoco debe extenderse la ventaja de la suspensión a los que no los tienen. Basta conceder un período de seis meses para que ellos, o los que administran sus bienes, en su caso, inicien las gestiones que les correspondan. Ir más allá, es injustificado. Motive, I, página 319; V. Laurent, 32, número 45; Baudry et Tissier, Prescription, número 418; Planiol, Ripert et Radouant, Obligations, II, número 1375; Ricci, Dtto. civile, 5º; números 165/6; Mirabelli, Prescrizione, número 56; Giorgi, Obligazioni, 8, número 254.



Art. 12. — Se sustituyen los artículos 3969, 3970 y 3973, por el siguiente:

La prescripción no corre entre esposos, aunque estén separados, durante el matrimonio, ni entre padres, tutores y curadores, y sus hijos, o pupilos, durante el período de la incapacidad.

Tampoco corre contra la mujer casada durante el matrimonio, cuando la acción de la mujer hubiera de recaer sobre el marido, sea por un recurso de garantía, sea porque lo expusiera a pleitos o a satisfacer daños e intereses.

Se suprime el artículo 3971.

Art. 13. — Se modifica el artículo 3972, así:

El proyecto franco-italiano de C. de las obligaciones, artículo 242, en cambio, suspende el curso de la prescripción a favor de los menores no emancipados y de los interdictos judicialmente. De modo que los ausentes, los insanos no interdictos, los sordo-mudos incapaces, no son protegidos precisamente porque no tienen representantes que los defiendan y usen de sus derechos. Son, entretanto, los olvidados, los que merecerían la protección de la ley, y en cambio, ésta favorece con su privilegio a los que no lo necesitan, puesto que sus tutores, padres o curadores, cuidan de sus intereses y defienden sus derechos. ¡Extrañas soluciones!

Art. 13. — Artículo 2119, Código italiano; y sobre él Ricci, Dtto. civile, V, número 177; Mirabelli, Prescrizione, número 54 E, y nota. Nuestro artículo 3972 repite lo dispuesto por el 2258, Código francés, que limita a los créditos



No corre la prescripción entre la sucesión y el heredero beneficiario.

Se suprime el artículo 3974 y el 3975.

Art. 14. — Se reproduce el artículo 3976.

Art. 15. — En sustitución de los artículos 3977 y 3978:

La prescripción de un derecho que pertenece a una su-

del heredero contra la sucesión la suspensión. La misma razón existe para las otras acciones, y del artículo 3974 ya resulta que no corre la prescripción a favor del heredero en ninguna hipótesis. Laurent, 32, número 67, y Baudry-Tissier, Prescription, número 453, critican la disposición limitativa del Código francés. Dadas las modificaciones que hemos proyectado en el Libro IV sobre división de créditos contra la masa hereditaria, mientras está la herencia indivisa, no pueden repetirse las distinciones sobre suspensión de la prescripción cuando hay herederos que además del beneficiario aceptaron pura y simplemente la sucesión. Reina profunda anarquía sobre ese punto en el derecho francés. Véanse las distintas opiniones en Baudry-Tissier, números 447 y siguientes. En nuestro sentido, Aubry-Rau, II, § 214, 4°.

Art. 15. — Código alemán, § 207. “Durante el período en que el heredero no ha renunciado, dice Planck, sobre ese artículo, existe incertidumbre en cuanto a la actitud que



cesión o existe contra una sucesión, no se cumple antes de pasados seis meses de la aceptación del heredero o de la declaración de concurso de la herencia, o del momento en que pudo ser ejercida la acción por o contra un representante de la herencia.

adoptará. No puede durante él hacerse valer un reclamo judicialmente contra la sucesión ni contra el heredero. En defecto de una disposición especial se hubiera efectuado la prescripción de la pretensión. El § 207 proporciona una ayuda de la misma clase que el § 206 da a los incapaces. No se completará la prescripción sino después de seis meses en que pueda hacerse efectivo el reclamo en las distintas formas previstas por el § 207.

Puede, en verdad, el heredero, antes de aceptar la herencia, cuidar de ella, y hacer valer ciertas acciones para ese fin. Pero no está obligado a ese cuidado; se responsabiliza como gestor de negocios frente a los herederos, si adopta como tal ciertas medidas, y puede querer abstenerse en vista de esa responsabilidad. Entretanto, la prescripción se operaría”.

Véase nuestra nota al artículo 18 del proyectado Título de la aceptación y repudiación de la herencia, Libro IV.



Art. 16. — Se reproduce el artículo 3979: se pondrá en él “concurados” en vez de “fallidos”.

Art. 17. — Se reproduce el artículo 3980.

Art. 18. — Se reproducen por su orden los artículos 3981 y 3982, que constituirá un segundo párrafo del anterior. En el último se suprimirá “reales” y se sustituirán las palabras “La disposición del artículo anterior” por las siguientes: “Esta disposición”...

Art. 18 (bis). — Se reproduce el artículo 3983.

CAPITULO II

Interrupción de la prescripción

Art. 19. — Se reproduce el artículo 3984, en el cual se suprimirá la palabra “antiguo”.

Se agregará, en sustitución del artículo 3985, y en segundo párrafo, lo siguiente:

No se producirá ese resultado si se hubiere deducido demanda contra el perturbador, dentro del año, o si éste reconociese el derecho del poseedor.

Art. 19. — Ya los escritores franceses llamaron la atención sobre la defectuosa redacción del artículo 2243, Código Napoleón, que el nuestro reproduce: no es necesario, ni limitado, al “antiguo” propietario que impida la posesión. El actual o “cualquier tercero” se encuentran en el mismo caso.

La regla del artículo no se refiere solamente a la prescripción adquisitiva, como sin motivo alguno lo dice Lau-



Art. 20. — Si una cosa que forma el objeto de un derecho real pasa por trasmisión jurídica, a la posesión de un tercero, el tiempo transcurrido durante la posesión del predecesor aprovecha al sucesor.

Art. 21. — Se reproduce el artículo 3986. Se suprimirá en él, “contra el poseedor”, y en cambio se pondrá: “en ejercicio del derecho o acción”.

Se agregará al artículo:

rent y otros escritores, porque la prescripción extintiva no se refiere solamente a las acciones derivadas de créditos. Comprende igualmente a las acciones reales, sea que deriven del dominio, sea que se trate de usufructo, uso o de servidumbres prediales, o por fin de la relativa a la devolución de cosas prendadas o dadas en anticresis. Véase Planck, sobre los § § 194, número 3, y 221, números 1 y 2; Aubry-Rau, 2º, § 245; Baudry-Tissier, Prescription, números 488 y 475; Motive (del Código alemán), sobre el § 181, ahora § 221; Windscheid, Pandekten, 1, 1, § § 144 y 146; artículos 2924, 2943, 3043, 3049, 3059 y 3060, Código Civil.

Art. 20. — § 221, Código alemán.

Art. 21. — La demanda debe ser intentada contra el que lesiona el derecho personal o real, y no precisamente contra el poseedor, como lo dice el artículo: puede serlo contra el deudor.

En cuanto a los agregados 1º, 2º, 3º y 4º, § 209, Código alemán.



Se asimila al ejercicio de la acción:

- 1º La intimación judicial de pago, en el juicio ejecutivo;
- 2º La presentación en un concurso;
- 3º La compensación opuesta en juicio;
- 4º La demanda interpuesta contra el poseedor inmediato, en los casos de los artículos 9 y 10, Título de las acciones reales, Libro III, de este proyecto.

Art. 22. — Se modifica el artículo 3987, así:

La interrupción de la prescripción causada por demanda, se tendrá por no sucedida cuando la instancia ha terminado por desistimiento del actor, por perención o por sentencia definitiva absolutoria del demandado.

Si el proceso ha sido abandonado, la interrupción concluye con el último acto de procedimiento de las partes o del tribunal. La prescripción empieza a correr desde el fin de la interrupción y vuelve a interrumpirse, a su vez, por la prosecución de la instancia por cualquiera de las partes, de la misma manera que por la deducción de la acción.

Art. 23. — Cuando el juicio ha terminado por sentencia que no ha resuelto sobre el fondo de la acción, si el actor intenta una nueva demanda dentro de los seis meses de la

Arts. 22 y 23. — Código alemán, § § 211 y 212. Véase la polémica entre Marcadé y Mourlon sobre el efecto del abandono de la instancia por inacción en la *Revue critique*, tomos 5 y 6, seguida por el primero, en su *Tratado*, tomo 12, páginas 170 y siguientes. El Código alemán ha

sentencia, se juzga interrumpida la prescripción por la deducción de la primera demanda. Se aplican analógicamente a este plazo las disposiciones de los artículos 11 y 15 del presente Título.

Si la nueva demanda no se deduce, la interrupción se tendrá por no producida.



adoptado las conclusiones del segundo, como lo había hecho el artículo 1010 de nuestro antiguo Código de Comercio.

En cuanto al artículo 23, se ha entendido por su medio corregir el abuso que podría resultar del artículo 3986. Interpuesta la demanda ante el Juez incompetente, o por incapaz, o con defectos de forma, el Tribunal la desestimaré y la instancia deberá promoverse ante el Juez competente o bajo otras formas. Si no se hace debe considerarse como semejante ese supuesto al de no proseguirse la acción. Se ha considerado que debe darse un plazo para promover la instancia, plazo que importa prolongación del de prescripción en los términos de los artículos citados en el texto y de caducidad de la interrupción si no se produce la nueva demanda. (Véase Planck, I, 2, sobre el § 212.



Art. 24. — La interrupción por intimación de pago se juzga no acaecida cuando desaparecen los efectos de la litispendencia.

La causada por la presentación de un reclamo ante un concurso dura hasta que termina el concurso.

Si se reserva una suma en éste para las resultas de un crédito litigado, la interrupción dura hasta la sentencia.

Art. 25. — La interrupción causada por la oposición de una compensación dura hasta que el proceso haya terminado. Se juzga que la interrupción no se produjo si dentro de los seis meses de concluído el litigio en que se desestimó, la parte no intentó acción para el cobro o el reconocimiento del crédito.

Se aplica en todos los casos lo dispuesto por el artículo 23.

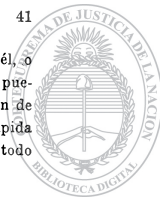
Art. 26. — Se modifica el artículo 3988 así:

Si la demanda debe ser deducida ante un tribunal arbitral, la interrupción se produce por la celebración del

Arts. 24 y 25. — § § 213, 214, 215, Código Alemán.

Art. 26. — El agregado al artículo 3988 es tomado del § 220, Código alemán. Suprimimos la condición de que el compromiso sea por escritura pública, porque puede serlo por acta en el expediente judicial, y aun por instrumento privado si se trata de amigables componedores.

Por último es indebida la limitación del artículo 3988, a las cuestiones sobre posesión o propiedad. Comprende a toda cuestión sobre derechos patrimoniales.



compromiso. Si los árbitros no han sido nombrados en él, o si su nombramiento es procedente por otra causa, o no puede de la jurisdicción arbitral conocer antes de la realización de otro hecho o condición, la prescripción queda interrumpida por el hecho de que el que pretende un derecho hizo todo lo necesario para que se resolviera la causa.

Se aplica lo dispuesto por los artículos 22 y 23.

Art. 27. — Se modifica el artículo 3989, así:

La prescripción se interrumpe por los pagos a cuenta, por el de intereses, por la constitución de garantías o de cualquier otra manera que una persona reconozca el derecho que se pretende contra él.

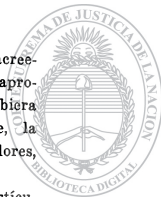
Se suprime el artículo 3990.

Art. 28. — Se reproducen en su orden los artículos 3991 — en el cual se suprimirá la palabra “judicial”; — 3992, en

Art. 27. — La variante de redacción se toma del § 208, Código alemán.

Se suprime el artículo 3990 porque ya ha dispuesto el 3984 que la posesión se interrumpe tanto por el propietario como por un tercero, y es claro que quien aprovecha de la interrupción es no solamente el propietario, pues el dominio es perpetuo, como también todo titular de un derecho real a quien perjudica una prescripción iniciada.

Art. 28. — Tal como está redactado el artículo 3992, la condición de que no haya resultado privación de la posesión comprende a los coacreedores, lo que es manifiestamente una inadvertencia.



el que se dirá: La interrupción hecha por uno de los coacreedores, o de los varios titulares de un derecho real, no aprovecha a los demás, salvo, en cuanto a los últimos, si hubiera resultado privación de la posesión. Y recíprocamente, la interrupción causada contra uno o varios de los codeudores, o coposeedores, no puede oponerse a los otros.

Quedan exceptuados los casos previstos por los artículos 688, 705 y 2, 4 y 6, Título de la pluralidad de herederos, Libro IV, de este proyecto.

Se reproducen los artículos 3994, 3996 y 3997. Se agregará a este último: Esta disposición se aplica a los terceros que hubieran constituido garantías reales en seguridad de deudas ajenas.

Se suprimen los artículos 3993 y 3995.

Art. 29. — En sustitución del artículo 3998:

Cuando se ha interrumpido la prescripción, no se cuenta el tiempo transcurrido hasta que se ha efectuado ese hecho. Empieza a correr una nueva prescripción después de terminada la interrupción.

La supresión de los artículos 3993 y 3995 obedece a la distinta organización que hemos proyectado respecto de la masa indivisa cuando hay pluralidad de herederos.

Efectuada la división, se vuelve a la regla general del artículo 3991, sea porque se ha adjudicado el bien a uno de los herederos, sea lo contrario. La división ha hecho desaparecer la masa común.

Art. 29. — Código alemán, § 217. El artículo sustituido está redactado de una manera inexacta: sólo se aplicaría



CAPÍTULO III

Del tiempo en la prescripción extintiva

Art. 30. — En sustitución de los artículos 4017 y 4018:

La prescripción de las acciones en los casos expresados en el artículo 1° se opera por la inacción del titular del derecho durante el término legal.

No puede deferirse al juramento del que debe efectuar la prestación, para que declare que el derecho no se extinguió por otra causa legal.

Art. 31. — En sustitución del artículo 4019:

No se extinguen por la inacción:

1° Las acciones reales derivadas del dominio, salvo en caso de oponerse usucapción contraria;

2° Las derivadas de derechos sobre cosas que no están

a la usucapción. Sin embargo, la interrupción comprende a todos los casos de prescripción extintiva.

Art. 31, inciso 1° — Nota al artículo 2924. Savigny, *Droit romain*, 5, § 248; Aubry-Rau, 8, § 772, 1°; Laurent, 32, número 367; Baudry-Tissier, *Prescription*, número 593 y siguientes; Hue, 14, número 434; Mirabelli, *Preserizione*, número 120; Fadda e Benza, sobre el § 105 del Windscheid, *Pandectas*, I, página 1079; Dernburg, *Das burgeliche Recht*, I, § 182, y *Pandectas*, I, § 150; Sobre el *dominiun sine re*, *Motive*, I, página 292; Endemann, I, § 97, nota 9.



en el comercio: en las de dominio público, mientras no han sido desafectadas;

3° Las de impugnación de los actos nulos por nulidad absoluta;

4° Las de división de los bienes hereditarios, o en condominio, o comunidad, mientras subsiste la indivisión;

5° La acción negatoria de servidumbres prediales que no pueden adquirirse por prescripción;

6° La acción de deslinde de inmuebles, la de exigir la construcción de muros o cercos divisorios o para obtener el acceso a la vía pública cuando los fundos están encerrados, o la construcción de acueductos;

7° La acción de separación de patrimonios en cuanto a los inmuebles que se hallan en poder de los herederos;

Inciso 2°: Sobre el agregado al inciso 1°: Laurent, 32, número 259, y 6, número 59; Baudry et Tissier, Prescripción, número 154. La descalificación puede ser de hecho.

Inciso 3°: Argumento de los artículos 1038 y 1047, Código Civil.

Inciso 4°: Inciso 3° actual.

Inciso 5°: Inciso 4° actual.

Inciso 6°: Inciso 6° actual. Sobre la variante: Aubry-Rau, en cuanto a la acción de deslinde, § 772, b. Dernburg: B. Recht, I, § 174, III, números 3 y 4. Son esos casos, y todos los que nacen de las relaciones de vecindad, porque siempre se engendran de nuevo mientras existe el dominio.



8° La acción del ausente reaparecido para que se le restituyan sus bienes por los que fueron puestos en posesión definitiva como herederos en virtud de la declaración de muerte presunta. Se aplican en tal caso los artículos 3429 y 3430.

Art. 32. — En sustitución del artículo 4023:

La prescripción extintiva se produce en el término de diez años, salva disposición expresa de la ley.

Se trasladan al Título siguiente los artículos 4020 y 4024.

Se suprimen el 4021 y 4022.

Inciso 7°: El inciso 5° contiene un error de impresión: dice “muebles” en vez de “inmuebles”, como resulta de Aubry-Rau, 6, § 619, 4°, y 8, § 772, 2°, c); Demolombe, 17, número 197.

Supresión del inciso 2°: Del artículo 1° resulta que la prescripción no toca las relaciones de familia en cuanto a impedir sus efectos para el futuro. Es una regla general, y no, como el inciso 2° lo dispone, limitado a la acción de reclamación de estado de hijo.

Inciso 8°: Demolombe, 2, números 179 y siguientes.

Art. 32. — Código de Comercio, artículo 846; Código suizo, artículo 127; Proyecto franco-italiano, artículo 249, y § 24, del informe de la comisión redactora.

El plazo que adoptamos, de diez años, es el que el Código mismo establece para la prescripción entre presentes. Lo extiende a veinte entre ausentes. Levanta ya esta dis-

Art. 33. — Se reproduce el artículo 4025.

Art. 34. — Se reproduce el artículo 4026.



tinción una dificultad de interpretación: ¿quiénes son los ausentes?, ¿ausentes de qué?, ¿de su domicilio?, ¿del país? ¿Son los ausentes que el Código ha definido en otras partes, esto es, aquéllos cuya ausencia de su domicilio se acompaña con la falta de noticias del lugar en que residen?

La ley no lo dice. Y porque no lo dice no puede aplicarse la regla del artículo 3999 especial a la posesión de inmuebles. Tampoco puede serlo el concepto de ausente en general, porque no se ve de qué manera puede influir la ausencia del domicilio para que el acreedor use de sus derechos y pida las medidas que la ley autoriza.

Nótese, además, la defectuosa redacción: “entre presentes, entre ausentes”. ¿Los dos o uno solo?

Pero lo fundamental es que no existe motivo alguno para prolongar el término por razón de la ausencia. Si el ausente es el acreedor, y en condiciones tales que se llenen las condiciones del artículo 3980, el caso no es de duplicación del término, sino de liberación judicial de él, llenadas las condiciones del mismo. Y si la ausencia es del deudor, por este proyecto se provee a la eventualidad de la acción creditoria o de otra condición.

Los códigos modernos no distinguen de presentes y ausentes para establecer plazos distintos en la prescripción extintiva. Además de los citados, el alemán, § 195, no dis-



tinguen, como no distinguían el francés o el italiano, que sólo admitían la diferencia en la usucapión de inmuebles con título y buena fe.

Duplicar el término sólo por razón de ausencia — y si ésta se ha de entender de ausencia simple — en la época actual, con facilidades de comunicación rápidas y seguras, es injustificado. Es general en los escritores franceses e italianos el deseo de abreviar a diez años el plazo de treinta que disponen los respectivos Códigos, sin distinción alguna. Y el nuestro de Comercio, ya lo había hecho sin que pueda verse un motivo particular en esa clase de relaciones, para disponer lo opuesto en las civiles. El que durante diez años no intenta una acción no tiene excusa. Es demasiado largo el plazo para que sea explicable su abstención.

———Suprimimos en este Título el artículo 4020. No se trata de una prescripción extintiva. El Código ha tratado de la adquisitiva en su Capítulo III; y el solo hecho de no ocuparse de la prescripción de la acción de partición en él, ya demuestra que ha considerado que se trata de una extinción por inacción.

Que hay error, lo prueban las condiciones que requiere el artículo 4020. La prescripción no se opera sino porque un heredero — (o comunero, o condomino) — **ha poseído** exclusivamente el todo o parte de la masa hereditaria durante treinta años.



Es el efecto no de la inacción, que, sin posesión excluyente, no causa prescripción, puesto que es ése el caso declarado en el artículo 4019, 3°. Si, por consiguiente, hay prescripción, no es por inacción: es por la posesión prolongada por treinta años con carácter de excluyente. Y ésa no es prescripción liberatoria por extinción: es prescripción adquisitiva por posesión exclusiva.

Aubry-Rau, que son los únicos escritores, de acuerdo con el Código, § 622, nota 8, dan por toda razón, para sostener que no hay prescripción adquisitiva, que la usucapión sólo existe para la posesión de inmuebles, singularmente considerados, y que el Código francés no la conoce para las masas de bienes, como la herencia. Pero es esa una perfecta petición de principio, porque el artículo 819, Código francés, y nuestros 3460, 3461 y 4020, dicen lo contrario. La prescripción es el efecto de la posesión hereditaria o singular, exclusiva, y no de la inacción que hace imprescriptible la acción de partición. Y si es así, es claro que además de la usucapión y de la prescripción adquisitiva de inmuebles determinada por la posesión, hay prescripción adquisitiva por la posesión exclusiva de herencias, y más en general, de masas de bienes comunes.

La proposición es contradicha por la ley misma.

Demolombe, 15, número 529, dice que la prescripción es extintiva, bajo ciertos aspectos, tanto como adquisitiva. Y, agrega, considerándola adquisitiva, no puede ser sino la



de treinta años, porque no tiene el coheredero título y buena fe para prescribir en menor tiempo.

Pero es, ésa, situación común a todas las prescripciones adquisitivas. Son extintivas porque son tales adquisitivas. No hay dos dominios, ni dos títulos opuestos a una misma herencia o comunidad de bienes sociales. Y por eso, porque hay adquisición excluyente, hay extinción de las acciones que la contradicen.

La doctrina actual no vacila ya. No hay, en el caso que venimos examinando, sino prescripción adquisitiva resultado de la posesión, y no de la simple inacción. Laurent, 10, números 264 y siguientes; Baudry-Wahl, Successions, II, número 2812; Taudiere, L'exercice de l'action de partage, Revue critique, año 1889, página 208; Planiol, III, número 2340; Colin et Capitant, 3°, página 494, 3°; Huc, 5°, número 288; Planiol, Ripert et Vialleton, Successions, número 497; Van Biervliet, Successions, números 264, 268 y 255; Segovia, sobre los artículos 3462/3 y 4022.

————— **Supresión del artículo 4021.** También hay aquí confusión de conceptos de la clase ya expresada.

El deudor que ha dado una cosa en prenda tiene dos acciones: la personal de restitución y la real de dominio. La primera no necesita de decisión especial. Se extingue por la inacción en el tiempo legal (1). La segunda, depende de la

(1) Savigny, D. romain, V, página 307.



decisión que se adopte: ¿hay usucapión de cosas muebles? Se trataría entonces de prescripción adquisitiva. ¿Qué dispone el Código? No conoce la usucapión de muebles. Por consiguiente, se trata de un caso común de prescripción de un crédito, y éstos no se prescriben en treinta años en nuestro Código, sino en el francés. Ningún motivo hay para crear una prescripción extintiva especial. Troplong, Prescripción, II, número 480, de quien se toma el artículo, dice que se trata de prescripción de "la acción personal que se extingue en treinta años". Reservamos la cuestión relativa a la prescripción adquisitiva para Título siguiente. V. Segovia, sobre el artículo 4024, nota 2.

Supresión del artículo 4024. — Es éste también un caso de prescripción adquisitiva. Exige no sólo la existencia de un derecho que no se ha ejercido, sino, de acuerdo con las palabras del texto mismo, la posesión definitiva a título hereditario de los bienes de un ausente. Sin ella los herederos de éste pueden reclamar la herencia por tanto tiempo como se encuentre libre de otra posesión. Lo que se prescribe es la adquisición de los bienes poseídos.

Llama la atención que el Código no se ocupe de la prescripción de la petición de la herencia en todas las hipótesis ordinarias de muerte comprobada. Sólo de la deferida en caso de ausencia. Sin embargo, la petición de herencia se da al heredero pospuesto contra los que sin derecho bastante se han puesto en posesión de la masa here-



ditaria a título de herederos. ¿Es imprescriptible la herencia; lo es la acción del heredero? Si ésta fuese simplemente sometida a una prescripción por inacción, quedaría como imprescriptible porque el artículo 4023 sólo se refiere a prescripción de acción personal por deuda exigible y la petición de herencia no constituye un crédito derivado de deuda constituida, sino una acción real hereditaria fundada en transmisión por causa de muerte.

La verdad es que el Código se ha olvidado de la acción ordinaria de petición de herencia, tanto como prescripción adquisitiva de los poseedores, como de la extintiva, ya que ha experimentado las confusiones que venimos notando.

Se sostiene en derecho francés, por algunos escritores, que la acción de petición de herencia está sujeta únicamente a la prescripción extintiva, porque, dicen, no hay usucapión de herencias. Pero la petición de herencia no es acción que nace por el solo título de heredero abierto por la muerte. Se da únicamente contra los poseedores hereditarios que se han hecho entregar a título de tales la masa o que han entrado en ella en virtud de su posesión legítima, por ejemplo, ascendientes que excluyen a descendientes, esposos, hijos naturales, etc.

La inacción no basta. Es menester posesión. Es, pues, prescripción adquisitiva. Podrían pasar diez y veinte años sin reclamo y nada se opondría a la acción del heredero si no hubiese posesión contraria suficiente.



Cuando, por consiguiente, Aubry-Rau, § 616, nota 26, afirman que la herencia como universalidad jurídica no es susceptible de una verdadera posesión y no puede adquirirse por usucapión, vuelven a la petición de principio de que antes hablamos, porque la ley misma dice lo contrario. Las herencias pueden poseerse. La saisine no es otra cosa, y el envío en posesión es precisamente lo que en la legislación francesa da pie a la posesión de los sucesores irregulares.

Si la herencia no se puede poseer, ¿cómo es que la ley dice lo opuesto? Y si la petición de herencia se da contra los poseedores de ella, ¿cómo es que esta posesión no es posible, y cómo es todavía que se exige como esencial para que pueda ser repelido el reclamo cuando han transcurrido treinta años en esa posesión?

Aubry-Rau ligan ese efecto con el de la prescripción del derecho para optar entre la aceptación y la renuncia por parte del heredero. Pero no existe relación entre esas cuestiones y la petición de herencia. ¿Qué es el heredero que no ha optado? ¿Renunciante? Entonces no es heredero, y mal puede competirle la petición de herencia que exige título a ella.

Y sin embargo de considerarlo así Aubry-Rau exigen como condición para que el resultado se siga, que otro heredero investido de la saisine se haya puesto en la posesión de la herencia. Y al contrario si el poseedor no tenía la saisine, si es heredero testamentario o sucesor irregular, el here-



dero preferente que no optó se considera aceptante. (Aubry-Rau, § 610).

Como se ve para esos escritores la cuestión del carácter hereditario está ligada con la posesión de la herencia. Pero ¿y si nadie entró en ella? Evidentemente no es renunciante el heredero, según necesariamente se desprende del § 610 de aquellos escritores.

Lo que caracteriza, pues, la pérdida de la petición de herencia no es, entonces, la inacción; es la posesión hereditaria opuesta; es la acción ofensiva de los que se apoderan de la sucesión aun sabiendo que hay heredero preferente. Esta posesión es la determinante del resultado. Hay adquisición por la posesión de la masa a título de sucesor universal.

Pero esas doctrinas de Aubry-Rau, no son compatibles con las disposiciones de nuestro Código. No lo son con el artículo 4024. Porque la prescripción de la acción de los herederos pospuestos corre desde que se dió la posesión definitiva de los bienes. Sin ésta, no hay prescripción.

No lo son con los artículos 3421, 3422, 3423, 3424, etc. Porque la acción sólo procede contra los poseedores a título de heredero. Es la posesión adversa requisito necesario y debe existir durante el tiempo requerido.

La herencia es, pues, no sólo susceptible de posesión, sino además ésta es condición fundamental de la acción misma. Con eso desaparece el único fundamento de la opinión que venimos combatiendo. Véase Demolombe, 14, números



307 y 312 y 13 números 155 y 161; Laurent, 9, números 514/5; Van Biervliet, Successions, número 255; Huc, 5, número 264. En contra: Planiol, Ripert, et Vialleton, Successions, número 331; Baudry-Wahl, Successions, I, número 1183.

Supresión del artículo 4022. — La supresión de ese artículo obedece a otros motivos. Tal como está redactado parecería contemplar otro supuesto de prescripción adquisitiva de un seto o cercado por la posesión exclusiva de él, por consiguiente, ¿pero como puede poseerse exclusivamente una cerca o un seto? Siempre, mientras no se levanten, serán divisiones que separan a uno y otro de los fundos contiguos. Y por lo mismo ambos propietarios gozan del deslinde común.

Es de buen sentido que existe en ese texto una confusión.

Jamás en la historia del derecho se ha conocido semejante prescripción de cercas y setos ajenos que se adquieran por la posesión excluyente: siempre sería posesión, goce, común. Lo único que se podría prescribir sería la obligación de contribuir al gasto de instalación o de sostenimiento. Pero eso no es adquirir la propiedad exclusiva por vía de posesión treintenaria.

La disposición, según parece por lo que dice Llerena de ella, envuelve un qui pro quo.

Se afirma que Aubry y Rau la explican. Se agrega que también lo hace Laurent.

Es lo contrario. Se trata, según ellos, de otra cosa muy diversa.



Art. 35. — Se prescribe por diez años el derecho a una prestación reconocida por sentencia definitiva, aun cuando por sí mismo estuviera sujeto a una prescripción más corta.

Esta disposición se aplica a los derechos reconocidos por transacción y a los admitidos en un concurso.

Tratándose de condenaciones a prestaciones periódicas quedan éstas sometidas al término más corto de su prescripción, en cuanto a las posteriores a la sentencia.

Un lindero ha establecido un seto, o una cerca que lo divide de su vecino. Se pretende que ha usurpado terreno de éste, y por la acción de deslinde se exige que la retire y la emplace en el límite verdadero de su propiedad. Es la cuestión que hemos tratado con ocasión de la supresión del artículo 2751. Y el propietario demandado invoca la prescripción treintenaria. Pero no es de la cerca, ni del seto. Es del terreno que la cerca deslinda. Es la propiedad de lo que la cerca separa, lo que ella limita. Y aunque la cerca es común, el caso siempre se da: hay posesión exclusiva del terreno. Es esto lo que dicen todos: Aubry-Rau, II, § 199 nota 18, y Laurent, VII, número 429, que Llerena cita, y que cabalmente hablan de setos que atribuyen posesión exclusiva de terrenos. Ni a ellos, ni a Toullier, Pardessus, Demolombe, Duranton, que la nota de Aubry-Rau, cita, se les ocurrió nunca que se podían prescribir propiedades exclusivas de setos.

Art. 35. — Código alemán, § 218. Proyecto franco-italiano, artículo 249; Baudry-Tissier, Prescripción, números 597



Art. 36. — Se reproduce el artículo 4027.

Art. 37. — Se reproduce el artículo 4028.

Se suprime el 4029.

y siguientes. El primero y último, aplican el término de treinta años que es el común para las acciones sujetas a prescripción extintiva, en aquel Código y en el francés. Demolombe, 30, número 335; Aubry-Rau, 8, § 769, III; Crome, Derecho francés, Parte General, § 43, nota 29, y § 47, número 1 a y notas 17 y 18. Chiovenda, Diritto processuale civile, § 5, III, Glasson et Tissier, Procedure civile, III, número 768. En contra, Laurent, 20, número 134. Véase, Planck, sobre el § 218, Código alemán.

Art. 37. — Supresión del artículo 4029. Debe salvarse una omisión padecida en el artículo 11, Título, De los hijos ilegítimos, Libro I de este proyecto, en que se establece la acción de impugnación de la filiación ilegítima. Debe agregarse a ese artículo, al fin, "La impugnación queda sometida a la disposición del artículo 37, Título, De la legitimación, de este Libro I". La decisión de éste debe extenderse a la impugnación del reconocimiento del hijo, porque la legitimación se produce, ex lege, en virtud del reconocimiento y es éste lo que se controvierte.



Art. 38. — Se prescriben por dos años:

1º Se reproduce el artículo 4030, en el cual se suprimen las palabras “se prescribe por dos años”;

2º Se reproduce el artículo 4031, en el que se suprimen las palabras “se prescribe también por dos años”.

Art. 39. — Se reproduce el artículo 4032. Se agregará en el inciso 1º después de “toda clase de”, “de peritos y de” y lo demás como está.

En el tercer párrafo del mismo inciso, se pondrá después de “el mismo abogado”, “o procurador”, y continuará como está.

Inciso 4º Se agregará al texto actual después de “boticarios” en cambio de “y demás que ejercen la profesión de curar”, que se suprimirá, lo siguiente: “parteros y dentistas”, terminando como sigue después de las palabras suprimidas.

Inciso 5º A los ingenieros, agrimensores, arquitectos, y todos los que desempeñan profesiones liberales, por sus honorarios. El tiempo se cuenta desde la terminación del trabajo.

Art. 39, inciso 5º Código italiano, artículo 2140 y Mirabelli, Prescrizione, sobre las profesiones liberales, número 198.



Art. 40. — Se reproduce el artículo 4033.

Art. 41. — Se reproduce el artículo 4034.

Art. 42. — Se reproduce el artículo 4035. El inciso 2º se modificará así:

A los dueños de casas de pensión, sanatorios, establecimientos de educación, o de aprendizaje, por el precio de la instrucción, alojamiento, o de los cuidados médicos y por los gastos relativos.

Inciso 5º Se modifica el texto actual, así:

A los criados domésticos, enfermeros, obreros industriales, o manuales, jornaleros, y en general a todos los que prestan sus servicios bajo la dirección de otro, el precio de sus salarios, o trabajo, ajustados por año o por menos tiempo, o por tarea.

Art. 43. — Se reproduce el artículo 4036 modificado así:

La prescripción en los casos de los artículos 4032, y 4035, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso 1º de aquel, corre aun cuando se hayan continuado los servicios o suministros, salvo que haya ocurrido interrupción.

Art. 44. — Se modifica el artículo 4037, así:

Se prescribe por un año la responsabilidad civil por los

Art. 43. — La disposición del artículo 4036, derivada del 2274, Código francés, ha dado lugar a diversas interpretaciones. La sustituimos por la del 2141, Código italiano, extendiéndola a todos los casos de interrupción por existir la misma razón de decidir. Mirabelli, Prescrizione, número 198.

Art. 44. — La acción criminal suspende el ejercicio de la acción civil. Le criminel tient le civil en état.



daños sufridos en los actos ilícitos. Si se hubiese intentado la acción criminal en los casos del artículo 1101, de este Código, la prescripción de la acción civil no corre sino a partir de la sentencia criminal, salvo lo dispuesto en los incisos 1º y 2º de dicho artículo en que la acción civil deberá deducirse de acuerdo con éstos.

Art. 45. — Se reproduce el artículo 4038.

Art. 46. — Se reproduce el artículo 4039.

Art. 47. — Se reproducen en su orden los artículos 4040 y 4041.

Se suprimen los artículos 4042 y 4043.

Art. 48. — Se modifica el artículo 3949, así:

Cumplida la prescripción liberatoria de una acción personal o real, el sometido a ella tiene derecho a rehusar la prestación o la abstención reclamada.

Lo que se ha entregado en cumplimiento de una acción prescripta, no puede repetirse, aunque la prescripción se hubiera opuesto o se ignorase que se cumplió, ni dejarse sin efecto un reconocimiento contractual o la constitución de una garantía del derecho.

Art. 47. — Los artículos suprimidos son términos de caducidad que no obedecen a las reglas de la prescripción extintiva: artículos 254 y 258, reformados por este proyecto.

Art. 48. — Artículo 516, Código Civil, § 222, Código alemán. Nuestro artículo, inspirado por éste, no es la reproducción de aquél, porque no se limita a la prescripción de créditos, sino también de acciones reales, y además, ex-



TITULO XVII

De la prescripción adquisitiva

Art. 1. — En sustitución del artículo 3999:

El que adquirió un inmueble con buena fe y justo título obtiene la propiedad de él por la posesión continua de diez años, contados desde la inscripción de su título en el Registro, como dueño, si con esa inscripción no hubiera adquirido el dominio.

tiende y aclara las disposiciones de los artículos 516 y 518, en cuanto a la prescripción.

Obedece a la doctrina del artículo 3949.

Art. 1. — Sobre prescripción adquisitiva de inmuebles, véase la discusión especial del punto en sus relaciones con el sistema de registro de esos bienes, en las actas de la Comisión francesa de catastro, Tomo 2, informe del ponente Massigli, páginas 542 y siguientes, y artículo 14 del primer proyecto. Sobre los argumentos a favor y en contra, páginas 635 y 639 a 661; Tomo 9, Informe general sobre el proyecto definitivo, páginas 113/4, números 129 a 132, y artículo 26 de ese proyecto; artículo 25 del definitivo aceptado, página 722; artículos 38 y 106 de la ley de 1924, introduciendo en Alsacia-Lorena el derecho francés.



Bajo las mismas condiciones los que poseyesen una sucesión de que fueron declarados herederos por muerte del causante o fueron puestos en la posesión definitiva de los bienes de un ausente, adquieren el patrimonio heredado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 31, número 8.

Este artículo se aplica al legatario de cosa determinada.

Se suprime el artículo 4000.

Art. 2. — Lo dispuesto en el presente Título, se aplica al usufructo, el uso y la habitación y las servidumbres prediales, en los casos y bajo las limitaciones establecidas en el Libro III, que se refieren a esos derechos.

El primer párrafo de nuestro artículo es tomado del Código suizo, artículo 661. El Código alemán, § 900, exige 30 años. El § 94 de la ley introductiva de ese Código en Alsacia-Lorena, de 1899, sólo requiere 10 años, sin distinción de presentes y ausentes. Véase la nota de Morel a ese artículo en la traducción hecha por encargo del gobierno francés, tomo 4°.

En cuanto al segundo período del artículo proyectado, artículos 3413, 3424, 4010 y 4024, Código Civil, con las modificaciones propuestas en cuanto a posesión hereditaria y declaratoria de herederos; artículo 95, ley citada de ejecución en Alsacia-Lorena.

Sobre legados de cosa determinada, artículos 3766 y 3767. En cuanto a los de cantidades o de género, se trata



Art. 3. — Se reproduce el artículo 4001: se intercalará después de “considerados” “en el adquirente particular”. Se le agregará en párrafo separado:

La posesión debe ser pública y ejercida de acuerdo con el derecho acreditado por el título.

Se suprime el artículo 4002.

Art. 4. — Se modifica el artículo 4003 así: Se presume, salva prueba contraria, que el poseedor con título inscripto traslativo de su derecho posee continuamente desde la fecha de la inscripción.

de la acción de enriquecimiento, y por consecuencia, de prescripción extintiva.

De acuerdo con el artículo 661, Código suizo, no distinguimos entre presentes y ausentes, tanto por las razones expuestas para la prescripción extintiva, como por una especial para la adquisitiva. Tiene ésta por objeto fundamental consolidar la propiedad fundada en título y hecha pública por el registro. El adquirente no puede saber si hay otros propietarios afectados, quiénes son y dónde residen, pues entonces no sería poseedor de buena fe y no ignoraría que su título no es efectivo. Debe ser amparado en virtud de él y de su ejercicio por el tiempo legal uniforme. Para que su título pudiese inscribirse fué necesario la inscripción del de su autor. El efecto de esta inscripción es el de presumir la validez del derecho, y esta calificación impide que haya de cambiar su naturaleza por razón de los derechos de propietarios no inscriptos, presentes o ausentes.

Art. 5. — Se reproduce el artículo 4004, en el que se suprimirá “o veinte años”.

Se le agregará: Puede unir su posesión a la de su autor.

Art. 6. — Se modifica el artículo 4005, así:

El sucesor particular de buena fe puede unir su posesión a la de su autor aunque éste proceda de mala fe: se considerará que durante todo el tiempo ambas posesiones fueron de buena fe.

El poseedor de mala fe no cambia la naturaleza de su posesión aunque la de su autor fuese de buena fe.

Art. 7. — En sustitución de los artículos 4006 y 4007:

Art. 6. — Si como lo dice el artículo 4001, no se toma en consideración la causa, naturaleza y vicios de la posesión del autor para la prescripción del sucesor particular, no se ve cómo, sin embargo, se las toma en cuenta para cambiar su carácter aparente en relación del poseedor actual que ha debido contar con la seguridad de que el tiempo transcurrido lo cubría contra todo reclamo posible. Los notarios, al examinar los títulos para emitir juicio sobre ellos, juzgan de la posesión transcurrida en virtud de sus caracteres ostensibles, de acuerdo con el principio del artículo 4001. La ignorancia de hecho no afecta el carácter de la posesión en cabeza del sucesor: artículo 4007.

Art. 7. — Artículo 5, Título de la posesión, Libro 3° de este proyecto.





La buena fe requerida para la prescripción con título es la creencia firme del poseedor de ser dueño de la cosa.

La ignorancia fundada en error de hecho o de derecho, es excusable.

Se agregará por separado el artículo 4008.

Art. 8. — Se reproduce el artículo 4010, en el que se dirá “derecho real” en vez de “derecho de propiedad”.

Se agregará, por separado, el artículo 4012.

Se suprime el 4009.

Art. 8 (bis). — Cuando la existencia del título o su validez exija la forma instrumental, sólo podrá acreditarse por

Sobre el error de derecho de que habla el artículo 4007, véase Savigny, *Droit romain*, V, página 349 Aubry-Rau, II, § 218, y nota 29; Laurent, 32, número 413; Baudry-Tissier, *Prescripción*, número 680; Hue, 14, número 454; Planiol, Ripert et Picard, *Les biens*, número 712.

Art. 8. — La supresión del artículo 4009 se impone por ser inútil, dado lo dispuesto por el 4012. Si el vicio de forma impide la prescripción, no se ve por qué ha de decirse que también impide la buena fe.

Art. 8 (bis). — En buena legislación este artículo es innecesario: sólo es repetición de lo que dispone el anterior 4010. Si el título debe “estar revestido de las solemnidades exigidas para su validez”, nunca puede ser sustituido por otro que no las tenga ni por prueba que no sea la de existencia presente: artículo 4012.



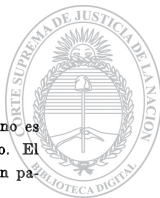
la presentación e inscripción del instrumento. En caso de destrucción no podrá ser suplido sino de acuerdo con lo dispuesto en este Código.

No puede serlo por sentencias fundadas en informaciones de testigos.

Y sin embargo de esto, casi todos los Códigos de Procedimientos civiles de las provincias (1) han reproducido la disposición que contradice al pie de la letra, lo dispuesto por el artículo 4010. Dicen: "El propietario que por cualquiera causa haya perdido los títulos que acrediten dominio sobre un bien raíz y de los cuales no sea posible obtener segunda copia y quiera reponerlos, pedirá la reposición.

"La sumaria información no se considerará bastante si los testigos no declaran que han visto los títulos extraviados o destruidos, o a falta de esta circunstancia, que han conocido al solicitante o a sus causantes en quieta y pacífica posesión del bien y a título de dueño.

(1) Código de Procedimientos de Córdoba, artículos 1219 a 1222; de Entre Ríos, artículos 917 a 919; Santiago del Estero, artículos 1223 a 1226; Rioja, artículos 1519 a 1521; Mendoza, artículos 1161 a 1164; Santa Fe, artículos 1191/2; Buenos Aires, artículo 868, en que exige citación de las partes, sin determinar qué prueba se admite; Corrientes, artículos 620 a 627; San Juan, artículos 1175 a 1179.



Art. 9. — Se reproduce el artículo 4011.

Art. 10. — Se reproduce el artículo 4013.

Art. 11. — Se modifica el artículo 4014, así:

El título subordinado a una condición suspensiva no es eficaz para la prescripción sino desde su cumplimiento. El sometido a condición resolutoria es útil desde su origen para la prescripción, salvo el caso de que haya acaecido.

“Según el mérito de la información sumaria, resolverá el Juez mandando, en su caso, notificar a la oficina del Registro y a la Dirección de Rentas.

“El título supletorio será agregado a un protocolo público”.

¡Una declaración de testigos basta para constituir instrumento supletorio de un testamento o de una escritura de venta! Y esto aunque declaren no saber si existieron, si dicen que el solicitante estuvo en posesión del bien, por un año o por dos, pues ninguna de esas leyes fija plazo.

Es ése precisamente el caso previsto por el artículo 4010 y 4015: no hay título: no hay reposiciones por declaraciones de testigos — artículo 1184, 1º, y 3607, — y tampoco la hay por la declaración de posesión. La ley no deriva de ésta la existencia de un título: exige que dure treinta años sin interrupción. No es asunto de legislación provincial; para eso es la usucapión: para suplir el título que no existe.

Art. 11. — No es exacta la solución del artículo en cuanto a la condición resolutoria, sino allí donde caduca sin cumplirse.

Art. 12. — Se modifica el artículo 4015, en el que se pondrá “continua y excluyente de veinte años” en sustitución de “continua de treinta años” y “para cuya adquisición por prescripción se necesita título” en vez de “para cuya prescripción se necesita título”.

Se suprime el artículo 4016.

En el caso opuesto, cuando se efectúa, se resuelve el título y desaparece por causa conexas con él. Ciertamente es que el Código declara que el dominio no se recupera por esa circunstancia, sino por la tradición: artículo 1371, número 2. Pero ni eso es general a todos los casos, sino al de venta, ni armoniza con los artículos 2665, 2668, 2669 y 2670, ni por último condice con el sistema de registro que no admite inscripciones condicionales. Lo que es, sin embargo, evidente, es que el adquirente se encuentra en posesión sin título, pues se ha desvanecido, y sin buena fe, desde que no puede ignorar el acaecimiento de la condición. No está ya en el supuesto necesario de la prescripción que el Código viene tratando. Se halla en el del artículo 4015 y siguiente.

Art. 12. — La prescripción permite adquirir el dominio y algunos derechos reales, no por cierto todos, ni uniformemente las servidumbres prediales. Y de esa adquisición es de la que entiende hablar el artículo. Para ello es menester distinguir de casos.

Puede prescribirse el dominio libre impidiendo el ejercicio de una servidumbre o un usufructo. Puede, al contra-





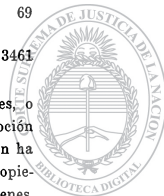
rio, adquirirse, restringido, sin poner obstáculo a su ejercicio. Por eso decimos posesión continua y excluyente. Así el usufructuario adquirirá el derecho que ejercita excluyendo el de goce del propietario, pues la posesión de un derecho se mide por la extensión de su ejercicio.

Pero también hay una prescripción extintiva de los derechos reales. Existe cuando la adquisitiva es incompatible con el derecho que se pretende ejercer. No hay dos dominios plenos concurrentes o dos usufructos equivalentes y opuestos. Estos últimos derechos y las servidumbres prediales activas, se extinguen por el no uso prolongado por tiempo dado. Y también los extingue la prescripción opuesta impidiendo el ejercicio de ellos. La propiedad recupera su libertad plena, por la falta de opresión de los derechos desmembrados.

Las modificaciones del texto tienen por fin marcar bien que no se trata de prescripción en general, sino de prescripción adquisitiva. Si es excluyente conferirá la propiedad libre. Si es concurrente se adquirirá con las cargas reconocidas. Y lo mismo será cuando se trata de derechos reales de uso o goce limitado frente al dominio. Sólo lo ceñirán en la extensión de la posesión adversa efectiva.

Sobre prescripción extintiva de servidumbres prediales activas registradas, § 1028, Código alemán.

Supresión del art. 4016. — Es la reproducción lisa y llana del 4015.



Art. 13. — En sustitución de los artículos 3460, 3461 y 4020:

El coheredero o copartícipe en una masa de bienes, o el condómino de un inmueble, adquiere por la prescripción de veinte años la parte de los demás cuando la indivisión ha cesado de hecho por obrar públicamente como único propietario y haber tomado la posesión excluyente de los bienes.

Cuando la posesión excluyente sólo lo ha sido de una parte alícuota o de bienes determinados, la prescripción no se extiende más allá, y la indivisión subsistirá respecto de los bienes y partes restantes.

Art. 14. — La prescripción adquisitiva fundada en título inscripto produce efecto en daño de las personas que hubieran constituido sus derechos después de la fecha de la inscripción, salvo si hubiese una prenotación contraria.

Art. 15. — Se aplican a la prescripción adquisitiva las disposiciones del Título anterior sobre la manera de computar y transcurrir el término y a la suspensión e interrupción de él. Se aplican asimismo los artículos 3962, 3963, 3964 y el 9 proyectado en sustitución del 3965.

Art. 13. — El Código Civil establecía, antes de la ley de correcciones, un plazo de veinte años por los artículos 3460 y 3461.

Art. 14. — Proyecto de la Comisión francesa extraparlamentaria de Catastro, artículo 24.



Art. 16. — No pueden prescribirse sino las cosas que están en el comercio. No son prescriptibles las del dominio público.

Art. 17. — Las cosas muebles, cuya trasmisión exige la inscripción en el Registro, se adquieren, si fuesen robadas o perdidas, por la posesión continua, de buena fe, de dos años contados desde la fecha de la inscripción a nombre del poseedor.

Las cosas muebles que no exigen inscripción se adquieren si fueron robadas o perdidas, por la posesión continua de tres años por el que las hubo, a título de dueño, de buena fe.

Se aplican las disposiciones de este Título a la prescripción de cosas muebles y a las dadas en prenda.

Art. 18. — Para que la prescripción sin título de un inmueble se efectúe, se requiere que durante todo el término de ella la posesión se haya conservado por hechos externos y públicos de la intención de poseer, tales como el pago de

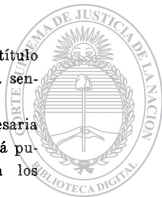
Art. 17. — Código suizo, artículo 728, que no distingue y exige cinco años. Creemos deber restringir el plazo para las cosas muebles que requieren inscripción. El § 937, Código alemán, exige diez años para toda usucapión de muebles. El Código francés, artículo 2279, y el holandés, artículo 2014, tres años.

Art. 18. — Código de Luisiana, artículo 3501. Ese principio es universal. Todas las legislaciones que exigen la inscripción en el Registro, imponen la demostración de que el

los impuestos y el cumplimiento de las cargas públicas que recaen sobre la propiedad.



poseedor está inscripto en el catastro fiscal y ha satisfecho los impuestos y cargas como la contribución por pavimentos. Mal puede ser poseedor públicamente el que esquivas sus obligaciones como dueño, que pretende ser de un inmueble. La ley hipotecaria española no admite la información posesoria sin la justificación del pago de las contribuciones, lo que requiere el registro catastral: artículos 392, 393 y 400. Si otro las ha pagado hay posesión contradictoria, y la alegada es equívoca o clandestina: no es a título de dueño o usufructuario (artículo 2894). Véase Morel, *Le regime foncier de l'Alsace Lorraine*, página 34, número 26; Masigli, *Informe general sobre el Proyecto de establecimiento del Registro*, Tomo 9 de Actas de la Comisión extraparlamentaria francesa, número 274, página 161, sobre la inscripción de poseedores sin título; artículo 86 del proyecto definitivo de esa Comisión.



Art. 19. — El que ha prescrito un inmueble sin título no adquiere su propiedad sino por la inscripción de la sentencia judicial que declara esa prescripción.

Si no existiese una inscripción contraria, es necesaria la demanda de inscripción por prescripción, la cual será publicada y seguirá los procedimientos establecidos en los juicios seguidos contra personas inciertas.

Lo mismo registrará cuando el Registro no revele el nombre del propietario o el inmueble esté inscripto a nombre de una persona fallecida o desaparecida, siempre que no hubiere inscripción alguna efectuada con el consentimiento del propietario inscripto o de una declaratoria de herederos de él en los últimos veinte años.

Art. 20. — En caso de existir inscripción de propiedad o de herederos, no podrá inscribirse la prescripción adquisitiva, sino por sentencia definitiva dictada en juicio contencioso seguido con los propietarios inscriptos.

Art. 21. — En todos los casos la inscripción de la sentencia no produce efectos en daño de los terceros que hu-

Arts. 19, 20 y 21. — Sobre el efecto de la prescripción y la necesidad de sentencia que la declare, la cual no produce efectos sin la inscripción, § 927, Código alemán, reproducido por el artículo 662, Código suizo; artículo 24, Proyecto francés citado; artículos 1458 y 1498, Código austriaco, y 71, ley de Inscripciones.

Los códigos alemán y suizo limitan por los artículos citados la demanda de inscripción cancelatoria de los dere-

bieran inscripto derechos constituídos por el propietario inscripto, durante el período de la posesión necesaria para la prescripción.



chos del propietario anterior, a los casos en que no lo hay inscripto como tal, o si lo hay, al de su muerte o desaparición durante el tiempo de la prescripción.

Fuera de ellos, no admiten la prescripción adquisitiva sin título. La solución de esos códigos no proviene, pues, de una hostilidad a la usucapión que, sin embargo, aparece algo maltratada en la doctrina contemporánea. De ella dijo Bonjean, y los escritores franceses lo repiten con su asenso, que si es la patrona protectora del género humano, también lo es de los ladrones. Ampara, ciertamente, la usucapión, la astucia, la mala fe. Por lo mismo que no puede invocar el poseedor un acto jurídico que le dé título a su posesión, ya se ve que es ésta arbitraria y usurpada.

Pero si eso ocurre en muchos casos, es también lo exacto que queda sin explicación jurídica satisfactoria la abstención del propietario que durante largos años permanece inactivo ante el despojo que le priva de un bien suyo. La sociedad tiene interés en que los inmuebles sean utilizados, cultivados, mejorados. Y la abstención conspira contra ese interés. Algún motivo debe explicar el extraño abandono: tal vez la existencia de derechos verdaderos no resultantes de títulos instrumentales. La legislación actual favorece esa situación con sus extrañas decisiones. La posesión hereditaria por ministerio de la ley inviste de los derechos del



causante sin necesidad de justificación alguna, y las generaciones pueden sucederse transmitiéndose los bienes sin documentación que acredite su título. En Francia, la saisine y la falta de forma necesaria para las convenciones translativas del dominio son los obstáculos formidables contra la conveniencia y la necesidad del Registro en el concepto popular. No se ve en él sino una fuente de gastos injustificados. Se considera que el Fisco, con su equivocada política impositiva, sólo busca percibir sumas por los instrumentos, certificados, inscripciones necesarias. El labrador humilde no necesita de ellas para cultivar el pequeño fundo que su padre le transmitió, y que se apoya en una posesión secular. Es bien suyo y le basta, sin necesidad de notarios y de certificados que por cualquier detalle se exigen.

Entre nosotros la mala organización de la transmisión inmobiliaria anterior y posterior al Código, la de la judicial de los jueces de paz en los lejanos distritos rurales, autorizados para otorgar escrituras de transmisión, que ni siquiera se hacían en protocolos que se archivaban en sitios seguros, la falta de registros civiles que apoyaran con certeza las relaciones de familia, las emigraciones y las guerras civiles, la falta de ilustración general, han causado una situación que si ha ido desapareciendo gradualmente, perseveró en cambio durante un siglo, y en ella se apoyó la colonización del país. El Código nada ha hecho para corregir situación tan inconveniente, con su sistema de la tradición, esto es, de la clandestinidad, y con el de la posesión here-



ditaria más oculta todavía. De ahí los pleitos interminables de las mercedes superpuestas, de las informaciones falsas que parecen justificar el concepto de Bonjean. La usucapción es el amparo de los ladrones.

La legislación de provincias se ha apoderado del asunto. Sus códigos de Procedimientos autorizan informaciones para todo sin tomar garantías de ninguna clase. No se puede probar un matrimonio: información. O un nacimiento: información. O una muerte: información. O un título de propiedad: información. Basta un par de testigos falsos que declaran todo lo que se les pide. Y la información así obtenida justifica transmisiones hereditarias seculares y apoderamientos de bienes ajenos. Apenas se invierten capitales en los inmuebles abandonados, adquiridos con títulos suficientes según los notarios, aparecen los pretendientes con informaciones hereditarias que invocan mercedes de tiempo añejo, nunca seguidas de colonización efectiva. Y la colonización se paraliza por esas hostilidades curiales de los que nunca utilizaron los inmuebles, y que ahora impiden la explotación económica de los baldíos abandonados por los que se dicen dueños. El crédito real es imposible. Los bancos, las compañías, se abstienen de concederlo. Y los propietarios atropellados tienen que capitular, abonando sumas importantes a título de transacción; para concluir con la expoliación que los persigue con su impunidad.



Tal vez se comprenda ahora porqué se conserva en Francia, en Austria, en Italia, en España, en Alemania y Suiza, la usucapión. El trabajo, la transmisión hereditaria, deben ser amparados contra los títulos aparentes de los que acechan a los ocupantes leales y eficaces que hacen valer los bienes, no para reivindicarlos, sino para arrancarles por expropiación un tributo pecuniario. Y esa razón conduce a desestimar la distinción del Código alemán entre propietarios inscriptos y no inscriptos. Porque tanto unos como otros han dejado al poseedor que cultive, que edifique, que plante, y lo ha dejado explotando una heredad inerte en sus manos, económicamente viva, en las ajenas. La Comisión francesa de catastro resolvió en este sentido la cuestión con razonamientos decisivos. Sí, es cierto: la usucapión es la patrona del género humano. (Actas, 2, páginas 635, y siguientes).

Pero es menester que sea sincera; que ampare al que trabaja, al que mejora, al que explota. Hay que impedir las informaciones falsas.

Y reproducimos en nuestros textos las precauciones que en otros países se han tomado contra el testimonio mentiroso.

La información no debe ser acto de jurisdicción voluntaria, sino contenciosa. No debe ser librada al testimonio de cualquier declarante irresponsable. No debe cubrir al poseedor que se oculta, que no se revela como se manifiestan los verdaderos, que pagan sus contribuciones, que cuidan sus



bienes, que sus convecinos conocen, que, en una palabra, poseen honesta y públicamente (1).

Decimos, además, que esa justificación no depende de lo que resuelvan leyes procesales de provincia.

Se trata de la propiedad, del establecimiento de derechos reales, de constitución de crédito hipotecario. Es el Código Civil el que determina cómo se fundan y cómo se pierden. Es el que prescribe las garantías. No son las provincias las que dicen cómo deben hacerse y probarse los contratos constitutivos y de qué manera pueden ser contradichos por otras pruebas. No son las provincias las que fijan las condiciones de forma y el valor demostrativo de los instrumentos ni de los testamentos. Las provincias no hacen el derecho: lo dicen solamente (Juris-dictio, artículo 67, inciso 11, Constitución Nacional). Lo aplican. No es función de ellas, decir, cómo se prueba la usucapión, y con qué demostraciones se cancelan las inscripciones que acreditan el dominio opuesto. No son ellas las que determinan qué pruebas se admiten para suplir las omisiones del Registro Civil y cuáles para acreditar el derecho hereditario.

Con los códigos austriaco, alemán, suizo, Ley hipotecaria española, decimos que la usucapión debe justificarse en juicio contencioso con el propietario desconocido o con el inscripto, con todas las garantías posibles, para acreditar la

(1) Comisión española de Códigos: Memoria histórica, Apéndice XX, Informe, páginas 536 y 578.



Art. 22. — Es Juez competente para conocer de la instancia de inscripción el del lugar de la situación del inmueble. La sentencia que declara la prescripción mandará cancelar la inscripción de propiedad opuesta.

Si antes de su inscripción un tercero ha sido inscripto como propietario o si se ha inscripto una contradicción a la exactitud de los asientos del registro fundada en la propiedad de un tercero, la sentencia no tendrá efecto contra ese tercero.

Art. 23. — La demanda será acompañada del certifi-

verdad. Decimos, además, cuáles pruebas pueden ser admitidas y cuáles son los efectos de la decisión recaída. Aplicando la regla general de los efectos de la sentencia dictada en procedimiento en que no se ha oído personalmente al interesado no citado individualmente, sino por llamamientos, concluimos que no constituye cosa juzgada contra el propietario la que cancela su inscripción, y que puede el perjudicado cuando apareciese demandar el restablecimiento de ella, si procediera. Sobre el artículo 21, artículo 1500, Código austriaco; § 927, Código alemán.

Art. 22. — § 927, Código alemán; artículo 662, Código suizo; artículos 977 y 978, Código alemán de procedimientos civiles; artículo 13 de nuestro proyecto, Título de las Disposiciones generales sobre inmuebles, Libro III.

Art. 23. — Artículos 392, 393 y 399, Ley hipotecaria española; artículo 86, Proyecto de la Comisión francesa de

cado del Registro en que consten las circunstancias requeridas por los artículos 19 y 20, y de las administraciones respectivas en que conste que el demandante y sus autores han abonado a su nombre las contribuciones a que está sujeto el inmueble por todo el tiempo de su alegada posesión. Se acompañará, asimismo, un plano firmado por Agrimensor y visado por la autoridad encargada del Registro geodésico o gráfico, que revele la extensión, linderos y ubicación del inmueble.

Art. 24. — Será parte en el juicio el funcionario que tenga la defensa de los intereses fiscales.

catastro; artículos 632, 633, 634, Código de Procedimientos de Entre Ríos; artículos 587, 588 y 589, del de Tucumán; artículo 1424, del de La Rioja.

Art. 24. — Sobre el primer párrafo: artículo 2342, inciso 1º, y los que hemos proyectado sobre herencias vacantes.

En cuanto al segundo, artículo 393, Ley hipotecaria española. Es urgente defenderse contra las defraudaciones que con frecuencia alarmante se vienen produciendo en el país, por medio de informaciones de testigos falsos. Se ha extendido la industria de la usurpación de inmuebles en las principales ciudades de la República, en número cada vez mayor.

Las leyes provinciales son las causantes de ello por la facilidad que conceden a la fabricación de títulos informa-



Se admitirá toda clase de prueba documental. No se admitirá la testimonial sino cuando fuese prestada por vecinos propietarios del lugar de la situación del inmueble que justificasen esa calidad.

tivos. La mayor parte la permiten por la simple declaración de testigos desprovistos de responsabilidad que declaran lo que quieren, en juicios de jurisdicción voluntaria sin citación de parte adversa y sin contralor documental administrativo. Es un crimen despojar de su propiedad a los que han inscripto sus títulos, sin llamarlos a defensa, y por la deposición de aventureros criminales. En esta ciudad, en la Provincia de Buenos Aires, en Santa Fe, los propietarios se encuentran con sus bienes inscriptos a nombre de supuestos poseedores de 30 años, cuando sus títulos de adquisición, muchas veces obtenidos en remate judicial, establecen que se les dió su posesión tres o cuatro años antes, por autoridad de los magistrados. Las leyes de procedimientos de esas provincias y otras se han apoderado del asunto y legislan con aplomo sobre lo que no es de su resorte. Son claramente contradictorias de la Constitución Nacional — artículos 17 y 18, — en cuanto autorizan despojos de bienes ajenos sin oír a los dueños inscriptos, y a los propietarios inciertos sin citarlos a juicio para oír sus defensas. Y lo son en cuanto autorizan inscripciones fundadas en testimonios prestados fuera de juicio contencioso, no vigilados por el que ni siquiera ha sido demandado.





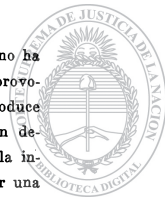
La legislación civil exige instrumentos públicos rodeados de garantías para acreditar el dominio.

Queda éste usurpado por falsificaciones testimoniales sin contralor, sin vigilancia, sin contradicción. No es eso aplicar la legislación de los Códigos. La prueba de los actos jurídicos constitutivos de derechos reales es asunto vedado a las provincias: artículo 108 de la Constitución. No se puede probar por testigos un contrato de doscientos pesos, pero puede apoderarse por su medio de un inmueble de valor considerable el que a ello se atreva, porque esa clase de bienes, o la herencia que los comprende, pueden ser usurpados, aunque la legislación civil los rodee de protecciones fundadas en instrumentos públicos desde su adquisición hasta su deslinde y afectación.

Entendemos reivindicar para la legislación nacional su legítima autoridad. La usucapión no debe ser amparo de ladrones, como se lo reprochaba Bonjean (1).

Las primeras víctimas del sistema son las provincias mismas, porque son ellas los dueños de los inmuebles sin otro propietario, y los sucesores de los que no tienen herederos. En la mayor cantidad de los casos no hay tal usucapión. Se trata de bienes del Estado.

(1) La expresión "ladrones de inmuebles", es corriente en el lenguaje jurídico usual en Francia (Massigli, Actas de la Comisión de catastro, 5, página 480).



Art. 25. — Cuando el propietario inscripto o no, no ha sido citado en persona para intervenir en el juicio provocado por el que se dice poseedor, la sentencia no produce cosa juzgada contra él. Puede impugnarla por acción de mostrando la ineficacia de las pruebas producidas y la incorrección de los procedimientos seguidos. Puede pedir una anotación preventiva de su contradicción al título inscripto del poseedor y su cancelación por la sentencia definitiva que se dicte.

Art. 26. — La acción de nulidad debe ser deducida ante el Juez que dictó la sentencia impugnada dentro del término de un mes contado desde el día que el perjudicado tuvo conocimiento de la resolución o desde el momento en que conoció el hecho que causa la nulidad del procedimiento seguido.

No puede intentarse pasados diez años de ejecutoriada la sentencia que ordenó la inscripción del título concedido al poseedor.

Art. 25. — § 927, Código Civil alemán, y artículos 957 y 977, Código alemán de Procedimientos Civiles.

Art. 26. — Artículo 958, Código citado de Procedimientos; artículo 18, Constitución Nacional.



TITULO XVIII

Del Registro de inscripciones

En los Títulos respectivos hemos proyectado los casos en que han de registrarse los actos jurídicos y los hechos que producen efectos para fundar, modificar o extinguir derechos, así como para ejercitarlos. Y esto, no solamente en cuanto a los derechos reales o de herencia, sino también en lo que se refiere a la constitución de personas jurídicas, de simples asociaciones o de sociedades comunes civiles. También hemos dispuesto la inscripción de las limitaciones en lo que se refiere a la capacidad civil, a la situación de la esposa en el matrimonio y a la posibilidad de establecer ciertas cláusulas en la compra-venta, en las donaciones, en el mandato. En una palabra, el Registro se ha extendido al campo entero del derecho privado.

Esto causa cierto inconveniente para designar con un nombre exacto al Registro. No lo es de la propiedad porque además de extenderse a todos los derechos reales, comprende una gran cantidad de derechos personales y de aplicaciones a las personas mismas, como en la de constitución de las legales, jurídicas o no, a la capacidad, etc.

En todas partes se ha aceptado la incorrección. En Alemania, en Francia, en Suiza, en Austria, en Holanda, se ha tropezado con la dificultad: o se ha llamado al Registro como de inmuebles (Registre foncier, Grundbuch) o Registro



público simplemente, aunque hay otros, como el llamado Registro civil, que están en el mismo caso.

Entre nosotros ha prevalecido en la ley nacional y las de provincias, la denominación Registro de la propiedad, tan deficiente como cualquier otra. No tiene importancia la designación nominal. Parécenos más ajustada la de Registro de inscripciones.

Pero sí la tiene su ordenamiento. No es lo mismo el Registro de inmuebles, que el de ganados, o de máquinas, o el de embargos, o de privaciones de la gestión civil, por causa de representaciones necesarias, por concurso, matrimonio, insanía, etc. No están sometidos a las mismas reglas, ni a sus efectos. Hay que constituir las distintas categorías bajo reglamentos diversos.

El Código Civil ha prescindido del Registro como medio de constitución y condición de eficacia de los derechos.

Y lo que es más grave, alteró de manera fundamental las bases orgánicas del derecho español entonces vigente, que le daban reglas muy superiores a las que les substituía. Con las modificaciones ligeras que exigían se hubiera obtenido un sistema superior y orgánico, que el de Chile había ya establecido.

La propiedad que por el derecho español exigía para su constitución y transmisión por contratos, título seguido de tradición, cuando el acto jurídico se había celebrado por escritura pública, fuese contrato gratuito o no, quedaba definitivamente adquirida por el otorgamiento de la escritura.



Las leyes 8, Título 30, Partida 3ª, y 17 y 44 de las de Toro, eran categóricas: la escritura significaba tradición efectiva.

Repetían las opiniones que los glosadores habían manifestado y que toda Europa había adoptado. De ellas resultó la interpretación germánica generadora del perfecto sistema que las leyes de Austria, Prusia, Baviera, Sajonia, etc., han desarrollado y perfeccionado, creando el Régimen contemporáneo de la publicidad. Y de ellas también resultó la doctrina francesa anterior al Código Civil. La propiedad se transmite por contrato.

¿Constituía una doctrina condenable? Si hemos de creer a ciertas notas de nuestro Código, sí. La verdad es, entre tanto, que el derecho universal había establecido que la voluntad del dueño transmitía sus derechos sobre las cosas cuando esa voluntad estaba consignada en instrumentos públicos, con intervención de oficiales del Estado, y en que no hubiere, por consiguiente, duda de la voluntad efectiva y libre del enajenante. La cláusula de constituto posesorio y la de precario era la regla universal de Europa. Era la de las leyes 8, Título 30, Partida 3ª, y 17 y 44 de Toro. Era el derecho coutumier de Francia: Pothier, I, página 37, número 103; III, Vente, número 313, y IX, página 172. Era el nuestro hasta el Código. No hay una escritura de venta anterior a él que no consigne que la tradición queda hecha por ella.

Hemos citado la ley de Partida y las de Toro. No hablan, sin embargo, sino de donaciones. Pero los glosadores y los



juristas ya habían sacado la consecuencia. Si las leyes declaraban que el otorgamiento de la escritura pública constituía tradición de la cosa donada y el dominio quedaba adquirido con ella, bastaba esa declaración legal para toda hipótesis, porque lo declarado era que la tradición quedaba hecha: no se refería a una condición especial y privativa de la enajenación gratuita. La conclusión inevitable era que la tradición se hacía por escritura pública de enajenación, fuese donación, fuese venta o constitución de usufructo. Y ésa no fué conclusión de los juristas españoles únicamente. La hemos visto ya en Pothier. Era la conclusión de toda Europa. Se constituyó la cláusula como obligatoria de las escrituras. Es, lo repetimos, el punto de partida de todos los sistemas de publicidad. No se inscriben las tradiciones o los hechos de posesión. Se inscriben los contratos hechos en escritura pública (1).

(1) Véase Goyena, artículo 1385 y su nota. Llamas y Molina, sobre la ley 17 de Toro, tomo I, y sobre la 44, tomo II, y Pacheco, sobre la ley 17, número 33. Febrero (de Goyena), II, n° 3337, sobre las cláusulas que el escribano debe poner en toda escritura de enajenación, y Tapia, II, número 52. Navarro Amandi, Código Civil de España, II, página 341. Código de Chile, artículo 697, número 1, y la nota de Bello sobre él. Código Español, artículo 1462, de acuerdo, dice un anotador de la Revista de la legislación y jurisprudencia, con la ley 8, título 30, Partida 3ª. Landrecht Prusiano, artículo 59, título 7, Libro I, y sobre él Dern-



No tiene esta nota por objeto demostrar que la propiedad de los inmuebles ha de quedar transmitida por la escritura pública misma, puesto que en el Libro III hemos proyectado lo contrario.

Sólo dejamos en esta exposición histórica constancia de dos cosas: la primera es que hasta la entrada en vigencia del Código, la escritura de venta, de sociedad, de donación, de inmuebles, transmite por sí el dominio, salvo reserva contraria. Y la segunda es que se tenía en la mano el medio perfecto para constituir un excelente sistema de seguridad de los derechos reales, por el modo que el derecho antiguo francés había adoptado para la donación y se extendió a

burg, Preussisches Privatrecht, I, pág. 341. La propiedad de inmuebles se transmite por la inscripción del acto en el Registro, § 431, Código de Austria; y su tradición por la transcripción del instrumento en el Registro público: Código holandés, artículo 671. Sobre las consecuencias de la falta de pago del precio, Ley 46, Título 28, Partida 3ª, y sobre adquisición por la sociedad por efecto del contrato, la ley 47 siguiente.

Véase, además, sobre la tradición por efecto de la escritura, Freitas, Consolidação, 3ª edición, Introducción, página 198, nota 367".

Véase sobre toda esta materia Besson, Les livres fonciers, página 71, sobre la extensión a toda clase de actos de enajenación de la inscripción o insinuación antes reservada a las donaciones. Colin et Capitant, I, páginas 936/7.



todos los actos, esto es, la inscripción, y que el derecho austriaco, el prusiano, el español por su ley hipotecaria, el Código de Chile, el holandés, el Brasil por su ley hipotecaria de 1864 inspirada por la francesa de 1855 y las discusiones que la precedieron, conservaron: la tradición se efectúa en los inmuebles por la inscripción del título.

Todas esas leyes existían en el momento en que el Código se redactaba. Ninguna había creído deber volver atrás, a la tradición material como medio exclusivo de transmisión. Al contrario. Freitas, de quien se ha tomado, línea por línea, la nota del artículo 577, decía al terminarla, lo que ha sido suprimido en aquélla: "Nuestro derecho no lucha con tales incoherencias y otros obstáculos del derecho francés que puedan ahora impedir la armonía del proyectado Código civil. Reina el sano principio de la tradición a que están igualmente sujetas las transmisiones de la propiedad de inmuebles; los derechos personales y los derechos reales no se confunden y no habrá innovación radical, si la tradición de los inmuebles se hiciera de modo uniforme, solemne y bien notorio, cual es el de la inscripción o transcripción en los registros públicos". En la nota 367 agregaba que "en relación a los inmuebles, puede decirse que la tradición entre nosotros está reducida a la cláusula de constituto, que casi siempre es insertada en las escrituras". Consolidação, 3ª edición, página CXCVIII, Introducción.

La transcripción de la nota al artículo 577 no expresa, pues, el pensamiento de Freitas, que entendía deberse efec-



tuar la tradición por efecto de la inscripción, y este solo hecho es la mejor refutación de la crítica que la nota incompleta contiene sobre la doctrina de la tradición. No debe ser material, decía Freitas. Se efectúa por la inscripción.

Esa doctrina era la de Bello en la nota del artículo 697, Código de Chile. Era la de la Ley 8, Título 30, Partida 3ª: la tradición se hace por el contrato mismo bajo la condición de su inscripción.

Y no solamente dió este paso atrás el Código Civil. Lo dió también en materia de transmisión hereditaria.

Substituyó la declaración de herederos prescripta por las leyes de Indias por la saisine del derecho francés. La saisine por imperio de la ley, sin verificación ninguna en cuanto a ascendientes y descendientes legítimos, esto es, clandestina, misteriosa, no constante de acto o instrumento que la declare. Cien años después de la muerte de una persona, no puede saberse quiénes fueron los herederos de un propietario. El hecho de la transmisión se desvanece en la noche del tiempo. Uno de los miembros de la Comisión francesa de Catastro, decía que en su comarca, de cada cincuenta heredades había cuarenta en que los poseedores no tenían título. Y ése es el formidable obstáculo con que tropieza el establecimiento en Francia de un buen sistema de publicidad. El 80 % de los propietarios no pueden justificar su derecho. Y la causa es la saisine. Todos heredan sin formalidades ni intervenciones de la autoridad. ¿Para qué ocurrir a notarios y tribunales, si la ley inviste, en silencio, de los



bienes heredados? ¿Para pagar honorarios e impuestos que por todos lados asaltan al campesino heredero? ¿No tiene, acaso, en su poder, el bien de su padre? ¿No están, acaso, conformes sus hermanos y madre, en que cultive el bien común?

Y así pasan los años y el siglo perdiéndose el rastro de las transmisiones, las muertes, la subdivisión de las ramas. ¡El 80 % de los inmuebles de Francia son, por esa causa, poseídos sin título!

Es ése el sistema que el Código adoptaba en substitución del de la declaratoria judicial de herencia, esto es, por la creación de un título instrumental previa verificación de los derechos declarados.

Y todo esto, ¿por qué? Con la inscripción de contratos y declaratorias de herederos, quedaba corregido cualquier inconveniente derivado del derecho vigente de las leyes españolas.

“Porque, nos dice la nota final al Título de la hipoteca, en nuestro país el dominio de los inmuebles no tiene en la mayor parte de los casos títulos incontestables, y la necesidad del registro público crearía un embarazo más al crédito hipotecario... Puede llegar un día en que podamos aceptar la creación de los registros públicos. Hoy en las diversas provincias de la República sería difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros y constituir el catastro de las propiedades y sus mil mutaciones por la división continua de los bienes raíces que causan las leyes de



sucesión, sin sujetar la propiedad a gravámenes que no corresponden a su valor para satisfacer los honorarios debidos por la inscripción o transcripción de los títulos de propiedad”.

No era eso precisamente exacto. El hecho sólo de crear registros de hipotecas constituye demostración de que se exagera la dificultad. Había hombres capaces de regirlos puesto que se creaban. Y el examen de las escrituras hipotecarias no era más difícil que el de las otras. No era mejor el estado del Brasil y el de Chile en esos momentos, y sin embargo, constituyeron los Registros de propiedad para la inscripción de toda clase de títulos.

En todo caso, no era ese motivo para dificultar la tarea del porvenir sustituyendo la tradición efectuada por la escritura pública por la de hecho, que no deja constancias instrumentales, oculta, disimulada en la soledad de los campos, hecha sin caracterizarla frente a los acreedores a quienes se quiere defraudar, pues tanto hay tradición aparente a favor de los precarios, como de los adquirentes efectivos.

Y tampoco era motivo para abandonar el sistema de la declaratoria judicial por el de la posesión hereditaria ex lege, que complica con dificultades insolubles las transmisiones hereditarias, por poco tiempo que transcurra después de la muerte.

Ninguna de las dos modificaciones consultaba la situación de los terceros. ¿Quién sabe en las ciudades si años atrás se hicieron tradiciones y a quién? ¿Quién sabe quiénes



eran los ascendientes y descendientes de un dueño muerto. Eso sólo se sabe en las aldeas y por corto tiempo.

Lo único que podrían saber es lo que del examen de los títulos resultase en cuanto a derechos en el bien, y eso el Código se encargó de impedirlo, porque en largas notas se pretendió explicar que los títulos no prueban el dominio. Es la tradición de hecho la que lo transmite. Y tampoco las modificaciones hereditarias, las hijuelas que podrían presentarse; nada prueban porqué la herencia no se inviste por ellas, sino por la posesión legal a los herederos conocidos y desconocidos.

En el momento en que el Código se redactaba, la República estaba en pleno período de colonización del suelo. Más de la mitad del territorio de la Nación era propiedad del Estado, el dueño por excelencia de la tierra no enajenada por él. Si se hubiera adoptado la medida más simple de previsión, la inscripción del título que emanase de él, ¡qué paso gigante se hubiera dado para la seguridad de la propiedad privada y para la formación de ese catastro que la nota considera imposible! ¿Qué había que investigar para saber que un título emanado del Estado nacional o provincial era un título fundado en la roca? ¿Qué duda podía existir de que estaba a cubierto de reivindicaciones?

Si algo prueba la nota es imprevisión y falta de fe en el progreso de la República. Media provincia de cada una de las existentes y la totalidad de los territorios, eran fiscales, y en ellos se han fundado no solamente ciudades y



pueblos nuevos, sino también colonias y propiedades agrícolas que constituyen hoy, por el error cometido, una dificultad artificial que debió ser evitada. Constituye el mayor obstáculo para resolver el problema actual de la seguridad de los derechos reales. La solución no está, ciertamente, en la transmisión del dominio por medio de la entrega material de las cosas: está en la transmisión por título instrumental. Hay que volver atrás, para progresar. Hay que deshacer la obra del Código y volver a la ley de Partida, a las de Toro, al derecho viejo de toda Europa, tomándolos como punto de arranque: el registro del título implica constitución de los derechos reales que engendra la convención.

Y en cuanto a la transmisión por causa de muerte, ésta la efectúa por sí misma, pero respecto de terceros no produce efectos sino la declaración judicial de herederos inscripta en el Registro.

Es lo que hemos proyectado en los Libros anteriores del Código.

La Nación, en 1886, estableció por la ley orgánica de los tribunales de la Capital un registro en que debían inscribirse todos los títulos translativos de derechos reales sobre inmuebles y los declarativos y modificativos de esos derechos. Ese registro sólo se refería a la capital, sin precisar si en ella debían estar situados los inmuebles.



Más adelante se aplicó a los Territorios sin ley que lo dispusiera, y por un simple decreto.

Era una ley local. Se limitaba a un punto del territorio.

Sin embargo de ello, y contra lo dispuesto por el Código Civil, establecía que “sólo tendrán efecto contra terceros los actos o contratos a que se refiere la presente ley desde la fecha de su inscripción”. Ningún escribano podrá extender, aunque las partes lo solicitasen, escritura de transferencia o modificación de derechos reales sin tener a la vista certificado del Registro en que conste el dominio del inmueble y sus condiciones actuales.

La preferencia en los derechos inscriptos se determinará por el orden de las inscripciones de los títulos. Artículos 237, 240, 246, etc.

Según esto, el dominio, el usufructo, las servidumbres, se adquieren en la República, de muy diversas maneras: según el Código Civil y según la ley de la capital. Por el primero, se constituye por contrato seguido de la tradición efectiva, real, de la cosa: llenados esos dos requisitos, el dominio y sus desmembraciones quedan constituídos. Pueden ejercerse y gozar de ellos el titular. Los tribunales deberán protegerlos contra las invasiones de terceros.

Después de la ley no bastan esas dos condiciones. No hay dominio. No producen efecto los derechos reales contra tercero, aunque precisamente por serlo producen efectos



erga omnes. Sin inscripción, ningún Tribunal puede amparar al perjudicado. No tiene derecho válido.

No bastaban, pues, dos condiciones. Se necesitan ahora tres. ¿Qué diría el autor de las notas que antes estudiamos?

Pero el Congreso, al establecer esa ley, olvidó una cosa, y era el artículo 67 de la Constitución nacional. No pueden dictarse leyes locales en materia civil. Sólo existe la posibilidad institucional de establecer códigos generales para toda la República. La ley de Registro, que se permitió enmendar el Código, que prohibió a los tribunales la aplicación de éste, que no vió dominio o derecho real donde el Código decía que sí lo había, que exigió tradición real y además tradición por inscripción, dispuso lo que no podía. La ley es nula, en todo lo que no se refiere a la hipoteca.

Y lo que de ella resultó fué un impuesto nuevo por una formalidad ilegal que ni siquiera percibió el Estado: lo fué a beneficio de los particulares que gestionaron la ley. Durante muchos años fué una explotación privada.

Todas las provincias se arrojaron sobre la contribución nueva. Todas establecieron registros. Todas repitieron: el título no inscripto de dominio, constitutivo o modificativo, de cualquier derecho real, ha de ser inscripto. A falta de ello no producen efectos, diga lo que quiera el Código civil. Diga lo que quiera la Constitución (artículo 67, inciso 11). Los tribunales no aplicarán el Código Civil para amparar



al propietario: ¡que inscriba su título si quiere que se le considere tal! (1).

En esto han terminado las demostraciones de las notas del autor del Código. ¡Valía la pena para eso de apartarse de las leyes españolas vigentes!

Pero el sistema adoptado por todas las leyes de la capital y provincias no es solamente inconstitucional. Es vejatorio e inoperante.

Ningún Registro que sólo consigne una anotación sucesiva de los actos obrados por las personas en relación de sus bienes, anotadas según su presentación y por índices alfabéticos de nombres, significa otra cosa que un impuesto extorsivo. Nada garantiza. No permite conocer la existencia de derechos que afecten a un bien en el momento en que se inquires el estado de ellos. No protege el derecho inscripto.

Hay que empezar por dar el nombre del actual propietario a fin de iniciar la investigación, y de ahí remontar a

(1) Las hay que hasta han llegado a crear privilegios. "El acreedor que obtenga anotación a su favor (de un embargo), será preferido en cuanto a los bienes anotados, a los que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad a dicha anotación". Ya no son los privilegios calidades de los créditos, nacidas con ellos, ni tampoco son creados por el Código civil o el comercial!!!



los anteriores cuyos títulos están o no inscriptos (1). Suponiendo que lo están, no se va muy lejos, y con el sistema legal de la tradición y de la posesión hereditaria, la investigación nada demuestra, pues la inscripción no prueba que ellas se han efectuado y no hay otro título inscripto a nombre de otra persona a quien pasó efectivamente de hecho el bien.

Lo más grave es que el inmueble no está identificado, aunque está inscripto. No existe, por consiguiente, la seguridad más absoluta de que los documentos registrados se refieren precisamente al bien que el título-escritura designa en los predios rurales sólo por sus linderos.

Cierto es que la situación que veníamos exponiendo se refiere principalmente a la inscripción hipotecaria impuesta por el Código Civil y a la de las provincias que disponen la inscripción de los otros derechos reales, sin exigir que el Registro se lleve por inmuebles a los cuales se abre un folio exclusivo.

La mayor parte de provincias siguen, es cierto, el sistema de esta capital. "El registro de la propiedad, dice el artículo 267, se llevará abriendo uno particular a cada finca, asentando por primera partida la primera inscripción que se pida", y agregando a continuación las posteriores, etc.

(1) Art. 227, ley para la Capital, repetido por las de provincia.



Las hipotecas no se anotan en ese folio ni siguen esa regla. Artículos 266 y 269.

Como se notará, la inscripción del título no requiere la del relativo al constituyente. El dominio no tiene historia. Vale por lo que pueda valer. Las cargas anteriores no pueden conocerse sino por la investigación seguida por nombres de personas.

Y a su vez el inmueble no ha sido identificado sino por los datos contenidos en la escritura. Sólo da los linderos en las propiedades rurales y suburbanas.

¿Dónde están situados los bienes linderos? ¿Los nombres de sus propietarios son exactos? ¿Quién los certifica? Todo descansa en la declaración hecha por el vendedor al escribano. Dice la verdad, o la adultera.

Conocemos casos en los cuales se ha condenado a una provincia de las más importantes, que lleva su registro por foja especial para cada inmueble, desestimando su reivindicación de un lote de su tierra pública no vendido, porque el demandado exhibió escritura en que se cambió un lindero, de modo que incluyó, sin título alguno, un lote contiguo al suyo. ¡Robó uno de muchas hectáreas: pro veritate habetur!!

Y por eso resulta tan frecuente el atentado contra la propiedad: el robo de inmuebles, de que hablan los escritores franceses, constituye una industria lucrativa en nuestro país.

El registro inscribe un título respecto de un inmueble. Pronto aparece otro de una merced que comprende exten-



siones enormes. En el Registro se sigue inscribiendo con toda calma títulos y más títulos que se superponen porque no se exige prueba de identificación, firme y segura, de cada bien, y no puede saberse si está o no incluido dentro de los linderos de un siglo atrás que da un viejo instrumento no sometido a contralor y ni siquiera referente a un bien poseído por el que lo invoca.

Debemos detenernos por razones de patriotismo: es demasiado doloroso lo que ocurre con frecuencia desesperante. La única base de nuestro sistema actual es la prescripción treintenaria. El examen de títulos reposa en la verificación del notario, y éste remonta en él hasta convencerse de que se ha operado. El Registro no sirve sino para extraviarlo en algunos casos. La inscripción nada garantiza. Es un impuesto, y nada más.

En última conclusión, el sistema vigente en toda la República, es el de la transcripción francesa actual, hecha por inscripción desde una ley reciente, como en Italia: deja el título inscripto tal como es, sin protección ninguna para el adquirente de derechos que los constituyó en la creencia que el registrado era verdadero (1).

No hay crédito real posible en esas condiciones. El interés del dinero facilitado se encarece por una prima de

(1) Véase Hennequin, Du cadastre, páginas 166 y 195; Besson, Les livres fonciers, página 168; Planiol, I, número 2634 y nota.



REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL ARGENTINO



seguro excesiva. En Francia se la estima en un 2 % de recargo sobre el precio efectivo del dinero. El agricultor no puede abonarlo: no hay crédito rural.

En toda Europa se ha producido un fuerte movimiento de opinión para buscar la solución de un problema tan grave como es el expuesto. Es unánime ya el convencimiento de que es menester establecer un sistema legislativo distinto del que tenemos. El Registro debe producir un resultado mucho más importante que el de publicar los actos de constitución de los derechos dejando en la sombra, ocultos, los que puedan oponerse a ellos, sea como resultado definitivo de inutilización, sea como elementos de perturbación generadores de litigios que, si son desestimados, no han dejado de causar perjuicios de toda categoría.

La solución es unánime. El Registro debe consolidar y amparar los derechos constituidos en virtud de sus asientos.

Si en todas partes esa convicción se ha hecho general, se ha tropezado con los graves obstáculos que ocasiona la liquidación del pasado.

En Francia y en Italia, que tienen el régimen de la transcripción, están de acuerdo gobiernos, juristas y economistas. en que ha de ser substituído por el de la inscripción de tipo germánico, es decir, protectora de los derechos cuyo punto de partida es el inscripto.



En el primer país, el gobierno constituyó en 1891 una comisión extraparlamentaria de catastro, con el objeto de clarado de estudiar de qué manera se aseguraría a la propiedad de inmuebles la garantía de un título indiscutible.

En 1905 presentó esa Comisión su proyecto. Según él, un catastro geodésico general debía servir de base fundamental para la determinación de cada inmueble. La inscripción de los diversos derechos reales se apoyaría en él para garantizar su existencia respecto de todos.

También en Italia, una ley de 1886 dispuso la formación de un catastro geodésico, con objetos fiscales y destinado a asegurar los efectos de un sistema de inscripciones que se fijaría en sus detalles por otra ley.

Ni en Francia, ni en Italia, se ha establecido el sistema, no obstante el largo tiempo transcurrido. Se retrocedió en el primer país, delante del enorme gasto que exigía el establecimiento del catastro geodésico, apoyado en la triangulación general de la nación, ya existente. Se calculó en más de seiscientos millones de francos oro, y no falta quien lo estime en mil (1).

En Italia, empezado en 1886 el catastro geodésico, y no obstante la existencia de varios en los antiguos estados

(1) Véase Hennequin, Du cadastre, páginas 201 y siguientes. En cuanto al tiempo necesario para la formación, se ha dicho que empezada en 1905 no se habría concluido sino en el siglo XXI: Martinon, Etude sur la révision du cadastre, página 3.



que la componen, está muy lejos de su terminación, y en 1925 se habían invertido 200 millones de liras (1). En 1931 se dictó todavía una ley promulgada en 1932, sobre la formación del catastro. En ella se promete proyectar otra sobre el Registro de inscripciones. En medio siglo, no se ha formulado siquiera.

En la misma situación que Francia e Italia, se encontraron Prusia y Baviera en sus estados renanos y en el Palatinado. Alsacia-Lorena, después de 1871, se hallaba, como los primeros, bajo el régimen del Código francés, y además, el último Estado, bajo la ley de 1855, sobre la transcripción.

Se trataba de crear un nuevo sistema: el de la inscripción, que era general en los Estados alemanes restantes.

Por un lado el Código francés partía de su regla general: el contrato, sin otra formalidad, transmitía la propiedad. Por otro, la saisine investía de la plenitud de ejercicio del derecho hereditario.

Por último, no había catastro, sino uno fiscal, detenido desde muchos años, no comprobante del derecho del propietario, y fundado sólo en la posesión de hecho. En tales supuestos no podía crearse nada. No hay sistema hipotecario ni de propiedad posible.

(1) Marengi, Lezioni di estimo, páginas 221/5.



Se dictaron leyes para regularizar el catastro fiscal, empírico y para reformar el Código vigente en cuanto a la forma de los contratos de enajenación de inmuebles: artículo 1, §§ 1 y 2, y artículo 2, Ley de Prusia para los países renanos de 20 de Mayo de 1885, y nota preliminar sobre ella, en el *Annuaire de legislation étrangère* de 1886, página 129. Para el Palatinado bávaro, Ley 26 de Abril de 1888: *Annuaire*, 1889, página 351.

Para Alsacia-Lorena, la reforma fué mucho más honda. Se empezó por la reforma del catastro fiscal francés, sin tocar el derecho derivado del Código Napoleón. La Ley de 31 de Marzo de 1884 dispuso esa reforma con el objeto declarado de preparar el futuro Registro de inscripciones.

El catastro sería revisado en todos los municipios: contendría (artículo 1) las indicaciones relativas al propietario, la situación, la extensión y el uso ordinario (modo de cultura) de cada inmueble. La revisión se haría, sea por simple corrección, verificación, rectificación, desarrollo de los documentos catastrales anteriores, sea por medio de una renovación por efecto de una mensura parcelaria general.

La dirección y vigilancia de los trabajos se confiaba a una comisión de catastro instituida especialmente para ese efecto.

Los artículos 3 y 5 disponían que las verificaciones se harían "sobre la base de los informes suministrados por los habitantes del común que conocen los inmuebles rurales del



lugar, designados por la municipalidad para proporcionar esos informes”.

La verificación se hace “en presencia de los propietarios, poseedores, locatarios y otros detentadores que asisten a las operaciones y presentan sus observaciones” (artículo 6).

Se forman los registros con esas verificaciones, se depositan en la casa municipal y se comunica a cada “tenedor” de los inmuebles un boletín que contiene las inscripciones hechas a su nombre. Se presentan por escrito las observaciones que también pueden ser verbales. Son examinadas por la comisión de catastro, que puede ordenar un nuevo examen. Los planos son rectificadas si procede. Hay recurso al Ministro. “Las resoluciones **no** prejuzgan las cuestiones de propiedad o posesión” (artículo 8).

La renovación del catastro se dispone por la comisión catastral, cuando no se cree posible útilmente una simple rectificación (artículo 12). Debe hacerse por la mensura parcelaria de la circunscripción.

La municipalidad nombra un árbitro o varios a fin de conciliar las dificultades que surjan y aclaran las cuestiones dudosas (artículo 16).

“Si no puede el árbitro conciliar a los interesados, fija, **teniendo en cuenta la posesión**, las menciones actuales del catastro y los informes recogidos, los límites que han de amojonarse, y se inscribirán **provisoriamente** en el catastro” (artículo 17).



Los límites no impugnados en virtud de una mensura parcelaria tienen respecto de los propietarios designados en el catastro, el mismo valor en cuanto a la propiedad y a la posesión que si hubieran sido convenidos y fijados por acuerdo. Lo mismo será en cuanto a los límites provisorios fijados en virtud del artículo 17, si las partes no se acuerdan sobre otro límite o no prueban que han intentado una acción judicial (artículo 24).

Hemos creído deber circunstanciar los detalles de esa ley, porque explica bien cómo se catastra en otros países y cómo se establecen las bases necesarias para precisar la condición de los inmuebles según legislación de que hemos de sacar deducciones de importancia para la nuestra. Contrastan con las informaciones posesorias que se han deslizado en nuestro país por la violación de los artículos 17 y 18 de la Constitución Nacional.

Funcionando ese régimen, se dictó en Alsacia-Lorena la ley de 22 de Junio de 1891 que instituyó el registro de inmuebles (Grundbuch) (I). Dejó vigente el Código francés,

(1) *Annuaire de legislation étrangère*, 1892, página 331 y siguientes, y sobre ella la nota preliminar de Challamel. Informe presentado al gobierno francés en 11 de Enero de 1918 por Schisselé, "Le droit réel immobilier en Alsace Lorraine, comparé au droit français", y sobre él, *Rapport de la sous-commission de la section de legislation relatif au droit réel immobilier en Alsace Lorraine*, de Febrero de 1918, y el despacho de la subcomisión de 18 de Marzo de 1918, así



pero modificó profundamente algunas de sus disposiciones. Dispuso la formación de Registro allí donde el catastro estuviese revisado (artículo 1). Dejó subsistente el resultado de la inscripción según la ley francesa de la transcripción, de modo que en defecto de ella los terceros no quedarían perjudicados: artículos 4 y 37. Extendió la inscripción a las transmisiones por causa de muerte, artículo 18. Ordenó, por fin, que los documentos y planos catastrales de la C. Directa pasaran a la autoridad encargada del Registro, y que la ordenanza de ejecución prescribiera las medidas necesarias para la concordancia del Registro inmobiliario y el catastro: artículos 41 y 42.

No concedió la fe pública a la inscripción.

Ese era el estado de las cosas cuando se sancionó el Código alemán. Adoptó el sistema de la inscripción como constitutivo. La propiedad y los derechos reales no se adquirirían ya como hasta entonces en los países renanos y en

como las contraproposiciones de Eecard, Vrill y Riber, Ministère de la guerre, Service d'Alsace-Lorraine; Morel, notas de la traducción de la ley de introducción del Código alemán en Alsacia-Lorena (volumen 4 de la traducción de ese Código por el Ministerio francés de Justicia, página 296).

Morel, *Le régime foncier de l'Alsace-Lorraine*; Colin et Capitant, *Supplément législatif* al tomo 1, página 12; Planiol, Rippert et Picard, *Les biens*, número 666; Siben, Schisselé, Capitant y Gaudemet, formaron la comisión redactora del proyecto que constituyó la ley francesa vigente de 1924.



Alsacia-Lorena por efecto de los contratos. La inscripción no era solamente un medio de publicidad. Era el medio de consolidación erga omnes, de todo derecho constituido sobre la base de una inscripción anterior.

Pero la ley de introducción del Código en Alsacia-Lorena tropezó con un obstáculo fundamental. El catastro no existía sino en pocos comunes de la región. En la mayor parte no existía sino el antiguo francés.

La ley modificó el sistema. En los comunes en que se había reformado el catastro, la inscripción produciría los efectos previstos en el Código, esto es, tendrían los asientos plena fuerza probatoria.

Las inscripciones hechas en el Registro de acuerdo con la ley de 22 de Junio de 1891, serían consideradas provisionarias, y así se llamarían los libros respectivos: artículo 73 de la ley de introducción.

Se creaba, además, un "registro de propiedad". Se inscribían en él todas las transmisiones que en lo futuro debían hacerse por escritura pública (artículos 88 y 89, Ley de introducción). La inscripción en tal caso, producía el efecto de conferir la propiedad por la posesión de diez años en caso de buena fe: artículo 94. Se declaraba expresamente en él que subsistía en vigencia la ley de 1884.

La usucapión del artículo 94 quedaba suspendida cuando se inscribía una contradicción a la exactitud de la inscripción: artículo 96.



La usucapión del artículo 2265, Código francés, no exigiría la inscripción. Su plazo, en caso de correr entre ausentes, sería reducido a diez años (como lo hemos proyectado en el Título anterior).

Las inscripciones hechas en los Libros provisorios reemplazan al Registro de propiedad: artículo 111.

No gozan, ni unas ni otras, de la fe pública en cuanto a sus efectos. Artículo 87, ley citada.

La inscripción con todos los efectos que le atribuye el Código alemán quedaba indisolublemente legada a la formación del catastro en vías de ejecución.

Así las cosas, se produjo la reincorporación de Alsacia-Lorena a Francia. Y se planteó la cuestión del restablecimiento del Código francés y la ley de 1855 sobre la transcripción.

En Francia se había considerado necesaria, según lo hemos dicho, el establecimiento de una legislación que garantizase la eficacia de todo derecho inscripto en el Registro.

Volver en Alsacia-Lorena a la legislación francesa que unánimemente es considerada desastrosa para el crédito real, y cuando se proyecta adoptar el sistema de la inscripción constitutiva y justificativa, se juzgó imposible. Y todos se pronunciaron por el mantenimiento por diez años del régimen existente en Alsacia-Lorena.

La ley de 1° de Junio de 1924 resolvió el problema planteado por segunda vez de la misma manera que lo había hecho Alemania: se conservaba el Registro de propiedad



existente y se declaró que los tres libros, el definitivo, el provisorio y el de propiedad, quedaban igualados en sus efectos. La inscripción constituye presunción de existir el derecho inscripto, pero no importa presunción juris et de jure.

Las opiniones van inclinándose a pensar que la base catastral geodésica que propuso la comisión extraparlamentaria de catastro no es necesaria. Se pretende que la fuerza probante no es imprescindible para obtener los beneficios de la inscripción. Parece que la práctica acredita el sistema de la ley de introducción del Código alemán en Alsacia-Lorena, y el de la francesa de 1924 (I).

Acabamos de ver las dificultades con que en Francia, Alemania e Italia se ha tropezado para establecer un régimen firme de seguridad de los derechos reales, por falta de una base en que asentarla. La carencia de catastros fehacientes

(1) Schisselé en los informes ya citados; Morel, Le régime foncier d'Alsace-Lorraine, páginas 30 y siguientes, 128 a 137; Dereux, L'évolution de la notion de livre foncier, Revue trimestrielle, 1925, página 282, Colin et Capitant, II, Apéndice, página 12; Planiol, Ripert et Picard, Des biens, números 637, 667 a 681; Capitant, La réforme du régime foncier en France, Revue Trimestrielle, 1922, página 847; Hennequin, Du cadastre, páginas 103/17; Magnin, La publicité des transmissions immobilières, páginas 239/56; Martignon, Sur la révision partielle du cadastre, passim.



ha imposibilitado la solución. Se ha creído que la fuerza probante de las inscripciones dependía de la formación de catastros depurados y rehechos con base de mensuras.

La misma cuestión ha sido resuelta en Suiza por una doble solución de que más abajo nos ocuparemos.

No tenemos en parte alguna del país, base catastral. Y es tanto más lamentable este abandono cuanto sólo proviene de la indiferencia gubernativa para utilizar situaciones jurídicas que debieron llevar a otras conclusiones. Y esa indiferencia es invencible si debemos juzgar por la impotencia absoluta en que nos hemos hallado para obtener la coordinación de los trabajos necesarios a fin de cambiar el régimen. Desde hace cuatro años que hemos tratado de resolver el punto, dirigiéndonos a gobernadores y ministros; sólo hemos hallado indiferencia absoluta sobre un asunto capital de gobierno. Hasta hemos tropezado con la negativa para informarse del asunto.

Y sin embargo de esta indiferencia glacial, persistimos en nuestro propósito. Es deber patriótico buscar la solución del problema fundamental. Lo que en las colonias francesas e inglesas de Africa ha sido resuelto, no puede quedar indeciso en nuestro país. Es humillante para nosotros, que los negros de aquellas colonias tengan instituciones de que se carece en la República.

Es nuestro deber tratar el asunto aunque la indiferencia general lo deje sin solución. La situación actual será



vencida, esperémoslo, por el estudio y por la aspiración de la opinión pública.

Decimos que no hay catastro ni registros que suministren bases firmes para asegurar la propiedad raíz y los derechos reales que la modifican.

Y, sin embargo, debemos recordar que se han hecho esfuerzos dignos de mención, para resolver el problema.

En la Provincia de Buenos Aires, el Director de Rentas, Ameghino, sin ley ni apoyo gubernativo, por iniciativa espontánea, coordinando los datos fiscales, más que deficientes, los de los registros de propiedad y los gráficos, se puso a formar un registro catastral por un sistema de fichas que le llevaron a resultados sorprendentes. La renta pública fué aumentada por descubrimientos de propiedades que no estaban registradas (I).

¡En plena tarea, recibió la orden de suspender su trabajo! Ha quedado interrumpido hasta ahora. Otra iniciativa individual del Director de Tierras y Geodesia de la misma provincia (I) para formar el catastro gráfico de ella, proyectó con excelente concepto sus trabajos. También la empresa tropezó con la perfecta indiferencia del gobierno. No ha sido continuada, y el funcionario fué reemplazado.

(I) Ameghino: Régimen fiscal tributario de la provincia de Buenos Aires, páginas 44 y siguientes.

(I) Ricaldoni, Memoria de la Dirección General de Tierras y Geodesia correspondiente al año 1917, páginas 40 y siguientes.



Pero la provincia dicta leyes de catastro. La de Junio 11 de 1924 ordenaba la confección de un "Catastro geométrico parcelario" fundado en "operaciones de carácter técnico que delimiten valores fiscales-financieros comprobados o atribuidos, descompuestos en sus parciales detallados de nuda propiedad y mejoras". Artículos 4, 5 y 6.

Un decreto de 5 de Abril de 1926 decía que en Septiembre de 1923 el gobierno había nombrado una comisión especial para proyectar "un plan de trabajo" a fin de realizar los de "orden técnico previstos en la ley de 1924. Esa comisión lo había presentado, y con él la exposición de motivos correspondientes".

El Decreto nombraba una comisión presidida por el Ministro de Hacienda compuesta por los Directores de Rentas, de Tierras y geodesia, del Registro de la propiedad y otros. Todavía en Abril 29 de 1926 se completaba esa comisión con un "representante de la Agricultura y uno de la Ganadería" y en Mayo, con el Contador General de la provincia.

Por supuesto, nunca se reunió semejante comisión de catastro, ni presentó proyecto alguno, según se nos ha hecho saber oficialmente. Además se nos ha afirmado de la misma manera que no se tiene conocimiento del proyecto e informe de la Comisión de 1923, de que habla el decreto ya citado.

También una ley de 1890 organizaba la Dirección de Tierras y geodesia. Se le encargaba, artículos 9 y 10, la confección del catastro geodésico y el registro gráfico. Tam-



bién oficialmente se nos ha informado que no se tiene noticia de semejante cosa.

La provincia ha contribuído a los gastos de la triangulación nacional para asentar en ella la mensura de las propiedades.

Nuestros informes, también oficiales, nos permiten decir que se ha efectuado una red de triángulos que comprende una vasta extensión de la provincia. Nunca se ha utilizado por la Dirección respectiva local como punto de apoyo para sus mensuras y registro gráfico.

En resumen: en la Provincia de Buenos Aires, no se ha hecho nada.

En esta capital, otra iniciativa individual espontánea, llevó al Director de Rentas Pefaure, a la formación de un catastro, gráfico, jurídico y fiscal. Se extendió a todo el distrito federal. Donde aparecía una duda, se iba al terreno, y se medía por el mismo Director, o su ingeniero Giovacchini, colaboradores entusiastas del trabajo.

Pero ignoramos si ha sido continuado hasta el día.

Sin embargo, las administraciones no utilizan esos registros. La del de la propiedad los ignora, y ni los emplea ni suministra sus datos para mantenerlos corregidos.

La Dirección de Tierras nacionales y Geodesia tiene bajo su jurisdicción la mensura, la concesión y la venta de las propiedades fiscales en los Territorios.

La Municipalidad de Buenos Aires tiene una oficina de catastro. Hace años que existe. No ha formado, a pesar de ello, el de la ciudad.



Las Obras de Salubridad tienen también oficinas de registro de las propiedades.

Ni la Administración de Tierras, ni la de Rentas, ni la Municipal, ni las Obras de Salubridad, ni el Registro de la propiedad, coordinan sus trabajos, ni tienen catastros gráficos, ni no gráficos, completos, ni mucho menos, exactos. ¡No hay nada, nada, nada! Nadie se ocupa de llegar a algo. El que escribe esta nota, no ha podido coordinar los esfuerzos dispersos. No ha podido, a pesar de su constante insistencia, llegar a obtener sino un ensayo que empieza en la Dirección de Tierras, para que con sus propios elementos procure formar un registro gráfico de la Tierra pública y privada que depende o dependió de ella.

Y ni siquiera puede completarse lo fragmentario existente. Así: los Territorios nacionales, dependen en parte de la Dirección de Rentas. Pero ciertos municipios gozan del beneficio de la Contribución Directa sobre las propiedades de su égido. La Dirección de Rentas está excluida de toda intervención en ellas. Si llevan registros, ya puede adivinarse, por lo que en otras partes ocurre, cómo serán.

Hemos dicho que, sin ley ninguna, el Registro de la propiedad de esta ciudad inscribe las mutaciones de la de inmuebles en todos los Territorios nacionales. Se limita a la inscripción y nada más. No tiene registros gráficos.

Pero tampoco tiene índices de las anotaciones sino por nombres de personas.



La ley dispone — artículo 267 — que “el registro de la propiedad se llenará abriendo uno particular a cada finca, asentando por primer partida la primera inscripción que se pida y agregando a continuación todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores sin dejar claros entre uno y otros asientos”.

Así lo dispone la ley. Cada inmueble tiene una cuenta corriente en el Registro, individualizada, inconfundible.

Pero no hay índices de los registros individuales del inmueble. De modo que se pierde en los libros el rastro de los bienes. Si no se dice de quién es cada uno, no se puede contestar sobre el estado jurídico de la propiedad. De ahí que los “ladrones de inmuebles” se apoderen de todos los que les convienen. Se fabrica un título informativo, sin consultar al Registro sobre el estado de propiedad. Y si se le consulta no puede responder. Se ordena la inscripción de la falsificación y se abre una nueva cuenta al inmueble. La identidad de él con el inscripto en otro folio, no se conoce.

Y de ahí otra industria que se ha desarrollado en la República entera. La de las mercedes. Se presenta una certificación cualquiera — ¡hasta del Archivo de Indias! — de que resulta que dos y tres siglos antes, desde la fundación de Buenos Aires, por ejemplo, o desde la de Mendoza, Salta, Tucumán, etc., tal gobernador o fundador otorgó la merced de propiedades vagamente determinadas, y se ordena la inscripción en el Registro de la propiedad. Si su en-



cargado observa, se recurre a un Juez, que sin otro antecedente, le manda inscribir.

En su Registro están, sin embargo, registradas centenares de propiedades en posesión de otros centenares de propietarios, cubiertos por el título aparente que se les superpone. El registro se efectúa por imposibilidad de saber, si dentro del perímetro tales y cuales bienes están comprendidos.

Y la justificación del derecho pretendido por el sucesor de la merced se efectúa, a su vez, por declaraciones de testigos, a quienes les consta que descende del compañero de D. Juan de Garay en la fundación de Buenos Aires, y es precisa y exactamente el que sin documentos fehacientes, se dice su descendiente. Los testigos sirven para todo: ni necesitan hacer verosímil su falso testimonio.

La ley de Registro que ordena la inscripción por la individualización del inmueble, es burlada en la República entera. No hay cuenta abierta a cada uno de ellos, que impida la inscripción de falsedades. Las leyes dicen lo que se quiera. Los registros se efectúan a pesar de ellas y contra ellas.

En todo el país se están minando las bases mismas del crédito real. La propiedad no está garantizada. El Registro no es sino un impuesto más que grava los bienes. Sirve para alimentar pleitos. Cuando se coloniza un campo, lo primero que aparece es el heredero de la merced — de Garay, — o de Cabrera, o de Arrascaete. Y hay que pagarle por transacción para concluir con el interminable litigio que obstruye



el ejercicio del dominio legítimo del colonizador. Es una industria la de opositor, que produce pingües utilidades. ¡Vo-
leurs d'immuebles! (Véase: actas de la comisión francesa de catastro, 3º, página 340).

Pero debemos detenernos; es demasiado doloroso para nuestro patriotismo examinar todas las gravísimas dificultades que emanan de las falsas mensuras, de las superposiciones de ellas, de las informaciones judiciales de reposición de títulos o de prescripción... y de la indiferencia gubernativa y judicial para corregir semejantes escándalos (I).

Veamos, si es posible, evitarlas. Aun cuando comprendemos que el principal inconveniente es el de la indiferencia para corregir las deficiencias señaladas, que en su mayor parte debieron ser evitadas por los encargados de las administraciones interesadas, y esa indiferencia no la salvaremos con este proyecto, es deber de todo ciudadano buscar el remedio, indicando el camino para que algún día los gobernantes se ocupen de un problema fundamental del Estado. Podemos admitir que, por ignorarlo, han tolerado el estado actual de cosas.

(I) Ameghino, obra citada, página 57 (plano), páginas 147, 164, etc., e Introducción. Véase, además, Ruiz Moreno, La Provincia de Entre Ríos y sus leyes de Tierras, I y II, *passim*.



En todo caso, el escepticismo no es excusa suficiente para dejar de buscar el remedio. ¡En Africa lo han encontrado!! (I).

La comisión francesa de catastro y la ley italiana citada han considerado esencial para el establecimiento de un sistema de registro que sea eficaz como garantía de los derechos sobre inmuebles, la formación previa de un catastro geodésico.

La medida ha sido irrealizable. Ningún Estado, de los dos que la han proyectado, se ha resuelto a ejecutarla: tan graves son los inconvenientes de costo y tiempo necesarios para ello.

Basta ese dato para que esté bien demostrada la fundamental contradicción de ideas que el proyecto envuelve.

Y hemos visto que Alemania en los estados renanos y en Alsacia-Lorena buscó otro procedimiento que tampoco, en largos años, le dió resultados. Tuvo que admitir provisoriamente la inscripción sin catastro geodésico.

Ese estado provisorio es el que Francia ha adoptado por diez años en 1924.

(I) Véase, además de las obras ya citadas sobre toda esta materia, la obra fundamental: Actas de la Comisión extraparlamentaria francesa de catastro: 9 vol. in f°. Para el derecho italiano: Coviello, Trascrizione, I, páginas 15 a 201. Para el derecho alemán: Planck, III y VI. Staudinger, III y IX, 1°. Arnheim, Grundbuchordnung. Para el suizo: Motifs, página 710; Wieland, II, página 447 y siguientes.



Con ello, se dijo, queda demostrado que no es menester ligar la determinación de los inmuebles con el sistema general de una triangulación total del territorio. También resulta que, aunque se efectuara, la experiencia había demostrado la falacia del concepto.

La triangulación geodésica de Francia era el punto de apoyo del catastro existente.

En sus estudios la comisión técnica de la extraparlamentaria verificó en todos los departamentos del país, la existencia y la subsistencia de las bases geodésicas, y encontró que en mucha parte habían desaparecido las torres y construcciones en que se establecieron; que hubo, además, errores en los cálculos y observaciones; y concluyó que eran tan graves las dificultades que no se podía revisar el catastro para continuarlo hasta el presente. Había que hacerlo todo de nuevo apoyándose en la triangulación hasta de tercer grado existente, para llegar a la de quinto grado, que se consideró indispensable como apoyo de las mensuras parece-

Mensaje y proyecto del consejo federal de 1904. Bordeaux, Nouvelles législations immobilières. Ordenanza federal de 1910. Mensaje y proyecto de ley del Consejo federal suizo, de 1905, sobre el Código de Obligaciones, y Título final del Código Civil. Memoria histórica de la Comisión española de codificación. Discusión parlamentaria de la ley hipotecaria española reformada, y Memoria de la Comisión redactora de la de 1861, en Mas y Monzó.



larias (I). Las condiciones de niveles del terreno, el establecimiento de ferrocarriles y caminos, todo había alterado profundamente las bases mismas de la triangulación.

Si era así, la conclusión se imponía. ¿Qué objeto tenía, pues, hacer de nuevo el gigante trabajo? ¿No se modificarían los terrenos obedeciendo a las mismas causas geológicas? ¿No se cometerían errores de nuevo? ¿No se modificarían las bases de la red, en lo futuro?

Entre nosotros se ha ido acreditando la especie de que nada se puede hacer sin la base necesaria de la triangulación del territorio entero de la República, y apenas se ha efectuado en muchos años en una parte mínima de ella. En Francia la tienen completa y no se puede llegar a ningún resultado práctico.

Y si se tiene en cuenta que según nuestros informes — que son autorizados, — en esta misma ciudad se destruyen, y no por particulares, las bases trigonométricas establecidas por la oficina militar de geodesia, se comprenderá que está fuera de toda cuestión que no es por ese camino que ha de buscarse la solución.

Agreguemos que en algunas provincias: Buenos Aires, Santa Fe, Entre Ríos y en las costas de la primera y de los territorios del Sud, se tienen bases trigonométricas estable-

(I) Véase el informe de M. Cheysson a nombre de la comisión técnica, tomo 4º de las Actas, los que componen todo ese volumen. Ver además, tomo 3º, página 31.



cidas, y que a pesar de ello, no son utilizadas, y tendremos una confirmación de que no es la triangulación general del país el punto de partida del sistema inmobiliario que ha de fundarse.

Así como en Francia, Alemania (en parte) e Italia, en Suiza se presentó la misma dificultad. No está en discusión, pues es proposición evidente que la inscripción para constituir elemento fundamental de la estabilidad de los derechos reales anotados, requiere la individualización de cada inmueble, y por consiguiente, es esencial el registro gráfico que los contenga, de modo que aparezcan como partes de un todo a que se refieren.

Pero no exige por eso que se adopten puntos geodésicos matemáticamente precisados. Basta la precisión y el amojonamiento de cada propiedad. ¿Acaso porque hubo un error en la determinación del meridiano quinto de histórico escándalo, dejan de estar donde están las propiedades amojonadas y alambradas de la Provincia de Buenos Aires? ¿Acaso porque haya que ubicar fuera de tal meridiano el bien que debió estar dentro de él, los demás no están donde están?

Que se adopten sistemas exactos para la formación del mapa general, se comprende. Pero la propiedad de inmuebles es derecho relativo a cada uno de ellos, y si alguno debió encontrarse, por cualquier razón, trazado en un punto dado, no se deduce que no se encuentre donde se halla. El hecho se impone y el hecho jurídico está ligado con el hecho efectivo.



Aunque la parcela de un cultivador en Francia no esté donde debiera dibujarse si el catastro fuera matemático, su dueño la tiene de hecho y de derecho. El catastro matemático debe acatar el hecho y no el hecho al catastro.

Por esas consideraciones, en Suiza se resolvió, no precisamente abandonar la determinación precisa de los bienes por su amojonamiento y mensura, base necesaria de toda inscripción, sino independizar esa determinación para sus efectos jurídicos de la triangulación general del país, cuyas bases están, sin embargo, establecidas.

Y así decía el Consejo federal suizo, en su mensaje de 1904:

“La Matrícula y la descripción de cada inmueble se harán según un plan catastral, sin que, por otra parte, el funcionamiento del registro de inmuebles dependa de él de manera absoluta” (artículos 989 y 950 del Código).

Y Huber, explicando el sistema, decía:

“Agregaremos, en tercer lugar, que el régimen del registro inmobiliario puede muy bien ser introducido y prestar servicios, aun en ausencia de un catastro. Nos contentaremos con recordar el ejemplo de Schwytz. Y Soleure ha tenido su registro inmobiliario veinte años antes que su catastro general... Tomemos el ejemplo siguiente: El límite de dos heredades está trazado en el plano. Cada uno de los propietarios inscriptos podrá pretender que lo es hasta ese límite, con todos los efectos vinculados con el registro inmobiliario; y si un conducto de agua o cualquier otra cons-



trucción destinada a una servidumbre está indicada en la inscripción, ésta, por otra parte, manifiesta por sí sola la extensión y el contenido del derecho inscripto. Estos casos son por sí mismos bastante claros para que no se les confunda con aquéllos en que no se trata de fijar el estado de los derechos inscriptos, sino el contenido físico de la cosa. Que el inmueble matriculado bajo el nombre de otro propietario tenga 1000 o 1060 metros cuadrados, o que un cobertizo mencionado como construido sobre el fundo, exista o no, todo eso no concierne al efecto de la inscripción registrada". Huber, Motifs, páginas 716, '7.

Todos los países que han adoptado el sistema Torrens para sí o para sus colonias, lo han establecido sobre la base de la mensura particular de cada heredad, sin hacerla depender de un catastro preliminar completo. Al contrario: el catastro se va formando con las mensuras e inscripciones particulares.

La mensura es condición fundamental de la inscripción (I).

(I) Artículo 950, Código suizo; artículos 2, 3 y 4 de la Ordenanza federal sobre el registro inmobiliario. Decreto-ley de sistema Torrens, para el Brasil, artículos 7 y 22. Ley para Tunes, artículo 26; Dahir para Marruecos, artículos 17 y siguientes; Land survey act, 1927, Union of South Africa, artículo 3. Massigli, informe sobre Registro en Nueva Caledonia, Actas de la comisión parlamentaria de catastro, to-



Lo es bajo un doble punto de vista. Es esencial para la determinación del bien, para establecer su identidad, su ubicación.

Lo es para evitar los asientos de personas que usurpan con falsos títulos aparentes o de superposición la propiedad ajena. La mensura no puede hacerse sino por los propietarios que están en la posesión efectiva del bien: artículo 2384, Código Civil.

Es tan grave el peligro de las usurpaciones, que se ha considerado como una de las más poderosas objeciones a la institución misma del registro (I).

Claro está, además, que deben someterse las mensuras a las reglas técnicas que determinará la autoridad a fin de que ofrezcan las garantías necesarias de seguridad y exactitud. Con ellas se formarán los planos gráficos indispensables para establecer los registros de propiedad.

Facilita la constitución de éstos, la presente legislación, con su doble prescripción, de la escritura como forma esencial de todos los contratos que tiene por objeto la institución de derechos reales y la partición de inmuebles; y de

mo 3, páginas 209 y 229. Sobre la ley de Tunes y el proyecto para la Nueva Caledonia, Informes de Picot y de Pardon, Actas 2, páginas 303 y siguientes.

(I) Véanse las observaciones de Michel y de Bonjean, sobre la profesión nueva de los ladrones de inmuebles des-
empeñada por gentes muy expertas, muy inteligentes: Actas de la comisión citada, páginas 340 y siguientes, tomo 3°.



que el efecto de las convenciones que se refieren a ellas no producen por sí solas, el de constituir o extinguir los derechos ajustados.

Y en cuanto a las transmisiones por causa de muerte, la tradición de la declaratoria de herederos se ha continuado como medida indispensable por los notarios.

El mayor obstáculo con que se ha tropezado en Francia para establecer el registro con fines de consolidación no existe entre nosotros. Los inmuebles se transmiten en virtud de títulos notariales en que el escribano no se limita a autorizar el acto, sino que investiga la existencia de la propiedad por las transmisiones que ha venido experimentando hasta el presente, y remonta en el examen de los títulos hasta desalojar toda duda sobre los derechos que se entienden constituir. Es el notario, decía Michel, la mejor garantía para la seguridad de las adquisiciones (I).

Las gravísimas deficiencias de los registros actuales, que hemos venido señalando, nos impiden revalidar sus constancias. La misma propiedad está inscripta en diversos folios y a nombre de personas diversas, por el incomprensible sistema seguido en esta capital y en muchas provincias, de no llevar índices ni registros gráficos, que permiten identificar el bien.

(I) Actas de la comisión de catastro, tomo 3º, páginas 340/1.



En todas partes se inscriben mercedes que se superponen a centenares de propiedades efectivas e inscriptas. En todas partes se fabrican informaciones mentirosas que se califican de reposición de títulos, como si los títulos constitutivos de nuestra legislación consistiesen en la declaración de testigos (artículos 1184 y 1191, Código Civil), y como si con informaciones fuera de litigio se perdiese la propiedad y la adquiriese cualquier usurpador: artículos 17 y 18, Constitución Nacional.

Es inalficible el estado actual de cosas. Para comprar es menester escritura pública y la propiedad se adquiere por la inscripción de ella. ¡Para robar un inmueble basta la inscripción de las declaraciones de dos o tres testigos prestadas fuera de litigio!!

Hemos tomado las precauciones necesarias para evitar semejante estado de cosas y causar el menor daño posible a las inscripciones verdaderas y regulares, que aunque carecen de valor legal, pueden ser regularizadas por la ley futura reglamentaria.

Si, según todas las de procedimiento que admiten las informaciones, los autos que las aprueban no constituyen cosa juzgada que pueda oponerse al propietario, mal pueden ser inscriptas, para gozar del valor probatorio que se concede a las inscripciones regulares.

Art. 1. — La Nación y cada una de sus provincias establecerán Registros de inscripciones en sus capitales, sometidos a su jurisdicción, bajo las reglas de este Código y de la Ordenanza general que el Congreso dictará.



Art. 1. — Según esto, los Registros actuales cesan en su existencia por la doble razón de que no la tienen constitucional, ni sus inscripciones se ajustan a las reglas del artículo. Sólo producirán el efecto que los siguientes les atribuyen.

El registro, según este proyecto, es elemento constitutivo y prueba orgánica de los actos jurídicos que exigen la inscripción.

Es, pues, la autoridad del Código Civil la que constitucionalmente decide todo cuanto concierne a su establecimiento.

Y precisamente a la manera de llevarlo, a los detalles de ejecución que son orgánicos en este asunto. Se ha visto en la nota anterior que aunque digan las leyes de esta capital y de provincia que el registro de propiedad de inmuebles ha de hacerse en folios separados para cada heredad por la negligencia inconcebible de no llevar índice correlativo, se ha convertido el registro en registro personal impotente para llenar su objeto, y las anotaciones no se siguen en el mismo folio por ignorarse dónde está la anterior.

Lo reglamentario es, pues, fundamental. Debe disponerlo el Congreso: artículo 67, inciso 28, Constitución Nacional. Es lo que los estados europeos federales, Alemania y Suiza.

Puede la ley local establecer fuera de las respectivas capitales, registros departamentales.



han hecho, tanto por sus leyes de introducción de los Códigos civiles, como por sus Ordenanzas especiales de ejecución, de Marzo 27 de 1897, la primera, y de Febrero 22 de 1910, la segunda.

Decimos, además, que la ordenanza reglamentaria se dictará por ley del Congreso, como en aquellos países, y lo dispone nuestra Constitución.

Agregamos, por último, que los Estados locales pueden crear departamentos nuevos independientes del de la capital, pero sólo por ley.

Es inadmisibles que los Territorios nacionales hayan sido comprendidos por un decreto de 12 de Abril de 1884, en el Registro de la Capital, que según su ley sólo se refería a esta jurisdicción judicial.

Nuestro artículo regulariza el estado actual, pero no precisamente como lo dice aquel decreto, otra vez equivocado, "para los actos y contratos que se realicen en la Capital, sobre bienes existentes en los Territorios nacionales", porque el hecho de ser real el registro se opone a que sobre el mismo bien puedan inscribirse actos jurídicos, en registros de la capital, cuando se efectúen en ella, y en otra parte, los efectuados fuera de ella. No hay, además, registros en los Territorios, por ahora.



Art. 2. — Los registros funcionan bajo la vigilancia y superintendencia de la autoridad judicial superior de jurisdicción ordinaria en cada Estado.

Art. 3. — El registro de inscripciones constituye en cada Estado una unidad, formada por sus libros y documentos. Se llevará por volúmenes separados respecto de cada distrito municipal comprendido en el Departamento legal.

Se llevará por separado para cada Territorio nacional, y en ellos para cada municipio.

Art. 4. — El registro de inscripciones comprende las siguientes secciones:

1° El registro de la propiedad y derechos reales sobre inmuebles;

2° El registro de embargos, inhibiciones, declaraciones de concurso y de interdicción;

3° El registro de régimen matrimonial, personas jurídicas, asociaciones y sociedades civiles; el registro de mandatos;

4° El registro de sucesiones;

5° El registro de propiedad de ganados y máquinas locomóviles.

Art. 2. — La jurisdicción local administrativa es exclusiva para el nombramiento del personal y régimen de gastos, etc., del Registro, así como para la percepción de la renta y responsabilidad por los daños causados por irregularidades y deficiencias del registro y certificaciones.



CAPITULO I

Del registro de inmuebles

Art. 5. — El registro de inmuebles da el estado de los derechos sobre esta clase de bienes.

Comprende el libro de inscripciones, los documentos complementarios relativos a ellas y el libro diario.

Art. 6. — Cada inmueble se matricula en una hoja independiente y bajo un número distinto en el libro de inscripciones.

Todas las posteriores anotaciones se harán en la hoja abierta por la primera inscripción. Cuando se haya agotado

La jurisdicción judicial superior se refiere a la vigilancia y superintendencia en cuanto a la exacta aplicación de las disposiciones que gobiernan el Registro. Puede dictar disposiciones de régimen interno, generales y particulares, bajo la limitación de las leyes nacionales y locales.

Es ese el régimen de las leyes alemanas y el de la ley y reglamento franceses para Alsacia-Lorena.

Art. 5. — Código Civil suizo, artículo 942.

Art. 6. — Código Civil suizo, artículo 945, y Ordenanza federal, artículo 95. Ley alemana de Registro, artículos 2 y 3.

Es esencial, para obtener los efectos de la inscripción, la adjudicación a cada inmueble de una hoja especial en

el espacio se pondrá constancia de la continuación en una hoja nueva del libro que llevará el número del inmueble de la anterior. No podrá en caso alguno anotarse derecho relativo a otro bien.

La hoja especial constituye el Registro para el inmueble en el sentido de este Código.

Cuando la claridad lo aconseje se trasladarán de oficio por el Registrador al nuevo folio las inscripciones y prenotaciones no canceladas del primero.



que se halla su estado jurídico; a causa de la inscripción hecha en orden sucesivo en los libros, se impide conocer el estado jurídico del bien, pues no puede remontarse a las adquisiciones anteriores ni conocerse las cargas inscritas. No solamente por esa disposición, es imposible certificar exactamente el estado jurídico del inmueble, sino que aun con la inscripción hallada tampoco puede saberse si se efectuó otra contradictoria a favor de distinta persona por un supuesto derecho. De modo que aunque se conoce la inscripción a nombre de un titular, nada se sabe sobre su derecho, puesto que otro puede haber inscripto un supuesto título o uno efectivo que la contradice.

Disponemos asimismo que se llevarán dos índices (I): uno real, a fin de saber en qué foja del registro está anotado el inmueble, y otro personal, para conocer si determinada

(I) Decreto reglamentario francés para Alsacia-Lorena, artículo 79.



persona tiene el derecho que afirma o existen limitaciones a la facultad de disponer respecto de los inscriptos en el bien con derechos paralizados por estados declarados de incapacidad o inhibiciones judiciales decretadas, etc. No basta, pues, llevar folios especiales para cada bien, como lo disponen las leyes locales, si después, por la falta incomprensible de índices nunca se podrá encontrar dónde están las inscripciones. Son harto frecuentes los certificados que no exponen la verdad que se ha preguntado al Registro. Aparecen hipotecas sobre inmuebles que se han declarado libres de ellas, y embargos que anulan las adquisiciones hechas sobre la declaración de libertad afirmada por el Registro. Por eso se acumulan las inscripciones de superposiciones. Y bien lo saben los inventores de Mercedes y los fabricantes de títulos informativos!!

La ley alemana de registro, artículo 4; el Código suizo, artículo 947, y el decreto reglamentario francés de 1924, para Alsacia-Lorena, artículo 4, autorizan la inscripción en un folio de las varias propiedades de una persona en la misma circunscripción, si de ello no resulta confusión, y con asentimiento del propietario, dicen los dos primeros. Siempre es real el registro.

Pero nos parece peligrosa semejante autorización, determinada por la extraordinaria división de las propiedades en ciertos distritos agrícolas. La confusión es inevitable en la hoja colectiva. (Martinon, *Etude sur la révision du cadastre*, página 13). Sólo puede convenir para casos excepcionales, de hipoteca colectiva.



Art. 7. — Se llevarán dos libros Indices distintos de las inscripciones.

Uno que designará cada inmueble inscripto con expresión del libro y folio en que está su Registro. En él se especificarán los nombres de las personas que obtuvieron las inscripciones y la naturaleza de éstas.

El otro índice se llevará por personas, en orden alfabético, y expresará en qué registro está el del inmueble y a qué derechos corresponden las inscripciones y las prenotaciones.

Art. 8. — Los pedidos de inscripción se anotan en el Libro Diario a medida que se presentan y a continuación uno de otro, bajo numeración correlativa y con indicación de su autor y su objeto. Debe anotarse exactamente el momento de la presentación del pedido. Los documentos que han de inscribirse deben ir adjuntos a la petición y conservarse en el archivo del registro, con excepción de las copias de las escrituras otorgadas por notario, las cuales serán devueltas con la certificación puesta en ella, de la inscripción realizada.

Art. 9° — La inscripción de un inmueble se efectúa en el Registro de la circunscripción en que está ubicado.

Art. 8. — Código suizo, artículo 948, y 13, ley alemana; ley hipotecaria española, artículos 238 y 239.

Art. 9. — Código suizo, artículo 951, y Reglamento español de la ley hipotecaria, artículo 10.



El que lo está en varias, se inscribe por el todo en cada una de ellas, y se pondrá constancia del registro de las otras.

Art. 10. — Para los fines de la inscripción se considera como un inmueble la superficie correspondiente al título que se inscribe. Las adquisiciones posteriores podrán agregarse al mismo bien cuando fuesen contiguas a él, y lo solicitase el propietario, o lo expresase el título que ha de inscribirse.

Cuando sólo se refiriese a una parte del inmueble inscripto el derecho real que se constituye, se considerará la fracción como un inmueble separado y se abrirá un folio nuevo para esa fracción, anotándose en el anterior, la separación. Si se tratase de una servidumbre predial o de derechos de uso y habitación, puede evitarse el nuevo folio, si de ello no resultase confusión.

Art. 11. — No se inscribirán los bienes de dominio público ni la tierra pública. Tampoco lo serán los bienes privados de los Estados y municipios mientras estén afectados

Art. 10. — Ley alemana, artículos 4, 5 y 6. Proyecto de la comisión francesa de catastro, artículos 2 y 52; decreto francés reglamentario para Alsacia-Lorena, artículos 18 y 19; ley hipotecaria española, artículos 58 y 59.

Art. 11. — Código suizo, artículo 944. Ley alemana, artículo 90.

a un servicio público. Cesando éste, se considerarán bienes privados sujetos a inscripción.

Los bienes privados que pasasen al dominio o al servicio público serán cancelados por medio de nota que así lo haga constar, en el folio abierto para aquellos bienes.

Los inmuebles pertenecientes a las empresas de ferrocarriles de servicio público serán inscriptos en un Registro especial para cada una de ellas. Se cancelarán los folios en que hubieran estado inscriptos anteriormente a la adquisición.

Art. 12. — Se inscribirán en el Registro:

1° Las escrituras públicas que tengan por objeto la constitución de derechos reales sobre inmuebles, o su modificación, o su extinción. Los instrumentos públicos de transacciones referentes a ellos;

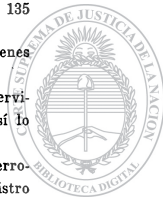
2° Las escrituras o los instrumentos judiciales que acrediten la partición de inmuebles;

3° Las escrituras de sociedad, civil o comercial, en que se aporten inmuebles;

4° Las sentencias definitivas dictadas en juicio contencioso con autoridad de cosa juzgada, que decidan sobre la existencia, modificación, transmisión o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Las que ordenen la inscripción de un contrato en los casos del artículo 4, Título de las Disposiciones Generales sobre inmuebles, Libro III de este Código (proyectado);

5° La declaratoria de herederos cuando la sucesión comprende inmuebles. La sentencia definitiva que la anule o modifique;

6° La cláusula testamentaria que dispone un legado de derecho real sobre inmuebles determinados y el instrumento en que conste su entrega por el heredero o por auto





judicial (artículos 3767 y 19 (proyectado), Título de los legados, Libro IV);

7° Las inscripciones relativas a servidumbres prediales se anotarán en la hoja del fundo dominante y en la del sirviente;

8° Los contratos de arrendamiento del inmueble por término mayor de un año.

Art. 13. — Los instrumentos públicos que han de ser inscriptos, otorgados en la República, si lo fueren en jurisdicción local distinta de la del Registro, no serán protocolizados. Bastará su legalización de acuerdo con la ley nacional.

Los otorgados en el extranjero deberán ser protocolizados según el artículo 1211.

Art. 14. — La inscripción que abre la foja de Registro debe referirse a un plano del inmueble fundado en una mensura judicial o administrativa aprobada. Si el inmueble

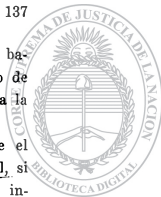
Art. 13. — Constitución Nacional, artículo 7.

Art. 14. — Código suizo, artículo 950. Es la solución general de todas las legislaciones. En lo que existen diferencias, es en cuanto a exigir mensuras generales de todo o parte de un distrito para declarar establecido el registro. Pero nos es imposible admitir semejante exigencia. En el sistema Torrens, es regla fundamental que la mensura particular de cada bien registrado es suficiente, y todos los países que lo siguen, así como sus imitadores, en Túnez, Argelia, Marruecos, Unión Sud-Africana, Brasil, etc., la men-

figurase en el registro gráfico, establecido por el Estado bajo cuya jurisdicción se halla, a nombre del recurrente o de sus autores comprobados, bastará esta circunstancia para la inscripción del título.

En la sección urbana de los distritos bastará que el inmueble sea designado por referencia al catastro fiscal, si lo hubiere. En otro caso, se acompañará un plano del inmueble subscripto por perito con expresión de las medidas y determinación de la calle y número, de la propiedad o de otros datos para la ubicación y la individualización del bien. El plano será visado por la autoridad encargada del catastro.

sura particular si es esencial para registrar, sólo lo es relativa al bien inscripto. Es ésa, demostración definitiva del sistema que adoptamos. Con ella, se desvanece toda duda, ya que hasta se llega a movilizar la propiedad constituyendo su título en endosable. Hacer depender de la mensura total de una comarca o distrito, el registro y la seguridad de los derechos reales, es, en nuestro país, como lo ha sido en Francia e Italia, hacer imposible el Registro constitutivo de seguridad y garantía de la verdad de sus asientos. En la República, ni siquiera se han organizado catastros fiscales, ni registros gráficos, oficiales, no obstante ser el Estado quien ha enajenado la tierra pública en tiempo reciente en más de la mitad del país. No puede esperarse que si se subordina la creación de Registros con fuerza probatoria de la existencia de los derechos inscriptos, se llegue jamás a establecerlos.





Art. 15. — Se presentará con el pedido de inscripción la certificación de la autoridad respectiva que acredite los hechos exigidos por el artículo anterior. En ésta se certifi-

La indiferencia oficial es invencible y persistirá ciertamente. Nuestra experiencia nos permite asegurarlo. Es el interés de los particulares, el de las compañías bancarias, hipotecarias, el que debe tomarse como base para mover al Estado. La provincia que no quiera formar registros catastrales, gráficos y completos, no tendrá crédito real ni colonización agraria posible. Algunas existen en que se hacen esfuerzos recomendables por salir del estado actual. Dependerá de su persistencia en ellos, la creación de una nueva situación económica rural.

La más retrógrada es la Nación. No tiene nada. Ni índices de sus registros ni planos gráficos de sus territorios que consignen las ventas hechas por ella (I).

En las disposiciones transitorias proveeremos lo necesario para la inscripción sin mensura, creando, como en Alsacia-Lorena, un régimen provisorio.

Art. 15. — Las precauciones de este artículo son necesarias para evitar las llamadas superposiciones de títulos y de mensuras que no son sino supercherías que no debieron

(I) Es la política opuesta a la de los Estados Unidos. Véase el informe de Levasseur, en Actas de la Comisión francesa, 5, página 507.

cará, además, que no está en el registro gráfico o en el catastro urbano, el inmueble como atribuido a persona distinta del postulante o sus autores, que no existe superposición de mensura o está comprendido el bien en o dentro de otro asiento catastral. Esta certificación se archivará en el Registro de inmuebles.

Art. 16. — En las escrituras otorgadas después de la vigencia de este Código, la certificación de que habla el artículo anterior será pedida por el notario, agregada a su protocolo y mencionada en el cuerpo de la escritura.

ocurrir jamás. No puede haber superposición de mensuras aprobadas, pues el hecho es legalmente imposible. Tampoco pudo inscribirse un título que comprende a otro inscripto en el catastro, porque también es imposible el hecho, si el catastro es leal. Y sin embargo, de ser imposibles los hechos, sabe todo el mundo que ocurren a diario (I). Hay que concluir con todo esto.

Art. 16. — El notario es el que estudia el título del inmueble que se trata de inscribir, y el llamado a requerir el certificado de que resultará, o no, el peligro de litigios riesgosos. Antes de cerrarse el contrato proyectado, se sabrá así si hay antecedentes que deban ser conocidos y evitados. Sólo el que está en la práctica notarial y forense, sabe el

(I) Ameghino, obra citada, página 56 (**plano anexo**).
Ricaldoni, obra citada, página 40 y siguientes.





Art. 17. — Cuando se tratase de la inscripción de una fracción de un bien registrado en el registro gráfico o en el catastro urbano, se presentará plano de la división tomando por base el general del inmueble. La autoridad que ha de certificar según lo prescripto en los artículos anteriores le prestará su aprobación si fuese el plano subscripto por perito, y certificará esa aprobación.

Art. 18. — Los certificados exigidos en los artículos anteriores contendrán el número individual del inmueble que las autoridades respectivas le atribuirán según las normas que los reglamentos determinarán.

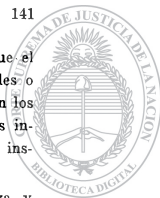
Bajo ese número se registrará el inmueble al efectuarse la primera inscripción.

Se conservará el número inicial en cada una de las fracciones que se constituyan, agregándoles letras o números secundarios, en orden sucesivo para cada una de ellas.

Art. 19. — Se aplica igualmente a las inscripciones de las particiones judiciales lo dispuesto en los artículos anteriores.

Art. 20. — No se inscribirá por el Registrador bien inmueble sin que se hayan llenado en la primer inscripción las formalidades prevenidas.

estado escandaloso actual de las cosas que se van agravando con la indiferencia general de los funcionarios administrativos y judiciales. Ordenan inscripciones contradictorias de las ya existentes, sin defensa de los que creen en los derechos inscritos. No puede seguirse la regla de nuestro artículo, para



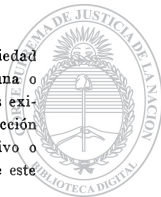
En el caso de aparecer del certificado necesario que el inmueble no ha sido incluido en los registros catastrales o gráficos, o que lo está a nombre de personas que no son los autores del solicitante, o está incluido dentro de otros inmuebles o los incluye en él, el Registrador negará la inscripción.

Podrá en este caso pedirse una anotación preventiva, y la parte ocurrirá al Juez competente justificando su derecho en juicio contencioso seguido contra quien corresponda, a fin de que se levante el obstáculo para la inscripción.

escrituras anteriores en que el notariado no estaba obligado a pedir la certificación, sino en cuanto a los impuestos adeudados. Por eso en el artículo 15 exigimos el archivo de ella en el Registro de inmuebles.

Hemos previsto en el artículo 14 que en el Registro gráfico no esté contenida la mensura, no obstante deber aquél comprender todas las aprobadas, porque efectuándose éstas en cualquier momento, el registro publicado tal vez no las contenga.

Algunas leyes de provincias obligan a los propietarios a presentar planos de los inmuebles. Es lo contrario; el Estado es quien debe formar los registros gráficos y no son los particulares quienes certifican la exactitud de las mensuras o bases gráficas de los catastros. Cada interesado presenta hoy el plano que le parece, y que bien puede incluir o estar incluido en propiedades inscriptas como de otro. Hay barrios enteros de esta Capital subdivididos en muchos cen-



Art. 21. — No se inscribirá título alguno de propiedad o constitución de derechos reales, ni modificación alguna o extinción de ellos, si no reúne las formas y condiciones exigidas por este Código. En caso de pérdida o destrucción de los instrumentos, no se admitirá ninguno substitutivo o de reemplazo, sino bajo las condiciones y limitaciones de este Código.

Las informaciones sumarias no constituyen título susceptible de inscripción.

Art. 22. — No se admitirán pedidos de inscripción de posesión.

Cuando se invoque la prescripción como título, deberá presentarse la sentencia de Juez competente dictada de

tenares de propietarios inscriptos, que se hallan cubiertos dentro de la inscripción posterior de una merced de... don Juan de Garay.

Art. 22. — Es la inscripción de posesión simple, punto controvertido: algunas legislaciones la admiten, como la ley hipotecaria española y la inglesa: artículos 35, 392 y siguientes de la primera, y 6 y 77 de la Land registration act, de 1925. Puede verse la extensa discusión de la cuestión en las Actas de la comisión francesa extraparlamentaria de catastro, tomo 5, páginas 455 y siguientes.

Ni el derecho alemán, ni el suizo, admiten la inscripción de la posesión como tal, sino de la sentencia declarativa de la adquisición de propiedad por vía de prescripción sin título en los casos que ya hemos examinado.

acuerdo con lo dispuesto en el Título anterior sobre prescripción adquisitiva que ordena la cancelación de las inscripciones opuestas. —



Limitada la inscripción a la posesión, consideramos que no responde al sistema de consolidación de los derechos reales ni a la naturaleza de ella misma. La inscripción tiene por fin hacer conocer el estado de derecho de los inmuebles.

Y la posesión no es uno demostrado. Es un estado protegido por la ley para hacerla respetar mientras no se pruebe que se trata de una simple posesión, esto es, de un poder de hecho, que cede delante del derecho real existente.

La inscripción en países como en Francia y España ha sido admitida en virtud de la situación jurídica de la propiedad rural, en que el 80 % de las heredades se hallan en poder de personas que no pueden presentar título, y esto, debido en el primer país a dos razones: al principio, de que los contratos de transmisión no exigen forma instrumental para su existencia y causan la transmisión de la propiedad por sí mismos, sin necesidad de otra formalidad, y 2º, a la transmisión hereditaria por la saisine.

Todos, o poco menos, son propietarios sin título, y no tienen más medio de justificarlo que la posesión. Exigir para la inscripción otra condición que la de hecho, era levantar una formidable resistencia para el establecimiento del Registro de inmuebles, que haría imposible la institución. Así lo declararon los miembros de la Comisión francesa que



sostuvieron la medida. No hubo otra razón expuesta: Actas, 5, páginas 432, 455 y siguientes.

Pero nuestro estado jurídico es profundamente distinto. La propiedad entre nosotros se transmite por medio de escrituras públicas, y las costumbres notariales han impuesto la declaratoria judicial de herederos como medio exclusivo para acreditar la transmisión por causa de muerte.

La simple posesión es la demostración perentoria de que no hay constitución regular del derecho real. Sólo cuando reúne caracteres de exclusión, de permanencia, de publicidad, la ley deduce de ella que hay causa jurídica que la autoriza. Y esa deducción la saca cuando ha durado treinta años. No antes. La posesión simple no prueba dominio. Y por consiguiente, su inscripción, sobre no demostrar nada, sólo constituiría un peligro permanente contra la verdadera propiedad si pudiera ser inscripta. Bastaría para convertir el dominio en un derecho sospechoso, pues la posesión es exclusiva de él y el propietario no sabría en qué momento sería atacado por un pretendido poseedor para defender su inscripción contra el pedido de efectuar una contradictoria. Se habría herido de muerte el sistema mismo de consolidación, o mejor, de demostración que constituye el Registro. Y esto, contra el pretendiente que empieza por declarar que no tiene título.

No puede admitirse en nuestro país semejante sistema. Bastan para el poseedor las acciones posesorias y la prescripción adquisitiva como suficiente garantía de su condición ju-

Art. 23. — Los registros se llevarán de acuerdo con los modelos dispuestos por el Reglamento.

En su primera página se indicará el número total de las contenidas en el volumen y la fecha en que éste se abrió. Las menciones serán firmadas por la autoridad judicial que ejerce la superintendencia y vigilancia del Registro.

Cada volumen será numerado separadamente con indicación de la circunscripción y distrito a que corresponde y el número de páginas que contiene. Esos datos se harán constar en su primera página y en el dorso del volumen. —

rídica. La inscripción de una posesión insuficiente para la prescripción del bien, constituye una lesión del dominio que determina una acción negatoria a favor del dueño y del acreedor hipotecario: artículo 2800, Código Civil. Da lugar, además, a la acción de jactancia. Por eso es que en los países que admiten esa clase de inscripción, es prohibida cuando existe la de propiedad anotada a favor de tercero.

Art. 23. — Ordenanza sobre registro de inmuebles de Suiza, artículo 5; Decreto francés, sobre los libros de registro de inmuebles, para Alsacia-Lorena, artículos 69, 71 y 72; § § 5, 6 y 7, Ordenanza de ejecución para Prusia, de 1899.

Cada una de las citadas contiene los modelos de las planillas constitutivas de los registros, con designación de las secciones en que se dividen, y que deben expresar los datos relativos a cada inscripción.





§ 1

2094

De las inscripciones y prenotaciones

Art. 24. — Toda inscripción debe ser solicitada por escrito y bajo el formulario reglamentario:

Por el que tiene un derecho que se trasmite, o será afectado por la inscripción;

Por el que adquiere ese derecho;

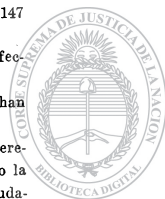
Por todos los que tienen interés en asegurar el derecho que se ha de inscribir.

La solicitud se anotará precisamente en el momento en que se presenta al Registro. Se dará recibo de ella en que constará el momento de su presentación y su número de orden.

Art. 25. — El notario que ha otorgado una escritura por actos entre vivos que han de ser inscriptos, está obligado a presentar inmediatamente la copia autorizada a la

Art. 24. — Artículo 3140, Código Civil para la inscripción de hipotecas. Ley hipotecaria española, artículo 6; Ley alemana de Registro de inmuebles, artículo 13; Reglamento francés citado, artículos 6, 7 y 8; Ordenanza federal suiza sobre registro, artículos 11, 13 y 14.

Art. 25. — Sobre la primera parte, Ley alemana de introducción del Código en Alsacia-Lorena, artículos 89 y 91; Ley francesa de 1924, para la misma región, artículo 43:



inscripción. Representa a los otorgantes para todos los efectos de la inscripción hasta obtener el asiento de ella.

Si no fuese posible salvar los obstáculos que se le han opuesto, solicitará una prenotación.

Art. 26. — No se efectuará inscripción alguna de derechos bajo reservas o condiciones. Si el precio de venta o la entrega de bienes, como contraprestación, quedasen adeudados, no podrá inscribirse el instrumento sino en el caso de que contuviese constitución de hipoteca regular en seguridad de esas prestaciones.

Art. 27. — En el caso del artículo anterior y en el de todos los actos que estuviesen sometidos a revocación, resolución u otras restricciones sobre su subsistencia actual, o futura, o eventual, podrán ser prenotados.

Art. 28. — Los actos o sentencias judiciales se sujetarán a lo dispuesto para los convencionales, y podrán ser inscritos o prenotados por requerimiento directo, si llenasen las condiciones legales exigidas por este Código.

Art. 29. — El registrador requerido para una inscripción

Véase, además, sobre el artículo 25: Ley alemana de registro, artículo 15; Ley francesa de 1924, artículo 43. “Inmediatamente”, esto es, sin dilación, atentas las distancias.

Art. 26. — Ley alemana de Registro, artículo 16, y nuestro Título de las Disposiciones generales sobre inmuebles, Libro III, así como las ya prevenidas en los distintos proyectados.

Art. 29. — Ley francesa de 1924, artículo 46.



ción o prenotación examinará cuidadosamente si el acto jurídico y los instrumentos son de los que requieren la medida solicitada y llenan las exigencias de forma legales.

Art. 30. — Si los inconvenientes para el registro solicitado fuesen susceptibles de ser corregidos por el interesado, el Registrador le señalará un término para que lo efectúe. Si transcurriese sin resultado, se desvanecerá el pedido.

La parte que no se allanase a la resolución del Registrador podrá recurrir al Juez competente. Puede, además, solicitar de éste la prenotación del derecho cuya inscripción requirió, o de una contradicción a la inscripción existente que impide la suya. El Juez puede ordenarla por auto interlocutorio, si la estimase procedente.

Art. 31. — En el caso del primer párrafo del artículo anterior, si se hubiera presentado otro pedido de inscripción distinto del pendiente, puede pedirse al Registrador la prenotación del detenido, que caducará en el caso de que no se salvasen en tiempo útil las observaciones o no se recurriese ante el Juez.

Art. 32. — No se inscribirá título alguno si no estuviese ya inscrito el del propietario o titular que constituye el derecho o se inscribiese contemporáneamente.

Art. 30. — Ley alemana de Registro, artículos 18, 72, 73, 76 y 77.

Art. 31. — Ley alemana citada, artículos 17 y 18.

Art. 32. — Nuestros proyectados artículos 9 y 10, Título de las Disposiciones generales sobre inmuebles, Libro III.

No se inscribirá si el inmueble estuviese inscrito a nombre de persona que no es autor del solicitante, o si el bien estuviese comprendido en otro inscrito en el mismo caso, o si comprendiese a inmuebles inscritos a favor de terceros.

Puede, en caso de existir obstáculo para la inscripción, solicitarse del Registrador que prenote una contradicción a la inscripción existente.

Art. 33. — La inscripción de un título que atribuye a varias personas un derecho en condominio o comunidad se hará expresando la parte alícuota que corresponde a cada una de ellas, según el título lo determinara o resulte de él.

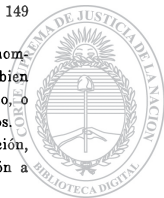
Art. 34. — Cuando se trate de actos obrados por el consejo o administración de personas jurídicas, o de socie-

El artículo 32 es, en verdad, redundante, pero es tan reiteradamente violado en todo el país, a pesar de la inscripción real base de los registros, so pretexto de falta de mapas gráficos, y hasta de la increíble de índices, que hemos considerado deber hacer la aplicación exegética del principio fundamental.

Luchamos contra un estado gravísimo mucho más peligroso de lo que se cree, y debemos tenerlo presente a fin de evitar su continuación.

Art. 33. — Ley alemana de registro, artículo 48; Ley suiza de registro, artículo 33.

Art. 34. — Ley alemana de registro, artículo 33; Ley suiza de id., artículo 16.





dades anónimas, se acreditará esa circunstancia por medio del certificado expedido por el Registro respectivo.

Lo mismo se hará cuando se trate de sociedades civiles o comerciales.

Dichos justificativos deberán hacerse en la escritura misma constitutiva del título que ha de inscribirse.

Art. 35. — Si la inscripción es requerida por una autoridad judicial en caso de acción deducida, o de concurso, o si lo es por un funcionario encargado de otros registros, o de oficiales públicos autorizados para otorgar instrumentos o escrituras públicas, el Registrador debe verificar si el requirente es competente para hacer el pedido.

Art. 36. — Los instrumentos que hayan de inscribirse determinarán el inmueble a que se refieren, por el número de su matrícula en el registro, y mencionarán la inscripción anterior del título del autor, o si no estuviese matriculado, lo determinarán con referencia a los certificados de que hablan los artículos 14 y siguientes.

Art. 37. — La prueba de la calidad de heredero no puede resultar sino de una declaratoria de herederos, dictada

Art. 35. — Ley suiza citada, artículo 17.

Art. 36. — Ordenanza de 1899 para la ejecución en Prusia de la de Registro de inmuebles, artículo 3; Ley alemana de registro, artículo 28.

Art. 37. — Ley alemana de registro, artículo 36; artículo 14, Título del Ejercicio de los derechos hereditarios, Libro IV de este proyecto.

por el Juez competente de la sucesión. No serán admitidas informaciones hechas ante Juez distinto.

Art. 38. — La inscripción en el Registro consiste en la indicación, en la hoja correspondiente del inmueble, del nombre del propietario, naturaleza del derecho inscrito, fecha de la inscripción y mención del título en cuya virtud se hace con expresión de su fecha y funcionario u oficial público que lo otorgó, y demás datos contenidos en el instrumento sobre la extensión y ubicación del bien.

Se expresará en la inscripción el número de entrada en el Diario y su fecha precisa.

En cuanto a las personas del propietario y otorgantes, se inscribirá su nombre tal como aparece del instrumento escrito en todas letras, con expresión de su domicilio; si son casados o viudos, y se dirá el nombre del cónyuge. Se anotará asimismo la edad y otras circunstancias que concurran para establecer la identidad.

Todas esas menciones se harán en las distintas secciones de la hoja, según lo determine el reglamento respectivo.

Art. 39. — Serán prenotados:

1° Los instrumentos y escrituras públicas que contienen actos de constitución, modificación o extinción de derechos reales, sujetos a condición, resolución, revocación o término, que impiden el establecimiento firme y actual del



Art. 38. — Ordenanza federal suiza para la ejecución, artículos 31 y siguientes.

Ordenanza citada para Prusia, artículos 5 y siguientes.



derecho real, sean expresos, sean por disposición de la ley, o que autoricen dominio o derechos reales resolubles por causas eventuales. Se exceptúa:

a) La hipoteca puede ser inscrita de acuerdo con el artículo 3116;

b) Puede también ser inscrita la constitución de censos, de usufructo y de derecho de uso y habitación, limitada a término.

2° Las contradicciones a la exactitud de las inscripciones hechas en el Registro;

3° Los pedidos de inscripción de derechos que no han podido ser realizados, por deficiencias u obstáculos derivados de la oposición del Registrador, según lo dispuesto en este Código;

4° Las restricciones de la capacidad de disponer y las medidas conservatorias ordenadas por Juez competente destinadas a garantizar pretensiones litigiosas, o disponiendo el embargo del inmueble, o la inhibición de disponer, o la declaración de concurso del titular de derechos reales inscritos en el Registro. La sentencia de interdicción de personas capaces;

5° Los contratos que estipulen derechos de retroventa, o de mejor comprador, u otros autorizados por los artículos 1363 a 1407 de este Código;

6° Los autos que establezcan la administración provisoria de los bienes de un ausente con presunción de fallecimiento;

7° La separación de patrimonios. El auto declarando el beneficio de inventario.



Art. 40. — El Tribunal que ejerce la vigilancia del Registro, conoce de los reclamos de parte interesada fundados en la inobservancia de los preceptos relativos a la forma de llevar el Registro. Sus decisiones no importan cosa juzgada.

Art. 41. — Toda persona a quien perjudique en sus derechos, la inscripción indebida o la prenotación de los de otra, según las disposiciones de este Código, tiene acción para obtener la inscripción de los propios, o la cancelación de las inscripciones o prenotaciones que le perjudican, en los términos y bajo las condiciones establecidas en el Título de las disposiciones generales sobre inmuebles. Libro III.

La acción será intentada contra las personas que obtuvieron las inscripciones y anotaciones que se trate de cancelar y ante el Juez competente del lugar de la situación del inmueble, o que dictó la resolución que determinó la anotación. Se notificará la demanda personalmente en el domicilio del demandado.

Art. 42. — Toda inscripción o prenotación debe ser notificada por el Registrador, por carta certificada, al que la solicitó y al propietario inscripto, así como a toda persona que el registro revele como debiendo beneficiar o padecer por causa de aquéllas.

Si intervino notario, la notificación a las partes contratantes será hecha al mismo en su representación.

Art. 40. — Código suizo, artículo 956.

Art. 42. — Ley alemana de registro, artículos 55; decreto francés de 1924, artículo 49.

Art. 43. — Toda inscripción o prenotación debe ser firmada en el Libro por el Registrador.

§ 2

De la cancelación de las inscripciones y anotaciones

Art. 44. — El Registrador, de oficio, puede cancelar las inscripciones de hipotecas y derechos reales vitalicios cuando se le presenten los justificativos previstos en el Título de las hipotecas de este Código, o, en cuanto al usufructo y derechos de uso y habitación o censos y rentas vitalicios, cuando se acredite la muerte del titular o haya transcurrido el término por que fueron constituidos.

Art. 45. — Si ocurriera que se ha efectuado una inscripción o anotación contra las prescripciones legales, de manera que el Registro resulta inexacto, debe inscribirse, de oficio, una contradicción. Si es manifiesto que del contenido de la inscripción aparece que es irregular, se cancelará, de oficio.

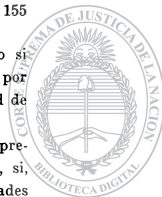
Art. 46. — Las prenotaciones ordenadas por la autoridad judicial como medida conservatoria de los derechos in-

Art. 43. — Idem, artículo 45.

Art. 44. — Artículo 3201, Código Civil; Ley francesa para Alsacia Lorena, artículo 64.

Art. 45. — Ley alemana citada, artículo 54.





vogados, pueden ser canceladas por auto interlocutorio si fueron decretadas en esta forma. No pueden serlo sino por sentencia definitiva cuando fueron resueltas en seguridad de acciones litigiosas.

Art. 47. — El Registrador cancelará de oficio la prenotación que dispuso de oficio con carácter provisorio, si, en el plazo fijado, no levantó el interesado las dificultades que obstan a la inscripción o no ha ocurrido ante el Juez reclamando de la decisión del Registrador.

Art. 48. — Toda otra prenotación caduca dentro de los noventa días cuando la parte que la obtuvo no dedujo reclamo ante el Juez competente, o, si deducido, se produjo perención de la instancia.

Exceptúanse las fundadas en contrato sometido a condición o resolución eventual.

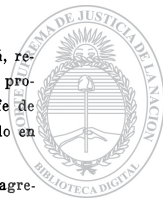
§ 3

De las escrituras notariales

Art. 49. — Los notarios no podrán otorgar escrituras relativas a los actos que han de ser registrados, sin previo certificado del Registro en que aparezca el estado jurídico del inmueble y la libertad de las partes para disponer de sus derechos.

Art. 50. — En las escrituras que tienen por objeto la constitución del dominio o derechos reales, que se otorguen

Art. 50. — Ley alemana de introducción del Código en Alsacia Lorena, artículo 107, y decreto francés de ídem, ar-



desde la vigencia de este Código, el notario mencionará, remontando a lo menos a veinte años, los precedentes propietarios y sus títulos de adquisición. El notario dará fe de haberlos examinado en el protocolo respectivo y hallado en la forma legal.

Cuando los protocolos se hallasen en otro lugar, agregará certificado expedido por notario de ese punto en que conste el examen efectuado por él.

Art. 51. — Se pondrán en las copias de los títulos del autor de dominio u otros derechos reales, por el notario que ha otorgado la escritura constitutiva de éstos, nota marginal haciendo constar este hecho con indicación de las personas y lugar y fecha de la escritura. La nota será firmada por el notario otorgante.

título 40, que exige la cita de las transmisiones, elevándose a antes del 1° de enero de 1900.

Está en nuestra práctica notarial el estudio de títulos hasta los 30 años anteriores, y aun más allá, cuando se trata de transmisiones hereditarias. Conviene conservar como legal esa práctica, que es considerada deber estricto profesional del notario.

Decimos en nuestro artículo 20 años. Si no se aprobara la proyectada reforma del tiempo para la usucapión sin título, debería decirse “treinta”.



§ 4

Del registro de embargos y limitaciones de la capacidad

Art. 52. — Se llevará un libro de registro especial en cada circunscripción del de inmuebles en que se anotarán:

1° Los autos judiciales que disponen la inhibición general de una persona para disponer de sus bienes;

2° Los embargos de bienes. Si se tratase de inmuebles, se prenotarán en la foja especial de su Registro. Si fuese de ganados o de máquinas que exigen registro, se harán constar en el especial para ellos;

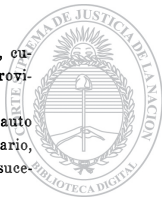
3° Los autos de concurso. Si contuviesen indicación particular de bienes dados cuyo registro especial dispone la ley, se anotarán además en éste;

4° Los autos de interdicción por causa de insanía o los de declaración de presunción de fallecimiento en caso de ausencia.

Art. 53. — El registrador examinará en los índices respectivos del registro de inmuebles, máquinas o ganados, si la persona a que se refieren las interdicciones tiene derechos reales inscriptos en él, y en ese caso, anotará de oficio, la interdicción o limitación de la capacidad inscripta.

No está obligado a comunicarlo a otros Registradores de jurisdicción distinta.

Art. 54. — Las inscripciones a que se refiere el artículo 52 deberán enunciar en todas letras los nombres de las personas a que se refieren, su edad, estado, y si son casados o viudos, el nombre del cónyuge, el domicilio y todos los demás datos que sirvan para la identificación de la persona.



Expresará el asiento, además, el nombre del síndico, curador o herederos encargados de la administración provisoria, según el caso.

Art. 55. — De la misma manera, se inscribirá el auto de separación de patrimonios y de beneficio de inventario, con indicación de los nombres de los causantes de las sucesiones y herederos.

Art. 56. — Los originales de las comunicaciones de los autos judiciales anotados se conservarán en el archivo del Registro.

Art. 57. — El registro de que habla este párrafo constituye una sección del de inmuebles, y queda sometido al Registrador y autoridades de vigilancia bajo las reglas antes expresadas. Se llevará un índice del Libro respectivo.

CAPITULO II

Del registro de personas jurídicas, asociaciones y otras relaciones jurídicas

Art. 58. — En el Registro de inmuebles, y como sección separada de él, pero sometida a su Registrador y autoridades de vigilancia, habrá un registro de personas jurídicas, asociaciones simples y sociedades civiles, en que se inscribirán los instrumentos constitutivos, modificativos o extintivos en los casos y bajo las condiciones establecidas en este Código para aquellas entidades o relaciones jurídicas.

Las inscripciones contendrán indicaciones sumarias de los instrumentos respectivos y suficientes para conocer las facultades de disposición y administración de sus representantes.

Si se tratase de sociedades en comandita se anotará el nombre de los socios de responsabilidad limitada, con expre-

sión del límite de ella, y además los nombres de los administradores y socios de responsabilidad no limitada.

Art. 59. — En el mismo registro se inscribirán los instrumentos de mandato general, sus modificaciones y revocación o extinción. Se indicarán las facultades que confieran.

Art. 60. — Se inscribirán asimismo:

1° Los instrumentos en que las mujeres casadas declaran asumir la administración de sus bienes propios o reservados, expresando, en su caso, cuáles sean. Si entre ellos hubiera inmuebles u otros bienes de registro especial, se anotará en las fojas respectivas de ellos, la asunción administrativa, o de disposición, con referencia a la inscripción de este número 1°;

2° Las sentencias de separación personal de los esposos, o la de divorcio, en su caso. Las que priven o limiten a las mujeres casadas de sus facultades de libre gestión.

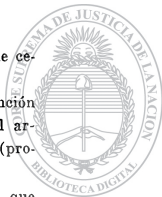
CAPITULO III

Registro de inscripciones relativas a sucesiones por causa de muerte.

Art. 61. — Bajo las mismas condiciones expuestas en el capítulo anterior se llevará un libro de Registro separado, en el que se inscribirán:

Art. 61. — Se ha dispuesto ya que se inscriban en el Registro de inmuebles y en la foja de cada uno, las disposiciones o actos que se refieran a ellos, en los casos de tras-





1° Las declaratorias de herederos; las escrituras de cesión de herencia;

2° Los autos judiciales en que se declare la presunción de ser vacante una sucesión, según lo prevenido en el artículo 1°, Título de las sucesiones vacantes, Libro IV (proyectado);

3° Los autos de separación de patrimonios y los que declaren el beneficio de inventario;

4° Las particiones de bienes hereditarios;

5° Las disposiciones en que se reglen por su autor el destino de sus obras literarias o artísticas o de sus inventos en los casos prevenidos en el Libro IV de este proyecto;

6° Serán prenotados los autos judiciales dictados a pedido de la parte que ha deducido la acción de petición de herencia, a fin de asegurar sus efectos.

Quedará este registro sometido a todas las disposiciones precedentes de este Título, en cuanto les sean aplicables.

El Registrador anotará de oficio en el Registro de inmuebles las inscripciones a que se refiere este artículo, cuando resulte de los Índices de aquél que el causante tenía derechos reales inscriptos en los inmuebles de la sucesión.

misión hereditaria. Pero es claro que esto sólo es posible cuando se conoce que en la sucesión hay inmuebles dados. La transmisión hereditaria afecta situaciones en que la masa no contiene sino bienes de otra clase, y para este supuesto proyectamos este libro especial, que por su conexión con el



CAPÍTULO IV

Registro de ganados y de máquinas

Art. 62. — La Nación y las provincias establecerán en cada municipio de su respectiva jurisdicción un **registro de ganados y de máquinas locomóviles** para inscripción de los actos jurídicos que prescribe este Código.

La vigilancia y superintendencia sobre ellos estará a cargo de las autoridades que las leyes locales determinen, en las provincias y territorios nacionales. Ellas dictarán por ley los reglamentos que estimen convenientes, de acuerdo con las disposiciones del Código.

Art. 63. — Las marcas y señales u otros distintivos que según las leyes locales se admitan para acreditar la propiedad de ganados, se inscribirán en el registro del municipio en que se hallen los establecimientos de crianza o adonde se hayan trasladado los ganados.

Art. 64. — El registro contendrá la anotación de la **marca y señal** adoptada, el nombre del propietario de ella y la clase de ganado a que se aplique.

Anotará, además, la firma auténtica del propietario, y si los ganados no son de su crianza directa, el origen y antecedentes documentales de su adquisición que se expresa-

Registro asegura el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo.



rán en detalle, y se archivarán con el número de la inscripción.

Si el justificativo de la marca o señal emanara de autoridad distinta de la del Registro, se referirá al instrumento que la constituye, y en el cual se pondrá constancia de su inscripción.

Art. 65. — Se inscribirá asimismo, todo instrumento de enajenación y se anotará el número, marca y señales de los animales. El instrumento original se archivará en el Registro. Deberá ser firmado personalmente por el dueño de los ganados o por el mandatario con poder suficiente inscripto en el registro.

El poder podrá ser otorgado ante el Registrador y firmado en el Registro por él y el propietario. Se expedirá copia si fuese solicitada.

Art. 66. — No podrá extraerse ganado alguno del municipio en que estuviese registrado, sin el certificado que lo autorice expedido por el Registrador, en virtud de los documentos suscriptos por el propietario.

Art. 67. — Es obligatorio para el adquirente de ganados con marca o señal perteneciente a tercero, la presentación al Registrador de los instrumentos que acrediten su derecho para su inscripción y archivo en el Registro.

Art. 68. — En el caso de transmisión por causa de muerte o de división de bienes que comprenda ganados por cualquier título, se inscribirá la hijuela o el instrumento de división. Si no la hubiese, bastará inscribir la declaratoria de herederos.

Art. 69. — Se inscribirán los contratos de sociedad en que se aporten ganados o que tengan por objeto la explotación ganadera o agraria de propiedades situadas en el distrito municipal. La inscripción contendrá la designación del

instrumento social y la sumaria de sus cláusulas relativas a la administración y responsabilidad de los socios que la constituyen, cuyos nombres se circunstanciarán.

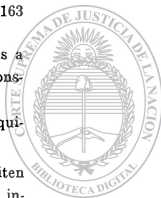
Se inscribirán los instrumentos de disolución y liquidación.

Art. 70. — Se inscribirán los instrumentos que acrediten la adquisición de dominio de máquinas locomóviles, con indicación de los nombres de los otorgantes, clase y designación individual de la máquina con referencia a su fabricante, lugar de fabricación y número particular de aquélla.

No se inscribirá máquina que no tenga fija en ella la designación que la individualiza.

Art. 71. — Para constituir prenda sobre máquinas locomóviles, se inscribirá el título del propietario constituyente y el contrato de afectación que podrá ser celebrado ante el Registrador, el cual certificará la identidad de las personas bajo las condiciones exigidas a los notarios para otorgar escrituras públicas. El Registrador pondrá constan-

Arts. 71 y 74. — No se ajusta la legislación actual al régimen que proyectamos. La relativa a ganados ha sido invadida por las provincias que se han sustituido a la Nación, en su poder de legislar. Y a su vez, la jurisdicción de las provincias ha sido menoscabada por la ley de prenda agrícola y por su reglamento. Así el artículo 7 de aquélla declara que las oficinas de registro funcionarán en las nacionales o provinciales que el Poder Ejecutivo designará. Y lo más grave es que, según el Reglamento, artículo 1, han de ser las





cia en el título de la propiedad, bajo su firma, de la inscripción de la prenda constituida sobre la máquina.

La inscripción y el contrato contendrán los nombres y domicilios de los otorgantes, los bienes afectados en prenda con su designación y número de la inscripción que los comprende, la cantidad en dinero, en cuya seguridad se otorga la prenda, con el interés que devenga y las demás condiciones del contrato. Será firmado éste y la inscripción por el Registrador y las partes.

Si éstas no supieran firmar, se procederá como está dispuesto para la suscripción de las escrituras públicas, en el mismo caso.

de registro civil que son provinciales, de modo que sus empleados quedan bajo la dependencia de la Dirección general del registro de la nación (artículo 2). Hasta les asigna retribución (artículo 3). Nada de eso es constitucional. Los códigos pueden dictar las reglas de los actos y relaciones jurídicas que nacen de ellos, y el Congreso tiene la plenitud de poder para dictarlos y reglamentarlos (artículos 67, incisos 11 y 28, Constitución nacional). Pero la aplicación de ellos corresponde a las jurisdicciones locales, según que las personas o las cosas cayeren dentro de ellas.

Decir que habrá registros es una cosa. Disponer que ellos no son establecidos por las provincias, que tales oficinas de éstas quedarán regidas por la autoridad de la general que la Nación establece, disponer cómo serán remunerados los empleados, etc., es exceder el poder reglamen-



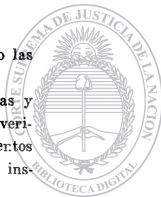
Art. 72. — Los hechos y actos que, según lo dispuesto, deben ser inscriptos, no producirán efecto alguno respecto de terceros, en caso de que no fueron anotados en el Registro.

Art. 73. — En él se anotarán las limitaciones de la capacidad de administrar o de disponer dispuestas por la autoridad judicial competente. Se archivarán las órdenes que las disponen. A falta de inscripción no producirán efecto en perjuicio de terceros.

Art. 74. — Los registros de ganados y de máquinas constituyen secciones separadas de ellos. Se ajustarán en

tario de la ley nacional, porque éste se detiene en la jurisdicción que no puede ser alterada y porque es la aplicación de los Códigos que la Constitución no permite al poder central.

Sería facultad constitucional del Congreso la de dictar una ley de marcas para todo el país, disponiendo cómo deben ser para evitar que una misma marca sea concedida a personas distintas, en cada provincia, esto es, fijando un sistema general para evitar la pluralidad de propietarios a quienes se conceda; y también lo sería la general reglamentando el tránsito y el comercio de los ganados: incisos 12 y 28, artículo 67, C. N. Pero esa ley que hemos aconsejado, desde hace muchos años, a las entidades representativas de los intereses rurales, ni siquiera ha sido esbozada, por no encontrar un sistema de marcas que resolviera el problema.



cuanto a sus formas a los Reglamentos que la Nación o las provincias dictarán con ese objeto.

Art. 75. — Los registradores podrán expedir copias y certificados autorizados por ellos de las inscripciones verificadas. Esos certificados tienen el carácter de instrumentos públicos y acreditan los hechos jurídicos que han sido inscriptos.

Art. 76. — La nación y cada provincia reglamentarán por ley cuáles marcas, señales u otros signos se admitirán para declarar la propiedad de los ganados, bajo qué condiciones se efectuará la marcación o señalamiento y si es obligatoria la contramarca en los casos de transmisión de dominio de animales.

Por eso decimos que cada provincia dispondrá por ley lo que mejor convenga. Si hubiéramos insistido en la solución más razonable, que es la de una ley reglamentaria nacional, habríamos planteado una gravísima dificultad que paralizaría la industria ganadera y el comercio de sus frutos, porque no existe ni la sombra de un pensamiento que permita resolver el problema.

Reservada, pues, la autoridad de la Nación para las soluciones del porvenir, concluimos que no por eso la aplicación de la ley caería bajo su jurisdicción, y que en todo supuesto las provincias y sus funcionarios serían los que la aplicarían a personas y cosas de su autoridad local, sin depender de dirección alguna fuera de la propia.

—————Hemos proyectado lo relativo a inscripción de ganados trasladados de otros puntos. Nada proveemos sobre las



Art. 77. — Las disposiciones sobre propiedad de ganados se aplican a la de sus cueros.

CAPITULO V

Disposiciones generales a todos los registros

Art. 78. — Las restricciones a la capacidad de administrar y de disponer serán inscriptas en los registros del lugar del asiento del Juzgado competente que las resuelve.

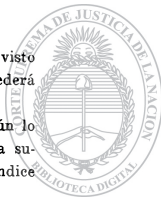
Si se conociera que existen bienes sujetos a ellas cuyo registro es local y fuera de su jurisdicción, según se ha dispuesto, el Juez ordenará, además, la inscripción en ellos por vía de exhorto, que se archivará en aquéllos.

Art. 79. — La declaratoria de herederos se inscribirá en un libro especial en el Registro de inmuebles del lugar del

máquinas en igual supuesto. Se trata, según lo hemos expuesto en nota sobre la prenda, sin desplazamiento de las cosas, Libro III, de propiedad y afectación de máquinas locomóviles. Se trasladan de un punto a otro, los automóviles, los aeroplanos, las trilladoras, los carruajes y furgones.

Es incompatible con esa situación la de obligar a nueva inscripción de títulos de dominio o de prenda, en el lugar de la situación, con el resultado en otro caso, de no producir efectos respecto de terceros las prendas inscriptas en el lugar de adquisición.

Sería organizar el fraude manifiestamente. Y así, en verdad, ocurre, con la llamada prenda agrícola. Se trasladan a



asiento del juzgado que la dicta, y si se diese el caso previsto en el segundo período del artículo anterior, se procederá como lo dice.

Art. 80. — En todos los registros establecidos según lo dispuesto en este Título, se llevarán libros de entrada sujetos a lo prescripto por los artículos 24 y 25, y de índice real y personal por orden alfabético este último.

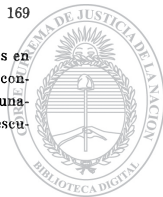
Lo dispuesto por los capítulos I, II y III se aplica a todas las inscripciones y prenotaciones, en cuanto procedan.

Art. 81. — La Nación o la provincia bajo cuya jurisdicción funcionan los Registros, son directamente responsa-

lugares distintos los ganados y las máquinas, y se inscriben en ellos como libres. El robo es protegido por las disposiciones mal estudiadas de la ley y reglamento de prenda agraria.

El único modo de prevenirlo es el de poner constancia en el título de la prenda establecida. Nadie podrá así ser sorprendido, pues no se trasmite ni afecta la propiedad, sin la exhibición del título.

Art. 81. — Artículo 46, Ley francesa de introducción, de 1924, para Alsacia Lorena; artículo 12, de la ley alemana de 1897, sobre registro de inmuebles; artículo 955, Código Civil suizo. Como lo dice el artículo citado de la ley alemana, se trata de un caso normal de aplicación de su artículo 839, Código Civil, pero en que el Estado asume directamente la responsabilidad por el acto doloso o de negligencia del funcionario culpable. Es el mismo previsto por



bles por los daños causados por culpa de los Registradores en ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de su recurso contra éstos. La acción puede ser interpuesta ante los tribunales civiles, y debe serlo antes de cumplido el año del descu-

nuestro artículo 1142, Código Civil, y por el 1143, según la interpretación que le hemos dado en este proyecto.

La Comisión extraparlamentaria francesa de catastro adoptó otra solución, no por cierto en cuanto a la responsabilidad de los Registradores, sino en cuanto a la responsabilidad directa del Estado. Declaró la primera, de acuerdo con los artículos vigentes del Código francés — 2197, 2198 y 2199.

Pero dispuso que se formará un fondo de seguro con la parte del impuesto de registro que se afectaría para el objeto de satisfacer las indemnizaciones que el Registrador no pudiera cubrir por sí solo. Claro está que era esto reconocer el principio de la responsabilidad del Estado, desde que el impuesto es percibido por él: artículos 72 y siguientes del proyecto.

La única razón que se alegó era la de que el Estado desempeñaba en asuntos de Registro, el papel o la función de entidad soberana, no sometida como tal a responsabilidades por consecuencia de su autoridad, exactamente como en el caso de función de la administración de justicia.

La comisión redactora del anteproyecto proponía la responsabilidad directa del Estado. La fundaba en la naturaleza misma de la inscripción y de la función orgánica de la institución del Registro.

brimiento del daño, bajo pena de caducidad. La del damnificado, contra el Registrador, es regida por el artículo 4023 modificado.



El Estado, según el proyecto, lo imponía por sus leyes. Lo regía por los funcionarios que nombraba. Lo vigilaba en el desempeño de su cometido. Imponía derechos de inscripción. Aseguraba el efecto de ésta contra toda impugnación. Era contradictorio, por consiguiente, causar la pérdida por medio de sus empleados en el ejercicio de las funciones que las encomendaba, y encastillarse luego en su carácter de entidad soberana irresponsable. El Registro nada garantizaba en definitiva. (Véase informe de Fravaton, Actas de la Comisión citada, 5, páginas 319 y siguientes).

Sin embargo, el Estado francés, por su ley de 1924, que hemos citado, ha abandonado la tesis de la Comisión extra-parlamentaria. Ha reconocido su responsabilidad directa. Ha admitido en ese punto la responsabilidad por los hechos de sus empleados. No ha repudiado las consecuencias de la institución misma que crea. ¿Qué Registro es ése que el Estado dice ser instituido para estabilidad de los derechos y para protección de ellos, y luego alza los hombros ante el daño que él mismo causa por su hecho, por su negligencia, por su culpa? Los particulares responden de los hechos ajenos que causan daño. El Estado, que así lo dispone, se excusa de su responsabilidad. Lo que es de justicia en un supuesto, no lo es en idéntico caso. Es más que incomprensible. El Estado en Francia, indemniza a la víctima de una conde-



nación penal por error. Sin embargo, la sentencia fué dictada en ejercicio de una función indiscutible de Soberanía.

Ninguna legislación moderna repudia la responsabilidad del Estado en caso de daño causado por los Registradores con violación de los deberes fundamentales del ejercicio de su cargo. a

El sistema recomendado por la Comisión francesa de catastro proporciona a los Estados un excelente medio de cubrirse contra la pérdida eventual. Es, en definitiva, el que en los Estados Unidos siguen los particulares, asegurándose en compañías privadas contra los daños que los Registradores pueden causarles.

La Nación y las provincias harán bien en adoptarlo por sus leyes especiales.

—Si la acción caduca no intentándola en el plazo fijado, la condenación por sentencia es regida por las disposiciones generales sobre la prescripción: artículo 4023 modificado por este proyecto.



TITULO COMPLEMENTARIO

§ I

De la aplicación de las leyes civiles *

Art. 1. — Se reproduce el artículo 4044.

* Si hubiera de juzgarse por la anarquía de opiniones que en la doctrina contemporánea de ciertos países se ha producido, no existe principio alguno regulador del arbitrio legislativo. El poder autoriza cualquier resolución. La ley es omnipotente. Si tiene un límite nadie puede precisarlo. ¿Debe respetar el derecho adquirido? ¿Y qué es derecho adquirido? ¿Debe abstenerse de alterar el hecho acaecido? ¿Y qué es hecho acaecido? ¿Ha de detenerse delante del estado, de la situación jurídica constituida bajo el imperio de la ley contemporánea con el hecho de su establecimiento, de manera que las relaciones engendradas sean tales como lo eran bajo la ley que las permitió, o son modificadas según las disposiciones posteriores?

Nadie lo sabe; no lo sabía Merlin, el regicida; no lo sabía Savigny, el conservador; ni Demolombe, ni Aubry-Rau, al decir de otros, de Lassalle, por ejemplo. Porque así como hay una doctrina del abuso de derecho, según la cual el de-





recho desaparece cuando el que ha de juzgarlo lo cree inconveniente, así también, el derecho es sólo una palabra delante la cual el espíritu crítico no encuentra una noción demostrable, firme, que garantiza las libertades cuando el poder cree conveniente conculcarlas.

Esta ciencia secular que viene forjándose desde tantos siglos, que presenta soluciones siempre firmes en sus líneas trascendentales, elásticas y adaptables en sus accidentes, que ha sobrevivido a tantas civilizaciones y a tantas barbaries, que pretende garantizar con sus reglas la vida, la familia, el patrimonio, es apenas una fórmula vacía. Nada contiene. Y así como hace veinte siglos, se preguntaba: ¿Qué es la verdad?, podría hoy repetirse: ¿Qué es el derecho, qué es la justicia? Apenas se oculta que tanta negativa sólo tiene una dirección: abrir libre la puerta a la arbitraria tendencia del escritor. Porque no puede demostrarse, según lo quiere, que hay derechos adquiridos; por eso no hay propiedad posible (I). Por eso no hay línea separativa entre derechos adquiridos y meras expectativas. Todas son reglas del mismo carácter: existen mientras no se cambien.

Pero nuestro Código Civil no solamente dispone lo contrario, sino que no es susceptible de las interpretaciones y

(I) "He aquí algunos ejemplos de esa regla, dice un escritor que a cada paso se cita: la ley que suprime la propiedad inmueble se aplicará a los derechos existentes; de otra manera no tendría sentido". Popoviliev, *Revue Trimestrielle*, 1908, pág. 504.



observaciones que los escritores franceses y alemanes presentan con tanta vacilación de ideas, que no coinciden para llegar a una conclusión uniforme.

Partimos en él y con él, de un punto firme, incommovible. No es libre el Congreso que lo sanciona, de establecer las reglas que una mayoría de momento quiera dictar. La Constitución Nacional no lo permite. No es derecho civil cualquier idea que quiera recoger el poder legislativo. La ley está limitada en su función. ¡Hay derechos adquiridos! Esos derechos son intangibles. Y no solamente los patrimoniales. No.

“Todos los habitantes de la Nación, dice el artículo 14, gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio, a saber: de trabajar y ejercer toda industria lícita; de navegar y comerciar; de peticionar a las autoridades; de entrar, permanecer, transitar y salir del territorio; de publicar sus ideas por la prensa sin censura previa; de usar y disponer de su propiedad; de asociarse con fines útiles; de profesar libremente su culto; de enseñar y aprender”.

Y esto, “para nosotros, para nuestra posteridad y para todos los hombres del mundo, que quieran habitar en el suelo argentino”...

No es, pues, solamente la “propiedad lo que es inviolable, artículo 17 de la Constitución Nacional! No es solamente de ella que no puede privarse a ningún habitante de la Nación, sino en virtud de sentencia fundada en ley”.



No; es de la capacidad civil, de su derecho de comerciar, de contratar, de usar y disponer de lo suyo, de trasladarse, de constituir su domicilio en o fuera del país. Y si es extranjero, se le garantizan todos los “derechos civiles del ciudadano”. ¿Cuáles son, pues, esos “derechos civiles”? Pueden ejercer su industria, comercio y profesión, poseer bienes raíces, comprarlos y enajenarlos, navegar los ríos y costas, ejercer su culto, testar y casarse conforme a las leyes” (artículo 20, Constitución Nacional).

Todo el Código Civil es la traducción de ese texto. Organiza los “derechos civiles del ciudadano y los extranjeros”. Y todavía la Constitución cuida de disponer cómo debe organizarlos. “Los principios, garantías y **derechos** reconocidos en los anteriores artículos, no podrán ser alterados por las leyes que reglamenten su ejercicio” (artículo 28, C. N.).

Hay, pues, derechos civiles que la ley no engendra, que la Constitución “reconoce”, que la ley no puede “alterar”, que sólo puede “reglamentar”. Eso que no saben los escritores, lo qué son derechos civiles inalterables, **vested rights**, eso lo sabe la Constitución.

“Tal vez ninguna definición, decía Cooley (Constitutional limitations, página 502), es más frecuentemente citada, que la dada por Webster en el caso del Darmouth College. Por ley de la tierra, es clarísimamente comprendida la ley general; una ley que oye antes de condenar, que procede sobre investigación y sólo sentencia después de juicio. Su sentido es que todo ciudadano gozará de su vida, libertad,

Art. 2. — Se modifica el artículo 4045, así:

Las leyes nuevas deben aplicarse aun cuando priven, dentro de los límites constitucionales, a los particulares de



propiedad e inmunidades, bajo la protección de las reglas generales que gobiernan la sociedad. Todo lo que puede pasar bajo la forma de una ley no debe ser, por consiguiente, considerado la ley del país" (I).

Es, pues, intangible el derecho del habitante de la República y del extranjero, aunque no lo sea. El Código Civil no puede limitar su capacidad civil, su propiedad, su derecho de testar, de casarse, según las "legem terræ", como desde hace siglos se viene resolviendo. Hay derechos civiles que el Código Civil debe respetar y que respeta según el artículo 4044. No debemos investigar cuáles son. Lo dice la Constitución de la República. Lo dice el juramento de nuestros mayores.

Art. 2. — La ley puede "reglamentar", fijar las condiciones de ejercicio de los derechos superiores a ella. Por

(I) *Ne corpus liberi hominis capiatur nec imprisonetur nec disseisietur, nec utlagetur nec exuletur. nec aliquo modo destruaturs nec rex eat vel mittat super eum vi, nisi per iudicium parium suorum, vel per legem terræ". Magna Charta de Inglaterra.*

Véase, además, en Cooley, obra citada, lo que debe entenderse por derechos adquiridos "vested rights", páginas 504 y siguientes y sobre expectativas, página 511.

Willoughby, *On the constitution*, III, § § 1113 y siguientes.

facultades que les eran propias, y que aun no hubiesen ejercido o que no hubiesen producido efecto alguno.

Art. 3. — Se reproduce el artículo 4046.

el solo hecho de ser posterior prueba que ha sido dictada para modificar un estado de cosas que se considera inconveniente y se trata de impedir o transformar. La ley que dispone una manera de otorgar testamento o de disponer para después de la vida, y fija nuevas formas, tiene por razón de ser, impedir la reproducción de hechos que juzga antijurídicos o inconvenientes para la sociedad. Toda ley posterior afecta, pues, los hechos anteriores que eran posibles aunque no fueron realizados. Indirectamente limita las facultades no ejercidas. La fórmula de que la ley es retroactiva cuando comprende los hechos posibles es falsa en el sentido de que los impide. Es exacta cuando se han realizado concretamente y se pretende invalidarlos o modificar las relaciones jurídicas que se establecieron. El que podía casarse y no se casó, no tiene derecho adquirido de casarse a edad que no autoriza la nueva ley o de manera que no permite. Pero nuestro artículo incluye la condición fundamental que la Constitución pone a toda reforma legal, aunque no se haya ejercido la facultad que la ley anterior concedía. Debe respetar y no alterar el derecho que “reglamenta”. Dentro de este límite, el artículo 4045 es exacto. La ley puede determinar formas y condiciones del matrimonio. No puede decir que el contrayente no puede casarse de otra manera, si su conciencia se lo aconseja. Puede la



Art. 4. — Las relaciones jurídicas regidas por la ley con independencia de la voluntad de las partes, quedan sometidas a las leyes nuevas después de su vigencia, aunque se hubieran establecido en época anterior.



ley desconocer la adoptada, pero no puede prohibir o penar el acto religioso, por ejemplo, cuando se ha observado la forma legal nueva. Puede disponer que la viuda debe permanecer durante un tiempo sin celebrar nuevo matrimonio; no puede disponer que una viuda no puede contraer nuevas nupcias. Artículo 28 de la Constitución.

¿Qué es reglamentar? ¿Qué es alterar el derecho reconocido? No es esa determinación función de la ley.

Marshall decía que es la función del poder judicial. “Es enfáticamente la atribución y el deber del departamento judicial decir qué es la ley. Los que aplican la regla a los casos particulares, deben necesariamente exponer e interpretar esa regla. Si dos leyes están en conflicto una con otra, las cortes de justicia deben decidir sobre la operación de cada una”. Marshall: *Writings upon the federal constitution*, página 25. “The question, whether a right has vested, or not, is, in its nature, judicial, and must be tried by the judicial authority”: ídem, página 15.

Es lo que decide el artículo 100 de la Constitución Nacional.

Art. 4. — Código suizo, artículo 3, Título final.



Art. 5. — Se reproduce el artículo 4047.

Art. 6. — Las declaraciones de presunción de fallecimiento se rigen por las leyes nuevas; subsisten sus efectos producidos durante la vigencia de la ley anterior.

El cónyuge del presunto fallecido puede contraer nuevo matrimonio aunque no lo autorizase la ley vigente en el momento de la declaración.

Art. 7. — La celebración y la disolución del matrimonio son regidas por la ley nueva, así como los efectos relativos a la persona de los cónyuges, desde la entrada en vigencia de aquélla. La ley no retrotrae en cuanto a los matrimonios válidamente celebrados o disueltos bajo el imperio de la ley anterior.

Los matrimonios susceptibles de ser anulados en virtud de la ley de su celebración, no podrán ser invalidados sino de conformidad con el derecho nuevo, pero se imputarán al tiempo transcurrido los plazos para intentar la acción.

Art. 8. — En substitución del artículo 4048.

Sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 4047, las

Art. 6. — Idem, artículo 6. Sobre el segundo párrafo. Código alemán, Ley de Introducción, artículo 159. Sobre los efectos de la declaración de fallecimiento, ídem, artículos 157 y 160.

Art. 7. — Código suizo, título citado, artículo 8. Ley alemana. artículos 198, 199 y 201.

Art. 8. — Las capitulaciones matrimoniales celebradas de acuerdo con la ley anterior, pueden producir dos clases



capitulaciones matrimoniales válidas según el derecho anterior, producirán los efectos autorizados por él.

Art. 9. — La ley nueva rige, a partir de su vigencia, las relaciones de filiación legítima o ilegítima.

Art. 10. — Rige, asimismo, la patria potestad, la tutela, la curatela y el consejo de familia, en cuanto a su constitución, subsistencia y efectos. Todo, sin perjuicio de las garantías especiales que se establecieron por disposición de los donantes o testadores, en su caso.

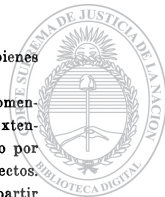
Art. 11. — Sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 3283, las leyes nuevas se aplican a las sucesiones abiertas antes de su vigencia, en cuanto al beneficio de inventario,

de efectos: los relativos a los bienes de los esposos, como las donaciones, las constituciones de dote, etc., y los relativos a la administración marital; los primeros siguen la regla de los contratos y los últimos los del artículo 4046. Ley alemana, artículo 200. Con variantes de redacción, artículos 9 y 10, Título final, Código Suizo.

Art. 9. — Idem, artículos 12 y 13. En disidencia, según diversos supuestos, Ley alemana, artículos 207, 208 y 209.

Art. 10. — Ley alemana, artículo 210. Código suizo, artículos 12 y 14, y artículo 4048, vigente.

Art. 11. — El derecho sucesorio queda adquirido desde la muerte del causante en la medida y bajo la extensión determinada o autorizada, si hay testamento, por la ley de ese momento. Pero los efectos posteriores que sólo existen



a la separación de patrimonios y a la división de los bienes que fueran solicitados después de abierta la sucesión.

Art. 12. — Los derechos reales existentes en el momento de entrar en vigencia la ley nueva, subsisten en la extensión determinada por la ley anterior, salvo lo dispuesto por la posterior en cuanto a la inscripción de ellos y sus efectos.

El usufructo legal es regido por la ley nueva a partir de su vigencia.

Art. 13. — Los derechos reales sobre inmuebles no reconocidos por la ley nueva, pueden ser cancelados por el

por razón de actos jurídicos que han de ser solicitados y dependen de acción de parte, que se refieren a la liquidación, administración y división del caudal hereditario, como el beneficio de inventario, la separación de patrimonios, la división de los bienes, los efectos de la petición de herencia o la declaración de vacancia, no son consecuencia legal de la vocación hereditaria, sino dependientes de acciones eventuales que deben seguir la regla general del efecto de la litis pendencia o de la formación de situaciones jurídicas dependientes de las manifestaciones de voluntad. Las planteadas bajo el imperio de la ley antigua siguen las reglas de la litis pendencia y de los efectos de las sentencias: reproducen el estado jurídico de las cosas en el momento de la petición.

Art. 12. — Código suizo, artículo 17, título final.

Art. 13. — El Código proscribió los derechos de enfiteusis, superficie y planos superpuestos, independientes, pe-

propietario del suelo mediante indemnización que el Juez fijará en cada caso, a favor del expropiado.

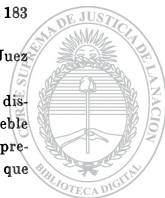
Cuando se tratase de varios propietarios por planos distintos, cualquiera de ellos podrá pedir la venta del inmueble por cuenta común en dominio pleno, y se distribuirá el precio, según lo determine el Juez en proporción al valor que arbitre para cada interesado.

Art. 14. — Las hipotecas constituidas de acuerdo con la ley anterior son regidas por ella sin que sea necesario nueva inscripción.

Las servidumbres constituidas según el derecho anterior, conservan su eficacia sin inscripción, pero no podrán oponerse a terceros de buena fe sino a partir de su inscripción, de acuerdo con la ley nueva.

Art. 15. — Se modifica el artículo 4051, así:

Las prescripciones acaecidas o comenzadas antes de regir la ley nueva, están sujetas a las leyes anteriores; pero



ro nada dispuso sobre la manera de liquidar las situaciones existentes.

Aunque no eran frecuentes, salvo las afectaciones capellanías, es lo exacto que quedan algunos inmuebles afectados por dominio de planos separados. Proponemos la solución que creemos más realizable y justa.

Art. 14. — Código suizo, artículos 21 y 22, título final.

Art. 15. — El texto actual del artículo 4051 es tomado del 47 del decreto real italiano de 1865, estableciendo las



si por esas leyes se requiriese mayor tiempo que por las nuevas, quedarán cumplidas desde que haya transcurrido el tiempo requerido por la ley nueva.

Art. 16. — La ley nueva se aplica a la prueba de la prescripción adquisitiva cualquiera que sea la época en que la prescripción se verificó, salvo el caso de sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada dictada en juicio contencioso con el dueño del bien.

Cuando la prescripción adquisitiva se funda en título, el valor probatorio de éste es juzgado de acuerdo con la ley bajo cuyo imperio se constituyó.

disposiciones transitorias de aplicación del Código Civil. Nuestra modificación es tomada de la crítica de Gabba sobre aquél. Teoría della retroattività, I, página 387.

El Código suizo, artículo 19, título final, dispone que el tiempo ya corrido se impute proporcionalmente sobre el plazo de la ley nueva.

Art. 16. — Aplicamos a la prescripción la regla general de la prueba de los actos. Cuando se trata de prueba preconstituida se aplica la ley de su otorgamiento. En cuanto a los otros medios, la ley del momento de su producción. Las sentencias se guían por el principio de la cosa juzgada.

Es tanto mayor la exactitud de esta solución, cuanto es inconstitucional la atribución que las provincias se han tomado para decretar la formación de lo que llaman títulos informativos, que declaran medio de suplir títulos que se dicen perdidos o destruidos, y se manda protocolizar como



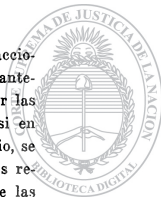
Art. 17. — La validez de los actos jurídicos que exigen formas dadas, se juzga por la ley de la época de su celebración.

Art. 18. — La prueba instrumental preconstituída se juzga por la ley del momento de su otorgamiento, cualquiera que sea el de su producción. Los demás medios de prueba se juzgan según la ley vigente en el momento de la litis contestación.

instrumentos substitutivos de los que los testigos complacientes dicen haber visto. Y aunque reconozcan que no los vieron ni saben de ellos, no importa: basta que digan que el que los presenta poseía a título de dueño un inmueble, sin precisar por qué tiempo! Agregan las leyes inconstitucionales, no obstante su complacencia tan caracterizada, que esas informaciones y las sentencias que las aprueban, no constituyen cosa juzgada. No son, por consiguiente, prueba de nada contra el propietario.

Arts. 17 - 18. — Se trata de reglas generales que para hipótesis particulares ya regladas pueden experimentar modificación. Sobre validez del matrimonio, por ejemplo, en cuanto la ley nueva suprime causas de anulación. El acto jurídico que llena las formas necesarias para su existencia constituye una relación que se guía por el principio fundamental de los dos primeros artículos de este título.

Una ley nueva no puede exigir formas substitutivas ni complementarias, aun cuando se declaren de orden público.



Art. 19. — Se modifica el artículo 4049 así: Las acciones rescisorias o resolutorias que nazcan de contratos anteriores a la publicación de la ley nueva, son regidas por las leyes del tiempo en que los contratos se celebraron, si en ellos las partes dispusieron sobre ellas. En caso contrario, se aplican las leyes nuevas vigentes en el momento de los reclamos de parte fundados en la inejecución puntual de las obligaciones.

Art. 20. — Se reproduce el artículo 4050.

§ 2

De la aplicación de las leyes de registro de inscripciones

Art. 21. — Las hipotecas constituídas antes de la vigencia de este Código reformado son regidas en cuanto a

Pero hay actos instrumentales que constituyen excepción al artículo 2° de este Título, y que subsisten en todos sus efectos, aunque la ley nueva cambie las formas esenciales: el testamento, por ejemplo. Sólo abre expectativas hasta el momento de la apertura de la sucesión. Sin embargo, produce todos sus efectos, regidos por la ley nueva, aun cuando no llene sus formas por haber alterado las anteriores: artículos 3625 y 3612.

—En cuanto a las pruebas mismas, distinguimos entre pruebas preconstituídas y pruebas eventuales que no lo son. Las primeras son o esenciales de la forma misma del

su inscripción por las disposiciones vigentes en el momento de su constitución.

Las constituídas después de la vigencia se inscribirán en la foja de registro del inmueble, según lo dispuesto en el Título anterior.

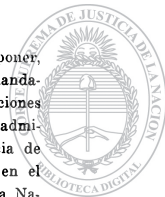


acto, y, por consiguiente, llenadas, el acto jurídico existe y sus efectos han nacido aún cuando pendientes de término o condición, pues éstos no dependen de hecho alguno de las partes, o sólo son creadas para interpretar, explicar, asegurar el acto jurídico. La ley nueva los encuentra hechos y no puede alterarlos, sin afectar la relación jurídica misma.

Va envuelto en el principio que si la ley nueva permite prueba contra el instrumento preconstituído que no autorizaba la ley contemporánea de éste, es inoperante, pues entonces no sería aquél regido por la ley que es coetánea.

Las otras pruebas no preconstituídas obedecen a la nueva ley, pues son medios de demostración que ella considera suficientes en presencia del silencio de las partes que nada declararon sobre el alcance de sus actos.

La materia es objeto de una profunda anarquía entre los escritores más calificados. Puede verse en Gabba, obra citada, IV, desde la página 502, la exposición de las distintas opiniones contemporáneas sobre el asunto. El artículo 18, Código suizo, título final, obedece al concepto expresado.



Art. 22. — Las restricciones del derecho de disponer, las declaratorias de herederos, las inscripciones de mandatos y representaciones necesarias, así como las declaraciones de las mujeres casadas, relativas a la asunción de la administración de sus bienes, anotadas antes de la vigencia de este Código reformado, se regirán por las vigentes en el momento de su anotación en los registros locales de la Nación y provincias.

Art. 23. — Las inscripciones de derechos reales sobre inmuebles hechas en los registros de la Capital y de pro-

Art. 23. — Las leyes provinciales y la nacional son leyes locales, y por consiguiente, inconstitucionales, puesto que imponen formalidades para la constitución y ejercicio de los derechos civiles que el Código gobierna. Se hallan directamente comprendidas dentro del artículo 108 de la Constitución y del 22 del Código Civil.

Ni siquiera podemos reconocerles un valor transitorio, porque no solamente no han sido llevados sobre bases que aseguren la identidad de los bienes registrados ni sobre la prueba documental legal que permitiría trasladar los asientos a los registros nuevos por medio de un sistema de fichas.

Otros países se han encontrado en el mismo caso, por cierto con muchísima menos gravedad, pues no conocían la falsedad de los títulos informativos y de las superposiciones y mercedes que pululan en nuestros registros. Desde hace varios años nos ha preocupado llegar a un sistema transitorio para utilizar en cierta manera lo existente, pero hemos tropezado con una imposibilidad desesperante por la indi-

vincias, no podrán ser invocadas en sus efectos declarados por las leyes locales.

Deberán efectuarse según lo dispuesto por el presente Título.

Art. 24. — Se cerrarán todos los Registros de derechos reales, existentes, con excepción de los actuales sobre inscripción de marcas y señales de ganados y de prenda sobre máquinas, que este Código autoriza, y que se sujetarán a las prescripciones de la ley nueva.



ferencia de las autoridades a quienes hemos deseado poner en movimiento. Ni hemos podido hablar con las más altas a quienes hubiéramos explicado el ensayo de un método serio de organización del crédito real. Quizá seamos más felices en el proyecto de una ordenanza reglamentaria que tal vez proyectaremos. Hoy por hoy, a nadie le importa el asunto. ¡No se considera digno de preocupar a los gobiernos!! Véase artículos 38, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, etc., Título final, Código suizo, y los correlativos de la Ordenanza suiza sobre registro de inmuebles. Leyes de introducción del Código Civil alemán, general para el imperio y especial para Alsacia Lorena. Ley de introducción del derecho francés en Alsacia Lorena, de 1924, y su ordenanza reglamentaria. Y por último, la ley alemana de Registro, de 25 de Marzo de 1897, y la francesa de 17 de Marzo de 1898, para facilitar la revisión del catastro. Véase, además, *Arnheim Kommentar zur Grundbuchordnung für das Deutsche Reich nebst den für Preussen; Morel Le regime foncier d'Alsace et Lorraine.*



Art. 25. — El procedimiento según el cual los libros del Registro de inmuebles deben ser establecidos para un distrito dado, se determina por la ley reglamentaria nacional, a

Art. 25. — Ley alemana de introducción del Código Civil, artículo 186, y artículos 38 y 40, Código Civil suizo, título final. En la República, desde hace largos años, y antes del Código Civil, las leyes provinciales y nacionales han ordenado la mensura de todos los fundos rurales, artículo 7, Código Rural de Buenos Aires, que concedía en 1865 un plazo máximo de cinco años para el deslinde y amojonamiento; y lo imponía a todo adquirente dentro del término de dos años; Entre Ríos, Código Rural, artículo 183 y siguientes; Santa Fe, ídem, artículos 8 y 9; Corrientes, artículo 186; Córdoba, ídem, artículos 114 y 125, etc.

Si se agregan las innumerables leyes nacionales y provinciales sobre colonización y venta de las tierras públicas, las fiscales sobre contribución directa y que disponen la formación de catastros, las de ejidos de pueblos que vienen disponiendo desde hace más de un siglo la demarcación y la subdivisión de ellos, las disposiciones de los Códigos y leyes de procedimiento sobre mensuras, las administrativas que en todas partes han creado departamentos topográficos a los cuales han encomendado la formación de catastros, se comprenderán dos cosas tan importantes una como otra:

1° Ya existe o debe existir una gran parte del territorio, mensurado y catastrado en registros gráficos y fiscales. Los pueblos y ciudades están fraccionados según bases precisas y exactas;

la cual se ajustarán las de ejecución de cada provincia y capital y territorios nacionales.

Esa ley reglamentaria establecerá un plan de mensura del suelo sobre bases uniformes para todo el país.



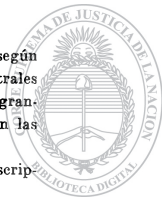
y II* Algún grave abandono debe haber causado el desesperante estado que describen todos los documentos oficiales. No hay catastros. “La tierra pública, dice la primera página de la Memoria de la Dirección General de Tierras de la Nación, ofrecía al iniciarse el período administrativo 1922 a 1928, el cuadro de un desconcierto general”.

Y lo mismo repiten, una por una, las publicaciones oficiales de las grandes administraciones fiscales de provincias.

Los datos que los jefes actuales de ellas y de las nacionales, suministran cuando se procura saber el estado real de las cosas, es todavía más desconsolador. El documento publicado es siempre atenuante del verdadero desorden inexplicable que existe. Las leyes ordenan siempre. Las administraciones no las cumplen y los funcionarios más respetables ven esterilizados por causas superiores a sus fuerzas, todos sus anhelos de orden y reforma.

A veces se proyecta una ley nueva. Si se sanciona, no se cumple. En eso estamos (I).

(I) Ameghino, Régimen fiscal tributario, 1916, *passim*. Ricaldoni, Memoria de la Dirección de Tierras y Geodesia de la provincia de Buenos Aires, 1918. Ley de la misma de 11 de Junio de 1924, y Decreto de Abril 5 de 1926, nombrando una Comisión para hacer el catastro de inmuebles,



Art. 26. — Las mensuras existentes aprobadas según lo dispuesto en el Título anterior y los planos catastrales gráficos existentes, serán conservados como partes integrantes del nuevo registro, y con arreglo a ellas se abrirán las inscripciones.

Art. 27. — Se trasladarán al nuevo Registro las inscripciones a que se refiere el artículo 26.

Art. 28. — Los inmuebles que hayan sido mensurados por mensuras judiciales o administrativas aprobadas defini-

Cuatro estados europeos se han encontrado en nuestra situación: Inglaterra, Alemania, Francia y Suiza.

Al sancionar el Código alemán que establecía el sistema de la existencia misma del derecho real ligada a la inscripción de los actos que lo engendran, sólo en algunos de los estados federales existía registro. La ley de introducción, por su artículo 186, disponía que cada Estado reglaría el

que nunca se ha reunido. Desde hace largos años las leyes de la misma provincia ordenan al Departamento Topográfico la formación de ese mismo catastro. Memoria del Ministerio de Obras Públicas de Mendoza, sobre irrigación, página 131.

El decreto del Presidente Rivadavia de Junio 26 de 1826, ya ordena en su artículo 1, inciso 5º, que se debe “Llevar, por el Departamento Topográfico, dos registros, uno gráfico y otro escrito, de todas las mensuras que se practiquen”. Hace, pues, ya más de un siglo, que se dispuso la formación de catastros que hasta la fecha se siguen ordenando y proyectando.

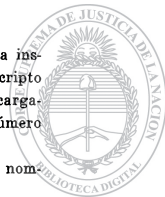


tivamente, hechas por los propietarios actuales o por sus autores, según los títulos que se presenten a inscribir, lo serán bajo el número que la autoridad encargada del catastro topográfico les señale en cada caso. El registro archivará el documento en que se estableciera ese número, si el escribano que otorgase el documento que ha de inscribirse no lo hubiese consignado en la escritura y archivado en su protocolo.

procedimiento según el cual se establecerían los registros y la época en que se juzgaría establecido el Libro de inmuebles para cada distrito. La ley de Registro había establecido, por sus artículos 82 y siguientes, que las disposiciones del Código Civil se aplicarían después de establecidos los libros de registro con arreglo a la ley general de ejecución de 26 de Septiembre de 1899. Como lo dice Challamel en el análisis de la ley de registro, de 1897, ésta constituía una primer aproximación destinada a mantener en la unidad los reglamentos especiales que después harían los estados particulares.

En otros términos: teniéndose que considerar las lentitudes de la organización de los registros en los Estados que no los poseían, el artículo 82 se refería al principio mismo de su establecimiento, quedando lo demás para aplicarse el día en que pudiera considerarse establecido el Libro Inmobiliario.

La aplicación del Código Civil con su sistema de derechos reales quedaba suspendida hasta el establecimiento del Registro en cada distrito.



Art. 29. — En los inmuebles urbanos, al pedirse la inscripción, se presentará un gráfico de su planta, subscripto por perito, y certificado conforme por la autoridad encargada del catastro urbano, que lo designará bajo el número con que figure o deba figurar en él.

Debe constar en ese catastro el inmueble bajo el nom

Pero en Alsacia-Lorena, el estado jurídico reclamaba otras precauciones. No estaba cumplida sino en parte mínima la ley anterior que había ordenado la formación de un catastro como base necesaria para toda inscripción.

Los registros se irían estableciendo a medida que la revisión y formación del nuevo catastro se iría terminando por distritos.

Mientras eso se regularizara, la ley especial de introducción para Alsacia-Lorena dispuso por su artículo 87 que “la adquisición y la pérdida de la propiedad, la constitución, la afectación y la supresión de otro derecho sobre un inmueble o un derecho sobre otro derecho de esa clase, así como la modificación del contenido y precedencia de esos derechos se rigen, aún antes que pueda considerarse como establecido el Libro de Inmuebles, por las prescripciones del Código Civil relativas a esas materias, con excepción de los artículos 892, 893 y 896, y por las disposiciones de los artículos 74, 75, 81 a 85 de la presente ley en la medida prescripta por los artículos 88 a 98”.

Y agregaba: Artículo 88. La inscripción y radiación se reemplazan sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 111 por

bre del postulante o de sus autores, según los títulos que justifiquen su derecho.

Bastará que se mencione en la escritura, por el notario que la otorgue, el plano y el certificado relativo que se archivará en el protocolo, de lo que dará fe.

Art. 30. — Si no se hubiera hecho mensura se presentará un plano subscripto por perito consignando las dimensiones del inmueble y su ubicación y número, relacionada



la inscripción y la radiación en el Registro de la Propiedad (artículo 103).

Art. 103. Se llevará un Registro de propiedad para los inmuebles situados en el lugar de cada común, mientras el Libro de Inmuebles no se considere establecido y sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 111.

Se aplican por analogía al establecimiento y manera de elevar el Registro de la propiedad, las prescripciones de los artículos 85, 90, 92 a 96 de la ley de 24 de Marzo de 1897 sobre Libros Inmobiliarios.

Había, además, otro Libro provisorio (artículo 111) (I).

Sin continuar con esa ley, debemos decir que la legislación alemana admitió la existencia de registros provisorios a los cuales privó de la fuerza probatoria de la inscripción.

(I) Para la exacta inteligencia del complicado sistema provisorio establecido, véase la larga nota de Morel, a la ley de introducción para Alsacia-Lorena, tomo IV, de la Traducción oficial del Código Alemán. Informes arriba citados de Schisselé. Y Morel. *Le regime foncier d'Alsace-Lorraine*.

con el Registro gráfico, que certificará la autoridad encargada de éste. Si resultaran superposiciones con otras personas que no fueran los autores del que solicita la inscripción, ésta será denegada.



y sólo le concedió la de una presunción sujeta a la prueba contraria.

Suiza, poco después, adoptó una solución semejante, pero con detalles diferentes.

Dispuso el Código, artículo 950, que los inmuebles se matricularían (primera inscripción) sobre la base de una mensura oficial según los principios que para la confección de los planos establecería el Consejo federal.

Y por el artículo 40 de su Título final dispuso que la "mensura del suelo precedería al establecimiento del Registro inmobiliario".

Podría, con el asentimiento del Consejo federal, introducirse antes, si existiese un estado de los inmuebles suficientemente exacto.

Como en Alemania se adoptaba, pues, la base fundamental de la mensura del suelo, y de ella dependería el establecimiento del Registro. Se admitía, pues, un período transitorio, pero que siempre exigía la exactitud de la determinación por medio de un estado de los inmuebles. No funcionando inmediatamente el Registro, la inscripción se efectuaría para todos los efectos de la constitución de los derechos, pero no tendría la fuerza probatoria del Registro constituido (artículos 47 y 48, Título final citado).



Francia se encontró con el mismo problema al reintegrarse la Alsacia-Lorena, y por su ley de 1924, adoptó la misma solución de un Registro provisorio por diez años. Conservó el "Registro alemán de la propiedad". Pero también le privó de la fuerza probante definitiva. Sólo concedió a la inscripción una presunción de exactitud en cuanto al derecho inscripto, pero salva la prueba contraria.

En Australia, Brasil, Túnez, Marruecos, en la Confederación de Africa del Sud, se han ido estableciendo registros, y siempre se ha considerado esencial la mensura previa para catalogar el inmueble. No han exigido, sin embargo, que se haya efectuado la mensura total de un distrito o región más extensa para establecer el Registro con todos sus efectos legales.

Han autorizado su funcionamiento legal en relación de los inmuebles mensurados bajo un sistema uniforme e intervenido por la Dirección geodésica o topográfica, pero particular en cada caso que se ha requerido, por el que justifica su derecho a solicitar la mensura de su heredad.

Sería un grave error apartarse de la exigencia fundamental sin la que el Registro, con fuerza probatoria, no puede concebirse. Pero también lo sería subordinar a la mensura general de todo el país, aunque fuera sucesivamente haciéndose por distritos, el beneficio de la seguridad que el Registro puede y debe proporcionar.

Por un lado existe una parte muy considerable del país que se ha adquirido de los gobiernos previa mensura y delimitación del terreno. En las transmisiones hereditarias las divisiones se han efectuado con mensura y amojonamiento



de los lotes. Otra gran parte, en virtud de litigios, ha sido también objeto de igual determinación.

Sería perjudicar de grave manera a los propietarios que se hallan en ese caso, y al crédito hipotecario de la República hacer depender de la extensión al distrito de un estado general que no exige para cada inmueble la triangulación completa de la región.

Y sobre todo, la experiencia prueba que quedaría indefinidamente aplazada la protección legal efectiva de los derechos si se esperara a concluir la mensura del territorio. Lo que no se ha hecho antes, durante, por lo menos, un siglo de vida nacional; lo que ha sido detenido por incuria, por indiferencia, principalmente, de los gobernantes que no han entendido el problema, seguiría. Habría una ley más agregada a las innumerables ya existentes, y todo quedaría en el mismo punto. Porque hay que organizar y coordinar los elementos fiscales, jurídicos, geodésicos. No basta mensurar si la división que jurídicamente se prosigue, interrumpe la determinación del estado del inmueble precisado al matricularse, si en algún centro no se cuida de reunir los datos de los hechos posteriores producidos. Y eso hay que vigilarlo constante y cuidadosamente, para que el Registro sea leal expresión del estado jurídico del bien. Para eso se ha creado: para conocerlo y probarlo. Una interrupción destruye todo el pasado. El catastro francés lo prueba. Y los registros gráficos de Rivadavia renuevan la demostración.

Nuestro proyecto es el resultado de este aspecto del problema.

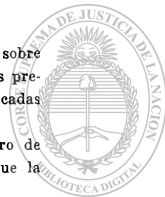


Art. 31. — Cuando el inmueble no estuviese catastrado, si fuese urbano, o no se hubiese mensurado, su inscripción podrá concederse si de los títulos no resultase dificultad para la individualización del inmueble y si no resultase oposición de otra inscripción.

Art. 32. — La inscripción en el caso del artículo anterior importa presunción de la existencia del derecho inscripto, pero admite prueba en contrario contra los terceros que la invoquen para fundar derechos derivados de la inscripción.

Arts. 31 y 32. — Artículos citados de la ley alemana de introducción del Código Civil en Alsacia-Lorena, y 41 de la ley francesa de 1924. Véase Morel, *Le regime foncier D'Alsace*, página 100. Dereux, *L'evolution actuelle de la notion de livre foncier*, *Revue trimestrielle*, 1925, página 281. Es indispensable la inscripción de inmuebles en los casos que prevén los artículos 31 y 32, porque la propiedad exige para su transmisión la inscripción del título traslativo. Es esencial. Por consiguiente, no debe hacerse depender de la constitución de catastros definitivos la inscripción misma. Tampoco la de hipotecas podría hacerse depender de ellos. Sería paralizar el crédito real de manera definitiva, pues los catastros dependen de muchas circunstancias que hasta ahora no se han vencido.

En cambio, la diferencia de efectos entre una clase de inscripciones y la de excepción constituye un estímulo para establecer el régimen definitivo, pues el crédito hipotecario



Art. 33. — Todas las disposiciones de este Código sobre inscripciones y sus efectos, se aplicarán a las diversas previstas en este Título, en cuanto no estuviesen modificadas por las del presente.

Art. 34. — En la hoja correspondiente al registro de cada inmueble se pondrá constancia del hecho de que la

sufre, si no se atribuye fuerza probatoria absoluta a la inscripción, y así todos, particulares y gobiernos, están interesados en llegar al régimen definitivo cuanto antes.

El catastro urbano es perfectamente factible, y en esta capital ha sido hecho gráfico y de títulos, según ya lo referimos por la iniciativa del Director de Rentas, sin ayuda ni estímulo ninguno oficial, y con la sola colaboración de su ingeniero. Debe presentarse este excepcional ejemplo de iniciativa tan meritoria, como desusada, en honor de aquel funcionario.

Contrasta con la Municipalidad de esta Capital. Lleva varios años haciendo un catastro geodésico y cobrando un impuesto para ello. Tal vez el siglo próximo se concluirá. Si hemos de creer un informe más que autorizado, la Municipalidad se lo pasa destruyendo los pilares establecidos como base de la triangulación geodésica de la República. Se da el caso de personas que han pagado por el catastro de su propiedad, y al solicitar un testimonio certificado del efectuado, se les ha contestado que no se emiten documentos parcelarios!!

Difiere profundamente un catastro urbano jurídico de uno general del territorio. Basta la ubicación relativa del

inscripción fué hecha con existencia de mensura que se circunstanciará, y si fuese urbano, de su designación catastral. También se mencionará si se ha efectuado en virtud de lo dispuesto por los artículos 35 y 36.

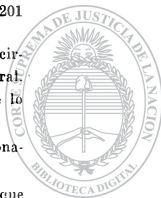
En los certificados que el Registro expide se mencionarán siempre esos antecedentes.

Los notarios los harán constar en las escrituras que otorguen.

lote en la manzana en que se encuentra. Las calles son el punto de partida de esa determinación. Son puntos fijos e inmediatos. En los campos es el caso profundamente distinto. Exige operaciones de otra naturaleza.

Por eso en los artículos propuestos consideramos que el catastro urbano puede ir haciéndose a medida que se requiera certificado, pues es inmediata la posibilidad de la verificación.

En varias ciudades del país se ha proyectado y aun se halla en vías de ejecución, en Tucumán, por ejemplo. Ignoramos su resultado, y si ofrecen garantías para adoptarlos como bases del Registro. En todos los pueblos fundados bajo las leyes de ejido, deben existir catastros gráficos, pero es casi seguro que se han abandonado las anotaciones de las transmisiones sucesivas. Con poco esfuerzo es posible rehabilitarlos. Hay, sin embargo, que atenuar la política extorsiva de impuestos de anotaciones que por todos lados conspira contra el registro de actos que el interés público exige.





Art. 35. — Una ley del Congreso reglamentará los detalles de ejecución de lo prescripto por este Código, sobre Registro de Inscripciones, formación de catastros, manera de efectuar las mensuras y detalles que han de observarse en las hojas de registro.

Las provincias ajustarán a ella los reglamentos que establezcan para los respectivos registros.

Art. 35. — Artículo 67, inciso 28 de la Constitución Nacional.

Ordenanza alemana federal, de Marzo 24 de 1897, sobre Registro de Inmuebles, y ley prusiana de ejecución de la misma, de 26 de Septiembre de 1899. Ordenanza federal suiza sobre el Registro Inmobiliario, de 22 de Febrero de 1910. Decreto francés de 18 de Noviembre de 1924, para la ejecución de la ley de 1° de Junio de 1924. Land survey act, 1927, y Survey regulation de 1° de Enero de 1929, Unión of South-Africa.

En todas ellas se han dado modelos de las hojas y formas de asientos de inscripciones en los registros.

FIN.

I N D I C E

DEL

T O M O 7.º

LIBRO IV

SECCION 2ª

TITULO XVI

De la prescripción liberatoria	5
Capítulo I Suspensión de la prescripción	10
„ II Interrupción de la prescripción	36

TITULO XVII

De la prescripción adquisitiva	60
---	----

TITULO XVIII

Del registro de inscripciones	83
Capítulo I Del registro de inmuebles	130
§ 1 De las inscripciones y prenotaciones	146
§ 2 De la cancelación de las inscripciones y prenotaciones	154
§ 3 De las escrituras notariales	155
§ 4 Del registro de embargos y limitaciones de la capacidad	157
„ II Del registro de personas jurídicas, asociaciones y otras relaciones jurídicas	158



III Registro de inscripciones relativas a sucesiones por causa de muerte	159
IV Registro de ganados y de máquinas	161
V Disposiciones generales a todos los registros	167
Título complementario	173
 § 1	
De la aplicación de las leyes civiles	173
 § 2	
De la aplicación de las leyes de registro de inscripciones	186



