

ERNESTO QUESADA

Juez de 1.^a Instancia en lo civil

Académico titular de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales (Universidad de Buenos Aires), Profesor de Derecho Comercial en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales (Universidad de La Plata)

L A

PROPIEDAD RAÍZ

EN EL

DERECHO ARGENTINO



BUENOS AIRES

Librería de J. Menendez

825 — CALLE CUYO — 825

1906

LA PROPIEDAD RAÍZ

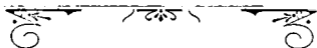
EN EL

DERECHO ARGENTINO

ERNESTO QUESADA

Juez de 1.^a Instancia en lo civil

Académico titular de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales (Universidad de Buenos Aires), Profesor de Derecho Comercial en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales (Universidad de La Plata)



L A

PROPIEDAD RAÍZ

EN EL

DERECHO ARGENTINO



BUENOS AIRES

Librería de J. Menendez

825 — CALLE CUYO — 825

1906

Cerca de cuarenta años lleva de existencia nuestro código civil: malgrado el respeto profundo que ha inspirado, ha sido ya objeto de diversas reformas, de detalle algunas, fundamentales otras. (2) La más importante de éstas ha sido la que modifica el régimen jurídico del matrimonio. Hoy se agita la cuestión de introducir otra reforma de carácter radical, cambiando el régimen jurídico de la propiedad raíz, y el congreso tiene á la orden del día un elaborado proyecto presentado por el profesor de esta Facultad, diputado Galiano, á fin de implantar la organización del sistema Torrens. (3)

(1) Exposición y proyecto, presentado por el académico doctor Ernesto Quesada á la asamblea anual de profesores y académicos, con motivo de la discusión del proyecto de ley del profesor y diputado doctor Galiano, y del respectivo dictamen de la comisión especial de la Facultad.

(2) La ley n.º 340 (agosto 25 de 1869) sancionó el código civil de Velez Sarsfield; la n.º 527 (agosto 7 de 1872) declara auténtica la edición de Nueva York, pero con algunas correcciones; la n.º 1196 (agosto 29 de 1882) aprueba una nueva planilla de correcciones, modificando sustancialmente diversas disposiciones: la n.º 2393 (noviembre 2 de 1888, á su vez modificada por la n.º 2681, noviembre 7 de 1889) reforma radicalmente la parte relativa al régimen jurídico del matrimonio; por decreto de julio 26 de 1900 se reconoce la necesidad de introducir nuevas «correcciones» y hacer una edición expurgada, nombrando una comisión, la que termina su trabajo (renumerado por ley n.º 4818, septiembre 29 de 1905), involucrando cambios fundamentales: á pesar de esto, no se ha pronunciado el gobierno al respecto, si bien lo sometió al dictamen de nuestra Facultad y esta, por órgano de una comisión especial, se expidió en un largo y minucioso informe, todo lo cual no ha sido aún publicado, si bien se ha ordenado recientemente la impresión de aquel trabajo.

(3) El diputado Galiano, á la vez profesor de derecho civil en nuestra Facultad, presentó ese proyecto de ley en la sesión de mayo 30 de 1904: conf. *Diario de Sesiones* 1904; I. 199. «El proyecto que presento—dijo—está tomado de la ley australiana de la del Brasil.» Como antecedentes parlamentarios de dicho proyecto, cabe recordar: a) que en 1897 el actual decano de la Facultad, doctor Escalante—siendo mi-

Parece, pues, conveniente someter esta cuestión importantísima á debido examen, tanto más cuanto que la comisión de legislación de la cámara de diputados, á cuyo estudio se encuentra el proyecto Galiano, ha hecho solicitar oficialmente la opinión fundada de la Facultad de derecho y ciencias sociales, del colegio nacional de escribanos, y de la dirección del registro de la propiedad. Se han publicado los dictámenes de estas tres instituciones (1) y el de la comisión especial de la Facultad ha sido, además, entregado al estudio y deliberación de esta asamblea anual de profesores y académicos.

Dada la singular trascendencia de la proyectada reforma, toda dilucidación de la misma será poca para procurar el mayor acierto, pues son enormes los intereses materiales comprometidos y fundamentalísimas las doctri-

nistro de hacienda—presentó uno, simplificando el procedimiento en el cobro judicial de los créditos hipotecarios, pero fué rechazado por suponérsele en contradicción con el código, diciéndose en la cámara: «si se quería que el crédito territorial se difundiera en las proporciones que el país requería, que afluyeran capitales y bajase la tasa del interés, era indispensable remover los obstáculos considerables que el procedimiento opone á la rapidez y seguridad en el cobro de los créditos hipotecarios;» b) que tal proyecto dió después origen á dos, uno de forma y otro de fondo, pero fracasaron igualmente; c) que en 1899 el profesor de esta Facultad, doctor Lobos, entonces diputado, proyectó la reforma radical de incluir en el código civil un artículo que estableciera que, en todos los casos en que la tradición era exigida, se juzgaría efectuada por la sola inscripción en el registro de la propiedad, pero tampoco fué aprobado; d) que en 1901 el diputado Argerich reprodujo con modificaciones el proyecto Escalante, haciendo observar entonces el diputado Galiano que en el foro, en la magistratura, en todas partes, se exigía la reforma del sistema hipotecario; e) que en 1903, por fin, *La Prensa* anunció la presentación del proyecto de reforma del régimen jurídico de la propiedad, por el sistema Torrens: proyecto que debían presentar los diputados Vivanco y Galiano, pero que sólo éste formuló en la ocasión mencionada.

(1) La nota de la presidencia de la cámara de diputados es de junio 8 de 1904. El informe del colegio nacional de escribanos es de julio 12 de 1904; conf. *Sistema Torrens. Proyecto de ley del señor diputado Galiano. Informe solicitado por la comisión de legislación de la cámara de diputados. Colegio nacional de escribanos.* (B. A. 1904. 1 opúsculo de 32 págs. Lo suscriben A. Chaves, como presidente, y C. Petracchi, como secretario). El de la comisión especial de la Facultad de derecho, compuesta por los profesores de derecho civil, doctores B. Llerena, A. S. Pizarro, y F. Ibarguren, es de agosto de 1904; conf. *Revista jurídica* n.º de agosto de 1904; adde: *Revista del notariado* año VII, n.º de septiembre 15 de 1904. El de la dirección del registro de propiedad, firmado por el doctor F. A. Berra, se publicó como anexo de la memoria correspondiente á 1904; conf. *Ley de régimen inmobiliario. Dictamen presentado á la comisión de legislación de la cámara de diputados*, por F. A. Berra (B. A. 1904. 1 vol. de 130 págs.)

nas jurídicas que abarcan. Desde luego, las cuestiones á plantear son las siguientes: dado el regimen jurídico de la propiedad raíz en nuestro código civil, ¿hay acaso incongruencia entre esa legislación y el estado económico-social de la época presente en nuestro país? ¿requiere entonces el progreso de éste, y su porvenir, cambiar por completo aquella orientación de nuestro código? ¿cuál debe ser, caso de resultar necesaria, la reforma más apropiada?

He ahí lo que, brevísimamente por ahora, me propongo examinar, por ser sólo mi propósito contribuir á que el grave problema sea ahondado en todas sus fases, para lo cual terminaré formulando—en el molde de un proyecto de ley, á fin de facilitar la discusión—las bases que considero procedentes. La asamblea de profesores y académicos de la Facultad encontrará así un motivo más para prestar á este asunto—quizá el más importante de los que á estudio tiene—toda la debida atención, porque la reforma en ciernes implica una profunda transformación de nuestra legislación civil y procesal, involucrando la solución de problemas económicos, financieros y constitucionales, de la mayor trascendencia.

*
* *

Por de pronto, no necesito detenerme á explicar cual es el actual regimen jurídico de la propiedad raíz entre nosotros: nuestro código civil es, en esto, eminentemente romanista, consagrando la doctrina de la libre, plena y absoluta propiedad individual; pero nuestra constitución no proclama doctrina especial en lo relativo al derecho de propiedad, que sanciona pleno é individual, sin ocuparse del modo y formalidades de su transmisión. Nuestro código civil se ha ajustado fielmente á los principios de la constitución, en cuanto á la propiedad, al declarar que toda persona es capaz de dominio en cosas inmuebles; que el dominio es perpétuo y exclusivo; que nadie puede ser privado de él contra su voluntad, sino por causa

de utilidad pública y previa indemnización; que el dueño tiene el derecho de poseer el inmueble, de usarlo, de gozarlo, de disponer de él como quiera, y, por lo tanto, de arrendarlo, de darlo en uso, en usufructo, en prenda, en anticresis, de imponerle servidumbres, de hipotecarlo, de enagenarlo, de abandonarlo, de desnaturalizarlo, degradarlo, destruirlo. Todo esto es derecho romano: podría decirse que nuestro codificador apenas ha hecho otra cosa que parafrasear el texto justiniano. Por su parte, nuestras leyes locales de registro inmobiliario no han creado una colección de escrituras matrices, ni han instituido un protocolo: sólo han impuesto un libro de inscripciones, en el cual se resumen títulos otorgados por propietarios de inmuebles, ó por dueños de otros derechos reales sobre los mismos, personalmente por ellos ó por mandatarios suyos, en conformidad con su deliberación propia y de su privativa voluntad; no los suplanta el estado, ni responde de la validez de los contratos que se inscriben, pues la inscripción no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes, es decir, que las personas que contratan son las que cargan con las consecuencias del uso que hacen de su voluntad; las leyes de registro de la propiedad, pues, no legitiman el despojo del dueño, no le niegan el derecho de reivindicar lo que le pertenece, ni le obligan á cambiar este derecho por el de pedir una indemnización: esa legislación se acomoda, así, á los preceptos de nuestro código civil y no es contraria á nuestra constitución. (1)

De modo que el precepto constitucional se limita á garantizar el derecho pleno y absoluto de la propiedad individual, con la sólo limitación del caso de utilidad pública: todo lo demás, tanto en la legislación de fondo como en la de forma, es simplemente reglamentario. El título de la

(1) Informe del registro, *op. cit.* Es el libro del doctor Berra: prefiero referirme á él, porque ha sido la impugnación más seria á la reforma, de modo que facilita la discusión el servirse de su texto, descartando toda duda de no haber abarcado las fases más favorables para los adversarios de la reforma.

propiedad, las formalidades para su adquisición, transmisión, modificación y circulación, son cuestiones de índole exclusivamente legislativa y no constitucional. En este sentido, nuestro código civil prescribe que los contratos sobre inmuebles consten en escritura extendida en protocolo público, firmada por los contratantes y testigos, dando fe el escribano que lleva el protocolo; que no valga el título, ni aún respecto de los otorgantes, si no se cumple esta formalidad: y que ni cumpliéndola valga respecto de terceros, si el contrato es de hipoteca, mientras no se inscriba la escritura en registro público destinado al efecto; y los diversos registros de la propiedad existentes establecen que dichas escrituras no producen efecto respecto de terceros, aunque sí entre partes, si no están allí inscriptas (1). Estas disposiciones son, pues, meramente regla-

(1) Informe del registro, *op. cit.* Pero, no es esto sólo: se ha argüido con mucha razón—conf. REPETTO Y MANTILLA, *Regimen inmobiliario é hipotecario* (en *Revista jurídica*. Buenos Aires, n.º de septiembre 1903)—que «es necesario considerar separadamente dentro del propio regimen inmobiliario, el que se refiere á la transmisión de la propiedad raíz y constitución de derechos reales y lo relativo al regimen hipotecario, pues que uno y otro, por razón de una antinomia inexplicable, parecen obedecer en su constitución á principios distintos: clandestinidad para los primeros, publicidad para los segundos y, en puridad de verdad, la clandestinidad más absoluta. La transmisión de la propiedad en el sistema del código exige dos elementos: título y tradición; el primero se comprueba por la escritura pública que por ley debe extenderse, el segundo se opera por la entrega material del inmueble: antes de realizada, no es posible adquirir ningún derecho real. No son elementos independientes, pues que la tradición nada vale si el título no existe ó ha dejado de existir, en virtud de una causa cualquiera; el título, por sí sólo, no constituye propietario á nadie. Si el simple consentimiento no es suficiente para transmitir el dominio ó sus desmembraciones, ¿cuál es el papel de la tradición en la constitución de los derechos reales? La tradición es el medio consagrado por el derecho argentino de dar publicidad á las transacciones celebradas entre los particulares, que tengan por objeto la propiedad inmueble; se pretende, mediante ella, llevar á conocimiento de los terceros los actos que transmitan dominio ó constituyan otros derechos reales que no sea la hipoteca: pero la publicidad que se obtiene por la tradición es sencillamente ilusoria, desde que el acto de la posesión es un hecho fugaz y transitorio, que nace y muere en la penumbra y que, dada su propia sutileza, no hiere la atención de los que pudieron percibirlo. Pero aún admitiendo la eficacia de la tradición como medio de publicidad, habrá supuesto en que ella no tenga lugar y, sin embargo, el dominio quedará adquirido sin que exista ninguna exterioridad capaz de hacer suponer, á los terceros, que se ha operado un cambio en la propiedad de un inmueble. Por lo demás, la tradición, como medio de publicidad, debía tener un carácter permanente que permitiera en cualquier momento verificar su acaecimiento: pero nuestro código, á parte de no exigir formas materiales para su ejecución, ha dejado librada su comprobación á la prueba de testigos. Hay más todavía: la tradición, el acto material de

mentarias de nuestro precepto constitucional, é inspiradas en la doctrina romanista, modificada por la civilista francesa: pudo haber reglamentado igualmente aquel precepto inspirándose en la doctrina germanista ó en la anglosajona, pues ambas soluciones cabían dentro de la letra y del espíritu de la constitución. (1)

Ante todo, conviene descartar una cuestión de carácter previo, hoy ya fuera de discusión: malgrado nuestro sistema representativo federal, la autonomía de las provincias no reivindica la legislación general sustantiva, sino la adjetiva. La constitución confiere al congreso la facultad de dictar los códigos, entre los cuales está el civil: parte integrante, y principalmente, de éste es la legislación relativa al regimen de la propiedad, en el que van íntimamente entrelazadas disposiciones sustantivas y adjetivas; así, el código civil legisla sobre protocolos de registro y cómo han de llevarse, sobre registro de hipotecas y reglas á su respecto, y lo mismo cabe decir de todo registro de la pro-

la entrega de una cosa, no implica necesariamente transmisión de dominio; puede simplemente transmitirse la tenencia, ó un derecho de usufructo ó un derecho de uso. ¿Cuál es el elemento de juicio que tendrán los terceros para distinguir la tradición que importa transmisión de propiedad, de aquella por la que sólo se constituye un derecho de usufructo? Para saberlo habrá que recurrir al título. La tradición es, pues, un hecho equívoco, un medio de publicidad limitado é imperfecto. En un régimen inmobiliario bien organizado, la publicidad es indispensable no sólo para los actos translativos de propiedad, sino todavía para los simplemente declarativos; y bien: en el sistema del código, la tradición no tiene lugar en actos de esta naturaleza; en el condominio, porque á quién se le adjudica el todo por licitación ó división se considera propietario desde su origen, como si nunca hubiera existido condominio; en las sucesiones, porque el heredero es el continuador de la persona del causante: y, sin embargo, es necesario llevar al conocimiento de los terceros las modificaciones que la propiedad raiz pueda experimentar, por razón de las acciones divisorias en el condominio y en la herencia. Y si se dijera que establecer la tradición para estas hipótesis importaría consignar una monstruosidad jurídica, podría responderse que la misma consecuencia, que la propia armonía de los principios, está indicando la pobreza é imperfección de la tradición como medio de publicidad.....»

(1) Precisamente se opusieron al criterio romanista exclusivo de nuestra codificación: Alberdi (*El proyecto de código civil para la República Argentina y las conquistas del Brasil; carta dirigida á sus compatriotas*. Paris 1868) y V. F. López (*Crítica jurídica*: conf. *Revista de Buenos Aires*, XX, 105); conf. además: E. QUESADA: *Las reformas del código civil argentino* (B. A., 1883).

riedad respecto de cualquier derecho real sobre inmuebles; todo ello es de esencia civil federal, de modo que no hay para que ocuparse en esto de autonomías provinciales, pues las legislaciones locales sobre registros subsisten mientras no se dicte la ley federal respectiva, como subsistieron los códigos penales provinciales hasta que se dictó el nacional. Por lo demás, es evidente la tendencia á interpretar esa competencia legislativa, entre la nación y las provincias, en sentido cada vez más y más favorable á la primera. (1)

(1) «La ley de reincidencia—conf. E. QUESADA, *Comprobación de la reincidencia* (B. A., 1901) 107—podría objetarse que invade las autonomías provinciales, por cuanto reglamenta un trámite del procedimiento, siendo así que éste, como toda ley objetiva, corresponde á la jurisdicción de los estados, mientras que la nación solo puede dictar leyes de carácter sustantivo. El argumento es más especioso que real: no se trata de una ley de forma sino de fondo; no se extralimita interviniendo en la substanciación de los procesos, sino que exige la comprobación de la reincidencia, que es una disposición del código penal. Es una ley simplemente reglamentaria de este código y que debe ser considerada como un complemento del mismo, como la ley de matrimonio civil, malgrado sus disposiciones relativas á los encargados de las oficinas provinciales del registro civil. Esta última ley establece una reglamentación prolija, hasta del contenido de las actas de los registros civiles, y ninguna autonomía provincial ha considerado que eso implicaba una invasión de sus atribuciones ó de sus fueros, porque, en su esencia, es tan sólo un medio de hacer práctica una legislación puramente nacional. Más aún: las disposiciones del código de comercio, en lo relativo á las quiebras, invaden aparentemente las jurisdicciones locales, desde que fijan reglas de procedimiento, ¿ha sostenido alguien que esa ley sea inconstitucional? Por el contrario, la constitución cabalmente prescribe la sanción de una ley de bancarrotas. Por otra parte, el socorrido principio de la división de la legislación, en los países de régimen federal de gobierno, en leyes substantivas y adjetivas, es asunto que los mismos constitucionalistas encaran con criterio vario: el texto nuestro faculta al congreso para dictar los códigos, sin que alteren las jurisdicciones locales, correspondiendo su aplicación á los tribunales federales ó provinciales, según que los casos ó las personas cayeren bajo sus respectivas jurisdicciones; desde luego ¿en qué parte de la constitución se reserva á las provincias el derecho de dictar exclusivamente su legislación procesal? En ninguno: por lo contrario, se establece que la nación dictará los códigos y es tan sólo su aplicación lo que se reserva á las jurisdicciones provinciales; de ahí que las leyes nacionales, de fondo ó de forma, siempre que ésta tienda á salvaguardar la esencia misma de la ley, deban ser aplicadas por los tribunales locales: en el silencio de la ley nacional—de fondo ó de forma—interviene la ley provincial, y la constitución así lo reconoce implícitamente al prohibir á las provincias dictar los códigos después que el congreso los haya sancionado. Y no es esto sólo: cuando el congreso, al dictar una ley de fondo, introduce disposiciones de forma tendientes á asegurar la aplicación de aquellas, las jurisdicciones locales aplican esas reglas de procedimiento; así la ley del sistema métrico decimal obliga á los funcionarios de provincia, jueces inclusive, á no expedir ni admitir documentos en que las pesas y medidas no estén arregladas á dicho sistema; obligación que se hace extensiva á los escribanos de registro, y que tiene como sanción

Y debe igualmente observar que la constitución no define en qué consiste el derecho de propiedad, por manera que la transmisión del mismo ha sido reglamentada por nuestro código civil en el sentido romanista de la tradición real, como habría podido serlo en otro sentido opuesto sin exigir dicha entrega efectiva: y así en parte lo ha sido, como en el condominio, las sucesiones por causa de muerte y por hipoteca. La base fundamental de nuestro régimen jurídico de la propiedad raíz es, sin embargo, la tradición efectiva de derecho romano: esa es la regla y á ella todo se subordina. (1)

penalidades especiales que son aplicadas por la justicia federal; la ley de extinción de la langosta trae disposiciones similares, y las penas pecuniarias impuestas por los funcionarios locales son apelables ante la justicia federal; la ley de policía sanitaria, igualmente, contiene una serie de reglas de procedimiento: en general, puede decirse que, en los últimos años, la tendencia nacional argentina se dirige á establecer la unidad territorial de la legislación en todos sus ramos.»

(1) «El codificador—dice una tesis laureada en nuestra Facultad: conf. E. THEBY, *La publicidad en el régimen hipotecario* (1902)—nos hace conocer sus ideas sobre la publicidad de las transmisiones de la propiedad, como medio de consolidarla y de permitir el desarrollo del crédito real: adopta, para publicar las transferencias del dominio, la «tradición que la sabiduría de los romanos estableció», llamando «aberración local y ridícula» á la teoría del código de Napoleón, al disponer que la propiedad se transfiera por el sólo efecto de los contratos. De acuerdo con esas ideas, el código declara que, antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere ningún derecho real. ¿En qué consiste, entonces, esa tradición? En la tradición romana, que, para ser translativa de propiedad, debe efectuarse por el propietario capaz de enajenar, á quien tenga capacidad de adquirir, por un título suficiente para transferir el dominio, y siempre que el contrato respectivo conste por escritura pública. Desde que la ley hace de la tradición un medio de publicidad, sería de suponer que tratara de exteriorizar la aprehensión por actos que permitieran hacer saber, á los terceros, que el inmueble es poseído por otra persona: el código podría confirmarnos en tal opinión, desde que estatuye que «la tradición se juzgará hecha, cuando se hiciere según alguna de las formas autorizadas por este código: la sólo declaración del tradente de darse por deposeído, ó de dar la posesión de la cosa, no supe las formas legales.» ¿La idea que ha presidido al establecimiento de esas formas es, pues, la de la publicidad? Un artículo dispone que «la posesión de los inmuebles sólo puede adquirirse por la tradición hecha por actos materiales del que la entrega, con asentimiento del que la recibe; ó por actos materiales del que la recibe, con asentimiento del que la entrega,» y otro añade que «puede también hacerse la tradición de los inmuebles, desistiendo el poseedor de la posesión que tenía, y ejerciendo el adquirente actos posesorios en el inmueble en presencia de él y sin oposición alguna.» Tales formas ponen al adquirente en la posibilidad de disponer de la cosa, sin que pueda decirse que el legislador no haya tenido el propósito de dar publicidad al hecho, desde que exige «actos materiales» en el primero, y «posesorios,» en el segundo: el amplísimo concepto de éstos pudiera, sin embargo, hacer surgir dudas á este respecto; al establecer, en otros artículos, el *constituto posesorio* y la *traditio brevi manu*, se demuestra que no se ha tratado de exteriorizar la trans-

La primera cuestión, pues, se plantea por sí sola en el acto: ¿está de acuerdo dicha doctrina con el estado actual de la civilización?; vale decir, ¿hay incongruencia entre esta legislación y el estado económico social de la época presente en nuestro país?

ferencia de la posesión que había de revelar á los terceros la transmisión de la propiedad. En efecto: se declara que «no es necesaria la tradición de la cosa, sea mueble ó inmueble, para adquirir la posesión, cuando la cosa es tenida á nombre del propietario, y éste, por un acto jurídico, pasa el dominio de ella al que la poseía á su nombre, ó cuando el que la poseía á nombre del propietario, principia á poseerla en nombre de otro:» es esta, pues, la *traditio brevi manu* romana; y es evidente, por otra parte, la existencia del *constituto posesorio* desde que, después de decir que cuando alguno, por sí ó por otro, se hallase en la posibilidad de ejercer actos de dominio sobre alguna cosa con la intención de poseer en nombre de otro, será simple tenedor de la cosa, se declara que «quedan comprendidos en tal clase el que transmitió la propiedad de la cosa, y se constituyó poseedor á nombre del propietario.» ¿Hay algo que revele á los terceros, en el *constituto posesorio* ó en la *traditio brevi manu*, que se ha producido un cambio de posesión? Absolutamente nada: ningún acto material ha exteriorizado la mutación operada en la posición jurídica del antiguo y nuevo poseedor: la transferencia de la posesión se ha verificado *solo animo*. ¿Entonces, como se pretende publicar la transmisión de la propiedad por la transferencia de la posesión?... Las diversas formas de tradición reconocidas por el código, responden todas al propósito de dar al *accipiens* la posibilidad de disponer físicamente del inmueble, y este fin se revela claramente al unirla al *animus possidendi*, permitiéndole reunir los dos elementos esenciales de la posesión, *corpus et animus*; pero no acompaña á ese propósito el de la exteriorización del cambio de poseedor. ¿Pero, aún en los casos en que se exterioriza la aprehensión verificada por el *accipiens*, es la tradición un medio de publicidad, en la acepción científica de la palabra? De ninguna manera: el acto posesorio puede ser un hecho fugaz, ignorado por todo el mundo. Entrar en una de las partes del inmueble, abrazarlo con la vista, desde un lugar próximo, etc., son actos que pasarán completamente desapercibidos para la mayor parte de las gentes; y si se tiene en cuenta la inmensidad de nuestro territorio, resaltará más la ineficacia del sistema: por cierto que la reparación de una casa situada en Buenos Aires no hará saber á una persona, residente en Jujuy, que ha tenido lugar una transmisión de propiedad. Por otra parte, la publicidad, para ser eficaz, debe ser permanente; en cualquier momento deben tener los interesados el medio de saber quién es el propietario; y la mayor parte de los actos de que habla el código, son actos transitorios que, una vez efectuados, no dejarán el menor rastro de su ejecución. Aún más: la tradición y la ejecución de actos de dominio, no siempre importan la transferencia de la propiedad, ni siquiera de la posesión. La tradición puede dar simplemente la tenencia de la cosa; y, en el caso de transferir la posesión, tal transferencia no significa siempre la transmisión del dominio: al usufructuario, también, se le transmite la posesión de la cosa, por la tradición. ¿De qué depende, entonces, que haya tradición translativa de propiedad, constitutiva de un usufructo ú otro derecho real, ó de la simple tenencia de una cosa? Exclusivamente de la intención de las partes, de la convención: es por este motivo que si la convención no transmite, por sí sola, la propiedad, tampoco basta la tradición para que tal transferencia se verifique; es necesario el contrato, el título translativo de dominio. De modo que el elemento dominante en esta materia, es la intención: la tradición en sí, nada dice; es un hecho equívoco, y no revela con seguridad quién es el nuevo

Los adversarios de la reforma, sostenedores convencidos de la bondad del régimen existente, no pueden menos de confesar paladinamente que «la teoría de nuestro código, que no reconoce, en principio, transmisión de derecho real sin transmisión de la finca, es teoría anticuada, errónea: la que establece la transmisión del derecho real, prescindiendo de la entrega de la finca, es la verdadera...» (1)

poseedor. Efectivamente, la posesión puede adquirirse por intermedio de terceros: y, entonces, ¿cómo saber quién es el adquirente? El hecho material de la tradición no lo dice; y es necesario recurrir, aquí también, al elemento subjetivo, á la intención, para resolver el problema. Verificada la tradición, por título suficiente para la transmisión del dominio ¿cómo se prueba que, efectivamente, ha tenido lugar? La ley no exige forma alguna especial de demostración, dejando así la prueba de un acto jurídico de tanta trascendencia, librada á la prueba de testigos. Los romanos del bajo imperio se dieron cuenta de los inconvenientes de semejante situación, y, si bien facultativa, la práctica de la *professio apud acta* dió un medio de demostración, no sólo del contrato, sino también de la tradición: sin determinar sus medios de prueba, no solamente no ha dado una base sólida á la propiedad, sino que ha introducido una causa de inseguridad; y, hasta este medio precario, incierto, de publicidad (si así puede llamarse) exigido para los actos translativos de propiedad, no lo es para los meramente declarativos, pues una división de condominio, la partición de una herencia, etc.; operan sus efectos de pleno derecho, escapando á toda publicidad. Es verdad que los actos declarativos no hacen más que reconocer derechos preexistentes; pero es también cierto que fijan los derechos con entera precisión: ¿no es de gran interés para los terceros saber que, á consecuencia de la división de la herencia, fulano será, en adelante, propietario exclusivo de tal inmueble, y que mengano no tendrá ningún derecho sobre ese inmueble? Hasta entonces este último ha podido constituir hipotecas, servidumbres, etc., sobre su parte indivisa en el inmueble, todo sujeto al resultado de la partición: en lo sucesivo, nada de esto podrá hacer... Las transmisiones *mortis causa* no pueden, naturalmente, ser sometidas á la tradición, y así lo ha resuelto el código: tenemos, de este modo, una causa originaria de numerosas transmisiones de propiedad que opera sus efectos clandestinamente. La tradición, en este caso, no cabe: y precisamente eso demuestra que no es un instrumento apto para servir de base á la publicidad de los derechos reales... No valía la pena criticar tan duramente al código Napoleón, porque daba un efecto tan absoluto á las convenciones sin tener en cuenta el interés de los terceros, para llegar en los hechos á una situación análoga: ¿qué diferencia real existe entre la transferencia por el sólo efecto de la convención y la que se verifica por la *traditio brevi manu* ó el *constituto posesorio*? Ese vehiculo de publicidad que nada publica, que se presta al equívoco perturbador de un buen régimen de propiedad, por el medio de prueba á que hay que recurrir, de imposible aplicación en un gran número de transferencias, no es para enorgullecer al legislador que lo adopte, ni autoriza á mirar con tanto desdén á los que, volviendo sobre sus pasos, incorporaban á su derecho la publicidad por medio de registros, en 1855; mientras que el juriconsulto que los criticaba con tanta acritud, buscaba en el *corpus juris*, 15 años más tarde, inspiraciones para asegurar las transacciones sobre inmuebles: el sistema que Roma había establecido hacia 20 siglos, sin tener en cuenta para nada el interés de los terceros!...

(1) Informe del registro: *op. cit.* Es verdad que el informe del colegio de escribanos no opina lo mismo, sosteniendo que «suprimir la tradición es falsear la esen-

Y agregan esta otra sugerente manifestación: «es verdad que el interés general reclama, como condición de desenvolvimiento y de progreso económico de la riqueza privada y pública, la seguridad de la propiedad territorial, que es el principal elemento de su propia valorización...» (1) Pero hacen esta salvedad, que coloca la cuestión en un terreno definido: «hay error en haber pensado que sin la tradición se podría valorizar el derecho territorial, sin acordarse que este valor es de un orden económico enteramente práctico, y no teórico...» (2)

Todavía hay más. El punto fundamental de la seguridad en la transmisión de inmuebles merece ser aclarado: nuestra legislación civil establece que los títulos de propiedad deben ser otorgados en protocolos llevados por escribanos públicos, que se mantienen reservados, no se exhiben á quien quiera consultarlos, ni los notarios certifican acerca de su contenido: los contratos sobre fincas son, pues, clandestinos ú ocultos.

No en todas las provincias y territorios existen registros de la propiedad, donde deben inscribirse los contratos sobre la misma; se suple esa deficiencia anotando al pie del testimonio original, las transferencias, desmembraciones y

cia de la adquisición y del consentimiento del comprador, consentimiento que se perfecciona con la tradición»; pero el libro del doctor Berra demuestra minuciosamente lo contrario, analizando la evolución histórica del derecho de propiedad, que ha consistido en proceder de la unión del traslado del derecho real y de la finca, á la separación de las dos transmisiones: de una confusión errónea á una distinción verdadera, en la cual la transmisión de una finca viene á ser, no parte, sino efecto de la transmisión consensual del derecho real.

(1) Informe de la comisión de la Facultad, *loc. cit.*

(2) Informe del colegio de escribanos, *loc. cit.* No se ve claramente porque la tradición haya de servir de exponente de la valorización de la propiedad raíz, facilitando su valorización y transmisión. «La transmisión del derecho—observa Berra, *op. cit.*—por ser éste de naturaleza ideal, tiene que realizarse idealmente, por un acto psíquico de intención; en tanto que la transmisión de la cosa, por ser ésta física, tiene que realizarse físicamente: no es posible confundir las dos cosas ni las dos transmisiones, ni es posible fundirlas en una sola, pues la naturaleza lo impide. Puede una persona hacerse dueño, ó adquirir otro derecho real, sin recibir el inmueble que sea objeto de ese derecho: si lo recibe al mismo tiempo, nada le quedará por hacer para gozar de lo suyo ó disponer materialmente de él; si no lo recibe, el adquirente del derecho puede reclamar la entrega del inmueble á título de dueño, porque es inherente de la propiedad el derecho de poseer...»

cancelaciones de que el inmueble fuera objeto, á fin de prevenir á los interesados en adquisiciones ulteriores. Pero esto puede evitarse solicitando, con pretextos especiosos, un segundo testimonio... Y, en los mismos registros de la propiedad, tampoco tienen los terceros seguridad positiva, porque solo se registran títulos, y por estos solos, entre vivos, no se adquiere ningún derecho real inmueble, salvo la hipoteca: luego, no habiendo pruebas de la entrega, el registro no puede certificar cual sea el estado jurídico verdadero de la finca, y es así posible otorgar título de enagenación de dominio, ó de otro derecho real, por parte de quien ya no lo tenga. De modo, pues, que no obstante nuestros protocolos y registros, desde que mantenemos la tradición efectiva como esencial para transmitir la propiedad, no se puede honradamente impedir la posibilidad de que se cometan abusos. (1) La seguridad, que tanto se procura establecer, no existe ni puede existir con nuestro régimen actual; luego, entonces, es indispensable reformarlo, sea mejorándolo, sea modificándolo: «que es indispensable mejorarlo, librándolo de las imperfecciones de que adolece—ha confesado uno de los más ardorosos adversarios de la reforma (2)—no puede discutirse: es menester aspirar á que nuestras le-

(1) Informe del registro, *op. cit.*: tiene decisiva importancia esta declaración del registro de la propiedad, por la experiencia innegable que le sirve de base. Para el colegio de escribanos (conf. informe cit.), los tropiezos que existen no están en el sistema codificado, porque consisten en leyes aisladas de índole rentística, que exigen previamente certificaciones por impuestos fiscales, afirmados y servicios de salubridad, sin contar los referentes á cargas reales, todo lo cual requiere 6 tramitaciones en diversas oficinas públicas, perdiéndose en ello varios días de espera. Reconoce, pues, el hecho de que la transmisión de la propiedad está entorpecida por la legislación vigente, si bien pretende que es tal ó cual parte de esta. Para la comisión especial de la Facultad (conf. informe cit.) «la organización de los archivos y de los registros, y el mejoramiento del gremio notarial, influye en la depuración de los títulos de dominio: el tiempo transcurrido desde la vigencia del código civil ha contribuido igualmente á la estabilidad y seguridad de la propiedad inmueble, la que ganaría mucho si se eliminasen ó modificasen algunas disposiciones». Desde luego, se reconoce la conveniencia de modificar, siquiera en parte, la legislación existente; siendo de observar, en cuanto á archivos ó registros, que ni existen en todas las localidades ni su organización es tampoco tan excelente, pues son frecuentes las quejas al respecto por parte de los mismos escribanos. Todos los adversarios de la reforma están, pues, contestes en que la legislación vigente debe ser modificada, si bien difieren en cuanto á la índole y alcance de tales modificaciones.

(2) Informe del registro: *op. cit.*

yes imperfectas se mejoren, pues puede suceder que una ley imperfecta no cause daño en un momento dado, por existir otras fuerzas que impiden abusar ó prevalecerse de estas imperfecciones, pero siendo estas fuerzas accidentales, tan pronto como desaparezca su influencia se notarán los efectos á que la ley da margen, y hay que prevenir esta contingencia: una ley defectuosa, cuando no obra como mal presente, obra como amenaza».

Resulta, pues, que nuestro régimen de la propiedad es defectuoso y constituye una amenaza para la seguridad de aquella, siendo indispensable mejorarlo ó reformarlo: lo que no cabe es mantenerlo como está. La situación económica de nuestro país á grito herido clama por la seguridad de la propiedad raíz, porque el desenvolvimiento asombroso de su población y la multiplicación estupenda de los negocios, exigen proceder con un rapidez suma, desde que los inmuebles constituyen artículos de comercio que se adquieren y transmiten constantemente, pasando de mano en mano como si se tratara de papeles de créditos ó títulos de renta. En pocos países esta movilidad efectiva de la propiedad raíz ha alcanzado las proporciones asombrosas á que estamos aquí acostumbrados: en el hecho las fincas, en su mayor parte, se transmiten por la simple escritura y la tradición real se escamotea, contentándose con mencionarla en el papel, porque no hay casi tiempo de tomar posesión de lo adquirido ó de pensar en explotarlo, desde que la actividad de los negocios procura un adquirente ventajoso, todavía fresca la tinta de la última escritura... Todo esto se realiza basado en la buena fe que recíprocamente se prestan los interesados, pero ello quiere decir que semejante estado de cosas es sumamente peligroso y que no debe durar. La armazón de nuestro régimen jurídico de la propiedad es anticuada y desproporcionada con el estado actual económico y social de este país: es menester, pues, armonizarlo con dicha situación. (1).

(1) «Una faz importante del sistema que el código consagra,—se ha observado: conf. *Revista jurídica*, loc. cit.,—es la consagración de la reivindicación, que, con la

Muchos ó pocos los pleitos sobre reivindicación, ante nuestros tribunales, no implica ello que un régimen reconocidamente deficiente deba subsistir. Hay inseguridad evidente en la transmisión de la propiedad, no solo por lo incompleto de nuestros registros inmobiliarios respecto del derecho mismo que se transmite, desde que ni siquiera hay testimonio fehaciente de haberse efectuado la tradición real, sino respecto de la finca misma, pues aún las mensuras judiciales son, hasta en las zonas más pobladas, casi provisionales y

tradición, tenían establecido los romanos hace 20 siglos: parecería que nada hubiera cambiado desde entonces, que las necesidades fueran iguales, el comercio y la industria no se hubieran modificado, pues las razones políticas y económicas que pudieron prestigiar aquella solución para el imperio romano siguen inspirando nuestra codificación actual... En nuestro derecho, en cualquier hipótesis de nulidad, puede reclamarse la cosa directamente de su poseedor actual: evidentemente, tal sistema ataca por su base toda noción de buen régimen inmobiliario, y significa la negación del progreso en todas las esferas de la actividad social». Y ya antes—conf. THEDY, *loc. cit.*—se había observado que «dominando todo el sistema, aparece la vieja máxima romana: nadie puede transmitir á otro, sobre un objeto, un derecho mejor ó más extenso que el que gozaba, y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere. Y el código aplica la regla de un modo inflexible: contados son los casos de excepción. Todo vicio que anule el derecho transmitido continuará existiendo, después de la transferencia, por oculta que haya sido la causa de nulidad. Después de hacer la distinción en nulidades manifiestas y dependientes de sentencia, no hace ninguna diferencia entre los efectos de unas y otras: la nulidad declarada por los jueces vuelve las cosas al mismo ó igual estado en que se encontraban antes del acto anulado. Las consecuencias de la retroactividad de la anulación son de suponer: todos los derechos reales transmitidos á terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado á ser propietario en virtud de un derecho anulable, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados, directamente, del poseedor actual. ¿Cuál es, pues, la consecuencia práctica de la división de las nulidades en manifiestas y dependientes de sentencias? Ninguna: haya sido ó no fácil de conocer la causa que anula el acto, los terceros extraños á él quedarán en la misma situación. ¡Qué diferente manera de encarar la cuestión en el derecho germánico, donde los efectos de nulidades solo se producen desde el día en que se ha hecho la correspondiente anotación preventiva en los registros! Como consecuencia de la aplicación estricta de aquella máxima, los efectos retroactivos están despiadadamente prodigados en todo el código: así establece, como regla general en materia de dominio resoluble, la revocación *ex tunc*, y si bien es cierto que la cláusula de revocación deberá constar en la escritura pública, esto no sucederá siempre; permite establecer un supuesto en que acontecerá esto último: resuelve que la obligación de sufrir la retroventa pase á los terceros adquirentes de la cosa, aunque en la venta que se le hubiese hecho no se hubiese expresado que la cosa vendida estaba sujeta á un pacto de retroventa. Se dirá, quizá, ¿qué inconveniente va á resultar de aquí, cuando el tercero podrá darse cuenta, por la lectura del título de su vendedor, de que la cosa está sujeta á un pacto de retroventa? Es cierto, pero si para el primer adquirente la situación no será difícil, en cambio los terceros sub-adquirentes se encontrarán con una muy distinta y

expuestas á rectificaciones, por poder resultar allí ó cerca de allí, superposiciones, mediciones imperfectas, mojones mal ubicados: los títulos se transmiten, por lo general, sin amojonamiento prévio y son frecuentes las cuestiones producidas por deficiencia en los deslindes. No puede desaparecer la inseguridad en la transmisión, si los títulos están expuestos á tales deficiencias y los amojonamientos ofrecen tan pocas garantías. Aún con la intervención del escribano más metuculoso, no puede afirmarse que esté al abrigo de la inseguridad la transmisión de la propiedad (1): hecho que,

muy injusta: ellos tendrán bajo sus ojos el título de propiedad de su vendedor y nada encontrarán en él que les haga suponer la existencia de un pacto de retroventa; y no por eso dejarán de sufrir sus consecuencias, de acuerdo con la generalidad de los términos empleados. Al legislar sobre la *conditio indebiti*, el código dispone que si el que de buena fé recibió en pago una cosa raíz, la hubiese enajenado por título oneroso ó por título lucrativo, el que hizo el pago puede reivindicarla de quien la tuviese. La acción reivindicatoria que nace del ejercicio de la acción de reducción da lugar á una situación análoga á la anterior. Y no deja de presentar analogía con ambas la violenta posición en que se coloca á los terceros cuando el vendedor, que no ha dado término para el pago, puede reivindicarlos del comprador, ó de terceros poseedores. La revocación de los actos, por medio de la acción pauliana, también alcanza á los terceros sub-adquirentes, si bien en una forma más atenuada, desde que se exige que lo hayan sido á título gratuito; esto en cuanto á las enagenaciones de la propiedad: respecto de los demás actos de disposición (constitución de otros derechos reales) debe aplicarse la misma regla, aunque el código nada dice, ya que cuando se puede lo más se puede lo menos, y si se ha podido transferir válidamente el dominio, también será válida la constitución de los derechos reales en él comprendidos, siempre que aquel en cuyo favor se efectúa sea adquirente de buena fé y á título oneroso. Y presenta tantos inconvenientes económicos, y se presta á tantas injusticias este sistema de legislar, que en Italia, donde todavía no han sido incorporados á los códigos los principios germánicos en materia de publicidad, se ha preferido negar protección á los propietarios precedentes y proteger á los terceros, declarando que, únicamente, tienen efecto retroactivo: la acción de reducción, y la de nulidad, proveniente de dolo, violencia ó error; las demás solo alcanzan á los terceros que han adquirido derechos, con posterioridad á la inscripción de la demanda... ¿Qué resulta de la organización de esta materia, tal como la legisla el código civil argentino? La inseguridad más completa: basta que exista una causa de resolución ó de nulidad cualquiera, para que todos los derechos constituidos posteriormente caigan. ¿Qué seguridad puede haber en tales condiciones? De esta falta de una garantía plena, resultará la baja en el precio de adquisición de los inmuebles y un mayor interés en los préstamos hipotecarios...»

(1) Véase sino. «Al redactar una escritura de transmisión de propiedad, es la persona que en ella tiene intervención más directa el escribano que la autoriza: este puede dar fé—y á veces con cuanta involuntaria ligereza! pues tiene que fiarse de lo que le afirman dos testigos, que suelen (recuérdese el proceso Mañay) inducirle en engaño—de que conoce á los contratantes ó de que su identidad le consta; de que se le han presentado, de que han estipulado y convencido en tales condiciones; pero no puede, en general, hacerlo de las circunstancias que concurren en la finca á que el con-

por sí solo, es bastante á justificar la imprescindible necesidad de reorganizar el régimen jurídico relativo, de modo que no haya lugar á tal inseguridad; porque el hecho de que los pleitos de reivindicación, en la actualidad, no asuman proporciones alarmantes, no justifica la continuación de un régimen defectuoso. Así, es conocido el estado lamentable en que se encuentran nuestras secretarías de tribunal, con sus expedientes en tramitación, numerosos y valiosísimos, expuestos á cualquier hurto ó al peligro de fácil incendio; el hecho de que se sustraigan tan pocos expedientes ó que no se haya producido hasta ahora el temido incendio, no coonestaría la continuación del desquicio actual, que está en camino de remediarse con la construcción del palacio de justicia. Así también las deficiencias de la legislación sobre

trato se refiere; pues es tanto más fácil que no la conozca (siendo esto la regla general, pues lo único que al respecto sabe es lo que dicen los escritos anteriores, de modo que suele suceder que se escriture un inmueble cuya ubicación sea fantástica) cuanto que puede estar en un lugar que jamás haya pisado. De los interesados, el vendedor se preocupa de que esten bien expresadas las condiciones de la venta, de que estas le den todas las seguridades posibles, y como casi siempre tiene necesidad de vender, no está en el caso de ser muy escrupuloso en la expresión de las circunstancias de la cosa vendida, sobre todo si esta expresión tiende á modificar su valor. La atención del comprador se fija principalmente en las cláusulas que contienen las estipulaciones del contrato; y unas veces porque sabe ó cree saber lo que compra, otras por indiferencia ó descuido, algunas por malicia, y muchas porque sus observaciones tendrían por resultado inmediato dilatar la redacción de la escritura y la toma de posesión de la finca, que está deseando ver en su poder, no se toma gran interés en la redacción de esta parte del documento. En puridad de verdad, tanto comprador como vendedor, en la práctica, se fían por completo del escribano y ni siquiera leen en borrador la escritura, contentándose con darle los datos que respectivamente les interesan, y firman la matriz, después de haber oído distraidamente su lectura. En cuanto á los terceros, á quienes pueda más adelante interesar, ¿quién ha pensado nunca llamar, siquiera como testigos, á los colindantes para que intervengan en la redacción y firma de una escritura de compra venta? ¿ni que colindante se acuerda de que una expresión errónea de las comprendidas en un contrato que al parecer no le interesa, puede con el tiempo acarrearle disgustos y perjuicios de consideración? Esto sucede sin embargo muchas veces, porque las expresiones de que se trata se refieren precisamente á las circunstancias que sirven para determinar la identidad de las fincas, porque la mayor parte de las encistades, de las cuestiones y de los litigios á que da lugar la posesión de la riqueza inmueble, estriban en la dificultad de hacer constar esta identidad de una manera indudable...» Tal observa un experto conocedor de la materia: huelga decir que la observación es de una exactitud absoluta. Por más, pues, que la comisión especial de la Facultad afirme que «el mejoramiento remarkable de las condiciones de idoneidad y de ilustración del gremio notarial influye eficazmente en la depuración de los títulos de dominio», forzoso es convenir que tal influencia es muy relativa y no basta para la seguridad de la transmisión, de modo

propiedad, por más que no hayan dado peores resultados, no por eso deben dejarse continuar, sinó que es menester reformarlas cuanto antes.

Por otra parte, es una tendencia evidente, en la época contemporánea, la de asentar la propiedad raíz sobre base inmovible, sanearla, dar plena seguridad al propietario y hacer fácil, sencilla y libre de sorpresas eventuales, la transmisión ó modificación de la misma. El problema ha sido estudiado y resuelto en diversas partes del mundo, sometidas al imperio de legislaciones con las más diferentes orientaciones, de modo que ni el caso es exclusivamente argentino ni podemos prescindir de la experiencia ajena. Se trata de un problema no tanto jurídico cuanto sociológico: el fac-

que deja en pié el gravísimo problema planteado por un régimen jurídico que es incapaz de producir tan anhelada seguridad. Luego, entonces, la modificación ó reforma de tal régimen se impone; cabrá discutir sobre el alcance ó orientación de la reforma, pero no cabe discutir sobre la necesidad misma de una reforma. En este sentido se ha observado,—conf. *Revista jurídica*, loc. cit.—«que el título por sí solo no transmite ningún derecho real; es indispensable la tradición, y como el título nada dice en relación á ella, resulta que la tradición se convierte en una causa de nulidad, en un elemento perturbador, puesto que, en presencia del título siempre quedará al tercer adquirente la duda de saber si la tradición se ha operado; por otra parte, la escritura no indica si la cosa está subordinada á algún derecho real, de usufructo, servidumbre, uso, habitación, ó contrato de arrendamiento, cuyo conocimiento interesa á tercero—adquirente ó acreedor—porque, por razón de cualquiera de ellos, se altera la potencia económica del bien raíz; el medio imperfecto y primitivo de la tradición es equívoco, difícil de probar y cae con el título que la origina; en cuanto á la posibilidad de saber si tal inmueble pertenece á determinada persona, no hay medio de averiguarlo de antemano, por cuanto pueden sobrevenir reivindicaciones, fundadas en causas que se mantienen desconocidas, lo que perturba lamentable y profundamente el régimen de la propiedad, o pone trabas á la transmisión de la tierra, disminuye su valor, impide la subdivisión y dificulta el desarrollo del crédito real, cuya existencia en condiciones favorables, facilita la explotación del suelo». Y el diputado Galiano, al fundar en la cámara su proyecto, decía: «para comprar una cosa inmueble, entre nosotros, hay que saber si el vendedor es dueño, y para esto es necesario entregar los títulos á un profesional—escribano ó abogado—suponiendo que este sea todo lo experto que se quiera y que haya encontrado el hilo de las transmisiones sucesivas y que en cada mutación haya podido averiguar todas las condiciones legales sobre la capacidad de las partes y libertad del consentimiento, aún así mismo no está seguro de que ha encontrado realmente justificada la propiedad: es necesario que la propiedad haya sufrido la prueba de la prescripción adquisitiva; y ni aún así está seguro, porque la prescripción puede estar suspendida ó interrumpida; por consiguiente, con nuestro sistema actual, no puede el comprador saber si realmente compra la propiedad de un inmueble ó un proceso...»

tor que debe tenerse en cuenta es el social y económico, al que es preciso adaptar la ley.

Cualquier codificación responde á las necesidades del momento en que fué confeccionada, y es tanto más acertada cuanto mejor contribuye á solucionar las dificultades que suscita la evolución sucesiva de los fenómenos sociales y económicos, que asumen diversas formas según sea el momento histórico, la situación geográfica del respectivo país y la composición étnica de su población. La República Argentina, en el instante actual, es el país prominente de inmigración, porque los Estados Unidos no solo no la necesitan sino que la dificultan y rechazan; por su clima y posición en el extremo austral americano, del lado del Atlántico, es la comarca más adecuada para recibir el excedente de gentes de todos los países europeos, tanto del norte, como del centro ó mediodía; por sus habitantes, ya mezclados con gentes de las más diversas procedencias, carece de prejuicios de raza ó de atavismos que la cohiban, de modo que está abierta á todas las ideas y todas las actividades: en una palabra atrae precisamente á todos los que, en cualquier parte del mundo, quieran labrarse, con relativa rapidez, una fortuna, de modo que aquí convergen los hombres de más empuje, mayor audacia y resolución más firme.

En país semejante, en momento histórico tal y con una población de ese carácter, es indudable que los fenómenos sociológicos que se desenvuelven no pueden ser los mismos que se desarrollaron en la Roma de la época imperial y sirvieron de base á la codificación justiniana; ni tampoco los de la Francia revolucionaria y tradicional, que, á su vez, provocaron la codificación napoleónica; y ni menos los que, en el transcurso de la historia universal, han ido moldeando las prescripciones del derecho romano al aplicarlas á los diversos países, ó han completado ó modificado las de derecho francés, á traves de su adaptación á naciones diferentes y de su comentario y crítica por juristas de procedencias varias. Nuestro país tiene necesidades propias, claramente definidas, y sería crasísimo error considerar que puede pre-

pararse, ó mantenerse, su legislación con el simple criterio doctrinario de gabinete, prescindiendo de los fenómenos sociológicos típicos, que dan sello nacional á nuestro crecimiento, y de los factores económicos, que orientan irresistiblemente nuestra evolución.

Vana sería la ciencia del derecho si apareciese como muerta y no admitiera perfeccionamiento ó reforma de género alguno, creyendo que puede impunemente desafiar edades y lugares: el ejemplo del derecho romano, tan invocado por los que consideran que ni es necesario ni conviene modificar el texto de lo que llaman «razón escrita», demuestra precisamente que, en los países donde ha sido aplicado en la práctica, ó ha sufrido transformaciones profundas por la influencia de la costumbre, ó ha producido el grave mal de anquilosar la vida nacional, condenándola á vegetar dentro de formas anticuadas y que á otras necesidades respondían.

(1) A medida que los países, de antaño sometidos á su influencia, fueron codificando su legislación, modificaron más ó menos profundamente sus prescripciones y su orientación,

(1) «El adquirente ó el acreedor hipotecario—conf. THEEDY *loc. cit.*—debe tener el medio de saber, sin duda alguna, quien es el propietario verdadero del inmueble y la medida exacta de sus derechos. Los registros de publicidad organizan ese medio, y por su conducto, el tercero adquirente ó acreedor puede informarse si el enagenante ó el prestario, es en realidad propietario del bien, los gravámenes que éste soporta y el monto de los mismos. De aquí que todos los derechos, que todas las causas que extinguen ó modifican el dominio, deban ser publicados: ¿de qué valdrá, por ejemplo, que se publiquen las hipotecas si la propiedad, el usufructo, las servidumbres reales, etc., no son publicadas? ¿que seguridad obtendrá con ello el acreedor hipotecario? ¿no resultará mañana que ese inmueble, libre de hipotecas, no pertenece al que lo dió en garantía ó que está grabado con un usufructo que disminuye en alto grado su valor venal? El sistema de publicidad, que permita á los terceros conocer con mayor seguridad ese estado, será, pues, el mejor... Es realmente asombroso que nuestros poderes públicos hayan mirado con tanto desden cuestiones que afectan los intereses más vitales de la nación, y que, todavía, esté regida la transmisión de la propiedad raíz por el sistema vetusto de la tradición romana, y no por respeto á la obra de nuestro ilustre codificador, lo que sería absurdo... Si el derecho evoluciona, acomodándose á las nuevas situaciones sociales, los códigos no pueden ser eternos é inmutables: la lección más preciosa que se desprende del derecho romano es su constante transformación, la facilidad con que podía manejársele como un instrumento ductil, adaptable á las distintas necesidades de los tiempos, y la espontaneidad con que iban formándose las instituciones que requería la índole de cada época. Hay, sin embargo, quienes consideran un verdadero sacrilegio una reforma de nuestra legislación civil: y, no obstante, nuestro derecho es uno de los más atrasados en lo que á la publicidad se refiere».

desde el código napoleónico hasta el novísimo código germánico. El código argentino, redactado bajo la influencia absorbente del derecho romano, y puesto en vigor en una época en que ni el más soñador de los optimistas pudo imaginarse el vuelo que ha tomado el país y su orientación actual, fué un monumento legislativo y doctrinario digno de su tiempo y fruto de una proficua labor de gabinete, pero la verdad desnuda es que resulta hoy deficiente, arcaico, incompleto ó pernicioso, en muchas de sus disposiciones y en presencia de las necesidades que se tienen ahora y que es menester satisfacer. La opinión así lo ha reconocido en algunos puntos, y tendrá que irlo reconociendo en otros muchos: en el régimen matrimonial, por ejemplo, ha sido ya indispensable cambiar por completo la orientación doctrinaria de nuestro código. Pues bien: hoy se impone hacer lo mismo con el régimen de la propiedad.

Lejos de mi mente está criticar nuestro código como obra doctrinaria, teniendo en cuenta el momento en que fué confeccionado; el codificador argentino dió pruebas de ser un jurisconsulto de primera línea, de asombrosa erudición, de criterio clarísimo y de una conciencia extrema. Pero no pudo ser adivino, ni pudo ser otra cosa que lo que fué: el exponente más alto del saber jurídico argentino en su época.

(1) Más, en estos países nuevos, la vida marcha con una

(1) Pero es preciso no pagar los beneficios indudables de aquella hermosa codificación con el anquilosamiento de nuestra vida jurídica. Porque—como lo observa LAMBERT, *La fonction du droit civil comparé*. (Paris, 1903) I—«á guisa de corolario de la vigencia del código civil, la observación de los movimientos incesantes de la vida jurídica ha sido descuidada: á cambio del estudio más fácil de los textos legislativos, los jurisconsultos han cedido su lugar á los comentaristas de la ley. Los intérpretes se sugestionaron con la ilusión de que el código civil y las diversas leyes que lo han completado y modificado, podían bastar indefinidamente para solucionar todas las dificultades jurídicas que el trabajo de la práctica hace diariamente surgir; creyeron deber sacar de las disposiciones de la ley, comparadas entre sí y fecundadas mediante una serie de inducciones y deducciones, la reglamentación detallada aún de las instituciones cuya aparición no pudo siquiera prever el legislador, sin inquietarse de si tal reglamentación era equitativa, apropiada al objeto de la institución y apta para asegurar su buen funcionamiento. Apesar de las enseñanzas de la historia, tan claras y repetidas, no quisieron comprender que el legislador carece del poder de inmovilizar el derecho; que la codificación únicamente puede, en el mejor de los casos, modificar para lo futuro las condiciones de la evolución jurídica, pero jamás detenerla ó suspender su desenvolvimiento; erigiendo en dogma la rigidez y la inmovilidad

rapidez vertiginosa y no es posible, á las veces, ni prever su desenvolvimiento ni sospechar su orientación futura: en los 40 años transcurridos la transformación del país ha sido enorme, inesperada, y presenta hoy caracteres totalmente diversos de los que en aquel tiempo podían observarse, teniendo necesidades que nadie adivinaba entonces, y convirtiendo insensiblemente en trabas insoportables lo que otrora se consideraba ser precauciones discretas; es, pues, visible que su evolución se encamina en una dirección que, en aquella época, no habría imaginado ni el más previsor de los observadores. De ahí que la obra del codificador argentino haya quedado atrasada por la evolución del país, y que sea menester ir la ensanchando y reformando, si bien con máxima prudencia y solo cuando ya no pueda sensatamente mantenerse el imperio de disposiciones que la práctica rechaza y que la jurisprudencia, cuya altísima misión es adaptar el texto rígido de la ley á las exigencias palpitantes de la realidad, se vea forzada á interpretar, haciendo estallar las mallas, estiradas hasta reventar, de la letra de sus artículos. La vida real positiva, en efecto, no se someterá jamás á paralizar su desarrollo porque se haya pretendido agarrotarla con las fajas de una codificación más ó menos minuciosa: cuando la letra de la ley viene á quedar en pugna con los factores sociológicos de un pueblo, tal letra

de la ley, su aptitud á preverlo y reglamentarlo todo, considerando agotadas todas las demás fuentes del derecho, y proclamando, mal grado los desmentidos cotidianos de la experiencia, que, en adelante, la adaptación del sistema jurídico vigente á las transformaciones del medio social y económico no podía realizarse sino en tanto cuanto lo hubiera previsto el legislador. Impotentes para impedir los fenómenos inevitables de la elaboración espontánea y extra-legislativa del derecho, se impusieron la regla de no tomar aquella en cuenta: como base esencial de su método, formularon un postulado que constituye la negación de una de las leyes más evidentes en el desenvolvimiento de las sociedades, la ley de la perpetua movilidad del derecho...» Tal dice el eminente jurista francés, refiriéndose á los civilistas de su país: casi podrían aplicarse sus palabras, sin variante alguna, á la inmensa mayoría de los civilistas argentinos, que tienen el fetiquismo de la obra de Vélez Sarsfield y están firmemente convencidos de ser una impiedad el tocar esa «arca santa» de nuestra legislación; de modo que insensiblemente se viene á considerar como texto cuasi dogmático á la letra de la ley, cuyos artículos se convierten en la encarnación *«invariatur»* de la sabiduría. Menester es reaccionar contra tendencia semejante, que aleja á la ley de la vida y la divorcia de la realidad.

inevitablemente tiene que adaptarse á las nuevas necesidades ó ser violada y reemplazada. De modo, pues, que la prudencia del legislador está en satisfacer á tiempo las nuevas necesidades con el más exquisito respeto para con la codificación existente, introduciendo las modificaciones que fueran menester, paulatina pero firmemente, é incorporando al cuerpo del código las reformas necesarias, de modo á sustituir las viejas disposiciones por las nuevas sin variar, en cuanto quepa, la economía de la ley, por más que se torne indispensable introducir criterios nuevos, que á nuevas situaciones respondan. Así la codificación, lejos de poder ser alguna vez una traba, marchará de consuno con el desenvolvimiento del país, demostrando ser lo suficientemente elástica para poder dar lugar á todas las modificaciones que se vayan imponiendo. Exije imperiosamente la faz actual del desenvolvimiento económico de nuestro país, que la propiedad raíz ofrezca las más absolutas garantías de seguridad y que su transmisión esté rodeada de las mayores facilidades concebibles, porque la verdadera riqueza del país—en este momento histórico— está en la tierra, que es la *fons et origo* de todos los capitales de que podemos disponer, de modo que cuanto más se la pueda mover mayor será el capital de que pueda echarse mano, y menor el interés que haya de cobrarse, porque menores serán los riesgos que corra; así, los préstamos hipotecarios, por grandes que sean las seguridades que ofrezcan, tienen todavía elevado interés porque las trabas existentes y el temor á dificultades posibles, en cuanto á la propiedad y su realización, influyen en ello: el día que sea factible prestar sobre hipotecas y tener plena seguridad de que no se correrá riesgo alguno ni se tropezará con traba de ningún género para realizar la garantía, el interés del dinero bajará y se equiparará al del descuento bancario á las mejores firmas comerciales, porque la garantía real es la mejor de todas las garantías imaginables. Sobra entre nosotros la tierra y falta el capital: atraer el dinero extranjero é inspirarle confianza, con la menor carga para el habitante del país, es lo que se necesita procurar; todo el

problema, pues, se reduce á rodear la propiedad raíz de las seguridades positivas más absolutas y facilitar en todo y por todo su movimiento, sin amenguar su seguridad. Tal es la exigencia del fenómeno económico argentino hoy día: á satisfacerla es, indudablemente, insuficiente el régimen jurídico de la propiedad raíz tal cual lo reglamenta nuestro código civil, pues obedece á otras exigencias y á otras modalidades.

Desde que se ha producido esa divergencia insalvable entre la ley escrita y las necesidades económico-sociales del país, se impone la reforma urgente de aquella en sentido de armonizarlas con éstas. ¿Cuál debe ser, entonces, la reforma apropiada? Este es el problema.

* * *

Para resolverlo con acierto conviene recordar, siquiera á vuelo de pájaro,—por tratarse de asunto tan trillado—los diversos sistemas vigentes, entre las naciones civilizadas, para reglamentar el régimen jurídico de la propiedad raíz. En resúmen son tres: el romano, con la tradición efectiva como esencia; el germánico, con la inscripción legalista, como característica; el anglo sajón, con sus resabios feudales en las diversas formas de transmisión. Precisamente fueron estas trabas anglo sajonas, comparadas con las ventajas positivas del régimen germánico, las que dieron origen al cuarto sistema, implantado por Torrens en Australia en 1858 y completado en 1861: (1) partiendo de la base legalista de la inscripción, se dió movimiento á la propiedad inmobiliaria haciéndola transmisible por simple endoso de su título saneado.

La base del sistema Torrens está en el amojonamiento que garantiza la identidad del inmueble; y en la inscripción, que

(1) La *real property law* ó más brevemente, *Torrens Act*, fué propuesta por sir Richard Torrens en la Australia meridional: paulatinamente fué extendiéndose á las otras partes del continente australiano; desde 1862 funciona en la Nueva Gales del Sud y en Victoria.

asegura el saneamiento del título, previa la publicidad debida. El duplicado de la hoja del registro representa, entonces, la propiedad misma, con su plano y detalles necesarios, de modo que cualquiera puede conocer en el acto el estado exacto del bien raíz, porque toda modificación de ésta debe inscribirse en el talonario y duplicado; tal título es la mejor de todas las garantías para obtener capitales con el menor interés, porque no se corre riesgo alguno ni se sufre demora de ningún género: es asegurar el movimiento absoluto y perfecto de lo inmobiliario. El fisco responde por las indemnizaciones procedentes, en caso de inscripción errada; pero la inscripción jamás se altera, de modo que la seguridad de terceros es absoluta y plena.

El sistema Torrens se implantó en Australia con carácter facultativo, como ensayo, y porque estaba en los hábitos anglo sajones que la transmisión de la propiedad, sea en su forma de *freehold* ó *copyhold*, se regía por las costumbres regionales, coexistiendo á la vez diversos régimenes. El resultado ha sobrepasado las esperanzas más optimistas; apesar de ser facultativo, puede decirse que impera casi por completo en el continente australiano, siendo sugerente el hecho de que las cifras de las indemnizaciones pagadas por el fisco en el caso de verdaderos dueños desapoderados por error en la inscripción, aún cuando ese error fuera debido á manejos fraudulentos de los que se dijeron dueños, asciende á sumas insignificantes relativamente. Pero el carácter facultativo no es de esencia en el sistema: la prueba está en que ha sido introducido como obligatorio en la colonia de Singapoore y funciona así con aplauso general, expidiéndose dos clases de títulos; el de propiedad y el de posesión, para cubrir todos los casos. La estadística demuestra que, dada la estrictez observada en las primeras inscripciones, el saneamiento de los títulos no dá lugar á riesgo apreciable para el tesoro público. (1) Establecido en 1858 en la Aus-

(1) CARUSSO. *Titelscheine nach dem Torrens'schen Systeme* (conf. *Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft*, Tübingen 1901: LVII, 101.)

tralia meridional, pasó en 1861 á Queensland, en 1862 á Victoria y Nueva Gales del Sud, en 1863 á Australia occidental y Tasmania, en 1870 á Nueva Zelandia y la Colombia británica, y en 1877 á las Islas Tidge.

El éxito brillante de aquel sistema, que ha desenvuelto y fomentado en poquísimo tiempo, y en proporciones estupendas, la riqueza de las comarcas donde funcionaba, indujo al gobierno francés—malgrado la base radicalmente diversa de su régimen jurídico de la propiedad—á ensayarlo en su protectorado de Túnez. Implantado allí en 1885, (1) con las modificaciones necesarias, mas de detalle que de fondo, exigidas no solo por la legislación civil francesa, sino por las peculiaridades de la propiedad musulmana, con sus tierras beylicales, *habous*, *enzel* y *melk*, ha dado un resultado sorprendente (2). También se le ensayó con carácter facultativo, lo que era muy arriesgado dados los hábitos de la población árabe, tan indolente respecto de innovaciones y de tan fanático respeto por sus instituciones tradicionales: apesar de ello, hasta 1891 el fisco no había tenido que pagar un céntimo por indemnizaciones, pero la mayoría de la población árabe no hacía uso de las ventajas de la ley, si bien esta había constituido para la población europea un verdadero alivio, por la seguridad de que podía gozar. La adaptación, además, se resentía del resabio de la administración francesa, con trabas fiscales y prescripciones minuciosas, derechos elevados y otros detalles, que deforman en parte la legislación australiana, de una simplicidad completa: en 1892 ha sido necesario podar los más de aquellos detalles perjudiciales, y las estadísticas demuestran que hoy es ya casi general la aplicación del sistema en todo el territorio tunisiano. Tales resultados han hecho que se prepare la introducción de dicho sistema no solo en Argelia sino en la Nueva Cale-

(1) Ley de julio 5 de 1885.

(2) DAIN, *Le système Torrens: de son application en Tunisie et en Algérie* (conf. *lieux algérienne*. Alger, 1885; 1, 287.

donia: siendo interesante observar que, en esta última, la legislación propuesta concilia discretamente las ventajas de la ley Torrens con las disposiciones de la codificación francesa y la conveniencia de resolver, en forma definitiva, el problema catastral, inspirándose en las prescripciones alemanas, sobre todo en la ley prusiana de 1872. (1)

Porque, menester es observarlo, la razón verdadera del carácter facultativo de la ley Torrens ha sido la de evitar la operación catastral, única que puede servir de base para imponer la inscripción obligatoria y constituir registros definitivos, á la manera de los *Grundbücher* alemanes. De ahí que en Nueva Caledonia, donde se había practicado—si bien con fines militares—la triangulación del territorio, se impusiera la implantación obligatoria, para evitar el desastre que ha resultado en Francia del catastro fiscal, desligado del jurídico. Hoy el catastro francés no sirve ni para fines fiscales ni jurídicos, y se impone su reconstrucción completa: en las cámaras, en 1885, el diputado Viette planteó resueltamente la cuestión de la refección del catastro, sosteniendo la necesidad de movilizar la propiedad, de modo que cada finca se convirtiera en un título, recibiendo cada propietario, para cada una de sus parcelas, un título que constituyera el estado civil de éstas (2). Es, como se ve, la base Torrens, siendo pertinente comprobarlo porque el régimen francés de la propiedad se considera—por los adversarios de la reforma Galiano—como incompatible con aquel sistema. Más aún: la semilla arrojada por Viette prosperó; el gobierno se incautó de la idea y, en el presupuesto para 1891, pidió los

(1) NOEL PARDON, *Rapport et projet de décret sur la conservation et la transmission de la propriété foncière, des hypothèques et des autres droits réels immobiliers en Nouvelle Calédonie*. (Paris, 1891. El proyecto lleva la fecha de agosto 29 de 1891).

(2) VIETTE. *Rapport fait au nom de la commission du budget, chargée d'examiner le projet de loi portant fixation du budget général de l'exercice 1887*. (Paris 1886: publicado como anexo á la sesión de julio 15 de 1886 de la cámara de diputados, bajo el n° 1092). La refección del catastro en toda Francia se calculaba en 300 millones de francos, pero la comisión del presupuesto sostenía que ni esa suma, ni diez veces más, debía detener la reforma por los incalculables beneficios para la seguridad del régimen de la propiedad, y por las ventajas inapreciables que el fisco obtendría pudiendo repartir mejor los amillaramientos de la contribución territorial.

fondos necesarios para ensayar su realización; el diputado Poincaré informó en ese sentido, á favor de la constitución de un estado civil de la propiedad, con un gran libro inmobiliario, constantemente mantenido al día, rehaciendo el catastro para convertirlo de simple documento administrativo en prueba jurídica de dominio. (1)

Precisamente el congreso internacional para el estudio de la transmisión de la propiedad raíz (2), reunido para la exposición de 1889, se decidió por las ventajas del sistema Tornos, coincidiendo con los resultados á que arribó la comisión nombrada por el gobierno para estudiar la cuestión catastral: «institución de un gran libro de la propiedad raíz es la condición indispensable del crédito real: los inmuebles sin estado civil no pueden ser considerados como garantía segura; de modo que la reforma debe encaminarse, á la vez, á la especialidad, que justifica el crédito del interesado, y á la publicidad, que dá seguridad al prestamista; la creación de estado civil y del gran libro de la propiedad inmobiliaria, es la obra primordial que es menester realizar.» (3) De ahí el proyecto del gobierno, y el informe parlamentario, (4) nom-

(1) Conviene observar—por la similitud de argumentos aquí aplicables—que en 1837 se trató ya de convertir el catastro en título de propiedad: «para que eso fuera posible—dijo la comisión de entonces (conf. MARTIN. *Documents relatifs au régime hypothécaire*. Paris, 1844; III. 475) se necesitaria proceder hoy á un nuevo amojonamiento general, y esto daría nacimiento á infinidad de procesos y seria interminable...» La idea no estaba entonces madura; pero aquel argumento era deleznable. La reforma del régimen hipotecario—malgrado la ley, relativamente bien orientada, de marzo 23 de 1855—sobre la base de la aplicación estricta del doble principio de la publicidad y de la especialidad, que daba excelentes resultados en diversas partes del mundo, dió origen á una série de votos tavorables, formulados por corporaciones y congresos sabios en 1844, 1886, 1887 y 1888.

(2) En su sesión de agosto 14 de 1889, presidida por Duverger, profesor de la Facultad de derecho de Paris.

(3) *Riforme du cadastre; rapport fait par Viette au groupe republicain agricole* (Montbéliard, 1890).

(4) POINCARÉ. *Rapport fait au nom de la commission du budget*. (Paris, 1890; publicado con el n° 732, como anexo á la sesión de junio 26 de 1890, de la cámara de diputados). El crédito para el estudio y ensayo de la reforma, era de 1.800.000 francos. El proyecto de ley habia sido presentado por el ministro de hacienda: conf. ROUVIER, *Projet de loi portant fixation du budget général de l'exercice 1891 présenté au nom de M. Carnot, president de la République Française*. (Paris 1890; publicado como documento parlamentario n° 368, anexo á la sesión de febrero 22 de 1890). «En el pensamiento del gobierno—decia el ministro Rouvier—el catastro, perpetuado con arreglo á un

brándose poco después una gran comisión para que organizara dicho estudio y aconsejara la mejor forma de la realización de la obra (1). En el programa ministerial, se indicaba á la comisión que su tarea jurídica debía consistir en deslindar la propiedad y conservar los efectos de dicho deslinde: «la propiedad—decía el ministro Rouvier—debe ser ante todo deslindada físicamente, y después jurídicamente; el deslinde físico resultará de la remensura de los límites del inmueble, de su contenido, y de su correlación con el plan de triangulación de conjunto: operaciones que constituyen la parte del arte del catastro, la que se preocupa del amojonamiento y de sus condiciones de realización, tanto desde el punto de vista técnico como jurídico; la determinación jurídica debe hacer conocer los derechos que existan sobre el inmueble, principalmente el derecho de propiedad, y el sistema de una publicidad absoluta y completa para la propiedad raíz y sus modificaciones, añadiendo la obligación de la especialización de todos los privilegios é hipotecas». Se entraba, pues, de lleno á solucionar el problema sobre la base de una reforma fundamental en el régimen jurídico vigente de la propiedad raíz.

Conviene insistir en esos antecedentes franceses, porque desvirtúan la oposición de los que consideran inaplicable entre nosotros, toda reforma que cambie nuestro régimen

sistema permanente de conservación, no sería solo un instrumento fiscal y administrativo, sino que constituiría la base de la propiedad raíz, garantizando la seguridad de las hipotecas y la regularidad de las transacciones inmobiliarias; dando en fin, á la agricultura, mediante el desarrollo de las instituciones de crédito, los medios de acción de que hoy carece; y, en definitiva, se convertiría en el gran libro inmobiliario de Francia: esta obra interesa esencialmente al porvenir económico del país».

(1) Por decreto de mayo 30 de 1891, dicha comisión presidida por el ministro Rouvier, contenía lo más granado de las personas preparadas sobre el particular; eran vlee-presidentes Say y Tirard, miembros, entre los 74 nombrados, Boulanger, Loubet, Poincaré, Viette, Worms, Mouchez, Bufnoir, Dain, Doumel, Michel, Massigli, Christophe, Bardoux, Lallemand, Levasseur, Cheysson, Foville, Neymarck, Coste, Bonjean, etc. etc., una reunión de todos los técnicos, juristas, estadígrafos, administradores, geómetras, etc. En el informe que sirvió de base al decreto (mayo 29 de 1891; conf. su texto en el *Journal Officiel* de junio 1º de 1891), se trataba de rehacer el catastro final terminado en 1845: después de estudiar la cuestión del punto de vista técnico, el ministro la abordaba en su faz jurídica, entrando en consideraciones del más alto interés sobre el alcance y orientación de la reforma.

actual de la propiedad, asentado sobre bases análogas á las de la legislación francesa. Por lo demás, no solo los gobiernos y los técnicos han sido partidarios de la reforma en Francia; sus principales publicistas también la han patrocinado con calor (1)

El sistema Torrens, con las variantes que ha exigido su adaptación en cada caso, ha sido puesto en vigor en los Estados Unidos (Iowa, 1885; Illinois; 1895), en el Canadá (Ontario 1885); en Europa: Bosnia y Herzegowina, en 1884; en la misma Inglaterra—tan resistente para abandonar su legislación tradicional, por deficiente que sea—se introdujo en buena parte en 1898, en el condado de Lóndres, y la opinión pública se agita en el sentido de la reforma de su régimen de su propiedad (2); en Italia, después de la ley catastral de 1886, se han presentado proyectos de ley—1894, 1898 y 1899—introduciendo la reforma Torrens, también en parte esencial; en Suiza, su proyectada codificación civil (1899) también se orienta en igual sentido; en Grecia, los proyectos de 1888 y 1898 igualmente tienen el mismo propósito; en Alemania, lo esencial del sistema ha existido siempre, con la organización de sus libros de registro de la propiedad raíz, faltando solo la parte relativa á la movilización de los títulos; en América, ya el Brasil, por decreto de 1890, ha implantado la reforma... Y es cabalmente el texto de la refor-

(1) Conf., entre otros GUYOT, *La science économique*; LANESSAN, *La Tunisie* MAXWEL, *Exposé théorique et pratique du système Torrens*; WORMS, *La propriété consolidée*; RONDEL, *La mobilisation du sol en France*; ST. GENIS. *Le crédit territorial en France*; ROBERNIER, *De la preuve du droit de propriété en fait d'immeubles*, etc. Además, las colecciones de revistas: *Journal des économistes*. *Réforme économique*, etc.

(2) El *land transfer act* de 1875, que se propuso dar publicidad á la transmisión de los derechos reales, no era obligatorio, y no garantizaba la eficacia del régimen hipotecario: después de varias reformas (*the conveyancing act*, 1881; *the settled land act*, 1882) se presentó un verdadero código inmobiliario en febrero de 1888: *an act to simplify titles and facilitate the transfer of land in England*, proponiéndose: a, hacer obligatorio el registro de cada inmueble, al operarse la primera transmisión; b, asegurar, en lo futuro, la preferencia á las mutaciones y cambios registrados; c, crear un título que sea la representación real del inmueble; d, hacer inatacable dicho título á los años de inscripto; e, asimilar los derechos del simple poseedor á los del tenedor fiduciario; f, instituir un fondo de garantía; g, asimilar la legislación de inmuebles á la de muebles; h, reglamentar las sustituciones.

ma brasileña, calcado en gran parte sobre la ley Torrens, lo que ha servido de fuente inmediata y de modelo, diríase, del proyecto Galiano.

*
* *

Tal es, pues la razón de ser y la filiación del proyecto Galiano, que ha motivado este rápido estudio. ¿Contiene dicho proyecto la deseada solución? ¿hasta qué punto son fundadas las objeciones que se le han hecho? ¿cuál es, caso de resultar exactas determinadas objeciones fundamentales, la solución que corresponda aconsejar?

El proyecto Galiano ha pasado por el crisol de una triple revisión, adversa en sus conclusiones, si bien de diferente alcance. La del colegio de escribanos, desde su acápite «inconstitucionalidad del proyecto é inferioridad del mismo, comparado con nuestra legislación actual», nada bueno encuentra: lo tacha de inconstitucional, porque la responsabilidad fiscal de los tesoros fiscales no puede ser materia de una ley federal; porque el juicio de saneamiento de títulos contraría las autonomías provinciales, en lo referente á sus administraciones de justicia y sus leyes procesales; porque su aplicación facultativa contraría el precepto constitucional de uniformidad en la legislación civil; y lo considera inferior á nuestra codificación vigente, porque la unidad de criterio para el saneamiento de títulos suprime las garantías que la multiplicidad de funcionarios, que hoy en ello intervienen, ofrece á los interesados; porque la estabilidad del derecho de propiedad ha sido ya lograda, por haber transcurrido más de 30 años desde el código, gracias á la prescripción; porque las operaciones para la transmisión de la propiedad son más numerosas que las actuales; porque el precio no podría pagarse simultáneamente con la transmisión, como ahora; porque el endoso es un peligro; porque la supresión de la tradición es inaceptable; porque las ventajas que ofrece en lo relativo al régimen hipotecario no son esenciales, desde que nuestra legislación «solo se vuelve dispendiosa

y tardía por deficiencias de la ley procesal»; porque «nuestro código civil garantiza mejor la verdad jurídica de las transmisiones y, con esto, la estabilidad del derecho y su prosperidad». La comisión especial de la Facultad comienza por reconocer que «pocos pensamientos pueden presentarse á la consideración del poder legislativo, en la esfera de las relaciones civiles, que sean tan simpáticas y atractivas como éste y así lo demuestra el interés general con que el público ha recibido el proyecto» (1); pero lo tacha, á su vez, de inconstitucional, porque priva al verdadero dueño, en caso de ser fraudulentamente despojado de su propiedad mediante una inscripción obtenida con dolo ó error, de ejercer la reivindicación, transformándola en indemnización de daños y perjuicios, lo que importa privarle de la propiedad por causa distinta de sentencia ó expropiación, únicas reconocidas por la constitución; porque el proyecto no reglamenta, sino que altera, el derecho de propiedad establecido en la constitución; porque grava á los tesoros provinciales con responsabilidades pecuniarias; y lo encuentra inaceptable, respecto de la legislación civil vigente, por cuanto basa la propiedad en la garantía del estado, mientras hoy lo está en la individual; porque la publicidad ya la tenemos establecida y el régimen de la legalidad no tiene el alcance que el proyecto le dá; porque el tiempo transcurrido desde la sanción del código, la organización de los archivos y registros y la ilustración de los escribanos, dan la deseada seguridad á la propiedad; porque los obstáculos que hoy ofre-

(1) «Las instituciones argentinas—conf. LUNA OLMOS, *Transmisión de la propiedad raíz: sistema Torrens* (B. A. 1906)—son esencialmente progresistas, susceptibles de ser reformadas en todo ó parte, según sean las exigencias de la civilización y lo necesiten el grado de adelanto y progreso que el país vaya alcanzando; así lo dice la misma constitución y faculta al congreso para promover la reforma de la actual legislación en todos sus ramos... Para la incorporación á nuestra legislación civil del sistema australiano, no hay inconveniente ni obstáculo; en cuanto al derecho de propiedad, la constitución ha establecido el usar y disponer de esta facultad que no se puede ejercer propiamente sino bajo un sistema territorial; el espíritu de la constitución es que la propiedad se organice del modo más perfecto posible, bajo cualquier forma ó régimen, de manera que no se opona á la implantación de un sistema territorial que viene á llenar sus aspiraciones...»

cen los diversos certificados requeridos para la transmisión, subsistirían; porque la movilización de los títulos presenta más inconvenientes que ventajas, siendo peligroso el endoso, fácilmente defraudables los acreedores personales y dañosa la facultad acordada á los hipotecarios para convertirse en anticresistas, contribuyendo á desprestigiar el crédito hipotecario al no ser necesario presentar el certificado de título para constituir la hipoteca; porque, «con sus deficiencias innegables, nuestra legislación vigente consulta mejor los propósitos de asegurar la propiedad territorial, garantizar su transmisión y facilitarla, para poner en circulación los valores que representa, pues ofrece mayor seguridad al crédito hipotecario y aún á la transmisión de la propiedad»; porque el catastro es condición esencial para el registro de la propiedad en el sistema Torrens, y la presentación de los planos del proyecto «contraría el propósito de éste y será un semillero de cuestiones y dificultades casi insalvables»; tanto que «para que el proyecto fuera aplicable, sería indispensable la existencia del catastro de la propiedad, que no tenemos, ó que se exija al propietario una mensura ó operación técnica que individualice con toda precisión cada inmueble, á fin de representarlo gráficamente en el plano»; porque siendo facultativa su aplicación, los que á ella no se acogieran por los gastos que requiere, verían depreciadas sus propiedades, puesto que «debe suponerse fundadamente que los adquirentes de inmuebles exigirían de los enagenantes que los colocasen bajo su régimen, por la seguridad de la propiedad que ello procura»; porque un solo registro será insuficiente para toda la república y la multiplicidad de registros equivaldría al sistema vigente; porque la responsabilidad de los tesoros provinciales resultaría más aparente que real. La dirección del registro de la propiedad de la capital federal, si bien reconoce ciertas ventajas en el proyecto, en cambio--después de observar fundadamente el inexplicable descuido que se nota en la redacción del proyecto, lo que produce confusión y obscuridad--lo tacha también de inconstitucional, porque reposa sobre el dominio

eminente del estado, quien transmite la propiedad, mientras que la constitución se basa en el dominio del individuo, quien transfiere lo suyo; porque, en consecuencia, responsabiliza al estado por los perjuicios eventuales en la transmisión, mientras que deben ser los individuos los únicos responsables; porque al convertir la reivindicación en daños y perjuicios, despoja inconstitucionalmente al legítimo dueño de su derecho de propiedad; y también lo encuentra inferior á nuestra legislación civil, porque establece soluciones contrarias en muchos puntos, tales como: que el vendedor no puede retener el inmueble por falta de pago, que el adquirente de una finca hipotecada se obliga á pagar la deuda, que el préstamo con la prenda del título autoriza al acreedor para hacer inscribir ésta si no cobra, que el acreedor hipotecario puede convertirse en anticresista, que la transferencia pueda verificarse por endoso; por último, tampoco lo encuentra aceptable en lo relativo á las formalidades de la transmisión, porque prescinde de la tradición, porque establece la responsabilidad del fisco, porque hace facultativa su implantación, porque no facilitaría ni abarataría la escrituración inmobiliaria.

Dos son, pues, los órdenes de argumentación que se hacen contra el proyecto: el constitucional y el civil. En lo primero, coinciden los tres informes en sostener que es inconstitucional el gravar los tesoros provinciales con responsabilidad fiscal por medio de una ley federal: podría argüirse que no se hace sinó reglamentar el empleo de las entradas que el mismo proyecto establece y que, por lo tanto, se organiza solo un simple depósito, cuya administración se deja á las provincias; podría aducirse que, así también por ley federal se ha determinado lo referente al arreglo de ciertas deudas provinciales, mediante prestaciones de los respectivos tesoros locales; podría, en fin, decirse que actualmente se dictan leyes federales acordando subvenciones á las provincias en distintas formas, hasta en la de simple subsidio á los respectivos presupuestos de algu-

nas: pero si tal escrúpulo constitucional fuera invencible, la solución es sencilla y consistiría en separar por completo del tesoro fiscal local el fondo de garantía, que con las mismas entradas establecidas por el proyecto se forma, á los efectos de la responsabilidad eventual, siendo así que las estadística de los países donde funciona el sistema Torrens desde hace medio siglo demuestran que el monto de las indemnizaciones representa un porcentaje reducido con relación al fondo de garantía (1).

Coinciden dos de los informes en que es inconstitucional sustituir la reivindicación por la indemnización de daños y perjuicios, desde que solo se puede despojar de la propiedad en virtud de sentencia ó por razón de expropiación: podría decirse que, en el sistema Torrens, el saneamiento judicial del título es efecto de un juicio especial en el cual recae sentencia, que establece cual es el verdadero dueño, siendo así que si quien por tal se tiene no se ha presentado á juicio culpa suya es; podría quizá añadirse que, en el peor de los supuestos, tal saneamiento obedece á una verdadera utilidad pública y sus efectos equivaldrían, entonces y respecto del dueño que no se hubiere presentado por negligencia (desde que se publican llamados para ello), á una expropiación efectiva, siendo su precio el monto de la indemnización á reclamar; pero no es menester forzar la argumentación, pues bastará recordar que así como nuestro código civil priva de la propiedad al verdadero dueño negligente, en el caso de prescripción—que la constitución tampoco menciona—así el proyecto lo priva en el caso de saneamiento de título, con la diferencia de que la prescripción extingue el derecho de propiedad sin resarcimiento alguno y como simple sanción á la negligencia del propietario durante cierto tiempo, mientras que el proyecto no hace tal cosa sino que compensa el perdido derecho con su equivalente en dinero, en forma de indemnización por daños y perjuicios. Uno de los infor-

(1) En toda la Australia, durante un buen número de años—conf. *Revista jurídica* loc. cit.—solo hubo que pagar 3 cantidades que sumaban 2504 libras esterlinas, y, en cambio el fondo de reserva ascendía á la respetable suma de 180000 libras.

mes sostiene ser inconstitucional la reglamentación del juicio de saneamiento, porque ello incumbe á la administración de justicia provincial; pero otro de dichos informes (1) contesta atinadamente: «si, reconociéndose la constitucionalidad en cuanto á las secciones de la república que son de jurisdicción federal, se preguntara si también sería constitucional respecto de las provincias, no vacilaría para responder que sí, en principio: las provincias han reconocido en el congreso nacional el poder exclusivo de dictar las leyes civiles; una parte de esa legislación es la relativa á las formas de los actos jurídicos: luego, á los protocolos y á los

(1) El funcionamiento de los actuales registros locales de la propiedad involucra un verdadero óbice de inconstitucionalidad y, sin embargo, todos aceptan el hecho. «Si el código civil—se ha observado *Revista jurídica*, loc. cit.—dispone que es suficiente título y tradición para que el dominio ó cualquiera de sus desmembraciones se consideren transmitidos respecto de terceros, no puede una ley local exigir una nueva condición, la inscripción, pues que ello importa modificar la ley civil. Y, evidentemente, las provincias no pueden dictar leyes que importen la reforma del código civil; sin embargo la mayor parte de esas provincias, al establecer, en las leyes de creación de registros de la propiedad, que los actos ó contratos sobre inmuebles solo tendrán efecto desde la fecha de la inscripción, modifican dicho código.» Para subsanar el carácter anticonstitucional de los registros, para hacer que tradición ó inscripción se confundan en un solo y único medio de publicidad, el diputado Lobos presentó (1900) un proyecto de ley, en el cual se establecía que la tradición se consideraría electuada, en todos los casos en que el código civil lo exige para la transmisión de los bienes inmuebles, por la inscripción de las escrituras respectivas en el registro de la propiedad... Pero tal proyecto no fué discutido y continúa la situación anómala actual, no ocultándose á estudioso alguno el carácter inconstitucional y arbitrario de tal institución: «y aunque estos registros de propiedad—conf. LUNA OLMOs, loc. cit.—que algunas provincias han organizado, vienen indudablemente á proteger los derechos é intereses de terceros en las transacciones sobre inmuebles, dando cierta publicidad á los actos y contratos que con estos se relacionan, surge empero esta cuestión: ¿pueden las provincias dictar leyes que importen una reforma en el código civil? Evidentemente, no: porque, según nuestro sistema federativo de gobierno, las leyes de carácter nacional gozan de la más absoluta supremacía en todo el territorio de la república y es deber de las provincias someterse á ellas por completo, siendo atribución exclusiva del congreso dictar los códigos civil etc., y, como consecuencia lógica, entiende exclusivamente en su revisión ó reforma. Y es fuera de toda duda que las leyes provinciales, organizadoras de los registros de la propiedad, al establecer que los actos y contratos sobre inmuebles solo tendrán efecto contra terceros desde la fecha de la inscripción, han reformado el código civil, según el cual el dominio sobre los inmuebles se adquiere después de haber firmado el instrumento público de enagenación, seguido de la tradición, es decir, de la entrega material: no hay, pues registración, porque nuestro código no ha establecido los registros de la propiedad y solo se ha conformado con establecer la toma de razón para las hipotecas; luego, entonces, los registros que han creado las provincias no tienen eficacia legal alguna y carecen de toda fuerza obligatoria, desde que las leyes que los establecen son absolutamente inconstitucionales...»

registros de la propiedad inmueble; es así que el código civil obliga á llevar protocolos en todo el país y prescribe algunas reglas acerca de como se han de llevar; es así que obliga á tener registros de hipotecas en las provincias, é impone algunas reglas á su respecto; si el código no ha obligado igualmente á llevar en las provincias registros de los demás derechos reales inmuebles, no es porque su autor los considerase extraños á la material civil, sino porque dudó de su conveniencia y juzgó prudente esperar á que los resultados que se obtuvieran en otros países determinaran la conducta que definitivamente hubiera de adoptar más tarde».

(1) Otro de los informes sostiene que el proyecto altera el derecho de propiedad consagrado por la constitución: podría observarse que la constitución nada dispone respecto del modo de transmitir la propiedad ni de las formalidades del caso, siendo ese el único objeto del proyecto: pero bastará recordar que éste solo reglamenta el ejercicio de aquel derecho, como nuestra codificación vigente lo ha hecho respecto de la prescripción, tratándose en ambos casos de una sanción á la negligencia ó descuido del verdadero propietario, de modo que si este pierde su derecho —sea en el caso del saneamiento ó de la prescripción— es debido á un abandono culpable, que no puede tolerarse, y que no tolera legislación alguna, porque de lo contrario los países se estagnarían no pudiendo circular á propiedad de mano en mano. Otro de los informes hace hincapié en la cuestión doctrinaria de ser romanista la teoría de la constitución y germanista la del proyecto, de modo que éste se basa en el dominio directo del estado: podría responderse que el precepto constitucional es tan parco que no sanciona doctrina alguna á este respecto y que la legislación civil, mientras solo reglamente el derecho de propiedad, está dentro de aquel precepto; podría decirse que la intervención del estado en el saneamiento de los títulos no implica recuperar virtualmente la propiedad y expedir directamente otro título, desde que

(1) Informe del registro, *op. cit.*

se limita á intervenir para garantizar las transacciones, pero deja á los interesados absoluta libertad para hacerlas, exigiendo solo la inscripción de lo que hagan, á los efectos de aquella garantía; pero bastará recordar que nuestra legislación codificada, sin ser inconstitucional, ha reglamentado los protocolos, registros, escrituras y demás formalidades para la transmisión de la propiedad, interviniendo el estado —mediante la inscripción de las transacciones en los diferentes registros— para dar alguna seguridad, siquiera aproximada, á los interesados y á los terceros. Por último, coinciden los informes en formular el argumento de peso de que la aplicación facultativa de la reforma implica establecer dos reglamentaciones diferentes respecto de la propiedad, contrariando el precepto constitucional que impone la unidad de legislación civil; podría quizá decirse que, tratándose de reglamentación: el caso es análogo al hoy existente en los registros de propiedad, en unas provincias establecidos y en otras nó, de modo que la transmisión de la propiedad no se efectúa con arreglo á una legislación uniforme; pero encuentro que este argumento merece meditarse y que debe —por esa y otras razones concomitantes, sobre las que más adelante insistiré— cambiarse la organización del proyecto á ese respecto, por más que ese cambio sea fundamental en cuanto á su economía, pero no en cuanto á su orientación.

Para descartar del todo, pues, los óbices de carácter constitucional, me bastará recordar que precisamente uno de los informes adversos al proyecto conviene en lo siguiente, en cuanto al *punctum saliens* de la responsabilidad fiscal: «rige entre nosotros—dice—el mismo principio: los escribanos públicos, encargados de protocolo, administran sus oficinas, perciben para sí derechos que les fija un arancel, y con el monto de estos derechos pagan los sueldos de sus empleados y los demás gastos, se pagan á sí mismos é indemnizan los perjuicios que las oficinas respectivas causan por actos ú omisiones del personal; cuando los registros de propiedades, hipotecas, embargos é inhibiciones, fueron

administrados por concesionarios, estos nombraban sus empleados, pagaban sueldos, gastos é indemnizaciones, con cuyo fin cobraban para sí los derechos de registro, que fijaba un arancel impuesto por el poder público; cuando desaparecieron los concesionarios, no por eso desapareció de la práctica el principio: habiendo el estado reemplazado á aquellos, continúa el público pagando los derechos particulares del registro y los percibe el estado, quien abona con esas rentas los sueldos y los demás gastos de la oficina, y si los empleados de éstas causaran algún perjuicio por comisión ú omisión, sería el estado el obligado á indemnizarlo, sin perjuicio de la sanción disciplinaria ó penal que el empleado ausente tuviera que sufrir, si esto procediera; los derechos de registros, como los de escribanía, han sido creados con el solo fin de satisfacer esas responsabilidades, y quien los percibe y administra, las satisface. Nada hay en la constitución que se oponga á esta doctrina jurídica y no es dudoso que el congreso está facultado para consagrarla, en leyes que dicta para la capital y demás territorios nacionales; pero ¿lo está igualmente para incorporarla en una ley que dicte para toda la república? El derecho de las responsabilidades de indemnización es, por su naturaleza, derecho civil, tanto si el actor es el estado ó una provincia como si es una persona privada, y, siendo materia del derecho civil, al congreso corresponde legislarla para toda la república; nuestro código civil así lo ha hecho al tratar de las obligaciones que no tienen por objeto sumas de dinero, y de las que nacen de delitos y de hechos ilícitos que no son delitos; los protocolos de escrituras públicas y los registros de hipotecas pueden causar perjuicios y forzoso es indemnizar los que causen, si hay quien demande la indemnización; y el código civil ha obligado á las provincias á establecer aquellas oficinas, y las provincias las han establecido, las han organizado, y han creado rentas para pagar sus gastos y las indemnizaciones á que hubiera lugar. El proyecto es, pues, constitucional en donde impone al tesoro de la nación y á los tesoros de las provincias la obligación de indemnizar los

perjuicios que causaren los protocolos que se establecieran por disposición de una ley civil, reuniendo en ellas funciones de los protocolos y registros inmobiliarios ahora existentes». La demostración es concluyente.

En cuanto á la série de óbices respecto de la legislación civil actual, podría descartárselos en conjunto con el simple argumento de que, implicando el proyecto una reforma á lo existente, evidente es que está pugna con éste precisamente en lo que modifica, porque su objeto es esa misma modificación... Pero conviene examinar las objeciones hechas, por si de ellas resultara que en algo sea preferible conservar lo existente ó si su modificación debe hacerse en otro sentido del propuesto en la reforma.

Así, los tres informes están de acuerdo en el peligro que entraña el endoso, como forma de transmisión de la finca: pero desde el momento en que dicho endoso debe ser registrado para mayor seguridad del adquirente y de los terceros, si no lo fuera sería debido á negligencia de dicho adquirente, pues en su mano está el hacerlo en cualquier momento: de modo que, en un fraude eventual, en el caso de un vendedor de mala fé y de un duplicado del título, sacado so color de pérdida del primero, la culpa del posible perjuicio recaerá exclusivamente sobre el adquirente negligente, y, en ese caso, sería de estricta aplicación el *sibi imputet* clásico. Por lo demás uno de los críticos confiesa que si bien se autoriza la transferencia de los derechos reales por endoso, se exige que tal endoso sea autenticado y registrado en el respectivo protocolo; ahora bien, nuestro código civil manda que se hagan en escritura pública las transferencias de aquellos derechos: «no hay, como se vé, diferencia substancial entre una disposición y las otras, pues ambas requieren escritura pública, desde que el endoso es solo un medio ideado para hacer llegar á la oficina del estado el deseo del endosante y del endosado; pero la transmisión se verifica solo cuando el estado, por conducto de la oficina que es su órgano, otorga el instrumento público de mutación». Lo que hay en realidad es que la transmisión

por endoso, para ser lógica, requiere descartar la tradición real: ni el colegio de escribanos, ni la comisión de la Facultad aceptan tamaña innovación, pero en cambio el registro —como ya lo he expuesto, pero conviene aún repertirlo— reconoce que es hacedero y conveniente: «la teoría de nuestro código,—dice—que no reconoce, en principio, transmisión de derecho real sin transmisión de la finca, es teoría anticuada, errónea; la teoría del proyecto, que establece la transmisión del derecho real prescindiendo de la entrega de la finca, es la verdadera; tan verdadera, que el mismo código ha tenido que admitir, apesar de su principio, mutaciones de derechos reales en que para nada entra la tradición, por ser imposible, como las sucesiones por causa de muerte y la hipoteca».

Dos de los informes estan de acuerdo en lo peligroso que sería facultar á los acreedores hipotecarios para convertirse en anticresistas; pero el tercero no vé inconveniencia en ello, «siendo, como sería, una contingencia prevista y consentida por los contratantes». Sobre todo, si se considera que la locación importa, principalmente, derecho personal, y que para asegurar el carácter de derecho real bastaría que el locatario requiriera la inscripción del contrato en el registro: si no lo hace, *sibi imputet*.

Las soluciones contrarias á nuestra actual legislación civil son explicables, desde que se parte de una base distinta, pero, en uno ú otro caso, desde que la ley positiva establezca su solución, todos amoldarán sus actos á la misma. Así, en lo relativo á la no retención de la finca por falta de pago del comprador: porque entrará en los hábitos que el precio se abone conjuntamente con las formalidades del endoso; á que el adquirente de una finca hipotecada deba pagar la hipoteca: porqué estando ésta inscrita y conociéndola aquel, se acostumbrará á deducir su importe del precio convenido; á que el préstamo con prenda del título autoriza á hacer inscribir éste: porque el dueño cuidará de no dejar vencer el plazo de su deuda y, si no puede evitarlo, sabe ya á que atenerse. La argumentación de que,

con la multiplicidad de los interventores actuales está más garantida la transmisión, paréceme errónea porque esas son simples trabas onerosas y dilatorias (1), y una buena organización de los registros Torrens llena hasta las exigencias más meticulosas; siendo equivocado suponer que las formalidades de este sistema son más engorrosas que las nuestras actuales, cuando, por el contrario, la principal excelencia del sistema es su simplificación admirable: si bien el proyecto Galiano en esto se ha desviado del modelo original, y justifica en parte dicha crítica; ni puede tampoco prosperar el temor de que subsistan las actuales trabas fiscales, porque, sin reducir su monto, cabe unificarlas y simplificarlas; como menos aceptable es que se ataque la reforma porque sería insuficiente un solo registro, desde que éste es un detalle, y dicho registro puede dividirse en tantas secciones cuantas se consideren necesarias ó vayan así considerándose en lo sucesivo.

Entonces, pues, ¿no queda en pie argumento alguno en contra de la reforma? Sí, y uno capitalísimo: el carácter facultativo de la misma, que implica dualidad posible de legislación civil (1); y su falta de base catastral, lo que se

(1) El informe adverso del colegio de escribanos ha sido atribuido á prejuicios de gremio, que se encastilla en su situación privilegiada y busca continuar en ella, pues á los ojos de la generalidad sus protocolos y su intervención en las escrituras tienen algo de sibilino é imprescindible: «los escribanos—se ha dicho: conf. *Revista jurídica*, loc. cit.—constituidos, por la fuerza de las cosas, en tutores de la fortuna privada estiman, con razón, demasiado altos sus honorarios... los escribanos y compañías de seguros son á la ley Torrens, lo que fueron los bateleros del Weser al vapor, lo que los empresarios de transportes al invento de Stephenson.» Hay error, paréceme, en atribuir semejante móvil al gremio del notariado, pues casi todos sus miembros serian indispensables para constituir el personal de las diversas secciones de los registros en el nuevo sistema, desde que es indispensable tener funcionarios en quienes poder fiarse para el examen y saneamiento de los títulos; de modo que no hay siquiera necesidad de apelar al socorrido argumento de que cada evolución de progreso lesiona gremios establecidos, que se transforman entonces en una ú otra forma, puesto que no sería sensato ni posible que dejara de realizarse un progreso tan sólo porque eventualmente perturbe la situación de un gremio dado.

(2) Informe, *loc. cit.* «siendo el estado—dice, refiriéndose á la reforma—quien expide los títulos y garantiza la verdad, no sólo de la clase de derecho que transmite, sino también de la situación, forma y extensión del objeto, se deduce que debe estar completamente seguro de que esa situación, forma y cantidad de la tierra en

reduce, en realidad, al problema del catastro, pues la implantación de éste involucra la del carácter obligatorio del sistema y, por ende, la unidad de legislación.

*
* *

Sólo la comisión de la Facultad se ha dado cuenta de la trascendencia del argumento, «para que el proyecto fuera aplicable—dice—sería indispensable la existencia del catastro de la propiedad, que no tenemos, ó que se exija al propietario una mensura ú operación técnica que individualice con toda precisión cada inmueble, á fin de representarlo gráficamente en el plano: estas operaciones no sólo demandarán gastos considerables, que no estarán en relación con el valor efectivo del inmueble en muchos casos, sino que requerirán el empleo de no poco tiempo, circunstancias que contribuirán á dificultar la transmisión de la propiedad.» El registro, por su parte, sostiene que «los especialistas aconsejan que los protocolos y los registros se relacionen con un catastro parcelario del país, servido por oficinas permanentes que estén en relación incesante con aquellas, subentendiéndose que las mediciones deben hacerse por procedimientos geodésicos, que son los enteramente exactos, y reservarse los topográficos para las pequeñas fracciones, á condición de que se subordinen á las otras, como medio de no cometer errores apreciables.» Esta misma necesidad ha sido sentida por todos los que, entre nosotros, se han ocupado del asunto; un escribano—

que el derecho se constituye sean exactamente las que se describen en el título, pues cualquiera error en que á este respecto incurriera afectaría su responsabilidad: ¿puede tener en este punto la certeza que sería indispensable? No todas las mediciones que se han practicado en grandes porciones de campos son enteramente exactas, sea por los instrumentos ó los procedimientos que se han empleado, sea por la naturaleza de las superficies, que han dificultado las operaciones: cualquiera duda de esta clase es desfavorable al fin del sistema que prohija el proyecto, porque en muchos casos no tendría certeza el estado de que el objeto de un título que otorga sea precisamente como lo describe, ni aún de que sea el mismo que se ha querido transmitir, siendo palpables las consecuencias jurídicas que fluirían de semejante error...»

adverso por cierto á la reforma (1)—ha dicho que «para establecer en la República Argentina el sistema Torrens, será necesaria la formación previa de un catastro, y para esta obra se requieren muchos años de labor: habría que empezar por hacer un catastro parcelario y, después de concluído, modificar toda nuestra legislación, como así lo exige la idea.» Y, sin embargo, otros no piensan así: «es indispensable para la adopción del sistema Torrens —opina LUNA OLMOS,—la formación y organización del catastro..... que se puede practicar entre nosotros con mucha mayor facilidad que en las naciones europeas, porque nuestras propiedades rurales no están tan subdivididas, y hasta las hay que tienen que medirse por primera vez: ofrece límites más claros y definidos y su rectificación, donde fuere necesario, es más simple y no presenta complicaciones y enredos como en Europa, donde usos y costumbres inveterados, y muchas servidumbres, constituyen obstáculos de larga, costosa y difícil solución. La formación del catastro en la República Argentina puede realizarse con mucha facilidad: gran parte de su territorio se encuentra catastrado, y aunque esta operación no se haya realizado con la prolijidad, exactitud y perfección que exigen los más acabados sistemas catastrales conocidos, existe algo hecho que puede servir de base para su completa formación en todo el país... Debe procederse de una manera formal á levantar el catastro en todo el territorio, adoptándose para ello el sistema parcelario que, aunque más largo y costoso, es más seguro y perfecto.... Para efectuar esto, puede acudirse á la iniciativa privada, como se ha hecho con éxito en varias partes, ó servirse de la autoridad pública, ó, aún más económicamente,—siguiendo el ejemplo de Australia y Túnez—disponiendo que se haga por iniciativa privada de los propietarios, á medida que se

(1) ANTONINO E. SOARES, *La hipoteca* (B. A., 1903. Es un trabajo premiado con medalla de oro por el colegio de escribanos de la provincia de Buenos Aires).

inscriban las matriculaciones sucesivas: es cuestión, pues, que debe ser estudiada bien antes de resolverla.»

Desde luego, pues, la formación del catastro es la gran obra indispensable para asentar sobre ella la reforma del régimen jurídico de la propiedad raíz: «con esa base la ley Torrens,—para usar de las palabras del diputado Lobos (1)—realización del ideal de considerar á los inmuebles como simples valores en circulación, lo que preconiza también la ciencia económica, lograría suprimir nuestra actual situación, tan singular, venciendo las dificultades que oponga el fetiquismo de los códigos; porque tal situación causa graves perjuicios, sobre todo en un país nuevo, cuya población y cuya prosperidad se fundan en el más acertado, más económico y más seguro régimen de la propiedad.»

Una madura reflexión me ha convencido de que el catastro constituye, pues, la médula misma de la reforma: comenzando por ahí, caen por su propio peso todas las objeciones; la seguridad y ventaja de la transmisión por inscripción resultan al abrigo de toda crítica, y la eventual responsabilidad fiscal se desvanece. El catastro, además de consolidar y sanear la propiedad raíz, serviría para fines fiscales, como mejor asiento de los amillaramientos territoriales, amén de sus demás ventajas de todo género. ¿Es posible la obra? ¿en qué forma se liga con la reforma del régimen de la propiedad?

El argumento de mayor fuerza en contra del catastro y, por lo tanto, de la reforma del régimen de la propiedad, basada sobre la confección de aquel, está en el altísimo costo de la obra, y en su duración: colocada la cuestión así, en un terreno puramente técnico, escapa al debate de una asamblea de juristas, pero séame permitido invocar, en favor de la solución que propongo, que ella es fruto de una experiencia personal: en años anteriores, tocóme intervenir profesionalmente en los trabajos del plano catastral

(1) ELEODORO LOBOS, *Legislación de tierras*.

de la república, levantado por el ingeniero don Carlos de Chapeaurouge, y que han dado por resultado un soberbio atlas gráfico; la operación se llevaba á cabo por una empresa particular y con un procedimiento puramente topográfico: se trató de ligarla con el saneamiento general de los títulos, ya que esto podía verificarse casi simultáneamente, y si bien por razones de otra índole el proyecto fracasó, tuve que ponerme al tanto no sólo de la faz jurídica sino también de la técnica y económica del asunto, de modo que las bases de solución que hoy presento están fundadas en los cálculos de entonces, que demostraban ser factible la operación en tiempo relativamente breve y con costo fácilmente reembolsable. No se trata, pues, de un imposible, sino de algo hacedero y positivo. (1)

(1) Los estudios y cálculos técnicos y económicos habían sido, en aquella época, minuciosamente hechos sobre la base de los informes del ingeniero don Carlos de Chapeaurouge, y si bien no he podido tenerlos nuevamente á la vista ahora, abrigo la seguridad de que aquél debe conservarlos en su archivo ó de que le sería fácil rehacerlos, dada la experiencia que le da su monumental obra: *Plano catastral de la República Argentina* (130 hojas de gran tamaño). También intervinieron profesionalmente en la referida empresa, en algún momento, los doctores Matienzo y Curatchet, si bien, dado el número de años transcurridos, no es fácil recuerden aquellos detalles: pero menciono su intervención para demostrar que el asunto fué sometido á un prolijo estudio y se encontró que el problema era de solución relativamente hacedera. «Cada vez es más urgente plantear el problema de la triangulación de la república y resolverlo;—conf. E. QUESADA, *El censo, el catastro y la triangulación de la república* (en *El Tiempo*, B. A. septiembre 17 de 1897)—es la única base científica para el mejor conocimiento de la república, y reviste suma importancia en los momentos actuales, en los cuales se trata de cambiar la base del sistema rentístico federal, independizándolo del feroz proteccionismo fiscal que hasta ahora servía para inflar la renta aduanera, fuente casi exclusiva de las entradas del tesoro. Hoy se busca establecer el asiento del impuesto en el consumo y producción internas, llegando hasta propiciar el establecimiento de estancos y monopolios prematuros. Ahora bien: el impuesto más importante en un país es la contribución directa, que abona la propiedad raíz ó territorial, y la base científica para establecer con equidad la perecuación de ese impuesto está en el catastro fiscal, que implica la prévia triangulación. Nada importa que la contribución territorial sea, en sus líneas generales, de resorte provincial, y sólo excepcionalmente federal, pues en definitiva la abona el país, y es absurdo ó injusto que impuesto semejante sea calculado «á ojo de buen cubero», ó avaluado «á estilo llano y buena fé sabida», como rezaban las antiguas leyes. El fisco se perjudica con ello, mermando su más clara y justa renta; el público también sufre, porque la forzosa arbitrariedad que establece el «poco más ó menos», perpetua el régimen odioso de los hijos y entenados. Además, el que conoce la república sabe que la propiedad raíz, fuera del litoral y de puntos determinados, se asienta en el resto del país sobre bases deleznales, ya que las mensuras mismas son aproxima-

Hé ahí, pues, el problema que he buscado resolver, concretando las bases principales de la solución en forma de proyecto de ley, para su más fácil dilucidación. Basta la lectura de dicho proyecto para explicarse la orientación y funcionamiento de la reforma. Entiendo que la obra es factible y que podrá llevarse á cabo sin desproporcionados sacrificios, ni para el fisco ni para los particulares: he tratado de resolver las dificultades técnicas, jurídicas y económicas de la cuestión, por medio de una serie de disposiciones para ello calculadas. Por esto someto á la discusión y estudio de la asamblea de profesores y académicos de la Facultad ese proyecto, pues considero que se trata del asunto de más trascendencia que, desde la promulgación del código civil, haya sido puesto á debate, y

tivas, las duplicaciones y multiplicaciones harto frecuentes, los límites vagos y los linderos inseguros. Los registros de títulos de propiedad son, al respecto, dolorosamente curiosos; se prestan á semilleros de pleitos intrincados, pues todo es poco definido. Las transmisiones de la propiedad continúan en el mismo sentido, y la inseguridad que de ahí se desprende es una rémora para el adelanto de las provincias, ahuyentando á los compradores, dificultando las transacciones sobre la propiedad raíz, y deteniendo el desarrollo de la riqueza pública. La única manera fundamental de regularizar situación tan anómala es el establecimiento del catastro, y éste no es posible sin la triangulación prévia. Ese catastro podría y debería, entonces, practicarse con arreglo á los últimos adelantos de la ciencia, y, aprovechando la experiencia de la Australia y del Canadá, organizar la renovación general de las escrituras, con arreglo al sistema de la «ley Torrens», que corta de raíz toda cuestión anterior sobre la propiedad, saneando en absoluto los títulos, y movilizándolo éstos de tal manera, que los equipara á los valores al portador, haciendo factible su endoso. El gremio de escribanos orientaría su actividad en otros rumbos, sin duda; pero todos los que compran ó venden bienes raíces tendrían una seguridad absoluta en las transacciones, que se verificarían con rapidez plena y con una respetable economía. No es del caso entrar en todos los detalles del sistema Torrens; la ciencia económica en Europa lo ha proclamado como el mayor adelanto en la respectiva legislación, y la práctica australiana ha demostrado la sencillez y eficacia de su funcionamiento en la vida diaria. Practicado el catastro en esas ú análogas condiciones, se podría apreciar perfectamente el monto de las fortunas, basadas en la propiedad raíz, lo que permitiría llegar, tarde ó temprano, á plantear el impuesto sobre la renta, el famoso *incometax*, que ha sido, y continúa siendo, la llave maestra de las florecientes finanzas inglesas. Bajo cualquier aspecto que la cuestión se considere, la triangulación de la república es una obra que se impone, y no habría razón para demorarla cuando podría confiarse á una competencia indiscutible, como es el ingeniero geógrafo Chapeaurouge, hoy por hoy el argentino mejor preparado en esa especialidad. ¿Tendrán tiempo los congresos para ocuparse de cuestión semejante, que carece de interés político? La posibilidad de poner al frente de esa empresa al autor del plano catastral de la nación, sería una garantía del éxito de la serie de operaciones geodésicas y de los trabajos científicos que requeriría la triangulación...»

que esta asamblea—precisamente por su carácter jurídico neto—debe ocuparse con empeño del asunto, para que sus deliberaciones puedan servir al congreso, así que se avoque la consideración de la reforma.

He aquí ahora, mi proyecto, que, caso de salir airoso del debate, podría complementarlo con el comentario detenido de cada artículo: lo que omito por ahora, á la espera de eventuales modificaciones como resultado de la discusión, reservándome igualmente dar, en el curso de esta última, todas las explicaciones de detalle que fueren menester, respecto de las soluciones parciales adoptadas en cada uno de los casos que el proyecto ha creído deber tomar en consideración.

*
* *

BASES PARA MODIFICAR EL PROYECTO GALIANO

Artículo 1.º El P. E. procederá á confeccionar el catastro parcelario del territorio de la república, sobre la base de su triangulación trigonométrica y levantamiento de planos, ejecutando todas las operaciones técnicas necesarias. La triangulación del territorio será hecha exclusivamente por topógrafos de las reparticiones de ingenieros civiles y militares, utilizando los elementos de los observatorios astronómicos nacionales. Terminada que sea la triangulación, se procederá á ejecutar la operación del catastro propiamente dicho: el cual se llevará á cabo administrativamente, mandándolo practicar por dichos topógrafos, acompañados de juristas, escribanos y peritos, y cuya reunión se denominará «junta catastral». Si resultare más conveniente contratar, en conjunto ó en zonas ó partes de éstas, la ejecución de la obra con una ó más empresas que ofrezcan las garantías técnicas y materiales del caso, el P. E. podrá hacerlo, previa licitación, debiendo sujetarse á las prescripciones de la presente ley.

Art. 2.º El levantamiento del catastro se efectuará por secciones, cuyo perímetro trigonométrico coincida, en lo

posible, con las delimitaciones geográficas de provincias y territorios; comenzando por lo más poblado, á fin de avanzar por zonas sucesivas y librar éstas al servicio público en el más breve tiempo. En cada zona se fijarán los puntos principales á que se refiere la figura geométrica, ligando con los puntos trigonométricos fijos las líneas de cada inmueble por medio de coordenadas rectangulares, relacionadas con la red de vértices de la triangulación topográfica y geodésica; y se determinará, á la vez, la distancia de los puntos observados á la meridiana de uno de los puntos principales de la triangulación y á la perpendicular de dicha meridiana: rectificando la desviación de esta última y el paralelo, cada veinte mil metros.

Art. 3.º A los efectos del catastro será obligatoria la exhibición de los títulos de propiedad, debiendo la junta catastral de la respectiva zona verificar la mensura y amojonamiento de las áreas, y practicar el examen legal de cada título. Se dará, á cada interesado, un recibo provisional de los títulos entregados, previo registro de la firma y señal dactiloscópica.

Art. 4.º La superficie de cada una de las zonas catastradas será determinada analíticamente, y si excediere á la que asignen los títulos comprendidos en el polígono, se coordinarán los deslindes de las propiedades para ubicar los sobrantes en la forma que menos perjudique á los propietarios y procurando reunir en un sólo lote la mayor superficie de sobrantes.

Art. 5.º Toda finca será nuevamente mensurada, para coordinar sus medidas con los vértices de la triangulación general, de acuerdo con el art. 3.º Si la finca hubiera sido ya mensurada judicialmente, la operación se efectuará administrativamente, con simple citación de los colindantes. En caso de haber alguna finca con límites dudosos ó cuestionados, se procederá á una mensura especial de la zona colindante y si no pudiera establecerse un amojonamiento definitivo por disconformidad de los linderos,—á los que se convocará á un juicio de conciliación, ante la junta catas-

tral, y se labrará acta con especificación de las razones aducidas por cada parte,—se someterá la cuestión á la decisión del juez de 1.^a instancia, local ó letrado, correspondiente, quien deberá examinarla observando las formas de los juicios de interdicto, de modo que en una sóla audiencia presenten las partes sus pruebas, concurriendo un representante del catastro con los planos de las respectivas remensuras, alegando acto continuo los interesados, y debiendo dictarse el fallo dentro del tercer día: en caso de apelación, deberá ser ésta siempre en relación y pronunciarse el fallo de segunda y definitiva instancia dentro de treinta días improrrogables, en la inteligencia de que, dejar pasar dicho término, implicará dar por confirmado *ipso facto* el pronunciamiento de 1.^a instancia.

Art. 6.^o Cada propiedad deberá figurar en el plano y registro del catastro con un número de orden, con el extracto de su título y con la indicación de sus dimensiones actuales, de sus lindes definitivos, de su superficie, de las coordenadas de dos de sus puntos diametralmente opuestos; agregándose los datos referentes á su actual destino ú ocupación, la parte de su área dedicada al pastoreo, agricultura ú otros objetos; el nombre, profesión y domicilio del propietario; la mención de cualquier derecho real, censo, servidumbre, arrendamiento, incapacidad ó restricciones al dominio; cláusulas resolutivas, si existieran, respecto del derecho del propietario; valuación del inmueble, según declaración jurada por dicho propietario, susceptible de ser parcialmente verificada por la junta catastral, si lo estimare conveniente; y todos los demás detalles que el P. E. considere pertinente consignar para la individualización de cada inmueble.

Art. 7.^o En los terrenos de minas y colonización, que se hallan divididos en concesiones, sólo se hará y considerará el deslinde del perímetro, debiendo hacerse por separado la remensura del fraccionamiento é inscripción de cada una de las fracciones individualizadas.

Art. 8.^o En los radios urbanos cada fracción—sea te-

rreno, finca ó bóveda de cementerio—contendrá los datos relativos á su edificación, subsuelo y destino, con los planos respectivos.

Art. 9.º Los deslindes y amojamientos se practicarán ajustándose estrictamente á lo prescrito en los respectivos códigos de procedimientos, y se presentarán á la aprobación del correspondiente juzgado de 1.ª instancia, por intermedio de la oficina catastral: la que reviste, á estos efectos, el carácter de apoderado forzoso de cada propietario, sin perjuicio de la concurrencia coadyuvante de los mismos. La presentación se verificará por polígonos ó zonas catastradas, con sus correspondientes divisiones y detalles.

Art. 10. Los sobrantes de tierra que resulten dentro de cada propiedad, con arreglo á la expresión del título, y cuyo dominio no hubiese sido adquirido por la prescripción—lo que deberá comprobarse en la forma prevista en el art. 5.º—podrán ser adquiridos en compra por cada propietario dentro de los treinta días, improrrogables, á partir de la aprobación del catastro de cada zona, con arreglo al art. 9.º Dicha compra se verificará al tipo de la última evaluación de la contribución directa. Si no se verificase dicha compra, los respectivos sobrantes se agregarán á la tierra fiscal deslindada dentro de cada zona.

Art. 11. La totalidad de la tierra poseída sin título, se considerará ingresada al patrimonio fiscal, acordándose á los poseedores—que igualmente no hayan prescrito—el mismo derecho que el art. 10 reconoce á los propietarios, dentro de los plazos y condiciones allí determinados.

Art. 12. Conjuntamente con el amojonamiento de cada propiedad, se practicará el examen legal de cada título, sujetándose á la reglamentación que el P. E. dicte, á fin de inspeccionar y apreciar los documentos presentados al registro.

Art. 13. Cualquier deficiencia en los títulos, no proveniente de oposición de terceros, será, en cuanto sea susceptible, subsanada judicialmente por la junta catastral, la que, á estos efectos, queda investida, por ministerio de la

ley, con la representación de los interesados, sin perjuicio de la concurrencia coadyuvante de los mismos.

Art. 14. Se citará por edictos durante treinta días en el boletín judicial de la capital federal, un periódico de la misma capital federal, otro de la capital de la provincia ó territorio respectivo y otro del centro urbano más cercano al lugar donde esté situado el inmueble, á fin de que se presenten todos los que se consideren con derecho á oponerse al registro de los títulos exhibidos por cada propietario, bajo apercibimiento de que, si no se dedujere oposición dentro de los treinta días subsiguientes, á contar del fenecimiento del último aviso, se procederá al registro para los efectos designados en esta ley.

Art. 15. Si se dedujere oposición, la junta catastral convocará á una audiencia especial á los interesados, previo examen legal de sus respectivos títulos, á fin de procurar una transacción definitiva, sea por avenimiento de las partes ó, caso de así convenirlo éstas, por decisión arbitral. Si no fuere posible solucionar el punto en tal forma, se someterán todos los antecedentes al correspondiente juzgado de 1.^a instancia, el cual procederá en forma análoga á la establecida en el art. 5.^o, con la excepción de que—cuando se debatieren puntos de derecho ó fueren especialmente complicados los hechos controvertidos—el tribunal podrá suspender la audiencia única hasta tres veces.

Art. 16. Si no se hubiese deducido oposición, si ésta hubiera sido retirada ó si se hallara ejecutoriado el fallo definitivo que solucione tal oposición, la junta catastral—previo examen legal de los títulos y siendo éstos bastantes para acreditar el dominio del inmueble deslindado—declarará perfectos los títulos y se avisará al público tal declaración, mencionando el número de orden, situación, área y límites del terreno. Dicho aviso se efectuará por edictos publicados durante quince días en la forma estipulada en el art. 14, y si no se produjese observación dentro de los quince días siguientes al último aviso, se considerará definitivamente decaído cualquier derecho reivindicatorio eventual, salvo lo dispuesto en el art. 27.

Art. 17. Si del examen legal de los títulos—cumplidos los requisitos de los artículos anteriores—resultaren éstos dudosos, incompletos ó defectuosos, el interesado en el registro tendrá derecho á acudir al correspondiente juez de 1.^a instancia para que, en la forma del art. 5.^o, pero con la audiencia de la junta catastral, resuelva lo que corresponda; ó podrá dejar sin sanear su título, caso en el cual se le registrará provisionalmente, conservando la existencia del inmueble en la forma establecida para los títulos bastantes, pero cruzando el nuevo título con un sello que diga «título provisional», el cual, sin embargo, no interrumpirá el curso de la prescripción.

Art. 18. Se formará y mantendrá al día el «gran libro de la propiedad raíz», dividido en tantas secciones cuantas zonas perimetrales de triangulación existan ó en los lugares designados por la respectiva junta catastral, la cual tendrá á su cargo dichos libros, abriendo en ellos un registro para cada inmueble con el número de orden correspondiente, de modo que cada inmueble adquiera una individualidad jurídica, independiente de la persona del propietario. Dicho «gran libro» será talonario, siendo la hoja separable, ó cédula catastral, idéntica á la del dorso: cada hoja contendrá, junto con el número de orden, un plano en escala adecuada, representando la figura exacta del inmueble, con especificación de sus dimensiones, área total, situación de los mojones, y número de orden de los predios colindantes, todo de acuerdo con lo dispuesto en el art. 6.^o Se acompañará una suscinta descripción del inmueble, con las indicaciones necesarias respecto de su situación topográfica, y se especificará el nombre del actual propietario, la fecha y causa de su adquisición por éste; el número del legajo donde quedan archivados los títulos primitivos; los gravámenes y embargos que afecten la propiedad, los arrendamientos constituidos sobre ella por término superior á cinco años, y todos los actos entre vivos ó por fallecimiento, que puedan afectar la condición jurídica del inmueble; y el valor de éste, según declaración jurada del

propietario, susceptible de verificación pericial por parte de la junta catastral. Si, al ser registrado un título, se hubiese omitido por cualquier razón la mención de algún derecho real ó gravamen existente sobre el inmueble, el damnificado podrá solicitar su inserción en cualquier momento y siempre que el título se encontrare en poder del primitivo dueño: si hubiere sido ya transmitido á tercero de buena fe, solo conservará una acción personal por daños y perjuicios contra aquel.

Art. 19. Los documentos originales ó testimoniados, de que consten los títulos primitivos, así como todas las referencias necesarias á las matrices notariales actuales y á los libros de los registros de la propiedad hoy existentes, serán archivados en la oficina central del registro catastral, á la que serán remitidos una vez declarados perfectos; y habiendo entregado en su reemplazo, al propietario,—cuya firma y señal dactiloscópica quedará registrada, previa verificación de su identidad y capacidad—la hoja separada á que se refiere el art. 18, la cual le servirá de título bastante: á partir de cuyo momento la propiedad y los derechos reales relativos al inmueble registrado no existirán sino por la inscripción de los mismos, de manera que, fuera de las menciones del nuevo título, no tendrá existencia legal causa alguna posterior de rescisión ó resolución.

Art. 20. La transmisión ó modificación—sea por censos, ó por cualesquier derechos reales,—del dominio de los inmuebles registrados puede hacerse por vía de endoso, pero no tendrá efecto contra terceros mientras no fuera inscrita en el registro respectivo y comunicada á la oficina catastral del caso: todo, previa verificación de la identidad y capacidad del endosante y adquirente, y de la firma y señal dactiloscópica de ambos, no siendo necesaria esta verificación cuando el endoso haya sido hecho ante escribano público: el cual, al efecto, deberá previamente solicitar certificado catastral del estado jurídico del inmueble, con su número individualizado, sin perjuicio de verificar por separado la identidad y capacidad de las partes. El registro se hará, en estos

casos, poniendo nota de la transmisión en el talón del título transmitido, archivando éste é inscribiendo un nuevo título á favor del adquirente. El endoso puede reemplazarse por una solicitud firmada por el enajenante y adquirente, quienes estamparán sus respectivas señales dactiloscópicas.

Art. 21. Si el bien raíz fuere fraccionado por venta ú otra de las formas reconocidas en derecho, se presentará la solicitud respectiva ó el testimonio judicial del caso, procediéndose entonces á inscribir tantos nuevos títulos como parcelas resultaren, dando á cada uno de éstas el número de orden original, pero distinguiéndolas con el aditamento de una segunda y especial numeración.

Art. 22. Cuando se trate de cargas reales, ó arrendamientos, se observará el mismo procedimiento, sea que se trate de constituir las ó cancelarlas, limitándose el registro á devolver el título original con la anotación correspondiente, que será igualmente hecha en el talonario. De igual manera deberá procederse respecto de los privilegios, acciones resolutorias ú otras modificaciones del derecho de propiedad, las que solo arrancan su validez de la fecha del registro. Si estas anotaciones se repitieren de tal modo que, con las respectivas cancelaciones, llenaran el espacio disponible en las hojas del título y talonario, se procederá á anular éste y archivar aquél, inscribiéndose de nuevo el título. Una vez inscripto el derecho real ó el gravámen, su validez es inatacable aún cuando el dueño ostensible del título resultare no serlo.

Art. 23. Todo título de propiedad registrado podrá ser canjeado por uno ó más títulos hipotecarios al portador, que representen el gravamen de una hipoteca sobre la propiedad, debiendo ser inscriptos en el registro y no pudiendo su monto total exceder del aforo de la contribución directa. Cada título hipotecario contendrá las indicaciones originarias acerca del estado jurídico del inmueble, y las referentes al gravamen constituido y su orden de prelación. Tales títulos pueden ser transmitidos á la orden y sin que sea menester registrar cada endoso, por equivaler á tal formalidad el canje que los ha originado.

Art. 24. El dueño de la hipoteca, vencido el plazo de ésta sin haber sido pagado, podrá hacer vender judicialmente, en pública subasta, la finca dentro de los treinta días de notificado el deudor, y sin que á este sea permitido oponer excepción de género alguno.

Art. 25. El título entregado al propietario hace fe en juicio, como las copias de las escrituras públicas, debiendo, en caso de discrepancia entre la hoja separable y el talonario, estarse á lo que éste contenga: la tenencia del título, por la persona en él anotada como dueña, equivale á la posesión material del inmueble mismo, quedando equiparado á los títulos de renta inscriptos en el «gran libro de la deuda pública» á nombre de determinada persona.

Art. 26. Si el título entregado se destruyese ó perdiese ó fuere robado, deberá el interesado dar en en el acto aviso á la oficina de registro, la cual publicará los edictos correspondientes, en la forma del art. 14, declarando anulado el título y fijando el plazo de sesenta días á contar del último aviso, pasado el cual se expedirá al interesado un duplicado del original, dejando anotación de ello en el talonario y en el duplicado: todo —si la junta catastral respectiva considerase prudente exigirlo—previa fianza abonada hasta el importe total del inmueble y válida por un año, para responder á eventuales reclamaciones. Si resultare falsa la causa del duplicado y el título originario se encontrara en poder de tercera por simple endoso é en calidad de prenda, la eventual transmisión del inmueble, ó los derechos reales posteriores y registrados en el duplicado, no podrán ser invalidados, pero el anterior endosado ó el tenedor prendario, aparte de su acción sobre el derecho de propiedad del deudor, — caso de no haber salido de su poder la finca — y sobre la fianza eventual prestada, podrá exigir de aquél indemnización de daños y perjuicios en resarcimiento de la dolosa transmisión ó de las cargas constituidas.

Art. 27. La acción reivindicatoria — en caso de probar el reclamante que se ha encontrado ausente del país durante el llamamiento del art. 16 — contra quien tenga título regis-

trado conforme á esta ley, prescribe al año, á contar desde el vencimiento del plazo fijado el artículo 16, si ambas partes están domiciliados en la república, y á los dos, si una de ellas se encontrase radicada en el extranjero; salvo el caso de fraude, y siempre que el título talonario no hubiere salido del poder de la persona á cuyo nombre fuera primitivamente otorgada la acción: en tal caso, prescribirá á los cinco años entre los primeros y los diez entre los segundos. Pero, en cualquier caso, si el título reivindicado ha sido transmitido á título oneroso á un adquirente de buena fe, ó si, conservándolo quien lo hizo inscribir, sin embargo hubiere pasado el término de la prescripción, el damnificado por el registro solo tendrá acción personal para demandar el resarcimiento de daños y perjuicios contra quien obtuvo el registro y sus sucesores de mala fe: si éstos no tuviesen con qué responder, en todo ó parte, á la indemnización á que fueren condenados, la junta catastral responderá subsidiariamente hasta la concurrencia de su fondo de garantía, siempre que hubiere incurrido en culpa ó negligencia en el examen legal de los títulos ó en la observancia de las disposiciones relativas á su registro. La anterior acción por indemnización de daños y perjuicios prescribe á los veinte años entre presentes, y entre ausentes. Si el adquirente, en el caso de la acción pauliana, fuere á título gratuito, procederá la reivindicación siempre que el inmueble no hubiese sido nuevamente transmitido á título oneroso á tercero de buena fe: los acreedores del deudor fraudulento podrán ejercitar dicha acción durante dos años entre presentes y tres entre ausentes. Si fuera de los casos especificados resultase — por cualquier razón, á mérito del fallo judicial — eventualmente procedente la reivindicación y se ordenara la restitución de la finca al propietario, la junta catastral indemnizará sin más trámite su justo valor al adquirente de buena fe, desposeído de aquella.

Art. 28. Pasados los términos del art. 27, el título talonario quedará, definitiva y perpétuamente, libre de la garantía de evicción y saneamiento, no pudiendo admitirse en

su contra acción alguna basada en hechos anteriores á la fecha de su otorgamiento. Desde la fecha de su inscripción, toda enagenación del respectivo inmueble deberá forzosamente ser anotada en el registro, y no podrá verificarse *solo consensu*; toda hipoteca ó derecho real podrá ser constituido por simple endoso registrado; toda transmisión de dominio, á título sucesorio ó particular, será irrevocable, malgrado resultar eventualmente que el derecho del autor era nulo, derogando así la regla del artículo 3270 del código civil; todo contrato relativo al inmueble, una vez inscripto, quedará firme no solo respecto de las partes, sinó de terceros, y aún en el caso de simulación.

Art. 29. Las hojas catastrales de cada zona serán puestas al día y publicadas cada diez años, debiendo basarse en sus anotaciones los amillaramientos del impuesto de contribución directa.

Art. 30. Los gastos que exija la presente ley, sean los técnicos de levantamiento catastral, ó los legales de saneamiento de los títulos, serán á cargo exclusivo del tesoro público, sin que los particulares tengan que hacer por ello desembolso alguno ni sufrir molestias de cualquier género que sean. Se proveerán los fondos necesarios de rentas generales, á cuyo efecto anualmente se incluirá una partida proporcionada en el presupuesto general.

Art. 31. Para reintegración de dichos gastos, hacer frente á los sucesivos que exija el mantenimiento del catastro, y constituir un fondo de garantía para las eventuales responsabilidades legales por culpa ó negligencia en la expedición de títulos, se asignan los siguientes recursos: *a)* un impuesto único, de inscripción y saneamiento, de cinco centavos por hectárea en los distritos rurales, por terrenos de estancia, ocho por los de chacra, diez por los de quinta, y de veinte centavos por metro cuadrado, en los urbanos, salvo en las ciudades del Rosario y Buenos Aires, donde será de cincuenta centavos: el pago de dicho impuesto se efectuará por cada propietario al recibir su nuevo título; *b)* un impuesto por cada transmisión, á título oneroso ó gratuito, ó por he-

rencia ó legado, de dos centavos por hectárea en los distritos rurales, y cinco centavos por metro cuadrado, en los urbanos; salvo las ciudades de Rosario y Buenos Aires, en las cuales será de diez centavos: cuyo pago será verificado por cada nuevo adquiriente al recibir su título; *c)* el uno por mil de la contribución directa anual; *d)* el veinticinco por ciento del importe de cada sobrante, dentro de cada propiedad, una vez que se venda; *e)* el diez por ciento del importe de la tierra fiscal enagenada, á título oneroso ó gratuito cuyo pago será verificado por el adquiriente, sea descontando su monto del total ó, en los casos de adquisición gratuita, abonándolo directamente; *f)* un centavo cada cinco años, por hectárea de toda tierra fiscal catastrada y no enagenada. Dichos fondos serán autónómicamente administrados por la junta catastral central, la cual los colocará en títulos de deuda pública nacional interna.

Art. 32. A medida que se vayan catastrando las diversas zonas y formándose los registros respectivos en el «gran libro de la propiedad raíz», quedarán sucesivamente derogadas, en lo pertinente y respecto de cada zona, todas las disposiciones codificadas, legislativas ó reglamentarias, que se opongán á lo dispuesto en la presente ley. El P. E. reglamentará la ejecución de esta ley, organizando la operación del catastro, inspeccionando el funcionamiento técnico y legal de la misma, cuidando de dar á todos los actos la mayor publicidad posible, estableciendo los plazos en que empezarán á regir las disposiciones respectivas, las multas y penas en que incurran los que las quebranten ó sean remisos en su observancia, y los demás detalles del caso. Presentará igualmente á la aprobación del congreso un proyecto general de adaptación de la legislación civil vigente á lo dispuesto en la presente ley, cuidando de que se observen estas reglas fundamentales: *a)* organización de un procedimiento de sanear los títulos, á fin de asentar la propiedad sobre la base inmovible del catastro, de limitarla y fijar, de modo irrevocable con relación á terceros, los derechos del propietario especificados en el nuevo título talonario; *b)* esta-

blecimiento de un sistema de publicidad hipotecaria que tenga por objeto hacer conocer exactamente la condición jurídica del bien raíz, los derechos reales y las cargas que lo gravan; c) movilización de la propiedad inmueble por un conjunto de medidas destinadas á garantizar la transmisión rápida de los inmuebles, la fácil constitución de las hipotecas y su cesión por vía de endoso. Además, deberá reglamentar la distribución de las secciones del «gran libro», de modo que el territorio de cada provincia quede separado del de las otras, no sólo para facilitar las transacciones sobre bienes raíces dentro de cada una, sino para que sea á éstas más cómoda la percepción de la contribución directa, cuyos amillaramientos sucesivos, á medida que se termine cada zona catastral, habrán de basarse en los datos técnicos de la misma. Dicho proyecto,—en su doble aspecto de ley de fondo y ley de forma—deberá ser presentado con la anticipación necesaria, á fin de que pueda ser sancionado antes de quedar aprobada la primera zona catastral.

DR. ERNESTO QUESADA

Académico titular de la Facultad de ~~De~~ Derecho
y Profesor de D. Comercia
en la Facultad de Ciencias Jurídicas ~~(C. J. U. B. A.)~~

Buenos Aires, junio de 1906.