



Revista

de

Ciencias Económicas

Publicación mensual del "Centro estudiantes de ciencias económicas"

Director:

Mario V. Ponisio

Administrador:

Eduardo S. Azaretto

Secretario de Redacción:

Rómulo Bogliolo

Redactores:

**Italo Luis Grassi - Mauricio E. Greffier - Luis Marforio
José H. Porto - Jacobo Waisman - Juan F. Etcheverry**

Año VI

Febrero de 1938

Núm. 56

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN
CHARCAS 1835
BUENOS AIRES



Régimen civil inmobiliario argentino

Síntesis de los principios que deberían inspirar la reforma de nuestro sistema inmobiliario ⁽¹⁾

La tierra constituye por el momento nuestra principal riqueza. La plenitud de su potencia económica se obtiene mediante el concurso simultáneo de hombres y capitales que la fertilizan y hacen producir todos aquellos artículos indispensables para la existencia humana; este consorcio da admirables resultados.

La inmigración constituye el medio más rápido de obtener los hombres que con su labor han de fecundizar la tierra. Los esfuerzos del estadista deben favorecerla mediante instituciones que garanticen el éxito de su tarea. Facilidades para la adquisición de la tierra y seguridad en el ejercicio del derecho de propiedad, constituyen, sin duda alguna, el sistema más acertado para atraer la inmigración.

La tierra da sus mejores frutos, cuando es trabajada con amor y solamente se ama, dentro de nuestra organización económica-social, lo que se posee con el más absoluto derecho de propiedad. Es, pues, conveniente, para el desarrollo de la riqueza nacional, que el agricultor o el ganadero sea dueño de una parcela de tierra, pues obtendrá de su labor mejores resultados que si dedicara sus actividades a la explotación de terrenos arrendados.

Desgraciadamente, nuestro régimen de propiedad no facilita al inmigrante o al radicado en el país la fácil y segura ad-

(1) (Capítulo 11 de la tesis presentada por el señor Mauricio E. Greffier para optar al grado de doctor en ciencias económicas, recomendada al premio facultad).

quisición de la tierra. Exige cada día mayores sacrificios y desvelos y cuando, dichoso, el labrador se encuentra poseyendo una finca, aparece la demanda reivindicatoria, consecuencia de un vicio oculto que afectaba el derecho transferido.

¿Qué dirá el inmigrante inteligente, de un país que no lo protege en el goce del fruto de su trabajo?

Para producir, la tierra necesita, no solamente el esfuerzo constante y fecundo del hombre sino también la inversión de capitales que devuelve transformados en diversos productos.

El cultivador de la tierra, frecuentemente carece de capitales y necesita obtenerlos mediante el crédito, dando como garantía su propiedad territorial. El defectuoso régimen legal hace que sólo se obtenga a precios elevados y en condiciones apremiantes que imposibilitan liberar a la propiedad raíz de sus gravámenes.

El precio de los productos se encarece y nos encontramos en una situación desventajosa en la lucha por la supremacía de los productos nacionales en los mercados extranjeros. Deberíamos ser el granero del mundo. Sin embargo, carecemos de trigo en abundancia, (2) y si muchos son los factores que concurren a esta situación, uno de ellos es, sin duda, el régimen inmobiliario sancionado por nuestro código civil que dificulta a los agricultores la adquisición, en propiedad, de la parcela de tierra que cultivan y que, una vez adquirida, entorpece su explotación, por la falta de capitales y las condiciones excesivas en que estos se obtienen.

La reforma se impone. Razones económicas poderosísimas la prestigian. Debe abandonarse el respeto excesivo a los códigos y el temor a lo nuevo, lanzándose valientemente en la senda del progreso a pesar de las opiniones autorizadas que consideran excelente el régimen actual. Las generaciones presentes y futuras desprendiéndose de prejuicios y vacilaciones propias de otras épocas, habrán de sancionar un nuevo régimen que responda a los principios más adelantados promulgados hasta ahora y que son, sin duda alguna, los consagrados por el sistema Torrens.

Los fines que deben perseguirse al implantar esta reforma son:

1.º—Facilitar la adquisición de la tierra, reduciendo los gastos y simplificando los procedimientos.³ La seguridad ab-

(2) La tesis fué presentada el 31 de mayo de 1917.

soluta de no ser desposeído por motivo alguno, de la propiedad adquirida, y el conocimiento completo de todos los gravámenes que pesan sobre la tierra adquirida, son condiciones indispensables de la reforma.

2.º—Facilitar la explotación de la tierra, por la incorporación de capitales ajenos obtenidos por el crédito real. La movilización de este crédito permite al acreedor recuperar prontamente sus capitales; la reducción de los gastos, la simplificación de los procedimientos, la seguridad establecida por el régimen de la propiedad y el conocimiento de las cargas que gravan la finca, son las condiciones necesarias para la reducción del interés y, por ende, la posibilidad, de parte del deudor, de solventar sus compromisos.

Estas necesidades económicas, tendrán su sanción legislativa, mediante la aplicación del sistema Torrens con todas sus consecuencias favorables, de acuerdo con el siguiente plan general:

1.—Matriculación de la propiedad. La falta de catastro se salvaría en la misma forma que en Australia. Haríase obligatoria la matriculación para todas las propiedades objeto de una transacción, después de la fecha indicada en la ley. Las demás podrían ser incorporadas al sistema de acuerdo con la voluntad del propietario. En esta forma se evitaría la acumulación de trabajo en las oficinas de registro.

2.—El propietario matriculado sería inatacable e irrevocablemente considerado como tal. Para la matriculación debería realizarse una investigación minuciosa, cuya duración nunca excedería de un mes para los predios urbanos y de dos meses para los rurales, tendiente a evitar inscripciones erróneas o fraudulentas. Se presentarían los títulos existentes que serían canjeados por certificados de títulos, tal como se realiza en Australia.

3.—El propietario injustamente desposeído tendría acción contra el gobierno cuando el perjuicio sufrido proviniera de culpa, fraude o negligencia del estado. Este percibiría una módica retribución (2 %) destinada a formar un fondo de indemnización que podría ser invertido en títulos de renta pública, destinándose las rentas producidas al aumento de dicho fondo.

4.—Los registros que se establecieran serían llevados por inmuebles, en cada departamento, partido o distrito de nuestras divisiones políticas.

5.—La transferencia de la propiedad raíz y la constitución de derechos reales y cargas sobre la misma deberían ser inscriptos en los registros para su validez. Sin la inscripción no se consideraría realizada la operación ni respecto de terceros ni aún entre las partes. Los contratos de arrendamientos deberían ser inscriptos desde que constituyen una carga para la propiedad.

6.—No se podría admitir distinción alguna entre los actos celebrados entre vivos y los provenientes de *mortis causa*, ni entre los declarativos y translativos de dominio.

7.—La inscripción constituiría el elemento probatorio absoluto de la existencia del derecho y de la transferencia de la propiedad inmueble.

8.—La cancelación de las cargas solo podría considerarse realizada cuando ella hubiera sido inscripta en los registros.

9.—Se admitiría la constitución de la deuda real, por la entrega del título de propiedad al acreedor, pues el deudor sin él no puede constituir derechos reales ni enajenarlos.

10.—La transferencia de la propiedad raíz por enajenación se haría mediante el endoso del certificado del título y su inscripción en el registro.

11.—Las relaciones entre el público y los registros podrían ser directas o por intermediarios, dejando la ley librada a la voluntad de las partes, la elección del procedimiento que juzgaren más conveniente a sus intereses, pero siendo lo suficientemente clara para permitir la eliminación de intermediarios. A ese efecto las oficinas facilitarían al público formularios impresos para los diversos actos que ante ellas deberían realizarse.

12.—La constitución de la hipoteca y de los demás derechos reales se haría mediante la firma por parte del deudor de un memorándum por duplicado, que se remitiría a la oficina conjuntamente con el certificado de título, para las anotaciones correspondientes.

El certificado de título con la constancia del gravamen sería devuelto al deudor. Un ejemplar del memorándum sería entregado al acreedor y el otro se archivaría en la oficina. La devolución del ejemplar entregado al acreedor con la constancia del cumplimiento del compromiso contraído sería el elemento suficiente para anotar la cancelación del compromiso tanto en el certificado del título como en los registros.

13.—Se reorganizarían las actuales oficinas de registro uniformándolas y adaptándolas a la nueva legislación.

14.—La ley, como es indudable, debería ser nacional y substituir al actual sistema del Código Civil.

15.—Los registros serían públicos permitiéndose su lectura por cualquier persona, sin necesidad de justificar el objeto de la investigación y mediante una módica retribución.

Son los rasgos generales de una nueva legislación para nuestro país que reproduce, en síntesis, el sistema Torrens, correspondiendo al legislador, darle forma de ley, con los detalles indispensables para su buen funcionamiento. El economista debe limitarse a indicar las razones económicas que informan la crítica y las que fundamentan el nuevo sistema, bosquejándolo en su aspecto general, dejando al legislador la misión de dictar las leyes que respondan a tales necesidades.

MAURICIO E. GREFFIER.