

## LAS COSAS REGISTRABLES Y EL PACTO COMISORIO

por

Luis MOISSET de ESPANÉS y Beatriz JUNYENT de SANDOVAL

Zeus, T. 33, J-56 y en Zeus-Córdoba, T. 1, N° 5, p. 275

---

### SUMARIO:

I.- Nuevas categorías de cosas

II.- El pacto comisorio y su prohibición en materia de cosas muebles

III.- Cosas registrables

IV.- Conclusiones

---

### I.- Nuevas categorías de cosas

Nuestro Código civil al estudiar las cosas consideradas en sí mismas, las clasifica en muebles e inmuebles. Esta distinción tradicional constituía la clasificación más trascendental a la época de sanción del Código. Se basaba en la gran importancia económica de los inmuebles frente al relativo valor de las cosas muebles, al punto de que existe un viejo aforismo que expresa: *res movilis, res vilis*, dando a entender que las cosas muebles no tienen relevancia o significación. Recordemos que en la Edad Media la base de la riqueza era inmobiliaria y la propiedad de la tierra confería a sus titulares también poder político; de allí que las leyes estableciesen la distinción capital entre muebles e inmuebles, clasificación que se proyecta todavía en muchos códigos contemporáneos, como el nuestro.

A través de la historia advertimos una necesidad de distinguir los bienes de "mayor valor económico", pero no siempre ese "mayor valor" coincide con los inmuebles. Basa recordar la

clasificación más significativa del derecho romano: *res Mancipi* y *res nec Mancipi*, donde siendo las primeras de gran importancia económica sólo podían ser objeto de propiedad por los ciudadanos romanos, y su régimen jurídico se distinguía del aplicable a las cosas de menor valor para las cuales no se exigían las mismas formalidades.

En sistemas jurídicos modernos podemos citar otro ejemplo en el derecho civil de los países socialistas, en el cual la distinción trascendental se traza entre los bienes de producción y los de consumo o uso personal.

Con el correr del tiempo la importancia económica de los bienes inmuebles se va relativizando a medida que comienza a tomar auge la riqueza mobiliaria; el crecimiento económico y circulatorio de los bienes muebles comienza a visualizarse luego de la revolución industrial. Ello ocurre en relación a ciertos muebles, cuya importancia dentro del tráfico comercial y su posibilidad de individualización, hacen que sea factible la anotación en un registro (similar a los existentes para inmuebles) de las modificaciones que se operen en su situación jurídica. De esta manera se garantiza a los terceros el poder conocer los derechos existentes sobre esas cosas que no por ser muebles dejan de ser importantísimas en el patrimonio de una persona (pensemos que actualmente el valor de un automóvil excede -más de una vez- al de una casa).

Se trata de excluir a determinados muebles de la presunción del artículo 2412 del Código civil, por la cual la sola posesión de la cosa, de buena fe y a título oneroso, hace presumir su propiedad si la misma no fuere robada o perdida, remplazándola por la publicidad registral. Así leyes especiales comienzan a exigir, para los cambios de situación jurídica, "**su registración**", abriendo paso a una nueva clasificación: bienes registrables y no registrables. Dentro de los primeros encontramos a los inmuebles y a toda esta gama de muebles cuyo valor económico es grande y que son susceptibles de individualización: dentro de los segundos encontramos los bienes de menor valor.

Esta evolución es receptada también por nuestro Código civil a través de la reforma del año 1968 a los artículos 4016 bis y 1277; el primero se refiere a la prescripción adquisitiva de los bienes muebles registrables, estableciendo un plazo diferente al de la prescripción de los restantes bienes muebles; la segunda de las normas referidas requiere el consentimiento de ambos cónyuges para disponer o gravar los bienes gananciales cuando se trate de inmuebles o "de bienes muebles registrables".

Resulta evidente que la distinción entre muebles e inmuebles, que en el momento de la sanción del código era trascendental, hoy es anacrónica.

## **II.- El pacto comisorio y su prohibición en materia de cosas muebles**

El artículo 1374 prohíbe expresamente el pacto comisorio en la venta de cosas muebles. El fundamento es la falta de publicidad y el peligro que ello acarrearía a los terceros que no tienen posibilidades de conocer la situación jurídica de los bienes muebles, más que a través de la exteriorización posesoria (art. 2412).

Por lo tanto, debemos limitar el alcance de esta norma a las "cosas muebles comunes", sin que sea posible en ningún caso su aplicación a los "muebles registrables", y que para estos rige la publicidad registral. El fundamento de la norma se desvirtúa si pretendemos aplicarla a bienes registrables porque en esos casos los terceros están en condiciones de conocer perfectamente los derechos existentes sobre ellos.

La doctrina no es pacífica en la interpretación de esta norma ya que luego de las reformas introducidas en nuestro cuerpo legal en 1968, se plantea a simple vista una contradicción de éste con la nueva redacción del artículo 1204. Así autores como

MIQUEL<sup>1</sup> opinan que el artículo 1374 "debe considerarse derogado y que el pacto comisorio se aplica tanto a muebles como inmuebles". RAMELLA<sup>2</sup>, por su parte, afirma que la norma en cuestión se mantiene subsistente, bien entendido que sea su alcance, esto es restringido al pacto comisorio expreso.

Limitándonos a los "bienes muebles comunes", como señalamos con anterioridad, creemos en la posibilidad de funcionamiento de la condición resolutoria implícita o tácita mientras la cosa permanezca en posesión del adquirente. Con respecto al pacto comisorio expreso, no puede admitirse ante la imposibilidad de los terceros para conocerlo.

### III.- Cosas registrables

A las cosas muebles registrables jamás les fue aplicada la prohibición del pacto comisorio contenida en el segundo párrafo del artículo 1374 del Código civil. Ya nos hemos referido a la exclusión de estas cosas de la aplicación del artículo 2412. En la actualidad, habiéndose incorporado a nuestro Código civil normas que regulan la categoría de cosas registrables, podría sostenerse que para ellas y con relación al pacto comisorio, se advierte una laguna normativa. Frente a esto debemos recurrir por analogía a las normas más próximas que en este caso son las correspondientes a los otros bienes registrables.

Desde antaño así se ha hecho y a modo de ejemplo podemos citar la procedencia del pacto comisorio en los contratos de la navegación respecto de los buques, aplicándose a ello lo normado en el artículo 216 del Código de comercio.

En la actualidad algunas leyes especiales han resuelto el problema en forma expresa. Así la ley 20.378 de equinos pura

---

<sup>1</sup>. Juan Luis MIQUEL, Resolución de los contratos por incumplimiento, Depalma, Buenos Aires, 1979.

<sup>2</sup>. Anteo E. RAMELLA, La resolución por incumplimiento. Pacto comisorio y mora en los derechos civil y comercial, Astrea, Buenos Aires, 1975, p. 264.

sangre de carrera, en su artículo 3, categóricamente dispone que la prohibición del pacto comisorio contenida en el artículo 1374 del Código civil no se aplica a esos animales.

Las Sextas Jornadas de Derecho Civil, realizadas en Santa Fe el año 1977, se pronunciaron sobre este tema. El despacho mayoritario resolvió la improcedencia del pacto comisorio respecto de las cosas muebles, salvo que fueran registrables. El despacho minoritario va más lejos y afirma que el pacto comisorio es permitido en la compraventa de cosas muebles, salvo el derecho de los terceros adquirentes de buena fe de una cosa mueble no robada ni perdida.

#### IV.- Conclusiones

1) El automotor es una cosa registrable y por ende queda fuera del régimen jurídico aplicable a las cosas muebles.

2) No le es aplicable la prohibición del pacto comisorio prevista en el artículo 1374 del Código civil; ésta sólo es aplicable a los muebles comunes.

3) Con la incorporación a nuestro Código civil de normas que regulan la nueva categoría de cosas: "registrables y no registrables", se advierte una laguna normativa con respecto al pacto comisorio y debemos recurrir por analogía a las normas más próximas.

4) El pacto comisorio o condición resolutoria debe funcionar siempre que el tercero lo conozca o pueda conocerlo.

5) Tratándose de la condición resolutoria implícita procede en caso de que se adeude parte del precio si ello consta en el Registro y por lo tanto existe la posibilidad de conocerlo.

6) Si el pacto fuere expreso, sólo será viable la resolución por esta vía si dicho pacto figura en el Registro.