

de un título están interesados en tener una prueba de la entrega de los títulos que han hecho al conservador para prevalecerse de ella contra éste, ya sea porque no haga la inscripción ó la transcripción, ya porque la haga sin observar el orden indicado por los números del registro de depósitos. La ley contiene á este respecto la siguiente disposición: «Los conservadores darán al requirente, si lo pide, un recibo en papel sellado de la entrega de las actas ó facturas destinadas á ser transcriptas ó inscriptas. Este recibo contendrá el número del registro bajo el que fué inscripta la entrega.» Bajo el imperio del Código Civil se admitía que los requirentes estaban obligados á pedir recibo; la nueva ley lo declara voluntario, lo que es más conforme con el objeto del legislador; quiere dar una garantía á las partes interesadas contra el conservador, y la garantía es un derecho; á las partes interesadas toca ver si quieren aprovecharlo. (1)

Se entiende que el recibo de la entrega no tiene ya utilidad si el conservador transcribió ó inscribió inmediatamente en presencia de las partes interesadas; sus derechos quedan garantizados por la inscripción ó transcripción hecha en los registros destinados á ello. Se aplica en este caso el art. 83 (Código Civil, art. 2150); el conservador, después de haber inscripto, entrega al requirente una de las facturas, al pie de la que certifica haber hecho la inscripción, de la que indica la fecha, el volumen y el número de orden. Lo mismo sucede con la transcripción. Si se hace inmediatamente el adquirente no necesita recibo, puesto que el registro lo reemplaza. No hay duplicado, en materia de transcripción, en el que el conservador pueda indicar que hizo la transcripción. El requirente podrá pedir un recibo; el artículo 2181 del Código Civil lo decía; era inútil reproducir esta disposición en la Ley Hipotecaria, puesto que esto es

1 Martou, t. IV, p. 218, núm. 1593.

de derecho, según el art. 126, para las entregas; luego también para las transcripciones.

Núm. 3. Copias y certificados.

582. Los terceros que consultan los registros del conservador pueden pedir, ya sea una copia literal de los títulos transcriptos ó inscriptos, ya sea un certificado en que conste sencillamente el hecho de la transcripción ó inscripción ó que no hubo una ni otra cosa. Bajo el imperio del Código Civil no se permitía al conservador dar un simple certificado porque el art. 2196 sólo hablaba de copias. Esto era interpretar la ley contrariamente á su espíritu. ¿Por qué hace público el registro? Para que los terceros puedan obtener todos los informes que desean. ¿Cuáles son las indicaciones que les interesan? Esto es negocio suyo y no le importa al conservador. Si, pues, el requirente quiere conformarse con un certificado sumario en lugar de pedir copia completa no hay razón para negárselo. La nueva ley consagra formalmente el derecho de los terceros en cuanto á la transcripción (art. 127, § I) y hay que decir otro tanto de las inscripciones si el requirente no pide copia entera; es de principio, en esta materia, que el conservador debe redactar sus certificados según el pedimento que se le haga. (1)

583. Los certificados ó copias no se entregan más que á pedimento; no se concibe que el conservador dé informes que no se le piden. Aunque estos informes fueran útiles á las partes interesadas ¿qué importa? A los terceros que se dirigen al conservador toca cuidar de sus intereses. La ley exige un pedimento por escrito para toda clase de informe que el tercero quiera tener (art. 127; Código Civil, artículo 2196). Esto es una garantía para el conservador á la vez

1 Martou, t. IV, p. 221, núm. 1598.

que para el requirente; los términos del pedimento establecían lo que el requirente pidió al conservador y lo que éste debió entregarle. Si el requirente no sabe escribir el conservador hace constar en la cabeza del acta que le entrega los términos en que fué hecho el pedimento verbal. Unas circulares de la Administración lo han decidido así, y se entiende que estas prescripciones no tienen fuerza de ley. (1)

584. Para dar los certificados que se le pidan el conservador está obligado á hacer numerosas buscas en sus registros. Las inscripciones conservan su efecto durante quince años; el conservador tendrá, pues, que compulsar los registros llevados durante todo ese tiempo. Para facilitarle la busca la ley de 2^o Ventoso, año VII (art. 18) ha prescrito que se lleve un libro repertorio; esta disposición fué reproducida por el art. 125 de la ley belga en estos términos: «Los conservadores llevarán, además, un registro timbrado en el que asentarán en extracto, á medida de las entregas de actas, todos los nombres de cada propietario gravado, y en el expediente que se le destina las inscripciones, cancelaciones y demás actas que á él se refieran. Indicarán también los libros en los que cada acta consta y el número que se le ha dado.» Se ha señalado una inexactitud de redacción en esta disposición. La ley belga sólo habla del propietario gravado, lo que implica inscripciones hipotecarias; de modo que, ateniéndose al texto, el repertorio no tendría que mencionar las transcripciones como lo quiere la ley de Ventoso. Es en este sentido en el que el relator del Senado entendió el art. 125. En la Cámara de Representantes el relator ha dicho, al contrario, que por la expresión *propietario gravado* habrá que entender también al propietario que figura en las actas sometidas á la transcripción. Mejor hubiera sido reproducir textualmente el art. 18 de la ley de Ventoso; aun era más sencillo atenerse á esta ley por una

1 Véanse las citaciones en Martou, t. IV, p. 224, núm. 1601.

pura medida reglamentaria cuyo lugar no es un Código Civil. (1)

585. El certificado de las inscripciones no da lugar á dificultades. Un primer punto es incontestable: es que el conservador debe dar el certificado como lo pide el requirente. Este puede pedir un certificado general de todas las inscripciones que gravan á la persona con la que quiere tratar y cuya situación hipotecaria tiene interés en conocer. El conservador no tiene que informarse de si el certificado así limitado es útil ó no al requirente; su misión y su deber consisten en entregar los certificados y dar los informes que se le piden. El conservador no podría negar un certificado limitado más que cuando su responsabilidad estuviera comprometida, pero no sucede así; el pedimento escrito que se le debe hacer cubre enteramente su responsabilidad. Hay un gran número de sentencias que lo han decidido así; nos limitaremos á citar una de la Corte de Casación que resolvió en principio. «El deber del conservador es conformarse al pedimento que se le hace cuando este pedimento no tiene nada de contrario á la ley y que el adquirente puede requerir un certificado limitado á ciertos cargos tanto como un certificado comprendiéndolos á todos. En este caso la responsabilidad del conservador no está de ningún modo comprometida, puesto que, según los artículos 2197 y 2198, sólo responde por las faltas ú omisiones que hubiere cometido y que no tiene ninguna culpa ni omisión que reprocharle cuando se conformó exactamente al pedimento que se le ha hecho. El adquirente, en este caso, corre sólo el riesgo á que puede dar lugar su pedimento y la entrega de un estado limitado. Basta que el conservador transcriba el pedimento en cabeza del certificado para que los terceros interesados estén advertidos. (2)

1 Esta es la opinión de Martou, t. IV, p. 214, núm. 1590.

2 Denegada, 26 de Julio de 1859 (Dalloz, 1859, 1, 469). Compárense Aubry

586. Por lo común los terceros interesados requieren un certificado general de las inscripciones tomadas contra tales personas. Se pregunta si ese certificado debe comprender todas las inscripciones que materialmente existen en los registros del conservador. La negativa no es dudosa cuando las inscripciones están caducadas ó canceladas. Una inscripción cancelada no produce ningún efecto, se considera no haberse hecho; sucede lo mismo con las que han caducado, están extinguidas por la ley aunque materialmente subsistan. La mención de esas inscripciones sería nula y frustratoria. Se ha juzgado que el conservador que hubiera comprendido en su estado catorce inscripciones caducadas estaría obligado á suprimirlas y restituir los derechos percibidos en razón de esas inscripciones. (1) Sucede lo mismo con las inscripciones antiguas debidamente renovadas, aunque no hubieran caducado por el término de quince años; desde que se han renovado están desvanecidas, sólo la nueva inscripción es la que se debe mencionar. La Corte de Casación juzgó muy bien que si el conservador debía mencionar todas las inscripciones, aun las renovadas, el objeto de la renovación sería inútil porque el conservador tendría que hacer buscas difíciles é imposibles que el legislador quiso evitarle en interés de la misma publicidad. (2)

587. Distinta es la cuestión de saber si el conservador debe mencionar las inscripciones que se pretendan irregulares; es decir, nulas. El conservador debe ponerlas en su estado porque no es juez de la validez de las inscripciones; por otra parte, una inscripción nula es, sin embargo, una inscripción existente; luego está comprendida en el texto

y Rau (t. III, p. 292, nota 17, pfo. 293) y Pont (t. II, p. 671, núm. 1441) y las autoridades que citan.

1 París, 21 de Enero de 1814 (Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 2922, 1.º)

2 Durantón, t. XX, p. 711, núm. 433; Denegada, 4 de Abril de 1849 (Dalloz, 1849, 1, 106) y las sentencias citadas por Aubry y Rau, t. III, p. 293, nota 19, pfo. 293.

de la ley. En los términos del art. 127 (Código Civil, artículo 2196) los conservadores de hipotecas están obligados á dar copia de las inscripciones *existentes*, y el art. 128 (Código Civil, art. 2197) los declara responsables por la falta de mención en sus certificados de una ó más inscripciones existentes. Esto es conforme á los principios que rigen las actas nulas. Estas actas producen su efecto en tanto que no han sido anuladas; luego cuando el conservador está requerido á dar un certificado general debe poner en él las inscripciones, aunque sean irregulares. Esto no es dudoso cuando se trata de inscripciones irregulares en razón de la falta de observancia de una de las formalidades prescriptas por la ley. En el sistema de la ley belga la nulidad depende del perjuicio que pueda resultar de la irregularidad, la cual es una cuestión de hecho cuya solución no puede preveer el conservador. Sucede lo mismo si la inscripción, aunque regular, decaiga; es decir, se desvanezca cuando se está en uno de los casos previstos por el art. 95 (artículo 2160, Código Civil) en que la cancelación debe estar ordenado por los tribunales. A ellos les corresponde pronunciarla no al conservador decidir si la inscripción interesa ó no á los terceros. En la teoría de las actas nulas se debe decir que la inscripción, aunque se haya hecho inoperante y que ya no tenga razón de ser, es, sin embargo, una inscripción existente, lo que obliga al conservador á colocarla en sus estados.

La jurisprudencia se ha pronunciado en ese sentido. Los conservadores, dice la Corte de Limoges, están obligados á dar un certificado de todas las inscripciones existentes en sus registros, sin ninguna distinción entre las que son regulares y las que no lo son, no habiendo la ley de ninguna manera conferido á los conservadores el derecho de erigirse en jueces del mérito de las inscripciones. (1) Este principio ha

1 Limoges, Febrero de 1842 (Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 2912).

sido aplicado especialmente al caso en que la hipoteca se concedió durante la indivisión por uno de los copropietarios y que el inmueble hipotecado no entra en su lote. Esa hipoteca cae en virtud del principio del art. 885, como habiéndose concedido por una persona que se le considera no haber tenido nunca derecho en la cosa. Se puede decir que la inscripción en ese caso más que nula está considerada no haber sido hecha y que la misma ley la extingue. Sin duda, pero bajo condición de que la partición sea válida; si la partición es nula una nueva partición puede llevar el inmueble hipotecado al lote de los copropietario que ha sucedido la hipoteca; la inscripción subsiste, pues, y podrá ser eficaz. Lo que basta para que el conservador la ponga en sus certificados. Si las partes interesadas quieren que una inscripción se extinga y ya no pueda comprenderse en los certificados que extiende el conservador deben proceder por vía de cancelación; los tribunales son los únicos competentes, dice la Corte de París, para decidir si una inscripción debe dejar de subsistir en los registros; esta es una cuestión de cancelación, y sólo pertenece á los tribunales ordenar la cancelación de las inscripciones. (1)

Hay una sentencia en sentido contrario de la misma Corte. La sentencia dice que el conservador sometido á una grave responsabilidad tiene sin duda el derecho de comprender todas las inscripciones subsistentes en sus certificados, pero que el ejercicio de ese derecho no debe pasar de los límites justos y razonables. La Corte concluye que no puede poner en sus estados las inscripciones si es manifiesto para él que han dejado de existir ó que el inmueble tenga la franquicia de la hipoteca en virtud de una disposición terminante de la ley. (2) Esto es constituir al con-

1 París, 17 de Noviembre de 1855 (Dalloz, 1856, 2, 272). Compárense las sentencias citadas en el Repertorio de Dalloz, en la palabra Privilegios, número 2925, y por Aubry y Rau, t. III, p. 292, nota 18, pfo. 268.

2 París, 23 de Noviembre de 1849 (Dalloz, 1852, 2, 146).

servador juez de una cuestión de derecho y comprometer su responsabilidad. Preferimos la doctrina que ha consagrado la jurisprudencia y que enseñan los autores. (1)

Núm. 4. De los registros.

588. El art. 124 dice: «Los conservadores deberán tener:

«1.º Un registro de depósito en el que se harán constar por números progresivos, y á medida que se efectúen, las remesas de títulos cuya inscripción ó transcripción se requiera;

«2.º Registros en que se pasen las transcripciones;

«3.º Registros en que se pasen las inscripciones de los privilegios ó hipotecas y las cancelaciones ó reducciones.»

589. Los registros de los conservadores son actas auténticas en el sentido del art. 1317, puesto que las levantan oficiales públicos que tienen la misión de hacer constar hechos jurídicos en las formas solemnes requeridas por la ley. De aquí se sigue que son de fe plena (art. 1319); es decir, que hacen fe hasta inscripción por falsedad de los hechos que los conservadores comprueban. Así la mención de la entrega de unas facturas hecha en el registro de depósitos no se puede combatir por testigos; se debe decir más, que no se puede combatir más que por la inscripción de falsedad. (2) Esta es la aplicación de los principios que rigen la fe que se debe á las actas auténticas. Nos trasladamos á lo dicho en el título *De las Obligaciones* acerca de la prueba literal.

590. Es porque los registros de los conservadores hacen fe como actas auténticas por lo que la ley prescribe formalidades que tienen por objeto impedir cualquiera interpelación ó supresión. El art. 131 dice: «Todos los registros de los conservadores, con excepción del enunciado en el ar-

1 Martou, t. IV, p. 230, núms. 1610 y 1611.

2 Martou, t. IV, p. 212, núm. 1588 bis.

titulo 125, son de papel sellado, marginados y foliados en cada hoja, desde la primera hasta la última, por uno de los jueces del tribunal en cuya jurisdicción está establecido el tribunal. La ley exceptúa los registros del art. 125; es decir, para el repertorio, porque ese registro sólo fué prescripto para facilitar las buscas del conservador; no interesa á los terceros y no se les puede oponer.

El Código Civil quiso (art. 2201) que todos los registros del conservador se cortaran diariamente como los registros de actas. Según la ley belga (art. 131) esa formalidad no debe hacerse más que en el registro de depósitos; ese es el que prueba la entrega de las actas y da el lugar á los depositantes; pareció á los autores de la ley que era inútil evitar diariamente los demás registros. (1) Es una simplificación, pero las leyes sencillas no son siempre las mejores. Los terceros no consultan el registro de depósitos sino los registros de las inscripciones y de las transcripciones que á su respecto son las únicas que hacen fe; es, pues, bueno mantener la regla del Código Civil como una garantía para los terceros.

591. «Las menciones de depósito, las inscripciones y las transcripciones se hacen de corrido en los registros, sin ningún blanco, ni interlínea, bajo pena, para el conservador, de 500 á 2000 francos de multa, y daños y perjuicios de las partes, pagaderos de preferencia á la multa» (artículo 133). Esta es una formalidad análoga á la que la ley de notariados prescribe para las actas auténticas.

SECCION II.—De la responsabilidad del conservador.

592. El conservador es responsable, respecto al Estado, como comisionado para percibir los derechos en favor del tesoro en materia hipotecaria. Es responsable para los par-

1 Informe de la comisión especial ó informe de la comisión del Senado.

ticulares como oficial público encargado del cumplimiento de las formalidades que la ley prescribe para la conservación de los privilegios é hipotecas y para la transcripción de derechos reales inmobiliarios. No tenemos que ocuparnos de la responsabilidad impuesta á los conservadores en interés de los terceros que están obligados á recurrir á su ministerio. Esa responsabilidad es civil ó penal.

§ I.—DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL.

Núm. 1. Principio.

593. Los conservadores son responsables del daño que causan á los particulares cuando no llenan sus funciones ó cometen faltas al hacerlo. No es en esos términos en los que el art. 128 (Código Civil, art. 2197) sienta el principio de la responsabilidad; enumera dos casos en los que los conservadores son responsables. Se ha pretendido que esa disposición restringía la responsabilidad del conservador á los casos que ella prevee; esa interpretación es tan evidentemente errónea que los tribunales siempre la han desechado, sin tomarse siquiera la molestia de combatirla. (1) El artículo 128 no es más que la aplicación de un principio general; todo funcionario es responsable del daño que ocasiona á un particular en el cumplimiento de sus funciones. Ese principio, basado en los arts. 1382, y 1383 se debe aplicar á los conservadores no sólo en el caso que la ley prevee sino en todos los casos en que por su culpa se cause un daño. La redacción del art. 128 no es restrictiva, y no podría serlo, puesto que es de esencia de la responsabilidad ser general.

594. Puesto que la responsabilidad de los conservadores es una consecuencia del principio establecido por los ar-

1 Bruselas, 12 de Junio de 1828 [Pasierisia, 1828, p. 208].