

UNIVERSIDAD DEL GUZCO

SUMARIO

OCTAVIO USANDIVARAS

CONCEPTO JURIDICO DE BIENES INMUEBLES PARA EL EFECTO DE LA HIPOTECA I SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Tesis para optar el grado de doctor
en la Facultad de Jurisprudencia

--1921--



SUMARIO

CONCEPTO JURIDICO DE BIENES INMUEBLES PARA EL EFECTO DE LA HIPOTECA I SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

—I—

Breve reseña del origen i desarrollo histórico de la hipoteca.—

II

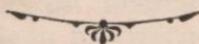
Objeto de la hipoteca —D: las cosas mixtas.—
Pertenenencias i partes integrantes.—

III

De las cosas que por asimilación son inmuebles en cuanto puedan constituir objetos de la hipoteca.—

CONCLUSION

Razones por las que los inmuebles tienen el privilegio de la inscripción de la hipoteca.—





CONCEPTO JURIDICO DE BIENES INMUE- BLES, PARA EL EFECTO DE LA HIPOTE- CA I SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

I

Breve reseña del origen i desarrollo histórico de la hipoteca.—La hipoteca es un derecho real sobre cosa ajena, merced al cual el acreedor garantiza un préstamo haciéndose pago con el precio de ella, en caso de incumplimiento.

Como se vé, es un derecho *in re aliena*, en garantía de un crédito, que no requiere la traslación de la cosa hipotecada del poder del deudor al del acreedor. Su naturaleza es accesoria, porque su origen, extinción i demás vicisitudes dependen de la suerte de la obligación que garantiza.

Antes de hacer el estudio jurídico sobre lo que constituye el objeto de este contrato, haremos una lijera reseña acerca del origen i desarrollo histórico de la hipoteca.

El Derecho Romano, fuente exclusiva de todas las instituciones jurídicas, lo es también en cierta manera de la garantía hipotecaria, ya que adaptó a sus necesidades, haciéndonos llegar con los caracteres que casi en su totalidad conserva, esta institución trasplantada de Grecia.

En los primeros tiempos de Roma fue la *fiducia* el medio de asegurar un crédito, valiéndose de una especie de venta condicional de la cosa dada en garantía del crédito, la que podía retrotraer el deudor, con el pago de la deuda dentro del término que se hubiera estipulado. El acreedor tenía al dominio sobre la cosa dada en garantía, sujeto a la condición resolutoria del pago de la deuda, la que si no se realizaba daba lugar a que el acreedor quedase como propietario de la cosa.

De esta forma de contrato pasó a otra de estructura más avanzada, i ésta fue la del *pignus*, que consistía en solo la posesion de la cosa, sin que al acreedor que la tuviera en garantía de su crédito se le atribuyera ningún poder jurídico sobre ella, que no fuese sino la del simple tene dor de la cosa ajena.

La simple posesión derivada del *pignus* era consecuencia de la facultad de retener la cosa como garantía de su crédito, sin que el acreedor pudiera hacer suyo el bien en caso de incumplimiento; estando solo facultado para venderlo, haciéndose responsable del exceso del precio sobre la cantidad que estuviere destinada a cancelar su acreencia. Es pues, un derecho real, privilegiado, consistente en la prelación del crédito pignoraticio sobre todos los demás.

La posesión derivada del *pignus* podía transformarse en dominio en caso de incumplimiento del deudor, merced al pacto de *lex comissoria*, que era en buena cuenta la cláusula penal del

contrato de *pignus*. Esta estipulación antijurídica fué prohibida por Constantino, "porque podía resultar perjudicial al deudor, cuando la cosa empeñada tuviere un valor muy superior al total importe de la deuda, en seguridad de la cual fue constituida" [1]

La importancia del crédito i las nuevas orientaciones jurídicas dieron lugar a la hipoteca, que es una institución más adelantada que las anteriores, i que revolucionó el concepto en que aquellas se hallaban fundadas. El *pignus* i la *fiducia* requerían la traslación de la cosa a poder del acreedor, para que éste, por medio del dominio o la posesión, estuviere seguro del crédito; no sucediendo cosa semejante en la hipoteca, que, sin sacrificar el derecho de usar i gozar de la cosa, podía ser ésta objeto de garantía de un crédito, continuando en poder del propietario i sólo afecta a la acción persecutoria del acreedor en caso de incumplimiento.

Los romanistas atribuyen el nacimiento de esta relación a los derechos que tenía el propietario de fundos rústicos, sobre los instrumentos de labranza, herramientas, frutos percibidos o por percibir, i demás impensas introducidas por el conductor, para ser pagado privilegiadamente con ellas de la merced conductiva, en caso de incumplimiento.

Posteriormente el pretor Salvio dió a los acreedores sin posesión, que estuvieren garantizados hipotecariamente por alguna cosa, los mismos derechos que el acreedor *pignoraticio* tuviera sobre las cosas dadas en prenda. Esta acción fué reforzada por la *serviana*, que en los casos de hipoteca tenía el acreedor el mismo derecho

(1) Felipe Serafini. Instituciones de Derecho Romano. T. I Pg. 502.

real sobre la cosa, como si ésta se hallase en su poder a título de *fiducia*.

Con el trascurso del tiempo fueron desvirtuándose las antiguas instituciones de la *fiducia* i el *pignus*, no quedando sino la hipoteca i el *pignus*, con casi todas las modalidades que conservan hoy mismo.

Los romanistas manifiestan, la imposibilidad de conocer, la época en que el derecho real de los dueños de fundos rústicos sobre las cosas introducidas por el conductor, para ser pagado preferencialmente de sus créditos, hubiese evolucionado, adquiriendo el desarrollo con que se conoce la hipoteca en tiempos posteriores, que abarca mayor amplitud, extendiéndose como sólida garantía de numerosas obligaciones.

II

Objeto de la hipoteca.—En el antiguo Derecho Romano podían constituir objeto de la hipoteca todas las cosas que pueden ser a su vez objeto del derecho de propiedad, ya sean muebles o inmuebles, fungibles o no fungibles, corporales o incorporales.

Las cosas afectas a una garantía hipotecaria, podían ser perseguidas por el acreedor cualquiera que sea el poder en que se hallasen; pero como el derecho preferencial del acreedor pudiera ser incompatible con los derechos que hubieren adquirido terceros, por cualquier título traslativo de dominio, en la cosa hipotecada, de buena fé e ignorando que estuviere afecta a ese gravamen, hubo necesidad de rodear de mayores garantías, para evitar naturales confusiones emanadas de la excesiva amplitud que los romanos dieran a las cosas hipotecables; de allí la necesidad de revestir de ciertas formalidades en

cuanto a su celebración i a la necesidad de restringir el número de las cosas hipotecables.

Las legislaciones modernas han convenido en rodear de una serie de formalidades i requisitos la garantía hipotecaria, para hacer de ella una realidad i para destruir la incompatibilidad con los derechos de terceros de que hablamos, por lo que estan de acuerdo casi todas, en que solo son hipotecables los bienes inmuebles, esto en cuanto al objeto, i que se hallen inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble, que es el requisito indispensable en cuanto a la formalidad.

El artículo 2020 de nuestro Código Civil dice: "Hipoteca es el gravamen que se impone sobre un inmueble a favor de un tercero, en seguridad de un crédito o de una obligación". De esta definición se desprende la conclusión de que sólo los inmuebles son susceptibles de hipoteca. Ahora veamos qué es lo que entiende nuestro Código por inmueble.

De la primera clasificación matriz de cosas corporales e incorporales, que nuestra legislación adopta en su art. 454, se deriva la que de las primeras se hace en muebles, inmuebles i mixtas. El art. 455 dice: "Las cosas corporales son muebles o inmuebles. Muebles, las que sin alteración pueden ser llevadas de un lugar a otro, Las demás son inmuebles. Los semovientes se comprenden en las muebles". Como se vé en este artículo no trata de las cosas mixtas, es decir, de aquellas que por circunstancias especiales pueden ser consideradas como inmuebles, i de las que trataremos más adelante.

Las definiciones i clasificaciones anteriores, concuerdan con el criterio clásico del Derecho Romano, i con el que inspira las legisla-

ciones de todos los países al respecto.

Si bien es cierto que el Derecho Romano no atribuía a estas distinciones, la misma importancia que las legislaciones modernas le dan, resulta un error lo afirmado por algunos romanistas, de que tal distinción no existía en esa época; pues, como bien dice Ortolán, en su obra "Instituciones del Derecho Justiniano," que, a pesar del deficiente criterio que tenían al respecto de las diferencias substanciales de muebles e inmuebles, no dejaban de llevar consigo desde los primitivos tiempos muchas consecuencias de suma importancia, tanto en el orden público como en el privado, como en las reglas sobre el botín, la *usucapión*, *el uti possidetis i el utrobi*, en la *mancipación*, en los *modos de adquirir por la antigua forma de la actio legis sacramenti etc.*

De las cosas mixtas.—Aún cuando el Código no las denomine como mixtas a las cosas muebles que por asimilación pueden ser tenidas como inmuebles, nosotros, por ordenar i dar mayor comprensión las llamaremos así. El artículo 456 trata de ellas, i dice. "Pertencen a la clase de inmuebles: 1º. Los campos, estanques, fuentes, edificios, molinos, i, en general, cualquier obra construida con adherencia al suelo, para que permanezca allí mientras dure. 2º. Los frutos pendientes i las maderas antes de cortarse; los ganados i demás objetos que hacen parte del capital de un fundo; las cañerías, las herramientas, las prensas, las calderas, las semillas, los animales dedicados al cultivo, i todos los objetos destinados al servicio de la heredad. 3º. Los materiales que han formado un edificio i que están separados de él mientras se reparan, i todas las cosas colocadas en el

fundo, para que permanezcan en él perpetuamente”.

Vemos que muchas cosas que por su naturaleza física deberían estar incluidas en la clasificación de bienes muebles, por las circunstancias especificadas, son consideradas como inmuebles, como los materiales de construcción, los instrumentos de labranza, las herramientas etc., sin establecer el menor distinguo entre ellas, como lo hacía el Derecho Romano.

Pertenencias i partes integrantes de un inmueble.—

Nuestra legislación incurre en los mismo errores que la de España e Italia, en cuanto a la interpretación de estas cosas que por asimilación son inmuebles: Se ha hecho una lamentable confusión entre lo que son pertenencias de un fundo i partes integrantes del mismo, haciendo la inclusión de herramientas, maquinarias, prensas i todos los objetos destinados al servicio de la heredad, que los califica como inmuebles, no siendo si no *pertenencias* destinadas al fundo, para su comodidad, ornato o utilidad. Corrobora lo que tenemos dicho, lo afirmado por Serafini, que “las pertenencias de un fundo o de una casa, lo mismo pueden ser muebles que inmuebles; i, así, por ejemplo, las llaves de las puertas son pertenencias de la casa, la paja, el heno, el estiércol, son pertenencias del fundo, al cual están destinados, i lo mismo podemos decir de los rodrigones o estacas de las viñas, pero tales cosas no dejan por eso de ser muebles, i de que deban aplicarse sobre ellos todos los principios que regulan las cosas muebles.

Para tener una idea más concreta acerca de las diferencias que establecía el Derecho Romano entre cosas integrantes i pertenencias, distinción que asume un gran interés doctrinario,

es necesario referirnos a las cosas principales i accesorias. Es común el caso en que se nos presentan muchos objetos o cosas que se hallan en comunión física o jurídica, que la existencia de una de ellas se halle incluida necesariamente en la de la otra. Ordinariamente esa confusión se establece artificialmente con un fin predeterminado, cual es el de dedicar las cosas menos valiosas o menos interesantes, a los fines que ha de llenar la cosa con la cual se juntan, hecho que da lugar a la distinción de cosas principales i accesorias.

Las relaciones que pueden mediar entre las cosas principales i accesorias, pueden derivarse ya de una unión material de la una con la otra, estableciéndose una relación forzosa, en la que una de las partes constituye parte integrante de la otra; o de la unión nacida de la causa i del móvil para el que las cosas se destinan, siendo éste un vínculo exclusivamente de derecho.

Son, pues, partes integrantes de una cosa principal, todas aquellas que de una manera espontánea o artificial produce el suelo, lo mismo que las construcciones, con relación al lugar donde se hallan ubicadas. Los elementos que de una manera artificial o natural se hallan juntos, en una relación tal, que no sea posible su lógica separación, o que en el caso de producirse, les haga cambiar de naturaleza o de modo de ser, como se trata de las vigas, de los techos, los empotrados etc., constituyen también partes integrantes de la cosa principal, a la que se hallan adheridos.

Existe, pues, una diferencia sustancial entre las partes integrantes i las pertenencias que son todas las cosas que en su condición de accesorias, tienen una vida independiente de la principal, con la sola limitación del fin para el que fue-

ron destinadas, de tal manera que su sola separación de la cosa a la cual sirven, no las haría variar de naturaleza, ni de modo ordinario de ser, como las herramientas, las semillas, solo en el caso de que aún no se hubiese utilizado, las calderas i todos los objetos destinados al servicio de la heredad.

Las cosas integrantes, como constituyen parte de la cosa con la cual se hallan en relación natural o artificial de carácter forzoso, siguen la suerte de ésta, conforme a la regla que daba Ulpiano: "*accessio cedit principal*", de manera que, si la cosa principal es inmueble, participan de este mismo carácter todas las cosas integrantes.

La distinción entre partes integrantes i pertenencias, como vemos, es bastante clara i mal puede tachársela de que es casuística. De la misma diferenciación se deriva efectos sumamente interesantes en la antigua legislación de Roma; así se daba el caso de venta de una cosa principal, en la que el vendedor no solo se hallaba obligado a entregar al comprador las pertenencias anteriores al contrato de venta, sino las que hubiere adquirido natural o artificialmente la cosa principal aún después del contrato hasta el momento de la tradición.

El efecto más interesante, i que guarda mayor relación con el presente trabajo, era el que se producía con el caso de hipoteca, que, de manera análoga a la anterior, el gravamen se hacía extensivo a todas las cosas que en condición de pertenencias se hallaren en la principal, cualquiera que fuese el tiempo en que se hubieren construido, mejorado o creado:

Además se deducían otras consecuencias, que, a manera de precedentes legislativos de una legislación matriz, tienen singular importancia,

como son las de que el poseedor de la cosa principal lo era también de las partes integrantes, i la de que el propietario, en pleno uso de sus derechos sobre la cosa principal, podía reivindicar en cualquier tiempo de sus derechos de propiedad sobre las partes integrantes de ella.

Las diferencias son radicales en cuanto a las consecuencias jurídicas de las cosas denominadas pertenencias, en las que difieren de manera absoluta las soluciones planteadas para el caso de las partes integrantes. Así, el poseedor de la cosa principal, no lo es de las pertenencias, las cuales pueden ser reclamadas por sus antiguos propietarios. Si las pertenencias están en relación de servicio con la cosa principal, no es suficiente este hecho para que cambien de naturaleza, ni bajo el aspecto jurídico, por más de que la cosa a la cual se hallen subordinadas sea inmueble.

El efecto de más importancia, i que tiene relación con la índole de este trabajo, es el que, en los casos en que se hubieren realizado contratos, ya sea enajenando o gravando la cosa principal, los efectos legales solo surtían sobre las pertenencias existentes en el momento mismo en el que el contrato se hubiere realizado; así en el caso de hipoteca, el gravamen no se extendía a todo cuanto se hubiere introducido en el fundo de manera posterior, en condición de pertenencia, i el propietario de él, estaba facultado para librar estas cosas de cualquier obligación a-posteriori.

Ya dijimos anteriormente que nuestro código, no hace diferencia entre las cosas que están unidas a otras por una relación de servicio o de mera utilidad i las que están vinculadas forzosamente, de allí que generalice su concepto en el art. 2046, al decir, "que la hipoteca se extien-

de a todas las partes de la cosa hipotecada i a todos sus accesorios”.

III

De las cosas que por asimilación son inmuebles en cuanto puedan constituir objeto de la hipoteca.—

Para nuestra legislación hipotecaria especial son tacitamente admitidas todas las cosas que el Código Civil señala como susceptibles de ser hipotecables. Así el art. 2020, ya indicado, se refiere en general a los inmuebles, como que pueden servir de objeto de la hipoteca. El art. 2023, dice: “Pueden ser hipotecados: 1º Los bienes inmuebles que son de libre disposición i sus accesorios reputados inmuebles conforme a este código 2º El usufructo i sus accesorios durante la vida del usufructuario. 3º El dominio directo o útil de una cosa enfiteútica”. En esta última disposición, en su inciso 1º, vemos cómo se refiere de una manera expresa a que los accesorios reputados inmuebles en el código, pueden ser susceptibles de inscripción. Se desprende de su simple enunciado un contrasentido jurídico, dado el caso de que autoriza la hipoteca en términos generales, de cosas que en sí no reúnen los requisitos suficientes de identificabilidad para ser objeto de hipoteca. Hallaríamos alguna justificación al hecho, de que la hipoteca de la cosa principal comprendiera la de las accesorias reputadas inmuebles, aún sin distinguir entre pertenencias i partes integrantes; pero el que cada una de ellas, independientemente del vínculo que las úne a la cosa principal, fuere capaz de hipoteca autónoma, no es ni podría ser justificable.

Conforme a lo dispuesto en el art. 2023, inciso primero, al art. 2020 i al art. 456, cualquiera tendría derecho de inscribir su dominio o

el gravamen que le favoreciere sobre las cosas que merced a circunstancias especiales de analogía, adherencia, destino, mezcla etc. son consideradas como inmuebles, de una manera independiente de la cosa principal. Así el caso en que el propietario de una heredad resolviese vender los instrumentos de labranza, las maquinarias o cualquier cosa análoga, el nuevo dueño de ellas creería estar capacitado legalmente para pedir la inscripción de sus derechos en el Registro. También se creería capacitado para hipotecarlos i hacer que se inscriba de una manera autónoma el gravamen en el Registro. Una estatua, un instrumento o vasija, los abonos de una finca, no pueden ser objeto aislado, determinado e independiente de inscripción, porque es posible su fácil identificación. No existe, pues, en estas cosas, la garantía de una siquiera relativa inmutabilidad, para que reposen sobre ellas todas las finalidades de una garantía hipotecaria. No se puede delimitar de una manera precisa la cosa objeto de la inscripción hipotecaria, entonces mal podrá pensarse en que la amplitud legislativa de estos artículos, llegue abarcar cosas que el Legislador no pensó seguramente incluir entre sus alcances.

Lo que acabamos de decir anteriormente, no se opone a que las mismas cosas puedan servir de objeto a nuevos vínculos de derecho independientes de la cosa principal, ya sea de dominio, de uso, o que puedan ser hipotecados, dados en prenda o dispuestos en cualquier otra forma. La restricción a que aludimos i sobre la que hacemos hincapié, es a la de, que la cosa accesoria no pueda ser inssrita en el registro como objeto de un derecho de dominio, uso o de un gravamen hipotecario, independientemente de la cosa principal. Esa restricción es natural, porque para la

misma legislación civil, tales cosas se reputan inmuebles solo por una ficción jurídica, teniéndose en cuenta siempre la cosa principal i mientras perdure la relación que les infunde ese carácter de inmueble. De otro modo se abriría una válvula peligrosa, por la cual se harían inmuebles cosas que solo por asimilación son consideradas como tales.

El mismo código hace limitaciones pecisas acerca de las causas que inspira su criterio para involucrar entre los inmuebles a cosas que físicamente son muebles; así cuando se dice: "en el caso de que las cosas se hallen colocadas de tal manera que pueda deducirse que estuvieron destinadas al servicio de la heredad", o "si se destinan por el propietario a la industria o explotación que se realiza en la heredad", o "cuando estén unidas a la tierra o formando parte integrante del edificio o heredad" etc.

De todo esto se deduce que, para el efecto de ser inscritas las cosas, tienen que ser inmuebles de realidad. Las cosas accesorias: pertenencias o partes integrantes, asumirán los caracteres de inmuebles cuando sean incluidas en la condición de tales, a raíz de la inscripción de la cosa principal, ya sea de tierra, edificio o heredad. Así es que solo bajo el aspecto de dependencia es para la ley inmueble aquella cosa que, sin ese vínculo carecería de todos los requisitos físicos i jurídicos de la inamovilidad.

Si lo accesorio se grava independientemente de lo principal, estando éste inscrito en el Registro, o se trasfiere valiéndose de cualquiera de los medios permitidos por la ley, puede el nuevo adquirente hacer que su nuevo derecho sea susceptible de inscripción? No hay ningún inconveniente, dado el caso de que una transmisión general de la cosa principal, o un gravamen total sobre

ella, con la cual se halla en relación de servicio o de utilidad, no tendría lugar, garantizándose de esta manera el derecho del propietario de la parte accesoría a no ser absorbido por un posterior adquirente.

Ya dijimos que estas inscripciones no se harían de una manera independiente de la cosa principal, pues se prestaría a lamentables confusiones i a hacer infinita la labor del Registro, sino, se haría constar en el asiento de la cosa principal, la cuestión referente a la cosa accesoría.

Las cosas que se inscribieron junto con el inmueble, en condición de pertenencias o partes integrantes, conforme al criterio que hemos dado de ellas, pueden ser objeto de transacciones posteriores e independientes; de tal manera que la inscripción de ellas no es obtáculo para que el propietario las disponga a su sabor. En nuestro concepto, cuando los capitales de un fundo, los utensilios, las maquinarias i demás objetos que fueron inscritos con la cosa principal, fuesen objeto de transferencias posteriores, i su valor excediese de determinada suma, debería de ser anotada esta circunstancia. Se dá el caso de que las oficinas, por ejemplo, además del valor propio, que a veces excede al de la cosa sobre la cual se hallan ubicadas, tienen el de mejorar su asiento, sin las cuales las propiedades desmerecerían tanto de valor, solo comparable a la cantidad que se le extrajo. La desaparición clandestina de elementos de tanto valor, es lo mismo que crear gravámenes de la misma cuantía de las cosas desintegradas, lo que está ya de más impugnar por las múltiples razones que la hacen no solo inútil, sino nociva i perjudicial.

De todo lo dicho se deduce, de que es inconveniente de que los códigos modernos solo par-

tan del supuesto de que todas las cosas son muebles o inmuebles, existiendo verdaderamente las cosas mixtas, cuales son no solo los muebles que se hacen inmuebles por su destino o por incorporarse a un objeto de esta categoría, sino también algunos inmuebles que se hacen muebles como sucede hoy con frecuencia con los árboles que se hacen muebles, ya que son susceptibles de trasplantarse i con ciertos monumentos i algunos edificios aún, como las casas modernas cuyo expendio se incrementa día a día, siendo susceptibles a ser armadas o desarmadas para ser trasladadas a grandes distancias. Hay opiniones de jurisconsultos que robustecen la tendencia moderna de crear esta nueva clasificación, que, verdaderamente, sería de consecuencias muy plausibles para todas las legislaciones.

CONCLUSION

Razones por las que los inmuebles tienen el privilegio de la inscripción i de la hipoteca.—Se tiene como base para el Registro de la Propiedad la cosa inmueble, tanto para garantizar los derechos que sobre ellas se hayan tenido i se tienen, como para precaver de cualquier eventualidad posterior que hiciera peligrar los derechos sobre la cosa misma.

El inmueble es indiscutiblemente la cosa por excelencia sobre la que puede radicar el crédito real, por las circunstancias singularísimas de que ella tiene los caracteres relativos de la inamovilidad, de la indestructibilidad i de la identificabilidad.

Por la inamovilidad se presume que la cosa ha de ser siempre aquella que se halle en determinado lugar, sin que pueda ser susceptible de desaparecer por sí misma, por obra de la natura-

leza o la mano del hombre. Esa cosa sometida a un sistema medianamente perfecto de Registro, en el que se hagan constar todas las vicisitudes por las que atraviesa, i que impropriamente podíamos denominar biografía de la propiedad, constituirá una base poderosa para realizar sobre ella múltiples transacciones, siendo la mayor parte de las veces innecesaria su transferencia, para hacerse de capitales, dado el caso de que cualquiera que sea el poder en que se halle, el bien será el mismo que ocupa un determinado lugar del espacio, pudiendo de esta manera responder de los gravámenes creditorios que sobre él radiquen, merced a la acción persecutoria que el favorecido por el derecho real pudiera entablar.

Por la indestructibilidad, la cosa no se halla sometida a las mismas eventualidades que las fungibles, por ejemplo, las que sería utópico pensar siquiera que fuesen objeto de registro i de hipoteca. Hay cosas que por su naturaleza están destinadas a consumirse, sirviendo de esta manera al fin de su existencia; i hay otras que sin estar destinadas a desaparecer cumpliendo una misión propia, están sometidas a fáciles menoscabos, deterioros i aún a completa desaparición. Adoleciendo de estas circunstancias una cosa, sería imposible registrarla, porque al cabo de algún tiempo ya no existiría, o en caso de perdurar sería en distinta forma o en proporciones sumamente inferiores a las que la cosa tuviera en la época del gravamen o del registro. Las cosas inmuebles, como ya se ha dicho, están favorecidas por esta cualidad, por supuesto en manera relativa, ya que todo es susceptible de destrucción o notable menoscabo en el tiempo i el espacio, la que unida a la anterior i a la de ser fácilmente identificables, las constituye como las co-

sas ad-hoc para ser inscritas.

La identificabilidad es una de las cualidades esenciales de las cosas inmuebles, sin que sea tampoco, exclusiva de estas, pues hay otras cosas que sin ser inmuebles tienen este requisito, que es suficiente muchas veces para capacitar a las cosas, haciéndolas susceptibles de inscripción i de hipoteca, como sucede con las naves.

Por la identificabilidad, como su propio nombre lo indica, la cosa es fácilmente reconocible, cualquiera que sea el lugar donde se halle. Esta es una cualidad que reviste a las cosas de una garantía primordial en orden al crédito. No es aventurado suponer que hayan personas que quieran sanear sus derechos adquiridos mediante la incorporación de las cosas identificables en un sistema amplio de Registro de la Propiedad; o que conservando sus derechos de dominio i posesión sobre ellas, es decir el uso i goce de ellas, deséen abrir créditos de múltiple naturaleza, ya sea gravándolas con una hipoteca, por ejemplo, ya que el valor i la utilidad de las cosas por excelencia identificables, estriba en la satisfacción que proporciona su uso. Así tenemos el caso de muchos bienes muebles por su naturaleza, además de las naves, que poseen un valor inestimable i que son por excelencia identificables, como las grandes obras de arte pictórico o escultórico emanadas de artistas inimitables como La Gioconda o La Cena, de Vinci; la Estatua de Moisés, de Miguel Angel; La Escuela de Atenas, El Parnaso, o La Bella Jardinera de Rafael; los museos artísticos, históricos o paleontológicos, que por sí constituyen un valor también inestimable; las reliquias i en fin todo bien, que al lado de su identificabilidad úna un valor intrínseco a veces muy superior a la de cualquier inmueble. Además hay otra circunstancia que refor-

zaría la necesidad de que tales bienes sean inscribibles e hipotecables, dado el caso de que la única retribución que proporciona a sus propietarios es eminentemente altruista, sin carácter utilitario de ningún género, reduciéndose por lo general a la simple contemplación de la belleza, o al conocimiento de estudios eminentemente especulativos. Porque es injustificable que quien sea dueño o poseedor de tales cosas, no sea capaz de apelar al crédito sin necesidad de deshacerse, aunque sea precariamente, de un algo que puede constituir parte integrante de su propia personalidad.

El carácter de identificables de que gozan debe abrirles un lugar en el Registro, en el que se haga constar todas las vicisitudes por las que atraviesen las cosas, garantizándose de esta manera el derecho de los propietarios i de los acreedores de cualquier gravamen que sobre ellos se pudiera crear. Las transferencias i las imposiciones de gravámenes se harían con todos los requisitos con que se realizan actos semejantes en los inmuebles.

El motivo primordial por el que las cosas responden a determinados derechos creditorios i son capaces de ser registradas es el de la identificabilidad e indestructibilidad relativas, por lo que resulta una ficción la de estimar como inmuebles a las naves, lo que no tiene razón de ser; pues, su asimilación entre las cosas que pueden responder de dichos créditos i que sean inscribibles, no emana de ningún esfuerzo imaginativo jurídico, sino simplemente, de que son valiosas, inconfundibles e identificables, cualidades que las capacitan ampliamente para responder de cualquier gravamen.

Éstos mismos caracteres reconocidos por la práctica en los buques, que están sujetos a un

sistema de Registro perfectamente establecido i a la Hipoteca Naval, pueden hacerse extensivos a todos los bienes que posean cualidades semejantes de valor, identificabilidad e indestructibilidad. Es natural que tendría que primar un criterio taxativo para hacer esas inclusiones, para de esa manera evitar el abuso i el desorden. El registrador ateniéndose a esas normas taxativas, vería el caso de procedencia o improcedencia para el efecto de la inscripción o imposición de algún gravamen sometido a Registro, lo que salvaría cualquier dificultad.

Cuzco, a 9 de noviembre de 1921.

Octavio Usandivaras

V° B°

Giesecke

