

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**USUFRUCTO(\*) (247)**

JORGE HORACIO ALTERINI

DR. ALTERINI. - No es fácil suceder en la exposición al doctor Orelle, porque su disertación ha sido ilustrada y didáctica. Por eso acudo a la vía más simple, que es la de no volver sobre el tema, que ya ha sido suficientemente presentado. Destaco la generosidad que me ha dispensado el doctor Orelle, en la misma línea de ideas del doctor Olivé.

Marcando lo que dijo el doctor Olivé acerca del teleteatro, permítanme que exponga de pie para dar un aspecto un poco más teatral a este tema del usufructo, del cual nunca estubo desalentado, aunque diversas obras eran muy agnósticas sobre el futuro del instituto. ¡Qué paradoja! Hoy, en el Colegio de Escribanos, tan unido a las realidades vivas, el doctor Orelle y yo, desde ángulos distintos, vemos perfiles muy prácticos en el derecho de usufructo.

¿Adónde voy a dirigir mi mirada? Tenía algunas dudas, pero el 25 de julio de este año se publicó en el diario *Ámbito Financiero* un trabajo vinculado con el usufructo, redactado por los doctores Ival Rocca, padre e hijo, y Abatti, en el que se refieren a la conveniencia que puede exhibir el usufructo comparado con la locación, respecto de las necesidades que normalmente atiende esta última institución. Dicho artículo no tiene citas, probablemente por las modalidades de los periódicos.

Recordé, cuando tuve acceso a ese trabajo, que nuestra tesis doctoral, defendida en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional de La Plata el 6 de setiembre de 1967 - estamos cerca de los veinte años -, casualmente se llamaba "El usufructo y la habitación como sucedáneos de la locación", tesis doctoral que tuvo difusión pública a través de Editora Platense, con pie de imprenta el 15 de mayo de 1970, bajo el título *La locación y los derechos reales, con función equivalente*.

Reivindico esa idea, con el entusiasmo de pensar que una elaboración de lejana data tardó en fecundar, pero fecundó. Y hoy somos varios los que pensamos que necesidades económico - sociales que tradicionalmente ha satisfecho la locación, pueden ser cumplimentadas con eficacia a través del usufructo, y a ese tema vamos.

Cuando redacté mi tesis existía un régimen muy cerrado para las locaciones. Cuando tuve que defenderla, el 6 de setiembre de 1967, fugazmente había cambiado el sistema, porque el 2 de agosto de ese mismo año se dictó la ley 17368, que reintegró dos contratos de locación al régimen del Código Civil, o sea a la plena libertad contractual. Es decir, que luego de sentada la tesis se modificó el andamiaje legislativo. Estábamos a un mes del cambio de régimen legal y podía pensarse que la tesis había quedado desactualizada.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Mi primera preocupación en ese momento fue persuadir que el contenido de la tesis no había envejecido por el cambio legislativo. Y las condiciones de aquel tiempo son semejantes a las presentes, porque ahora también asistimos a un regreso parcial al Código Civil a través de la ley 23091.

Más allá de la liberalización del régimen de la legislación argentina acerca del contrato de locación, volviéndose en buena medida al sistema de Vélez Sársfield, esa idea de satisfacer con el usufructo necesidades económico - sociales que tradicionalmente ha satisfecho la locación, tiene vitalidad, por variados motivos.

Hay un fenómeno de tipo psicológico que no carece también de base jurídica. Hoy no tenemos un régimen de locación estricto, rígido. Al tiempo del debate parlamentario de la ley 23091 hubo tendencias en el Congreso encaminadas a volver a las viejas leyes, a las clásicas leyes de emergencia, leyes de prórroga.

Más allá de las conocidas consecuencias de las leyes de locación, que desalentaron el mercado de la construcción, que agudizaron la crisis de la vivienda en el país, el hombre argentino no está convencido de que mañana, al influjo de motivaciones de bien común, justificables o no, se regrese al régimen de las rígidas leyes de locaciones, las que, por otra parte, persisten en muchos países. Si importan un mal este tipo de leyes de locaciones, no es un mal exclusivo de la Argentina, si bien es un mal acentuado en la Argentina.

Sigue siendo una expectativa razonable de quien contrata, el procurar ponerse al abrigo de eventuales leyes de prórroga, que hoy no tenemos, pero que pueden dictarse nuevamente. De todos modos, la ley 23091, que en ciertos aspectos no es el regreso fiel al Código Civil, traba algunas modalidades negociales. Por ejemplo, la ley 23091, siguiendo el régimen vigente incluso con anterioridad, impone plazos mínimos para las locaciones de dos o tres años y subsiste el plazo máximo de diez años del art. 1505 del Cód. Civil.

La negociación tiene cortapisas: un plazo máximo y plazos mínimos. Esto es muy importante. Hay otra cortapisa: la moneda con la que se contrata tiene que ser moneda argentina, que en determinadas secuencias negociales puede trabar el acercamiento de las partes. Esto, para apuntar algunas limitaciones globales, sólo algunas, porque por supuesto hay otras, como las previsiones sobre las fianzas o depósitos en garantía.

Todo mirado desde la óptica del usufructo, cambia.

Siempre tuve la convicción, que se agiganta con el tiempo, de que se puede acceder al uso y goce de una cosa de maneras funcionales bastante semejantes, tanto por la vía de la locación como por la vía del usufructo.

Hay diferencias, pero en el fondo atañen a que en un caso se constituye un derecho personal y en el otro se constituye un derecho real, lo que genera ventajas y también perjuicios para ambas partes.

En la nota al 1493 del Código Civil, Vélez señala con claridad que así como la locación es el uso y goce con derecho personal, el usufructo es el uso y goce con derecho real, en el esquema de los artículos 2282 y 2284 del Esbozo de Freitas. Es la diferencia entre el derecho real y el derecho

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

personal, es la diferencia entre la relación directa, como existe en el derecho real de usufructo, y la relación indirecta, como la hay en el derecho personal de locación.

El usufructo por ser un derecho real está metido en la cosa; esta imagen plástica responde a la idea de que el derecho real es inherente a la cosa.

Como el derecho real está metido en la cosa, acompaña el devenir del objeto y de allí el *ius referendi* y el *ius persecuendi*. En cambio, el derecho de locación no está metido en la cosa, ni siquiera lo estuvo con las leyes de emergencia. Observen que con las leyes de emergencia se hablaba de una tendencia hacia el realismo en el derecho de locación. Era una tendencia, porque aun en las leyes de locación más severas que tuvo la Argentina, con permanencia indefinida del locatario en el fundo, con el agregado del derecho de preferencia del art. 3275 y su nota del Cód. Civil - una cantidad de improntas que acercaban el derecho de locación al derecho real -, nadie debió haber dicho, como se dijo, que en la Argentina teníamos un derecho real a través de la locación. ¿Y por qué? ¿Qué es lo que faltaba?

En la locación la relación era indirecta, porque uno accedía a la cosa y era mantenido en ella por intermedio de quien subsistía como sujeto pasivo, o sea el locador, que debía mantener al locatario en el uso y goce (arts. 1515 y siguientes del Cód. Civil), eso es típico del derecho personal; relación mediata e intermedia un deudor que asiste en el uso y goce de la cosa. En cambio, en el usufructo la relación es directa, no intermedia nadie, la relación es inmediata. La contraposición entre relación indirecta y relación directa persistió incólume aun bajo el régimen de las más estrictas leyes de emergencia que tuvo el país.

La diferencia sustancial entre los institutos que estamos comparando, no obsta a que la aplicación práctica demuestre que con el usufructo se pueden satisfacer necesidades económicas y sociales tradicionalmente reservadas a la locación.

Unos dicen, usufructo: derecho real de usar y gozar de una cosa ajena con tal que no se altere la sustancia. Y también podrían decir, locación: derecho personal de usar y gozar de una cosa ajena con tal que no se altere la sustancia.

Ambas definiciones serían perfectas, porque tanto en la locación como en el usufructo las cosas son ajenas y no se puede alterar la sustancia.

La no alteración de la sustancia del usufructo se reproduce en la locación, porque así como un usufructuario por el art. 2892 del Cód. Civil no puede demoler la casa que se le da en usufructo, tirar abajo paredes maestras, tampoco lo puede hacer el locatario por imperio del art. 1534.

El usufructuario no puede cambiar el destino de la cosa, y el Código Civil da pautas acerca de cuál debe ser. Una implícita: el destino convenido. Otra, la siguiente: el destino a que antes estaba afectada la cosa. Y una tercera pauta: el destino propio de la naturaleza de la cosa (arts. 2878 y 2879 del Cód. Civil).

¿Y qué pasa en la locación? El art. 1554 dice más o menos lo mismo. El destino es el convenido; si no se lo convino, es aquél al que estaba afectada la cosa anteriormente; y si no estaba afectada a ningún destino, el que

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

regularmente sirven cosas semejantes.

Si dejamos a un lado que uno es derecho real y otro un derecho personal, hay una identidad muy grande.

En cuanto a los sujetos, tanto la locación como el usufructo se pueden constituir en favor de personas físicas o personas jurídicas. La única limitación en materia de usufructo se circunscribe para el caso de las personas jurídicas, a que el límite máximo de validez es de veinte años; el usufructo a favor de personas jurídicas se extingue a los veinte años (arts. 2828 y 2920 del Cód. Civil). Pero como la locación dura sólo diez años, se aprecia que aun en el marco de la persona jurídica el usufructo permite una mayor elasticidad negocial.

La legitimación respecto de la locación es muy generosa; no se requiere un locatario dueño, ni siquiera un poseedor; hasta el administrador de cosa ajena puede constituir una locación. En el usufructo la exigencia es mayor; hay un dueño o acaso condómino, en esa alternativa tan particular que plantea el art. 2843; tan particular como son particulares todos los actos que realizan los condóminos, porque están expuestos a la dinámica posterior del condominio.

Alguien estará pensando que la gran dificultad para trasladar el usufructo a la temática comúnmente reservada a la locación es la duración, porque el usufructo tiene un estigma: está expuesto a extinguirse con la muerte del usufructuario, porque es vitalicio.

El locatario al contratar sabe que hasta diez años ha asegurado la vivienda, también para su cónyuge e hijos, puesto que sus derechos se transmiten hereditariamente (art. 1496 del Cód. Civil).

Ustedes podrían pensar que ante la muerte del usufructuario, quedarían necesariamente desprotegidos su cónyuge o hijos, por lo cual habría desde esa óptica, una gran inestabilidad para el usufructuario ya que el usufructo es intransmisible a los herederos.

Se presenta como apotegma dicha intransmisibilidad; no puede haber usufructos sucesivos (art. 2824), y como correlato de esta máxima, menos aún se puede transmitir hereditariamente el usufructo (art. 2825).

Nadie puede pactar la transmisibilidad hereditaria del usufructo, lo impide el orden público, por tratarse de una disposición imperativa.

Las verdades a veces no son absolutas. El mismo Vélez Sársfield previó implícitamente un mecanismo que puede conducir a una suerte de transmisibilidad del usufructo a los herederos por una vía elíptica. No se puede constituir usufructo para Juan y, a su muerte, para Juana - suponiendo que ella sea la esposa - y acaso, para los hijos de ambos. No hay ninguna posibilidad de sucesividad o de transmisión hereditaria. Pero se puede llegar al mismo resultado por otro camino.

¿Qué se puede hacer? Constituir usufructo en favor de Juan, de Juana y de sus dos hijos, conjuntamente y con derecho de acrecer. Si Juan fallece, el usufructo acrece en favor de Juana y de sus dos hijos. Fallecida Juana, si la sobreviven sus dos hijos, el usufructo se expande y ellos, como cousingueros, pueden ocupar toda la cosa. Fallecido uno de los dos hijos, el usufructo se concentra totalmente en cabeza del supérstite. Si

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

fallece este último recién entonces se extingue la carga que pesaba sobre la cosa entregada en usufructo, se extingue el usufructo. Entonces, es sencillo: si se quiere proteger al núcleo familiar, se debe constituir usufructo conjunto con derecho de acrecer para ese núcleo familiar.

Lo expuesto sin duda está permitido en virtud de los arts. 2821 y 2823 del Cód. Civil. El pacto de acrecer tiene que ser expreso, si no el usufructo se irá extinguiendo progresivamente con los fallecimientos de los usufructuarios.

El caballito de batalla de que el usufructo se extingue hereditariamente, se desvanece con un simple artilugio contractual.

La locación nace únicamente de un contrato. El usufructo tiene otras fuentes posibles además del contrato: la disposición de última voluntad, la ley y la prescripción adquisitiva, pero en este marco sólo nos interesa el usufructo constituido contractualmente, porque la entrega de la cosa en uso y goce procura obtener alguna contraprestación, a la manera de la locación.

El usufructo es un derecho real sobre un inmueble, pero tengamos presente que también puede haber locación y usufructo sobre cosas muebles no fungibles, por lo menos en el usufructo perfecto. Pero como es un contrato, el usufructo aplicado al inmueble necesita de una formalidad especial: por el art. 1184, inc. 19, es ineludible la escritura pública.

Por ahí se dice: la escritura pública de usufructo es exigida para los terceros, no para las partes. No es exacto: la escritura pública es impuesta para los terceros y para las partes. La escritura pública no cumple funciones de publicidad, sino de configuración formal de los actos.

Claro que también para la escritura pública del usufructo tiene vigencia la alternativa convalidatoria de los arts. 1185 y 1187 del Cód. Civil, que permite que otorgado el contrato de usufructo por instrumento privado se pueda reclamar el otorgamiento de la escritura pública por la vía judicial. Pero la regla es que en ausencia de escritura pública, el acto no produce sus efectos propios, porque no hay derecho real de usufructo. Sostener lo contrario implica un grave error conceptual.

Como se está frente a un derecho real, ¿qué otro requisito hay que satisfacer?: la tradición. Tampoco nos asustemos con la tradición. Hay tradición para los derechos reales, ¿y en la locación? ¿qué hay?: entrega de la cosa. El locatario no puede quedarse tranquilo con la firma del contrato, quiere ocupar la vivienda. Entonces reemplacemos la tradición de la tenencia, como la hay en la locación, por la tradición traslativa del derecho real en el usufructo, y el resultado será semejante.

El futuro usufructuario debe cumplir determinadas obligaciones antes de entrar en el uso y goce de la cosa: dar fianza y hacer inventario. Es poco común que el locador entregue una unidad en locación sin exigir fianza, y esa modalidad habitual se convierte en indispensable para el usufructo. Si el locador quiere prescindir de la fianza, puede hacerlo; la obligación de afianzar no es de orden público, es suficiente acordar que la dispensa (art. 2851 del Cód. Civil).

Si el dueño quiere un fiador, tiene que colocarse en el régimen del Código Civil; será una fianza legal (art. 1998 del Cód. Civil) que tiene algunas

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

limitaciones, así, por ejemplo, acerca del domicilio del fiador. Fianza que se puede reemplazar por el art. 2854, por prendas o depósitos bancarios, pero no por hipotecas. Pero hay más: así como se puede dispensar la fianza, también se puede sustituir la fianza legal por una fianza convencional; y si estamos en el marco de la fianza convencional, asistiremos a una identidad absoluta con lo que ocurre para la locación.

Otra obligación previa del usufructuario consiste en hacer inventario.

En la locación, el locador y el locatario se preocupan por el tema del inventario. Hace al profesional de derecho que asesore estimular o no que se haga inventario, según los casos.

En el usufructo, cuando no se hace inventario, se presume que las cosas se entregaron en buen estado (art. 2848) Entonces, si el dueño entrega una cosa en perfecto estado le conviene que se haga el inventario. Si no se hace, se presumirá que el estado de la cosa es bueno - no muy bueno - y en buen estado tiene que devolverla y no en perfecto estado; aquí el interesado no será el usufructuario, sino el propietario. En cambio, si la cosa que se entrega está en mal estado, el interés será del usufructuario para constatar ese mal estado, si no tendrá que devolver la cosa en buen estado. Es una obligación que pesa sobre el usufructuario, pero puede interesar o no al nudo propietario, como conviene o no al locador, según los casos.

La aptitud negocial, la inteligencia o la avidez de una u otra parte para manejarse en función de las circunstancias, y la orientación del profesional, hará que se opte por alguna de las alternativas.

Porque cumplió con sus obligaciones, ingresó como usufructuario en la cosa y desde entonces nacieron otras obligaciones y derechos.

El usufructuario tiene algunas obligaciones muy fuertes. Una de ellas, la de realizar las mejoras necesarias ordinarias y también las extraordinarias que deriven de su culpa, hasta ciertos límites, según que la constitución sea onerosa o gratuita. Si es a título oneroso, la obligación de realizar mejoras necesarias no debe absorber más de un cuarto de la renta que produce el usufructo (arts. 2882, 2884 y 2886 del Cód. Civil).

El usufructuario tiene que hacer mejoras; en cambio, el locatario puede reclamárselas al locador. Es cierto, pero si seguimos la doctrina de Wolff, se podría modificar tal régimen, en el sentido de que las mejoras que en principio debe realizar el usufructuario como carga implícita del derecho real, podrían ser dejadas de lado por la convención, porque el débito no sería de orden público.

En virtud del art. 2894 el usufructuario tiene la obligación de pagar impuestos. Esto es mutable por acuerdo de partes, y hay jurisprudencia muy clara al respecto. Pero desde el punto de vista tributario, el fisco va más allá del art. 2894, o sea, que por el régimen fiscal la materia gravable puede estar en cabeza del dueño o del usufructuario o de ambos. En definitiva, el acuerdo de partes va a reglar el interés particular del nudo propietario y del usufructuario, pero ante el fisco estos acuerdos de partes son inoponibles.

Estoy apuntando centros de atención para mostrar las posibilidades de aplicación. En pocas instituciones como en ésta se exhibirá la habilidad del profesional del derecho que asesore a uno o a otro, se reflejará en toda su

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

entidad la función asesora que pueden tener en sus respectivas esferas el abogado o el escribano.

En el terreno de los derechos, ¿qué derechos tiene el usufructuario? Ya sabemos algunos: usar y gozar; pero tiene otros. Se defiende contra todos, con acciones reales, porque las acciones reales se dan contra todos. Esta es la fortaleza que tiene el derecho del usufructuario. No llama la atención que tenga acciones posesorias en su condición de poseedor, máxime que también tiene algunas acciones posesorias el locatario, pese a ser tenedor (arts. 2469 y 2490 del Cód. Civil).

¿Que obligaciones tiene el nudo propietario? Como la fuente es contractual, entregar la cosa (art. 2810). Naturalmente, el locador igualmente debe entregarla ( art. 1514).

Tiene otras obligaciones complementarias: la garantía de evicción (art. 2915) - suponemos una constitución a título oneroso - y la garantía por vicios redhibitorios (art. 2164), garantías que benefician al usufructuario.

¿Qué derechos tiene el nudo propietario? Conserva la propiedad nuda, desnuda, vaciada de facultades significativas, porque se privó del uso y goce, pero nuda propiedad al fin y la puede enajenar, la puede gravar, claro está con el respeto de la situación jurídica preexistente del usufructuario. También tiene la facultad de disposición material. El art. 2916 contempla la disposición jurídica, y el art. 2917 la disposición material.

Fíjense de qué manera armoniosa se van emplazando ambas partes.

No se piense que aunque el usufructuario incumpla sus obligaciones, se lo debe soportar. Que si se pactó un usufructo por quince años e inmediatamente incumple, tendría que soportárselo porque tiene un derecho real. No es así. Aquí funciona también la facultad resolutoria ante el incumplimiento.

Si hay incumplimiento de obligaciones que nacen de la ley o de la convención, es factible la resolución por incumplimiento que lleva a la extinción del derecho de usufructo; extinción viable sin dificultades. No pensemos que como es un derecho real hay dificultades para extinguirlo. No, el contrato de usufructo se extingue por el incumplimiento y en su caída arrastra al derecho real. Es lo mismo que ocurre en el dominio revocado. Se resuelve el contrato sometido a una condición o plazo resolutorios y como furgón de cola cae el derecho de dominio transmitido. Es exactamente lo mismo: al resolverse el contrato, queda resuelto el derecho real transmitido, y por medios operativos y ágiles.

Si yo tuviera que concertar un contrato de usufructo, quizá incorporaría un pacto comisorio expreso, para evitar el plazo gracioso del art. 1204, para hacer todo más nítido. Y el pacto comisorio, con mayor razón, va a llevar al mismo resultado ante el incumplimiento: resolución del contrato y revocación del usufructo transmitido. Es un usufructo expuesto a la revocación por incumplimiento.

Señores: a veces no hay peor enamoramiento que el enamoramiento de las propias convicciones. Pero pasan los años y se afirma la convicción de que en realidad el usufructo cumple, y acaso con ventaja a veces, las finalidades económicas y sociales clásicamente reservadas a la locación. Y por tanto y

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

del mismo modo que defendí estas ideas hace casi veinte años, las vuelvo a defender hoy, ahora más estimulado porque el tema llega a los grandes diarios y ello indica que el tradicional mercado locativo está pidiendo soluciones a través del usufructo.

- Luego de unos momentos:

DR. ORELLE. - Acabo de pedir al doctor Alterini que sobre el tema "sociedad conyugal - usufructo" también dé su parecer para de esa forma integrar la visión desde su ámbito, además del que su conocimiento, que sabemos es muy amplio.

DR. ALTERINI. El doctor Orelle con llamativa autenticidad expositiva ha puntualizado aquello que no es discutible y advertido lo que es opinable.

Poniendo el acento en el tema de la transmisión de la nuda propiedad con reserva de usufructo para los dos cónyuges, que creo que es el tema que preocupa al auditorio, el doctor Orelle ha dicho que desde el punto de vista ortodoxo puede haber reparos importantes, porque se está reservando usufructo en favor de un cónyuge que no es titular de la cosa sobre la cual se transmite la nuda propiedad. Se podrían eludir las dificultades cuando aparte de la reserva de usufructo para el dueño, éste constituye usufructo para su cónyuge con relación a la otra mitad del usufructo, a la otra cuota parte. Y esto sería posible porque esa constitución no estaría alcanzada por la prohibición de donaciones entre cónyuges.

La doctrina dominante prohíbe la donación entre cónyuges (arts. 1807, inciso 1º, y 1820). Pero la vieja doctrina civilista, que me parece muy convincente en este tema, dejaba muy en claro que para que exista donación tiene que haber transferencia de la propiedad.

La definición de la donación del art. 1789 supone la transferencia de la propiedad. El inc. 8º del art. 1791, cuando enuncia las liberalidades que no importan donación, indica que no es donación una transferencia que no se hace en propiedad. Y como en la constitución de usufructo en favor del cónyuge no se transfiere la propiedad, en el sentido de dominio, puede pensarse seriamente que no hay donación. Entonces, no se cae en la prohibición del art. 1807, inc. 1º. Es la vieja doctrina de un Segovia, de un Machado, de un Lafaille.

Si ustedes se colocan en la interpretación mencionada de las normas de los arts. 1789 y 1791, inc. 8º, de no mediar transmisión de propiedad, no hay donación.

Es lo que ocurre en la compraventa. Si la compraventa no tiene vocación transmisiva del derecho real de dominio, no es compraventa (art. 1323). O con la permuta: si no se permuta cosa por cosa en transferencia dominial, no hay permuta (art. 1485).

Ahora bien: ¿qué pasa, cuando yo transmito la nuda propiedad y me reservo el usufructo para mí y para mi cónyuge al mismo tiempo? Es decir, sin efectuar los dos pasos, reserva de la nuda propiedad para mí y constitución de usufructo por la otra cuota parte para mi cónyuge.

Me parece - y coincido con el doctor Orelle - que esto sería factible. Si yo di



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

ese paso y me reservé usufructo para mi cónyuge está en juego la voluntad de las partes, porque como dice Danz, es menester la captación de la voluntad verdadera de las partes, a la que hay que darle fuerza jurídica dentro del marco legal, sin torturar ese marco legal, pero sin buscar reparos más allá de los que ya contiene ese marco legal.

El doctor Orelle pidió una interpretación judicial. Yo no puedo hacerla, incluso temiendo la eventual litigiosidad de algún recurso registral, frente al cual podría estar anticipando opinión. Procuraré ser prudente; en rigor, estoy pensando en voz alta.

¿No podría pensarse que en esta transferencia de nuda propiedad con reserva de usufructo para los dos está implícita tanto la reserva para el propietario, perfectamente permitida, como una constitución para el otro cónyuge? A lo mejor se acudió a una simple desviación y la voluntad expresa no se tradujo en el doble juego de negociaciones. Pero existe una voluntad verdadera, que si se hubiera canalizado por una vía más escolástica, no tendría reproche, pero se desvió. Y rescatando la verdadera voluntad, advirtiendo que el orden público al servicio de esa verdadera voluntad a lo mejor no está torturado, ¿no podríamos - estoy pensando en voz alta - mirar con complacencia, con equidad, con dinamismo este tema? Porque están presentes el interés familiar y la agilidad de los negocios, cabe aplicar el orden público, pero sin olvidar la autonomía de la voluntad, para intentar rescatar esos negocios.

Son éstos los proyectos de ideas que compartimos con el doctor Orelle.

- Con lo que terminó el acto.