

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

CAPITULO X.

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

§ I.—DE LAS OBLIGACIONES DEL CONSERVADOR.

Núm. 1. De las funciones del conservador.

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

574. En los términos del art. 1.º de nuestra ley el conservador está encargado de transcribir en un registro destinado para eso todas las actas entre vivos translativas ó declarativas de derechos reales inmobiliarios, así como los arrendamientos que excedan de nueve años ó contengan pago cuando meros de tres años de rentas. Nos trasladamos á lo dicho acerca de esas disposiciones preliminares de la ley de 1851.

El conservador inscribe los privilegios é hipotecas establecidos en bienes situados en jurisdicción en que se ejercen suspensiones. Hemos analizado en detalle las inscripciones hipotecarias (arts. 82 y siguientes; Código Civil, arts. 2146 y siguientes). Basta recordar que la inscripción, lo mismo que la transcripción, se hacen á pedimento de las partes interesadas, salvando la inscripción que el conservador debe hacer de oficio cuando opera la transcripción de actas que dan nacimiento á un privilegio (art. 35).

El conservador también opera la cancelación de las inscripciones hipotecarias contra la requisición de las partes interesadas. Nos hemos ocupado especialmente de esa parte de las funciones del conservador, una de las más importantes y peligrosas (arts. 92 y siguientes).

En fin, los conservadores libran certificados á pedimento de los terceros interesados en conocer la situación hipotecaria de la persona con quien tratan. El art. 127 (Código Civil, art. 2196) dice "que están obligados á dar los certificados en que consten las mutaciones y concesiones de derechos reales, así como los arrendamientos consentidos por todos los individuos indicados en las notificaciones escritas que se hayan hecho con ese fin. Están igualmente obligados á dar á todo requirente copia de las inscripciones ó transcripciones existentes ó certificados en que conste que no existe ninguna." En eso consiste la publicidad de los registros de que se trata en el título de este capítulo. La pu-

blicidad es la base de nuestro régimen hipotecario: las transcripciones é inscripciones son públicas en el sentido de que los terceros pueden pedir al conservador los certificados ó copias de las actas pasadas en su registro. Decimos *terceros* sin agregarles *interesados*. El conservador debe ministrar á cualquiera persona los datos que le pida, sin que pueda informarse del interés del requirente en conocer las actas que se hallan en los registros que está obligado á llevar.

575. El conservador puede estar personalmente interesado en las actas que transcribe, así como en los certificados que entrega. De ahí la cuestión de saber si puede proceder, en ese caso, á las funciones de su ministerio. Haremos constar desde luego que ninguna ley se lo prohíbe. Se han prevalectido de la ley de 21 Ventoso, año VII, cuyo art. 12 dice "que en caso de ausencia ó de *impedimento* de un empleado se supliera por el inspector del registro ó, á falta de éste, por el más antiguo supernumerario de la oficina." El impedimento, se dice, es el que resulta del interés personal." (1) Persil, que interpretó así la ley, olvida que sienta un principio que se trata de probar: á saber, que el interés personal es un impedimento legal. La ley nada dice acerca de la incompetencia que resultaría del interés que el conservador tiene, ya sea en las actas que transcribe ó inscribe, ya en los certificados que se le piden. Y el silencio de la ley nos parece decisivo. Cuando quiere prohibir á una persona ó á un funcionario actos en que está personalmente interesado lo dice; lo dice de los tutores así como de los notarios. Si no lo dice del conservador es, sin duda, porque las funciones de que está encargado tienen un carácter diferente de las del notario. El notario que instrumentara cuando tiene un interés personal en el acta se crearía un título á sí mismo, lo que sería contrario á todo principio; mientras que las actas del ministerio de los conservadores

1 Persil, Régimen hipotecario, t. II, p. 405 (art. 2196, núm. 5).

no son títulos, son una manifestación pública de un título, ya sea translativo de propiedad, ya de un privilegio ó de una hipoteca; esta publicidad no da ningún derecho por sí misma, sólo avisa á los terceros la existencia del acta que les interesa, á reserva de que ellos la ataquen, y la publicidad que se le dió no tiene ningún obstáculo á su acción. Esto nos parece decisivo cuando se trata de una transcripción. La doctrina y la jurisprudencia están, generalmente, en este sentido.

576. ¿Puede el conservador tomar una inscripción contra él mismo? Esto está admitido por la doctrina y por la jurisprudencia. Fuera sin duda más regular que el conservador se abstuviera y fuera reemplazado por otro funcionario, pero en el silencio de la ley no se le puede exigir. (1) En nuestro concepto hay que ir más allá y decir que el conservador no tiene el derecho de hacerse reemplazar; él es el encargado de inscribir por la ley; tiene que hacerlo, salvo cuando está ausente ó impedido; y su interés personal no es un impedimento legal.

Por la misma razón hay que admitir que el conservador puede tomar una inscripción á su favor. El conservador no se crea un título á sí mismo; si la inscripción fué hecha sin fundarse en un título es nulo; si está fundada en un título y, si además, está conforme con la ley será válida, sin que los terceros tengan el derecho de quejarse, pues están advertidos por la inscripción regular en la forma; y si la publicidad produce su efecto ¿por qué había de ser nula? Esto sería contrario al espíritu de la ley que no admite la anulación de las inscripciones sino en los casos en que la irregularidad ha causado un perjuicio á los que se quejan de ella. (2)

577. ¿Puede el conservador expedir también las copias

1 Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. III, p. 289, nota 6, pfo. 268.

2 Durantón, t. XX, p. 221, núm. 139. Aubry y Rau, t. III, p. 289, nota 7, pfo. 268.

ó certificados que le pidan los terceros ó se trata de inscripción tomada á su cargo? Hay aquí una duda: es que el certificado expedido por el conservador al adquirente puede ser opuesto á los acreedores cuyo nombre hubiera sido omitido por él (art. 129; Código Civil, art. 2199). Esto es sin duda un peligro, pero no es un motivo legal de incompetencia. Hay, pues, que mantener el principio; no hay incompetencia sin texto. (1) En cuanto al perjuicio que los terceros pueden sufrir con la mala fe del conservador se provee á ello por la acción de daños y perjuicios que tienen contra él; si el conservador es responsable de su descuido con más razón responde de su dolo. (2)

Núm. 2. De las inscripciones y de las transcripciones.

578. Las inscripciones y las transcripciones pueden y deben ser operadas todos los días, excepto los domingos y días de fiesta legales. Está prohibido á los conservadores proceder aquellos días á actos de su ministerio. No quiere decir esto que las actas que hicieran fueran nulas. La ley no pronuncia la nulidad, y no había lugar para obrar con tanto rigor; sólo se trata de contestaciones materiales; la validez de las actas depende de los títulos. (3) Hay, sin embargo, un peligro: es que entre acreedores la prioridad del lugar depende de la inscripción; si el acreedor hace inscribir su hipoteca el domingo y que otro, respetando la ley, no se presente en la oficina en aquel día éste será prevalecido por haber obedecido á la ley; ¿el otro ejercerá un derecho de preferencia que sólo debe á la violación de la ley? Nos parece que en estas circunstancias los tribunales deberán mantener el

1 París, 31 de Agosto de 1837 (Daloz, en la palabra Privilegios, núm. 2934. Hay sentencias en sentido contrario (Daloz, *ibid.*, núm. 2933).

2 Aubry y Rau, t. III, p. 288, nota 8, pfo. 269. En sentido contrario los autores que citan.

3 Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. III, p. 290, notas 9 y 10, párrafo 268.

respeto debido á la ley y decidir que la inscripción tomada el domingo es válida, en verdad, pero que no prevalece á la que se tomara el lunes.

579. El art. 130 (Código Civil, art. 2199) dice que en ningún caso los conservadores pueden negarse ni retardar una inscripción ó transcripción, bajo pena de daños y perjuicios para las partes. Para este efecto se levantarían actas á pedimento de los requirentes comprobando la negativa ó retardo por un juez de paz, un notario ó un escribano. La ley exige un escrito para comprobar el requerimiento hecho al conservador (art. 127; Código Civil, art. 2196); esta formalidad evita toda contestación y constituye en apremio al conservador; si el requerimiento no fuera hecho por escrito el conservador no estaría obligado á daños y perjuicios. La ley de Brumario, año VII, art. 54 lo decía terminantemente, y es también en este sentido en el que se entiende la disposición del Código Civil reproducida por la ley belga. Esto es dudoso: el escrito no es más que una cuestión de prueba, ¿por qué no admitir á las partes interesadas á probar de otro modo que se hizo el requerimiento? Con más razón debiera decidirse que el conservador no deja de ser responsable aunque ninguna acta se levantara. La negativa ó el retardo del conservador es un delito castigado con multa (art. 132; Código Civil, art. 2202). Se levanta acta para hacer constar los delitos. ¿Quiere decir esto que el culpable no puede ser perseguido cuando no hay acta aunque cometa el delito?

580. Los conservadores pueden encontrarse en la imposibilidad de hacer inmediatamente las inscripciones y las transcripciones requeridas por razón del número de actas y la multiplicidad de sus ocupaciones. Importa, sin embargo, que los adquirentes y los acreedores tengan lugar desde el día en que se han presentado á la oficina y en que la transcripción y la inscripción debieran haberse hecho. La ley ha conciliado los derechos de los terceros con las necesida-

des del servicio, prescribiendo á los conservadores llevar un registro en el que mencionan día á día y por orden numérico las entregas que les hacen de actas de mutación para ser transcriptas y facturas para ser inscriptas. Este es el libro de depósito mencionado en el art. 124, núm. 1 (Código Civil, art. 2200). Esta disposición está completada por el artículo 126, según el cual los conservadores no podrán operar las transcripciones é inscripciones en los registros especiales sino en la fecha y orden de las entregas que les fueron hechas. Por aplicación de esta disposición el art. 123 estatuye que si varios títulos sometidos á la inscripción han sido presentados el mismo día en la oficina de conservación la preferencia se determina por el mismo orden bajo el que la entrega de los títulos había sido mencionado en el registro de depósitos.

Puede suceder que el conservador no siga al transcribir ó al inscribir los títulos los números de orden indicados en el registro de depósitos. ¿Cuál será la consecuencia de esto para con los terceros y para las partes interesadas? Son los registros de transcripciones ó de inscripciones los que hacen fe para con los terceros, pues son estos registros los que consultarán los terceros y de los que el conservador les da extractos. En cuanto al registro de depósitos comprueba la entrega y el orden en el que el conservador debe transcribir é inscribir; si no lo hace falta á sus obligaciones y, por consiguiente, es responsable para con los requirentes. La transcripción ó la inscripción tendrán, pues, para con los terceros el lugar que les dan los registros en los que están llevados; pero el requirente tendrá contra el conservador una acción por daños y perjuicios bajo las condiciones que expondremos al tratar de la responsabilidad. (1)

581. Los que requieren la transcripción ó la inscripción

1 Tarrille, Privilegios é Hipotecas, núm. 255. Martou, t. IV, p. 216, número 1592.