

103. La doctrina y la jurisprudencia admiten que la inscripción tomada por el usufructuario aprovecha al propietario (núm. 5) cuando el usufructuario ha declarado obrar en su nombre y en el del nudo propietario y que, por tanto, ambos figuran en el acta. Merlin dice que el usufructuario de un crédito está constituido por la ley mandatario del acreedor con objeto de hacer todos los actos conservatorios que pueda exigir el crédito: tiene para la conservación de la propiedad que obrar en nombre del propietario y considerarse como su mandatario. (1) La Corte de Casación ha sentenciado en este sentido que la viuda que tomó inscripción no sólo en su nombre sino también en favor de la sucesión de su difunto marido para la seguridad de la suma constituyendo el fundo de viudedad ha conservado la hipoteca ligada á su crédito, tanto para los herederos del marido como para sí. (2) La decisión no es dudosa si se admite el principio; ya hemos examinado la cuestión en el título *Del Usufructo* (t. VII, núm. 46).

104. El acreedor de una renta vitalicia estipulada reversible después de su muerte en la persona de un tercero toma inscripción mencionando la cláusula de reversibilidad. Fue sentenciado que la inscripción no aprovecha al tercero. (3) En el caso la inscripción sólo había sido tomada en nombre del acreedor rentista, lo que era decisivo. ¿Hubiera podido tomarla en nombre del tercero? Sí en la teoría de gerencia de negocios; y debe agregarse la restricción que hemos hecho: es que el que suscribe haya realmente obrado como gerente de negocios (núm. 6).

1 Merlin, Repertorio, en la palabra Inscripción hipotecaria, pfo. 5, núm. 8, seguido por Persil, Grenier v Troplong.

2 Denegada, 15 de Mayo de 1809 (Daloz, en la palabra Privilegios, número 1494).

3 Poitiers, 26 de Enero de 1832 (Daloz, en la palabra Privilegios, número 1493, 2.º).

Núm. 2. De la renovación de las inscripciones.

105. Según el art. 90 «las inscripciones conservan la hipoteca y el privilegio durante quince años, á contar desde el día de su fecha; sus efectos cesan si no fueron renovadas antes de fenecido este plazo.» ¿En qué sentido la inscripción conserva la hipoteca? Esto no quiere decir que la hipoteca subsista por todo el tiempo que la inscripción exista en los registros del conservador sin ser cancelada. La inscripción no cancelada conserva los efectos que la ley liga á la hipoteca, suponiendo que ésta exista. Pero la hipoteca puede extinguirse apesar de la inscripción, especialmente por la prescripción, y la ley declara terminantemente que las inscripciones tomadas y renovadas por el acreedor no interrumpen el curso de la prescripción. Y si la hipoteca se extingue no puede tratarse de conservar sus efectos por la inscripción; el deudor ó el detentor del inmueble hipotecado puede, en este caso, pedir la cancelación de la inscripción y el tribunal tiene que pronunciarla (art. 95; Código Civil, art. 2160). Lo que decimos de la hipoteca se aplica literalmente al privilegio.

106. La inscripción conserva los efectos del privilegio y de la hipoteca durante quince años. ¿Por qué no los conserva por tanto tiempo como existen el privilegio y la hipoteca? En teoría esto sería el sistema más lógico. En efecto, la inscripción no está requerida más que para advertir á los terceros y darles á conocer los cargos hipotecarios que gravan los bienes de las personas con las que tratan; y desde que la hipoteca y el privilegio están inscriptos son públicos, y esta publicidad subsiste siempre, puesto que los registros pueden siempre ser consultados por los terceros interesados. ¿Por qué no admitió la ley esta consecuencia? Es porque la publicidad no es una cuestión de lógica, es una cuestión de hecho, y la experiencia ha probado que el siste-

ma de la perpetuidad de las inscripciones comprometía el sistema de publicidad y acabaría por hacerlo impracticable.

La perpetuidad de las inscripciones había sido consagrada por el Código Civil adoptado en el Reino de los Países Bajos. Este principio fué puesto en vigor, antes de la publicación del Código, por la ley de 22 de Septiembre de 1828 que decía así: «A contar desde el 1.º de Enero de 1829 ya no habrá lugar á la renovación decenal de las inscripciones hechas en los registros hipotecarios; estas inscripciones conservarán su fuerza sin renovación.» Desde el año 1838 el Gobierno presentó un proyecto de ley que establecía de nuevo la renovación de las inscripciones. La experiencia había probado los inconvenientes prácticos del sistema que, en teoría, parece el más jurídico. Importa hacer constar el hecho, pues es decisivo; es necesario una publicidad real y no una publicidad de teoría; si los hechos prueban que la perpetuidad de las inscripciones es un obstáculo á la publicidad se debe dejar ahí la teoría y limitar la duración de la inscripción como lo han hecho el legislador francés y luego el legislador belga. El informe dado á la Cámara de Diputados acerca de la ley de 12 de Agosto de 1842 expone los resultados que había producido la ley de 1828. La perpetuidad de las inscripciones había tenido por consecuencia acumular las inscripciones hipotecarias, á tal grado que una gran parte del suelo estaba, por decirlo así, fuera del comercio; en efecto, los bienes gravados de inscripciones se venden difícilmente y disminuyen el crédito del propietario. Es verdad que las inscripciones pueden ser borradas en el momento en que se extingue la deuda; el deudor que paga no tiene más que pedir la cancelación de la inscripción. Pero hay que tener en cuenta los hechos; la ley exige actas auténticas para la cancelación de las inscripciones; muchas personas se detienen entre los gastos que resultan, sólo ven el gasto sin pensar en las consecuencias de

su negligencia. Cuando el bien hipotecado ha sido enajenado el deudor personal no tiene interés en la cancelación y el propietario no piensa en ella sino cuando se apercibe del mal que producen las inscripciones. Otras veces el pago se hace en poder de un mandatario y antes de que el mandante haga una acta de cancelación llega á morir ó cambia de estado. Luego vienen las inscripciones de oficio en caso de transcripción de una acta translativa de derechos reales inmobiliarios; los terceros adquirentes ignoran estas inscripciones y las dejan subsistir sin sospechar el mal que les harán. (1) Así las inscripciones van multiplicándose y se perpetúan por falta de cancelación. De ahí otro inconveniente, y es el mayor de todos: es que la publicidad amenaza volverse una ficción.

La ley de 11 Brumario, año VII, que introdujo el sistema de publicidad adoptado por el Código Civil y por nuestra Ley Hipotecaria, ha previsto los inconvenientes que presentaba el principio de perpetuidad de las inscripciones bajo el punto de vista de la publicidad. Se lee en un informe de Crassous al Consejo de los Quinientos: «Vuestra comisión ha considerado que teniendo por objeto la publicidad de las hipotecas comprobar el estado de solvencia de los que quieren contratar había que emplear unos medios de ejecución fáciles y propios á quitar toda inquietud acerca de la publicidad de errores. Si el efecto de la inscripción se perpetuara durante mucho tiempo las buscas necesarias para procurarse los datos que se necesitan se multiplicarían y los harían difíciles y dudosos.» (2) Y todo el sistema de publicidad descansa en la exactitud de las buscas y en la confianza que inspiran los certificados expedidos por el

1 De Behr, informe sobre la ley de 1842 (Monitor Belga, 19 de Marzo de 1842).

2 Monitor Francés de 10 Germinal, año VI.

conservador. Si por razón de la dificultad de las búsquedas los certificados arriesgan volverse inexactos ya no hay publicidad, puesto que ya no hay seguridad para los que tratan en fe de certificados que pierden todo crédito.

La Sección de Legislación del Consejo de Estado no había tenido en cuenta estas sabias observaciones; propuso dar á la inscripción la misma duración que á la acción personal. Nada más lógico, puesto que el derecho hipotecario es el accesorio de la obligación principal. Pero en una materia práctica, tal como la publicidad, hay que desconfiar de la lógica. En el Consejo de Estado la proposición de la Sección no encontró favor. Se objetó que dar á la inscripción la misma duración que á la obligación personal era llegar á la incertidumbre más completa acerca de la existencia de la hipoteca. Unas minoridades, unas interrupciones, pueden extender indefinidamente la duración de la obligación; ¿cómo sabrán los terceros que consultan los registros si la obligación principal y, por consiguiente, la hipoteca están extinguidas? Otros miembros del Consejo insistieron en la necesidad de limitar la duración de las inscripciones si se quería que la publicidad se realizara. El principio de la ley de Brumario fué mantenido. (1) Según el art. 2154 las inscripciones conservan la hipoteca y el privilegio por diez años.

107. Hemos dicho que el sistema de la perpetuidad de las inscripciones establecidas por la ley de 1828 fué abandonado por la ley de 12 de Agosto de 1842. Esta última ley sólo era provisional; á la vez que abrogaba la ley de 1828 declaraba que se estatuiría ulteriormente acerca del modo de renovar las inscripciones hipotecarias. Los autores de nuestra ley de 1851 estaban acordes en el principio de la renovación. Había una ventaja práctica que es incontestable:

1 Sesión del Consejo de Estado de 10 Ventoso, año XII, núm. 7 (Loché, t. VIII, p. 214).

ble: es que los inmuebles quedan libertados de las inscripciones que los gravan por el solo lapso de tiempo, sin que sea necesario hacerlas cancelar; el tiempo sólo las borra. Las inscripciones que tienen más de diez años y que no están renovadas pierden todo efecto, el conservador no las menciona en sus certificados; los terceros tienen, pues, un medio fácil y seguro de comprobar la situación hipotecaria de la persona con la que tratan. Sin embargo, la necesidad de la renovación presenta también un gran peligro para los acreedores; están obligados á renovar sus inscripciones en un plazo bastante corto: un simple descuido arrastra la pérdida de su derecho. Es acerca de esta faz de la dificultad en que hubo un leve desentimiento entre los autores de la ley. En el seno de la comisión especial las opiniones se dividieron: la minoría quería volver al período decenal que había sido la regla en Bélgica desde la ley de Brumario, año VII; la mayoría se pronunció por un plazo de veinte años en interés de los acreedores, que muy amenudo incurrían en un decaimiento ruinoso por haber descuidado renovar las inscripciones antes de la terminación del plazo de diez años. (1) La comisión de la Cámara de Diputados encontró que el plazo de veinte años propuesto por el proyecto era demasiado largo; pero, por otra parte, el plazo de diez años consagrado por la tradición le parecía muy corto; en consecuencia, tomó un justo medio y se pronunció por un plazo de quince años, observando que las colocaciones hipotecarias no tenían un plazo tan largo en nuestros usos. (2) Es difícil aprobar ó desaprobado esta decisión siendo todo el plazo legal más ó menos arbitrario. Sólo que repetiremos lo que fué dicho en el Consejo de Estado cuando la discusión del Código Civil: es que el legislador hace mal en contemporizar con la negligencia de los hombres; esto es prestarles un mal ser-

1 Informe de la comisión especial (Parent, p. 49, l. 1.º)

2 Lelièvre, informe (Parent, p. 152).

vicio; hay que acostumbrarlos, al contrario, á cuidar de la conservación de sus derechos bajo su responsabilidad.

108. La regla que prescribe la renovación de las inscripciones antes de fenecer el plazo de quince años recibe una excepción en favor de los incapaces. Según el art. 90 «las inscripciones tomadas en favor de los menores, de los interdictos, de las personas colocadas en establecimientos de locos, y de las mujeres casadas, están dispensadas de toda renovación hasta el fin del año que seguirá á la conclusión de la tutela, de la administración provisional ó de la disolución del matrimonio.» Así durante todo el curso de la incapacidad la inscripción no tiene que ser renovada, y aun después de que la incapacidad ha cesado la ley da al incapaz que adquiere ó recobra el ejercicio de sus derechos un año para cuidar de la conservación de su hipoteca, renovando las inscripciones hipotecarias. Esto es una medida de protección que, en nuestro sistema hipotecario, es una necesidad. La hipoteca legal de los incapaces está sometida al principio de la publicidad, y es muy difícil obtener la inscripción que los incapaces no pueden tomar y que las personas encargadas de cuidar sus derechos descuidan amenudo requerir. Una vez tomada la inscripción el legislador tenía que mantenerla durante todo el curso de la incapacidad, pues exigir la renovación hubiera sido correr el peligro casi seguro del decaimiento. ¿Cómo habían de pensar unos extraños á los negocios del incapaz en renovar inscripciones cuando ningún hecho les llama la atención acerca de la necesidad de la renovación? No bastaba dispensarlos de la renovación de inscripciones que se tomaran en favor de los incapaces por todo el tiempo de su incapacidad, era también necesario concederles un plazo para renovar la inscripción después de que cesara su incapacidad. Vueltos capaces no hay ya razón para dispensarlos de una obligación que incumbe á cualquier acreedor; pero han permanecido

forzosamente extraños á sus negocios durante todo el tiempo de su incapacidad; había que darles un tiempo moral para que pudieran tener conocimiento de los derechos para cuya seguridad una inscripción fué tomada. El legislador fijó este plazo en un año.

La excepción sólo se aplica á la hipoteca legal; el texto es terminante. Quizá el legislador debiera haber extendido su protección á los privilegios é hipotecas ordinarias que los incapaces adquieren durante su incapacidad. El plazo de la renovación puede fenecer antes de que los incapaces vueltos á la plenitud de sus derechos hayan tenido el tiempo de tomar conocimiento de sus negocios; se encuentran, pues, en el caso de perder sus garantías sin que haya ninguna regla general que reprocharles; lo que no es justo.

109. La excepción está limitada por el texto de la ley á los incapaces propiamente dichos. No aprovecha al Estado, á las provincias, municipios y establecimientos públicos; por consiguiente, las personas civiles quedan bajo el imperio del derecho común. Se pudiera creer que unos seres ficticios merecen ser protegidos tanto como los incapaces; esta es la razón por la que se asimilan los municipios á los menores. Es seguro que por sí mismas las personas morales no pueden obrar, pero lo pueden por medio de sus funcionarios ó agentes encargados de girar sus intereses. Como lo dice un aviso del Consejo de Estado, la administración que tiene agentes por todas partes, que deben suponerse más ilustrados y activos que el resto de los ciudadanos, no puede ser considerada como incapaz; hubo de tomar inscripciones, puede también renovarlas. (1)

110. El art. 90, así como el Código Civil (art. 2154), somete los privilegios á la condición de la renovación de la inscripción tomada para conservarlos. No había ningu-

¹ Aviso del Consejo de Estado de 15 de Diciembre de 1807 (Loché, t. VIII, p. 292).

na razón para dispensarlos de una formalidad que está requerida en interés de la publicidad. Pero se podía dudar de si los privilegios que se conservan por la transcripción están sujetos al derecho común. El art. 37 decide la dificultad. La transcripción no se renova, pero en tanto que conserva los privilegios que resultan de actas inscriptas no tiene más efecto que la inscripción; de modo que antes de fenecer los quince años los acreedores deben renovar la inscripción de oficio que debió tomar el conservador, y si éste no la tomó deberán requerir una inscripción primera que valdrá como inscripción renovada; diremos más adelante bajo qué condición.

111. Cómo se calcula el plazo de quince años? La misma cuestión se ha presentado bajo el imperio del Código Civil y de la ley de Brumario; fué resuelta en sentidos muy diferentes por los autores y por la jurisprudencia. Creemos que debe aplicarse la regla tradicional acerca de la manera de contar los plazos. No se comprende en ellos el día en que comienzan á correr: el *dies a quo*, como se dice en lenguaje escolar; pero el último día, *dies ad quem*, está comprendido en el plazo en el sentido de que durante aquel día se puede hacer la cosa que, según la ley, debe cumplirse en un plazo determinado. Esta regla se aplica al plazo de quince años que la ley establece para la renovación de las inscripciones. Esto resulta del texto de la ley y está también fundado en la razón. El art. 90 dice que las inscripciones conservan la hipoteca durante quince años á contar desde el día de su fecha; luego durante quince años completos; y si el primer día, aquel en que fué tomada la inscripción, se contara en el plazo los quince años no serían completos, faltaría una fracción de día; para que el plazo de quince años sea completo es necesario deducir el primer día, que no es más que una fracción de día. La ley agrega que las inscripciones deben ser renovadas antes de fenecer

el plazo de quince años. De esto se sigue que la renovación de la inscripción puede hacerse todavía el último día del décimo quinto año, pues los quince años sólo fenecen en aquel día. Decimos que este modo de cálculo está también fundado en la razón. El plazo de quince años es una derogación del derecho del acreedor; su hipoteca debería quedar conservada una vez tomada la inscripción. Esta excepción debe ser restringida dentro de los límites de la ley; la inscripción sólo tiene efecto durante quince años, pero debe tener efecto durante quince años completos, y no tendría esta duración si se comprendía en el plazo el primer día en que fué tomada la inscripción, y si se excluía el último estos serían quince años menos un día y una fracción de día. Lo que es decisivo. (1)

Ha sucedido que el último día del plazo era un día feriado durante el cual la inscripción no podía ser renovada. ¿Debe concluirse de esto, como se enseña, que la inscripción podría ser aún renovada el día después? La Corte de Riom ha sentenciado lo contrario; esta es la buena resolución. Si el legislador hubiera previsto la dificultad sin duda que la hubiera decidido en favor del acreedor, pero en el silencio de la ley el intérprete no puede extender el plazo más allá de lo fijado, y es extenderlo un día el permitir al acreedor que renove su inscripción el día que sigue á la expiración del plazo. (2)

112. Se presenta una dificultad para la segunda ó subsecuente renovación. El acreedor diligente no espera el último día del plazo para renovar su inscripción, un obs-

1 Aubry y Rau y, en sentido diverso, las autoridades que citan, t. III, p. 381 notas 27 y 28, pfo. 280. Véase la jurisprudencia en el Repertorio de Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 1647. Debe agregarse, en el sentido de nuestra opinión, Bruselas, 19 de Octubre de 1815 (Pasicrisia, 1815, p. 487); Lieja, 10 de Junio de 1819 (Pasicrisia, 1819, p. 401); Bruselas, 9 de Abril de 1821 (Pasicrisia, 1821, p. 355); Lieja, 28 de Junio 1832 (Pasicrisia, 1832, p. 193).

2 Riom, 8 de Abril de 1843 (Dalloz, Repertorio, en la palabra Privilegios, núm. 1653). Compárense, en este sentido, Pont y Aubry y Rau, t. III, p. 382, nota 29, pfo. 280. En sentido contrario Grenier y Persil.

táculo imprevisto podría impedirle cumplir esta formalidad y resultaría que perdería su derecho. Tomó inscripción el 1.º de Mayo de 1860, podrá renovarla hasta el 1.º de Mayo de 1875; por medida de prudencia la renueva el 15 de Abril de 1875: ¿tendrá que hacer la segunda renovación el 15 de Abril de 1890 ó podrá hacerla el 1.º de Mayo del mismo año, como tendría derecho de hacerlo si la hubiera renovado el 1.º de Mayo de 1875? La Corte de Bourges se pronunció, con razón, en favor de la primera opinión. La inscripción no puede durar nunca más de quince años, y si el acreedor pudiera renovar el 1.º de Mayo de 1890 una inscripción hecha el 15 de Mayo de 1875 ésta tendría efecto durante quince años y un mes y medio, lo que es contrario á la ley. (1) El intérprete no puede pasar del plazo legal. En el caso la interpretación rigurosa del texto está en armonía con el espíritu de la ley. Es en interés de la publicidad por lo que la ley limita á quince años el efecto de la inscripción; luego el conservador no tiene que consultar sus registros, que remontan á más de quince años; estos libros contienen inscripciones legalmente caducadas. Si el legislador hubiera previsto la dificultad la hubiera decidido seguramente contra el acreedor.

Núm. 3. ¿Por quién y en qué formas debe hacerse la renovación.

113. Renovar una inscripción es tomar una según la inscripción; debe, pues, aplicarse á la renovación lo que hemos dicho de la primera inscripción en lo que se refiere al derecho ó á la obligación de requerirla. (2) Por aplicación de este principio fué sentenciado que los liquidadores de una

1 Bourges, 30 de Abril de 1853 (Daloz, 1854, 2, 52). Pont, t. II, p. 439, número 1064.

2 Martou, t. III, p. 216, núm. 1142. Aubry y Rau, t. III, p. 382, 4.º, párrafo 280.

quiebra están obligados á tomar inscripción en nombre del quebrado y de renovarla, y que si no lo hacen no pueden pedir daños y perjuicios contra los herederos de un liquidador por haber tomado una inscripción nula. Si la primera inscripción era nula, dice la Corte de Casación, los demandantes tenían que reprocharse el no haber tomado en tiempo útil una nueva inscripción, y si era válida debieron haberla renovado. (1)

El acreedor entrega á un abogado el testimonio del título en que consta su crédito, con mandato de perseguir el cobro. Fué sentenciado que este mandato implica virtualmente la obligación de hacer todos los actos de conservación del crédito y, por tanto, de renovar la inscripción de la hipoteca que garantiza su pago. En efecto, para cobrar un crédito es necesario, ante todo, conservarlo; el mandato de cobrar sería enteramente inútil si no impusiera el deber de conservar. (2)

114. Se ha pretendido que los conservadores de hipotecas tenían que renovar las inscripciones que tienen que hacer de oficio. Tales son las inscripciones de actas sometidas á la transcripción: tal es también la inscripción tomada en virtud de la ley de 5 de Septiembre de 1807 (art. 7) para la conservación de los derechos del tesoro. La cuestión fué sometida al Consejo de Estado; en nuestro concepto no merecía tanto honor. La inscripción de oficio es una excepción, siendo la regla que el conservador no obra más que á pedimento de parte; luego desde que no se encuentra en el caso de la excepción tiene que aplicar la regla; al acreedor toca vigilar la conservación de sus derechos. Se dijera en vano que aquel que está encargado de tomar una inscrip-

1 Denegada, 3 de Febrero de 1874, después de deliberada en Cámara de Consejo (Daloz, 1874, 1, 103).

2 Tolosa, 15 de Mayo de 1875 [Daloz, 1876, 2, 155].