

615512
AÑO XIII, SERIE II, N.º 53

1925, dic

REVISTA DE CIENCIAS ECONÓMICAS

PUBLICACIÓN DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
CENTRO DE ESTUDIANTES Y COLEGIO
DE GRADUADOS

DIRECTORES

Dr. Mario Sáenz

Por la Facultad

Adelino Galeotti

Por el Centro de Estudiantes

Nestor B. Zelaya

Por el Centro de Estudiantes

REDACTORES

Dr. Mario A. de Tezanos Pintos

Raúl Prebisch

Por la Facultad

Dr. José P. Podestá

Dr. Italo Luis Grassi

Por los Graduados

Enrique Julio Ferrarazzo

Emilio Calvo

Por el Centro de Estudiantes

ADMINISTRADOR

Juan C. Chamorro



DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN
CALLE CHARCAS, 1835
BUENOS AIRES

INFORMACIONES UNIVERSITARIAS

Tercer congreso universitario anual

SECCION I : JURIDICA, POLITICA Y ECONOMICA

*Discurso del profesor de la Universidad de Buenos Aires
Guillermo Garbarini Islas*

Señor presidente :

Señores delegados :

No ha mucho he recordado en una monografía universitaria lo que todos sabéis : el mundo conmovido aun por los reflejos de la guerra y sin haber solucionado todavía los problemas de la post-guerra, no menos terrible casi que aquélla, vive un momento de transición y de incertidumbre.

Verdad es que la situación de América es mucho más holgada que la de Europa : mientras aquélla ha agregado a sus seculares problemas de sobrepoblación, de equilibrio de malestar económico, de lucha por la conservación de los mercados y por la adquisición de otros nuevos, los novísimos de sovietismo o fascismo en el orden social y político, de las enormes deudas y de la reconstrucción financiera pública y privada en el económico, etc., nosotros hemos visto resueltos muchos de los nuestros por la considerable entrada de dinero que ha caracterizado a la época de la guerra y por la no menor de hombres que siguió a la firma de la paz, pero no es menos verdad que tenemos algunos males que curar para aprovechar bien las ventajas relativas del momento.

El creador ha brindado a nuestras tierras el máximo de las riquezas naturales. Los males, no tan grandes como se los suele pin-

tar, que afligen a sus habitantes son sólo consecuencia de sus propio defectos y de los de sus gobernantes, en buena parte incapaces, cuando no corrompidos.

El mejoramiento de la moral ambiente, la corrección de nuestros regímenes políticos, económicos y jurídicos no es tarea rápida ni fácil, pero no es más difícil que cortar continentes, que expulsar océanos o que transmitir la palabra hablada a miles de millas... y Estados Unidos ha roto el istmo de Panamá, Holanda ha vencido a los mares y la inteligencia humana ha anulado las distancias...

Entre los muchos problemas económicojurídicos cuya solución urge, la Facultad que tengo el honor de representar, considerando que la característica esencial de la vida moderna es una actividad considerable, que se manifiesta en el comercio por la rapidez de las transacciones y en la industria por el perfeccionamiento de los procedimientos técnicos que aumentan considerablemente la producción y que la tendencia universal de las leyes es facilitar este movimiento de valores, que en su uso rápido y continuo acrecen la potencialidad económica del país, por una parte; y por otra que el dominio y demás derechos sobre los inmuebles permanecen en la más absoluta inseguridad, lo que dificulta y encarece las transmisiones y el crédito hipotecario y deprecia la propiedad, cree debemos estudiar la reforma de nuestro régimen inmobiliario e hipotecario.

Los derechos reales, por definición, son derechos que toda la sociedad debe respetar. Esta, para respetarlos, debe conocerlos, pues no puede pretenderse que A o B se abstenga de entrar al campo X, si previamente no se le hace saber que dicho campo es del propietario X o Z.

Por otra parte es menester que el comprador o el prestamista hipotecario sepan que el inmueble que van a adquirir o sobre el que van a dar dinero pertenece realmente a aquel que se dice su propietario.

¿Cómo llena esta necesidad nuestro código? De una manera deficiente : con la tradición o entrega voluntaria de la cosa con intención de transferir su dominio por el propietario al adquirente.

¿Cómo puede pretenderse, distinguidos colegas, que la nación toda — o el mundo — tenga noticia cierta de esa tradición que pudo consistir en la entrega de una llave o en la entrega de nada, como en el caso de casas alquiladas a un tercero?

Es explicable que en la reducida Roma primitiva, cuando se hacía la *mancipatio* ante cinco testigos o la *in jure cosio* en pleno foro, no se necesitase otra publicidad; pero tres mil años han corrido, y no en vano, de entonces acá y al pequeño pueblo de esa época ha reem-

plazado el orbe todo, ya que el mercado de inmuebles es universal.

Y nada fuera esto si hecha y probada la tradición, ella curara los defectos del título que complementa; pero sabido es que tal cosa no ocurre. Basta recordar lo dado en pago de lo que no se debe siempre reivindicable, no obstante la buena fe y el título oneroso, el pacto de retroventa válido aunque no se hubiese manifestado al tercero comprador, el principio generalísimo del artículo 3270 : « Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere », etc.

Y ni siquiera la prescripción nos da seguridad, dadas las mil causas que la interrumpen o la suspenden.

La inseguridad, que es consecuencia, surge : En nuestro país — y no es por desgracia paradoja — nadie puede afirmar que son realmente *suyos* sus inmuebles.

Los legisladores, dándose cuenta de esta falla del código, la han suplido en parte con la creación de los registros de la propiedad, pero éstos, como nadie ignora, amén de defectuosos, son inconstitucionales por haber las leyes respectivas de creación legislado en materia propia del Código civil modificando sus preceptos.

Y en cuanto al registro de hipotecas podemos aplicarle la crítica que con sobrada razón hacía el mismo ilustrado autor de nuestro código al francés : « Era — nos dice Vélez Sarsfield — una anomalía y una providencia inútil manifestarse al público el derecho real de la hipoteca cuando el primer derecho real, « la propiedad », fuente de todos los otros, no tenía la misma publicidad en los casos más frecuentes. »

No critiquemos, sin embargo, al codificador; demasiado perfecto era y aun sigue siendo su código; la sola supresión de las vinculaciones, el haber echado por tierra a las manos muertas, la partición forzosa *mortis causa*, la reducción del derecho sucesorio al sexto grado, la prohibición de arrendar por un término mayor de diez años, la derogación de la enfiteusis, etc., harta prueba son de su espíritu progresista, como lo es todo el código de su talento e ilustración, pero dictemos las leyes que el adelanto fabuloso del país pide a gritos.

Conocéis mejor que yo, señores profesores, los tres sistemas-tipos de publicidad : el personal francés, el real en vigor en Alemania y el admirable de Torrens, originario de Australia. Ello me excusa de referirse a los mismos.

Permitidme decir, sin embargo, que para mí el ideal es el Torrens, por la absoluta seguridad que da a la propiedad y demás de-

rechos reales, por la movilidad que les otorga y por la modicidad de los gastos a hacerse en él para toda inscripción.

La seguridad, como sabéis, resulta de la garantía por el estado de que el inmueble de que se trata es realmente de la persona a cuyo nombre figura inscrito, la cual queda al abrigo de toda acción reivindicatoria, la modicidad de la supresión de los notarios y demás funcionarios, ya que para el traspaso de dominio, etc., basta el asiento en los registros, asiento que en Australia, por elevado que sea el valor del inmueble, no cuesta más de una libra; la movilidad es consecuencia de las dos ventajas anteriores.

Y no me detengo, porque sería fatigaros diciéndoos cosas que no ignoráis.

Las dificultades que pudiera ofrecer la implantación de este sistema, podrían evitarse poniéndolo en vigor paulatinamente y aun dejando por un tiempo librado a la voluntad de las partes el acogerse o no a él. Se comenzaría por las tierras públicas y por aquellas en que la abundancia de mensuras y planos facilitase la formación del catastro.

La Facultad que represento, al incluir por mi indicación este asunto en el programa del congreso, no hace sin embargo cuestión de sistemas; creemos que lo esencial es salir de nuestro malo y caro *modus vivendi* actual y por ello nos limitamos a pedir al Congreso sancione el siguiente voto :

« *El tercer Congreso universitario anual resuelve : Que los sistemas que rigen en estos países podrían servir de pauta a la reforma que urge de nuestro régimen inmobiliario e hipotecario.* »

Señores delegados :

Los intelectuales tenemos una grande deuda contraída con las clases productoras del país, pero mayor aun es la de los gobernantes. Es tiempo ya de pagarla; vencido con creces está el plazo.

La resolución que propongo, si es escuchada por los poderes públicos, contribuirá a aumentar la prosperidad de la Nación y la hará dar un paso más hacia sus ilimitados destinos. Os pido la sanción con vuestro voto.