

Universidad de Buenos Aires Facultad de Ciencias Económicas Biblioteca "Alfredo L. Palacios"



El régimen civil inmobiliario argentino y en la legislación comparada

Greffier, Mauricio E.

1917

Cita APA: Greffier, M. (1917). El régimen civil inmobiliario argentino y en la legislación comparada. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas

Este documento forma parte de la colección de tesis doctorales de la Biblioteca Central "Alfredo L. Palacios". Su utilización debe ser acompañada por la cita bibliográfica con reconocimiento de la fuente. Fuente: Biblioteca Digital de la Facultad de Ciencias Económicas - Universidad de Buenos Aires

ORIGINAR W163

UNIVERSIDAD NACIONAL DE BUENOS AIRES.

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS.

EL REGIMEN CIVIL INMOBILIARIO ARGENTINO Y en la

LEGISLACION COMPARADA.

TESIS presentada para optar al título de DOSTOR EN CLENCIAS ECOHOMICAE.

por

Mauricio E. Graffier.

Kon Kon Kon Kon Kon Kon K

1917.

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX

XXXXX

87 1 1 Mg

.. MOIDUGOFT'MI

La paracteristica esencial de la vida eco mica moderna es la de una actividad febril constantement ranovada, que se manifiesta en el comercio por la rapidez las transacciones y en la industria por el perfeccionami to de los procedimientos técnicos que hace la producción si llimitada.-El elemento indispensable del comercio, el dito se ha desarrollado enormemente y constituye la base damental de las transacciones, tanto más cuanto que los : los al portador y a la orden, trasmisibles por la simple trega o por al endoso, han venido a sustituir a la vetus cesión de créditos .- Todo parecería indicar que la propi inmueble no hubiera permanecido alejada de este movimie de progres o tendiente a la mayor movilidad de los valo que determina el acrecentamiento de las operaciones por rápida circulæción de la riqueza. Sin embargo, esto no h aucedido: la propiedad inmueble ha permanecido inmovil, d tro de los límites estrechos en los cuales la antigua l lación la había encegrado.

La tierra en la época actual de grandes mas, desempeña una función pura y exclusivamente económico no acuerda ninguna clase de preponderancia política o a sua pessedores, y de acuerdo con esta función económico que la tendencia de todos los hombres de estudios y la las legislaciones más adelantadas es la de asimilar la piedad territorial a la propiedad mobiliaria para faci las transacciones y al mismo tiempo las operaciones de dito real.

La tierra necesita capitales para fruct y producir.-Es un inmenso srisol que devuelve transfor las materias que el hombre vierte en ella.-Estos capit se obtienen mediante el crédito real que para su conse en condiciones ventajosas requiere un buen regimén civil immobiliario y en consecuencia más perfecto que el sancionado por nuestra legislación.

La libertad de circulación y la seguridad son de la propiedad inmobiliaria los principios gundaments les.—La circulación debe gallarse libre de toda traba, de t do obstaculo que retarde o enterpesca las operaciones.—Es g necesario que se realice la sepiración del movimiento con tinuo de los valores, que permita a los bienes paser a mano de aquellos que se hallan en las mejores condiciones para explotarlos con exito.—De este modo se impulsa considera—blemente la riquesa nacional y el bienestar del país.

Pero, no hay que creer indispensable la conversión de la tierra en numerario, bacerla entrar en la circulación de los valores al portador, transmisibles por la extraga, facilmente accesibles al agio y a la especulación de sengrenada cuyas tristes consecuencias ya palparon Law y la Revolución Francesa.

Se trata de una problema de equilibrio econç mico.-Hay que remediar la inferioridad del crédito territorial y permitir que la riqueza mobiliaria se desenvuelve al mismo nivel que la mobiliaria.

La seguridad en las operaciones sobre insuebles es una de las condiciones fundamentales de la circulación y expansión de la rejeusa territorial. Para que un propietario pueda vender o gravar facilmente su heredad, se indispensable que tenga el adbirente o el prestamieta hipotecario la garantía de que haya hecho una sólida inversión de sue capitales. As efectuar la compraé puede temer posibles reivindicaciones por defectos de la propiedad que adquiere o que saté gravada con derechos reales que tente en uno como es el otro caso, el título de propiedad no pone de manificato. Con esta duda dos caminos le queda al adquirente

no realizar la operación, chacerla en condiciones desfavo: bles para el enamenente .- Al invertir su dinero en operac nes de crédito real, también debe temer posibles reivindi: ciones que haría ilusoria la garantía de su título de cre dito; y por lo tanto, no realizará la operación ereditoria ,o la bará a un tipo de interés más elevado en compensaci del riesgo que corren sus capitales .- Es claro que en esta condiciones, el deudor difficilmente podrá liberar su propi dad, pues la actividad a que va dedicar el dinero obtenido por el crédite si le produciría una renta suficiente para cubrir los intereses de su dedda, tal vez no le alcanzare para la amotización. - Esta situación es agravada por el hecho de que el acresdor hipotecario, no puede recuperar en qualquier momento su capital, como lo haría en otras operaciones de crédito, lo que le obliga a fijar un interes aun más elevado, colocando al deddor en una condición desfavorable para liberar su propiedad .- De aqui escesivo número de ejecuciones hipotecarias, consequencia entre posotros de nuestro defectuoso régimen civil inmobiliario entre otras causas.

Es necesario que la legislación consagre la seguridad en las transacciones sobre inmuebles pues esta seguridad determina la consolidación de la propiedad. territorial, facilitando su obsculación y las realización de operaciones de crédito real.—Ambas cuestiones tienden a un mismo fin: favorecer el desenvolvimiento de la riquesa priva da y como lógica consecuencia la fortuna pública.—Son dos cuestiones solidarias, pues la propiedad no puede properar en mano de sus propietarios sino recurriendo al crédito el cual proporciona los medios necesarios para su explotación

Em el desarrollo de mi tema de tesis me pro pongo demostrar los numeroses defectos de que adolecé nues

14

gro régimen vivil inmobiliario, estudiando los diversos e sistemas vigentes en los demás países, para llegar a la conclusión de la necesidad includible de la reforma de nuestra legislación, adaptandola a los prinficipios mas adalantados que dominan en la materia.

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

ANTEGEDENTES HISTORIGOS.

LA PROPIEDAD TERRITORIAL EN LA LEGISLACION DE LOS PUEBLOS : DE ORIENTE Y EN GRECIA.

Aunque, a nosotros nos interesa muy especialmente el derecho romane por la considerable influencia que ha ejercido en el ánimo de nuestro legislador, en partidular cuando es ha referrido al regimen de la propiedad territorial; trataré someramente las formalidades con que los pueb blos de Oriente y Grecia rodeaban la transferencia de la propiedad de la tierra.

INDIA.-Respecto del régimen inmobiliario, la India mederna proporciona elementos interesantes que nos indica con ciera ta exactitud las formalidades existentes en una época primitiva para traenferir la propiedad de la tierra.

Entre los arios de las indias inglesas, en el Pendjab y en las provincias del N.O., entre los radjoutes y los djats y otras tribus an-toctonas, se ha perpetuado con un pronunciado carácter areaico, la organización patriatzal de la familia y el comunismo agrario, constatado en los primeros códigos hindúes.

La comunidad de la aldea indiana, tal como le describieron John Phear, Summer Maine y Elphinatone, es algo más que una reunión de parientes; es una corporación de copropietarios cuyo tipo es hasta cierto punto, comparable al de la "gene" romana.—Estas comunidades que comprendieron de 100 miem mos fueron administrados a veces por un je fe elegido y casi elempre por el jefe de la rama primogénita de la familia.—Según Summer Maine habría en Calcutta, comunidades de 300 a 400 individuos.—La tierra no es absolutamente cultivada en común.—Se la distyibuye entre Tas familias de la aldea.—Pero el patrimonio fundiario de cada

grupo familiar, permanece indiviso y no puede ser enajenado sin el consentimiento colectivo de la aldea.—A este respecto dice Elphinetone: "Los derechos de propiedad son ejercido colectivamento y aunque haya una división más o menos completa entre las familias estos derechos jamás son completamente individualizados; se puede vender o hipotecar la cuota parte del patrimonio dundiario, pero para esto es necesario el consentimiento de toda lasldea".—Mediante la adquisición de cuotas partes, semejante al "emptor familiæ" del derecho romano, los extranjeros son admitidos a entrar en la comunidad de la aldea indiana y a suceder a los derechos del enajanente.—Esta adjunción de un nuevo miembro no se puede hacer sino públicamente, frente a la corporación a fin de que preste su aprobación o desaprobación y que el recuerdo de todos sirva de prueba.

La necesidad de obtener el consentimiento fu blico en la aldea hindú para las operaciones de tierras es de la más remote antiguédad.—Ya en el Código de Manú puede lecres: "La tradición de una tierra se hace con seis formali dades: consentimiento de la población del lugar, de los paria ntes, de les vecinas, de los herederos y de la entrega del es oro y del agua".—Estas últimas palabras se refiere a un sím bolo que acompañaba la transferencia: el enajenante vertía en la mano del comprador un poco de agua que este bebía para significar que en adelante le pertenecía la propiedad.

La supervivíencia de estas reglas antiguas en las costumbres de la India contemporenea, nos permite vis lumbrer la forma jurídica de las operaciones sobre tierras en una época primitiva, ayudandonos a discernir el carácter y el fin de las solemnidades exigidad por el derecho antiguo en todo lo referente a la propiedad inmueble; sin querer decir, que se hayan mentenido inmutadas hasta nuestros días Admitiendo la exactitud de la afirmación de

que el presente del Oriente es el pasado de Cocidente, no sería erroneo afirmar que la publicidad primitiva en le traenferencia inmobiliaria estaba compañada de un exclusi viemo riguroso respecto de los extranjeres y que perseguía come principal objetivo, no el interes de los terceros, sino el de la comunidad preocupada de mantener sobre la tierra de sus dominios el derecho de su veto y contraler.

JUDEA/-El ceremonial jurídico que en el antiguo derecho he brefo acompañaba la venta de la tierra, reconoce aparentemente como fundamento lo que acabo de expener respecto de la India.

En esta raza semítica, en este medio completamente distinto al anterior, encontramos rasgos indudables de esta comunidad de familia propia de la India.—La ley que sanciona el retorne de la herencia a la familia de dond de había salido como consecuencia de unaventa, consagra la copropiedad primitiva.—La enajenación de la tierra sólo es permitida mediante un pacto de retroventa y hasta el próximo año de jubileo.—Cada cinquenta años las enajenaciones e ran rescindidad y volvían a su posecdor primitivo.

El simbolismo que redesbe la trasnferencia de la propiedad inmobiliaria esta descripta en el Cenesia libro de Ruth.

Cuando Abraham desea comprar una tierra para el sepulero de Sarah, comeinza por dirijirse a la tribu
dentro de cuyo territorio se halla situado el terreno, luego
hace eu oferta al propietario, paga el precio convenido en
presencia del pueblo reunido a las puertas de la ciudad.

Esta intervención de la comunidad la encontrazos mas acentuada aun en la venta consentida por Noemí
a Booz.-Como el bien ofrecido a este ultimo es patrimonial
se dirije en primer lugar a Elimelech, el mas próximo parien

te de Noemí, para obtener su consentimiento. Para esto Booz se dirije a la puerta de la ciudad y delante de los diez más antiguos del pueblo, determina a Elimelech a disistir de sus derechés, en testimonio de lo cual, este último desata su calsado y lo entrega a Booz.

No hay duda posible sobre el significado de este ceremonial.-Es evidente que la transferencia de la pro piedad territorial, tal como la practivaban los hebrecs en la época de Abraham y de Booz, no se limitaba a un acto ente el vendedor y el compredor, sino que requería la participas ción directa de la familia del enajenante y de la tribu.-A medida que el recuerdo de la comunidad patriarcal va haciendose más difuso modificanse los procedimientos de enajenación de la propiedad inmueble, tanto en la forma como en el fondo.-Entre los judíos, rápidamente se desarrollan las ideas del crédito,-Con la influencia del espirítu mercantil que penetro cada vez más en las costumbres y en las instituciones se conseideró el formulismo que redeaba la transfg rencia de la propiedad de la tiarra como un medio para garantizar la efectividad de las transacciones sobre bienes inmuebles.-Reta nueva tendencia aparece ya definida en la venta consentida por Jeremias , durante el sitio de Jerusalen.

Desde seta epóca ya no es suficiente para la velidez de las trasferencias, su realización pública en presencia de los transeuntes p de los vecinos llamados al efecto.—Se necesita, además, que la enajenación sea consentida por esarito, con cierto número de testigos.—Convenido el precio, pesada la plata en la balanza, el contrata de adquisción con las firmas de las partes y de la de los testigos se le entregaba cerrado al comprador, quien lo depositaba en un veso de tierza.

La historia de José nos dice que en Jerusale y en Antioquía, como en otras muchas ciudades importantes de Oriente, había un edificio público en el cual se depositaban los contratos de aquisición y los títulos creditorios.—Toda estas formalidades y precauciones minuciosas respondieron al deseo de dar a las transacciones de la propiedad territorial una base duradera e inequíveca; a la necesidad de la publicidad y seguridad que se siente inmediatamente en las sociedades adelantadas como consequencia de una mayor actividad...

EGIPTO.-Entre los egipcios, la primera forma de la propiedad territorial fué el colectivismo familiar,

Hasta el siglo VIII ante de nuestra era, la propiedad inmueble, constituía el patrimonio indivisible e i inelienable de toda la familia, estando eometido al dominio emimente del rey y de la casta sacerdotal. A partir de este siglo la propiedad se individualiza, entra en el comercic y adquiero libre circulación. En esa época la trasferencia de los bienes inmuebles se hacía por medio de dos actos:

La <u>venta</u> que constataba el consentimiento recíproco del vendedor y comprador, indicando la naturaleza y la situación del bien enajenado y mencionando el precio cor venido.-Podía ser por escritura pública o privada; pero sime pre requería un cierto número de testigos.

La <u>tradición</u>, que tenía por objeto pener al adquirente en posesión del bien comprado, se realizaba amte un tribunal y era en realidad una tradición judicial.

La posibilidad de transacciones clandestinas que constituye uno de los más graves peligros para los terceros, estaba excluída por la presencia de rtestigos y de los contratantes ante un magistrado y en un lugar público.

Muchos documentos demuestran que la publicidad de las trasmisiones aun cuando quizás no tuvieran por objeto garantizar a los intereses de terceros, se desarrolíc rápidamente en el pueblo egipcio, con los caracteres de instituciones de crédito y terminó por alcanzar una organización perfecta en relación al fin e que estaba destinada.

Bajo la dominación macedónica, prevaleció la costumbre de inscribir los títulos translativos de la propiedad inmueble en los registros llevados en los tribunales y depositarlos en los archivos del someronario funcionario especial cuya misión era la custodia de los contratos.—Es sin duda a Iguna uno de los precedentes rudimentario de la publicidad moderna.

E. Besson en su estudio sobre "Les livres fon ciera et la raforme hypothecaira", tras el siguiente documen to archivado en el museo de l Louyres y que se refiere al punto que consideramos: "Ponseus a Ptolemeo, saludo .- Hemos recibido tú carte, en la cual nos pide que te describa la forma a seguir para los contratos egipcies redactados en el Pesi-Thébes, y si como lo pa ordenado Aristón, los contratos son inscriptos por los agentes designados a este efecto, seg gún los lugares y en fin,desde cuando este decreto es aplie sado.-Todo ha sido hecho como lo ordene Aristón.-Cuando el contrato escrito por el "monografo" (netario) nos es traido por él, la inscripción es hecha, anotandose los ontratentes y cual es el arreglo hecho entte ellos así como sus nombres patronimicos .- Al fin abestiguazos por nuestra propia firma que el contrato ha sido inscripto en los registros públicos e indicamos, ademáe, la fecha en que hemos firmado, la en la qual fué otraido el contrato y la gecha del contrató mismo El decreto nos ha aido remitido el 15 athir y el registro h ha sido establecido desde el 29 chciak.-A fin de su debido conocimiento, te hecemos esta relgoión .- Buena salud .- Año 36 tyhi 134,

GRICIA.-La legialación griega tiene muches semejanza con el

derecho egipcio, tanto en el fondo como en la forma.

Así tenemos que en Rodas, ninguna transmisión de la propiedad in meble era váída mientras no se inscribía en los registros públicos de la ciudad. Las enajenaciones y divisiones en Efeso, se hacían públicas mediante un anuncio hacho en el templo de Diana por el pontífica y cuya copia se remitía al archivista que lo comunicaba a todos los solicitantes.

Los únicos que no pusieron en práctica la transcripción de los contratos de transacción sobre inmueble bles en un registro especial, según se cree han sido los atenienses; pero en cambio concibieron la hipoteca, asegurando su publicidad y especialidad.

La forma primitiva del crédito real era la venta con pacto de retroventa.—La efecución por el acreedor en los bienes de su deudor, se anunciaba al público mediante una inscripción colocada sobre el mismo inmueble.—La costumbre hacía que expresara el nombre del deddor y acreedor, el objeto afectado y el monto del crédito garantizado.—La fecha del compromiso nunca se inscribía pues carecía de importancia, desde que el crédito acordado bajo esta forma (enajenación com pacto de retroventa), excluía la posibilida de obtener dinero simultaneamente varias veces acbre el mismo inmueble, cualquiera que fuera su valor.

Pero como el desposeer al deudor de su propiedad constituía un grava inconvaniente de este crédito,
los atenienase imaginaron entonces la hipoteca, transfirien
do le propiedad del inmueble recién al finalizar el contra
to y solo en el caso en que el deudor no cumpliera con su
compromiso.—Se mejoró asi la situación del deudor, que continuaba gozando de a u inmeuble y pedía obtener varias veces crédito sobre el mismo, de acuerdo con su valor.

.)//

Como vemos esta hipoteca diflera de la establecida por la legislación moderna y conocida en Grecia qua
zas e partir de le conquista romana.—Nuestra legislación sólo
da un derecho de preferencia pero no la poseción, para el ca
so del no cumplimiento del contrato, como estipulaba la higo
teca atenienea.—En este forma, el anuncio, contenía entonces
la fecha en que se contraía el compremiso hipotecario según
se constata en diversos documentos de aquella fashara época

La hipoteca atenienae confería no un derecho de preferencia eino el de propiedad condicional, del cual rg sultaba que ei el deudor no satisfacía su compromiso, el primer acreedor se apropiaba del inmueble en perjuicio de los demás, a los cueles les competía el derecho de abonar la demás de aus antecesores y subrogarse a los derechos de los mignos, - A este respecto hubo varias leyes particulares que no corresponde estudiar.

Es imposible afirmar si la formalidad de la inscripción era exigida en Grecia, como una condición mismos de la existencia dal contrato de hipoteca o solamente para opner su derecho a terceros.—Lo único que puede afirmarse es que la costumbre consagraba la obligación de inscribir todas las hipotecas reconocidas por las leyes griegas, sin a exceptuar la del menor o la de la mujer casada.

Es posible que la publicidad esi como la especialidad de la hipoteca entre los griegos sea el producto del empirismo; pero lo que es indudable es que existían
estas reglas consagradas por la costumbre y que producían
consecuencias favorables para el régimen de la prepiedad
fundiaria.

10-10-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

LA PROPIEDAD TERRITORIAL EN EL DERECHO ROMANO.

Nuestro sistema de trasmisión de derechos reales, fundado en los principios que inspiraban al derecho romano, es imperfecto y antieconómico. El Dr. Velez Sarfield manifiesta en la nota al artículo 577 su profunda admiración hacia la sabiduría de los romanos, admiración que nos ha traido como consecuencia una legislación atrasada en relación a los países de disposiciones progretatas y aun registo de las que nos sirvieron de modelo, desconociendose con frecuencia la sabia doctrina del juriconsulto Freitas, tantas veces citado por nuestro cedificador,

sup oiralidomni livio nemiger le se làuce predpminó en el derecho romano?

La propiedad colectiva, había sido sustituida por la familiar cuando Roma bace su aparición en la historia y rápidamente se llega a la propiedad individual.

La afirmación que hace en la Cite Antique, Fuetel de Coulanges, de que las poblaciones de Italia practicaron siempre desde la más remota antigüedad, la propiedad privada, es algo temeraria y demasiado absoluta.

Numerosos vestigios de la forma de propiedad colectiva aparecen en las instituciones júridicas de la antigua Roma; vestigios que se manificatan en las solemnidades que establecía en sus comienzos el derecho romano para la transferencia de los bienes inmueblres.

El antiguo derecho distinguía la "res maneipi" (constituida por la tierra, los edificios, esclavos, animales domésticos, acesibles solamente a los romanos) transmisi
ble únicamente por la "mancipatio" y la "in jure cessio"
de la "res nes mancipi" que se podía transferir mediante la
simple tradición.

3/1

La adquisición de un inmueble mediante la "mancipatio" era solemne.—La enajenación se hacía en presencia de géneo testigos, ciudadanos romanos? del "anti status" cuyas funciones no han podido ser determinadas y de un oficial público, el "libripens" que debía pesar el metal bruto que constituía el equivalente del inmueble vendido.—Pesado el metal, era entregado al vendedor, declarando las partes, con palabras consagradas que el dominio quedaba trasferido "ex jure quiritium".—Era la "mancipatio" en su origen una verdadera venta.—Cuando aparece la moneda se hace innecesais rio la operación de pesar el metal, siendo suficiente golpea la balenza con una moneda.

Los cinco testigos representaban la interven ción de las cinco clases (classici testis) en que Servio Tulio había dividide la población.—Esto nos indues a creer que la "mancipatio" tenía su origen en la copropiedad primitiva de la "res mancipi" que exigía para su tradición en los comienzos de la propiedad privada, el consentimiento y presencia de la comunidad.—Como dice E.Besson: "Parece enton ces muy lógico, ver en el ceremonial arcaico de la "mancipatio" un resto de las solemnidades que rodeaban en las primeras edades de Roma a las transferencias de propiedad inmueble, ejecutades ente la asamblea del pueblo".

Siendo Roma en aquella época una pequeña ciudad y escasas además el número de las transacciones sobre
inmuebles, la presencia de los tentigos y las solemnidades
del mancipatio debían est suficientes para llevar a los in
teresados el conocimiento de las transmisiones de la propie
dad fundiaria.

La idea de la publicidad que se desprende de arcaico ceremonial de la "mancipatio", se manifiesta en una forma más evidente en la "in jure cessio" que constituyó otro de los medios de adquirir la propiedad de la "rex man-

322

La "in jura cessio" fué una reivindicación à simulada. Puestas de acuédo las partes sobre el precio y la demás condiciones de la operación, se presentaban ante un magistrado, manifestando el comprador que era propietario de inmueble. El asentimiento tácito o expreso del vendedor, per mitía al pretor declarar por medio del "addictio" que la propiedad le correspondía al reivindicante.

Desde el punto de vista de la publicidad la "in jure cessio" es superior a la "mancipatio", puesto que se realizaba en un sitio público: en el Forum, -Ambos procedimientos se realizaban ante un magistrado que le daba autoridad decisiva en julcio. -Debían llenarse satisfactoriamente les própositos de la publicidad, con especialidad en los primeros siglos de Roma.

La "mancipatio" y la "in jure cessio" fueron gradualmente despretijiandose comoconsecuencia del comercio y de la afluencia de los extranjeros en Roma.-Si blen estas fórmulas exteriorizaban la trasmisión de la propiedad territorial, llamando la atención pública, eran demaslado lar gas y pesadas, lo que hiso necesario sustituirlas por un sig tema mas sencillo y rápido como fué la simple tradición.

En su origen la tradición no transfería la propiedad "in jure quiritium" sino la bonitaria. En estas condiciones la "traditio" daba únicamente :

lo.-El goos de los frutos (usufruoto)

2°'.-Los interdictos posesorios.

3º.-La posibilidad de adquirir el dominio quiritario median te la usucapión.

El "accipiona" (adquirente) que poseía la cosa "in bonia", corría el risego de la reivindicación intentada por el "tradena" (enajenante) que continuaba siendo propietario "in jure quiritium" y que además podía ena-

jenar sus derechos a terceros.

La acción de reivindicación entablada por el "tradena" habría eido rechazada por la "exceptio doli"; pero como era una excepción puramente personal llamada "in personam acriptas", solamente podía ser opuesta a los autores del dolo y sus sucesores universales o a título gratui to, escapando a ello los adquirentes a título oneroso.

Para evitar esta consecuencia y armonizar el derecho con la equidad, el pretor creó la "excepto rei venditæ et traditæ ", que permitía al "accipiena" terminar la usucapion sin quedar a merced del cedente. Desde entonces se pudo adquirir la propiedad "rex mancipi", mediante la simple tradición.

Con la "publicaria in remi actio" el pretor creó el medio de defender los derechos del "accipiena", cuan do este ya había perdido la poseción de la cosa; era una de esas ficciones, tan comunes en el derecho romano, en virtud de la cual se consideró concluida la usucapión que recien bemente comensaba.—Se anuló toda la diferencia que existía hasta entónces entre la propiedad quiritaria y la bonitaria

Al poco tiempo la "traditio" se impuso por su sencilles y las facilidades que presentaba à las partes haciendo que desapareciera, la "mancipatio" mencionada por última vez en el Código teodosiano y la "in jure cessio", aplicado aun por algún tiempo en la época de diocleciano.

Es indudable que la publicidad en la transmi sión de la porpiedad inmueble recibió un serio golpe, cuando la tradición sustituyó a la "mancipatio" y a la "in jure ce saio".

¿En quá consistía la tradición? Traditio est possesionis datio", es decir, entregar la cosa con el fin de poner a una persona en posesión de ella. ¿Qué condiciones exigía además de la capacidad de las partes?Las siguientes:

lo.-La toma de posssión por el comprador , con el consentimiento del vendedor, de la cosa adquirida.

3°.-La justa causa possesionia, la intención de los contratantes de transferir y de adquirir respectivamente la propiedad.

El primero de estos elementos, sería el unico que pudiera haser conocer a terceros la transmisión operada. Esta rudimentaria publicidad desaparece por completo el día en que se pudo adquirir la posesión "corpore alieno". En el caso de que la adquisición de la posesión se hacía por representantes, la intención era todo, sin que nada pudiera revelar quien adquiría a pesar de haber un cambio de posesión.

En la "traditio brevi manu" el que había sido poseedor precario, poseía en adelante como propietario.En el "constituto possesorio", la cosa continuaba en poder
del vendedor pero en el carácter de representante del puevoprorpietario.-En ambos casos ha habido un cambio en la
posesión sin que nada lo revelara a terceros.

Nunca pudo la tradición constituir por si sola una publicidad suficiente para expresar la modificación, que sufren los derechos reales.—No siéndole posible al comprador de un inmueble, averiguar si este pertenecía en realidad al vendedor, nunca se encontró al abrigo de una posible reivindicación.—En esta forma el crédito real carec cía de asguridad y no podía adquirir la importancia que en las legislaciones modernas bien desarrolladas debía luego revestir.

La tradición no era pues un elemento de publicidad suficiente para que los terceros pudieran conocer con certeza quien era el verdadero titular del derecho real, deade que el simple passedor y el tenedor se hellaban en la misma situación que el propietario. Se comprende que se abría, en este forma un ancha puerta al fraude y a la mala fe.

Los romanos lo comprendieron y tuvieron que imponor penas severisimas contra el estelionato, olvidando- se que major es prevenir que reprimir el fraude.

Laurent a este respecto dice: "Los juricoñsul"
"to: romanos que llevaron la ciencia del derecho hasta la
"perfección, que serán elempre nuestros maestros en esta ma"teria, sin que nunca lleguemos a igualarlos, coneignaban en
"materia de transacciones de insuebles, todo lo contrario de
" la verdad.—La clandestinidad no es ciertamente la razón
" escrita, es la ignorancia escrita.—La razón escrita no tefinía en cuenta el interés de los tercerce, no tenía la sos"pecha de las exigencias del crédito, era la clandestinidad
"cont odos sua peligros y sua abusos."

Con el objeto de evitar los inconvenientes de la clandestinidad procedente de la tradición, en la épea ca del Bajo Imperio es establecieron ciertas prácticas. Se dispuso la constancia de las ensjenaciones y tradiciones por medio de "instrumenta" redactados por " tabelliones" (notarios) en presencia de tres testigos. Otras veces se recurrió a la "prefessio apud acta", llamandose "acta" a los r registros en que constaban los actos que se hubieran verificados ante un magistrado.

La transferencia de la propiedad en la mayoría de los casos, tiene lugar en presencia de funcionarios
ediles.-El comprador dirigía a la curia una solicitud, la
"epistula traditionia" acompañada del "instrumentum venditionis".-Por medio de un "viri hotabilis", la curia hacía
preguntar al vendedor al consentía en que se hiciera la
tradición.

Tanto su respuesta como todas las demas so-

lemnidades se hacían constar en actas depositadas en los ar chivos comuntamente con los documentos enviados por el comprador.-("epistula traditionis" y "instrumentum venditionis"

El uso de la "professio apud acta" pronto se extinguió y como la redacción de los instrumentos fue facultativa, estos precedimientos no dieron todas las ventajas que eran de esperar, en la correctión del pestamo sistema de la tradición.

Las donaciones , En Roma, fueron somotidas a una serie de solemnidades muy distintas. La formalidad de la înscripción de las donaciones en el "apud acta" Ius des clarada obligatoria por Constancio Ohlore y organizado con el nombre de "insinuación por edicto del emperador Constantiro en el año 333,-Exigía en primer lugar, la redacción de un escrito en que constaba el nombre del donante y la cosadonada; luego el acto debía ser seguido de una tradición sos lemne con asistencia de testigos vecinos del lugar ("advocata vecinitate, scientibus pluvinis") .- Por último, estas for malidades debían ser consignadas en los registros del juezd del domicilio del donante. Mo se estipulaba categoricamente la nulidad de las donaciones no registradas pero deja entender que tal es la esnción de la ley, al declarar que se debe rehusar todo crédito a una donación desprovista de este testimonio público.

Lasformalidades exigidas al principio fueron desapereciendo paulatinamente. Se comenzó, en virtud de ley yes de Teodosio y de Valentiniano en el año 438, a admitir la validaz de las donaciones hechas sin escritura. Y luego bajo el imperio de Zenón, año 478, anulese la obligación de la constancia de testigos para la tradición. Todas estas fo formalidades fueron consideradas innecesarias, en presencia de la solenmidad del resgitro. La obligación de la inscripción se impueo únicamente para las donaciones mayores de

300 solidi; Justiniano elevó esta cifra, primero a 300 y lue go a 500. - (El solidi era 1/73 parte de la libra de oro, de 373 granos de peso, ouyo valor actual sería de 15 francos, de modo que los 500 solidi valdrían ahora 7.500 francos)

El juez designado para intervenir en estas solemnidades fue en su comienzo, el "judex ordinarius". -Posteriormente otras leyes dieron estas atribuciones a diverses funcionarios como sar: "curator", duumvire municipales", "magister census", etc... Podía llevarse a cabo ya sea em el domicilio del donante como en el lugar en que se encontraba la cosa, con excepción de la donación hacha en Constantinopla, cuya inscripción debía hacerse ante el "magister census de la ciudad.

La falta de registro ("incinuación") para las donaciones mayores de 500 solidi importaba la mulidad.

J.G. Ferron en au "Etude historique et mitique eur la publicité des droits réels inmobiliers, cita un
texto de Venuleius en el que demuestra que la "insinuación"
tuvo por único objeto proporcionar a las partes contratante
une prueba del acto.—La experiencia demoetró las ventajas
de esta institución para los terceros y como dice Constanti
no: "Sucede, muchas veces, que se producen en esta materia fra
des ecretos, se niega lo que se ha hecho, lo que está escri
to, se pretende lo que no fué lo convenido.—De aquí, que donaciones que se han hecho a distintas personas y ventas de
cocas que se han hecho varias veces, dan motivo a que difera
tes individues se disputen la propiedad de una misma cosa".

El Dr. Enrique Thedy en su tesis "La publicidad en el regimen hipotesario" considera con rasón que algu nos autores, y entre elllos Besson, han exagerado la importan cia de la "insimusoióh", pretendiemdo que no existía entre los romenos la clandestinidad.—Es negar los hechos, el quere afirmar que no imperó la clandestinidad en la legislación inmobiliaria romana, puesto que la insoripáción que implica la "ineinuación"; sólo existía para las donaciones y aún de éstas, únicamente para las mayores de 500 solidi que es una suma considerable.

En cuanto a las servidumbres, en un principio se constituyeron por la "mancipatio" y la "in jure cessio" en cuanto a las de predios rurales, y exclusivamente por la última, a las de los urbanos.—Con posterioridad y conjuntam mente con la casi posesión aparece para las servidumbres la sasi tradición.—Se consideraba que esta tenía lugar respecto de una servidumbre, todas las veces que el titular la ejercía con el consentimiento del actual poseedor de la cosa sirviente.—Aquí se nota también la evolución hacia la clandestinidad que se había indicado ya respecto a las transfer rencias del dominio.

En cuento al eletema hipotecario, en Roma como en Grecia, la mas antigua forma de la hipoteca, consistía
en la venta con pacto de retroventa, es decir el acreedor
hipotecario compraba el inmueble por el valor de su crédito
en el momento de acordarlo, debiendo develverlo, cuando el de
deudor satisfacía su débito y en el caso que no lo hiciera
el acreedor hipotecario quedaba definitivamente en posesión
del inmueble en carácter de propietario.—La hipoteca era oculta.—Bastaba el consentimiento para su constitución.

Los terceros, con este sistema, nº tienen ningún, elemento de garantía, desde que existe la más abecluta clandes tinidad.

Lasplicación de la regla "prioz tempore, potior jure", implicóuna verdadera espada de Democles para los terceros adquirentes y para los acreedores.

El emperador León queriendo impedir los frau des con respecto a terceros, resolvió que la prioridad corr

pondevía al acreedor ouya hipobaca, aun que posterior constaba en un instrumento auténtico e en un documento privado fir mado por tres testigos.—Pero como lo hace notar Accarias en su "précis de droit romain": "Estos tímidos ensayos de reforma no satisfacía las verdaderas necesidades del crédito y el regimen hipobacario romano quedaba, como lo fué en la época clásica, una concepción admirable, de equidad, pero sin organización práctica, comparable a un reloj bien reglado, cu yo cuadradente no indicara las boras".

Pero éste no era el único de los defectos de que adolecía el sistema romano.—Existían por otra parte las hipotecas generales, que afectaban el patrimonio íntegro, presente y futuro del deudor.—Esto se admitía aún en las hipotecas convencionales y la indefterminación del gravamen, era causa más que euficiente para hacer fracasar cualquier sistema de publicidad, desde que nunca se sabía hasta donde alcanzaba los derenhos del acredor.

La multiplicidad de hipotecas lagales o taci
tas, fué uno de los más graves defectos del regiémen hipotecario romano.-Se hacía imposible saber si una persona qualquiera era o no deudora del fisco, del principe, de la esposa,
o tutor o surador, etc...

La consecuencia que podemos llegar en este estudio somero del derecho romano, en la parte relativa a la transmisión dela propiedad inmueble y a la constitución de los derechos reales, se, de acuerdo con el sabio juriconsulto Troplong, la de que los romanos no se preocuparon en absoluto de consolidar la propiedad territorial, ni de desarrollar el crédito real, cuya base fundamental reside en el interés de los terceros garantizados por medio de la publicidad. Parece ser una ironía que el derecho romano heya servido de base principal para establecer nuestro régimen civil inmobiliario

330 1

en cuanto que, como acabamos de ver, noofrecía ninguna base estable para este fin. Sin embargo el Dr. Vélez Sarfield manificata su admiración por el derecho romano.

SECUNDA PARTE.

NUESTRO REGIMEN WIVIL INMOSILIARIO.

Para estudiar el regimen inmobiliario organizado por nuestro Código Civil, es necesario considerar seperademente del regimen hipotecario todo lo referente a la transmisión de la propiedad raís y a la constitución de los derechos reales, desde que ambos obedecen por una antinomia inexplicable a principios completamente opuestos.—Mientrasé el legislador ha establecido la clandestinidad más absoluta para el segundo, ha determinado la publicidad para el primes ropereciendo ignorar que todo buen regimen hipotecario tiene eu fundamento en la situación de la propiedad raís con la cual está intimemente ligado.

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

Capítulo 3º

TRANSMISION DE LA PROPIEDAD RAIZ.

Muestro legislador ha establecido dos plementos para esta transmisión: la tradición y ex título.—Lo primero se realiza por la entrega material del inmueble, antes de lo cual no se puede adquirir ningún derecho real; lo segum do, se comprueba por la escritura pública.—No debe creeres que son dos elementos aislados e independientes sino por el contrario, se completan recíprocamente.—La tradición sin el título y viceversa no dá el carácter de propietario.

Consideraremos detenidamente ambos elementos para demostrar la insuficiencia de los miemos y lo inexplicable de haberse adoptado este eistema de trnasmisión, desde que en la época en que se sancionó nuestro código civil, las legislaciones más avanzadas habían incorporado nuevos procedimientos para la transferencia de la propiedad raíz y la constitución de derechos reales, con el propósito de asegurar el máximo de publicidad, que constituye el desideratum de todo buen régimen civil inmobiliario. Se rodea de este modo a la propiedad raíz de las garantías indispensables para fa) cilitar su rápida circulación.

A)~TRADICION/~El Dr. Vélez Sarfield expone sus ideas respecto de la publicidad de la transmisión de la propiedad en la nota al artículo 577, donde manificata su admiración por la tradición que la "esbiduría de los romanos" creó ciriticando accerbamente, las disposiciones del Código Civil de Napoleón, que disponía que la porpiedad inmueble se adquiere por el no lo efecto de los contratos.—Dice a este respecto: "La falsa idea de la identificación del contrato en el dominio, no fúe más que una aberración local, rídicula, pertenege a lo pasado

٠;

y tiene hoy simplemente valor histórico".

Consequente con estas ideas, el artículo 577 establece en corcondacia con los números 1371 (inciso 2°) 2880, 2977, 3340, 3365, 8tc..que: "Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella, ningun derecho real".

dición romana, la que sola considera translativa de la posesión a fin de adquirir el dominio de la cosa que se ntrega
cuando ha sido becha por el propietario que tenga capacidad para anajenar al que es capazá de adquirir (artículo
3601); debiendo verificarse por medio de tíulo suficiente pa
ra transferir el dominio (artículo 2603) y siempre que el
contrato respectivo conete por escritura pública.—Es la "po
sessionis datio".

Desde que la ley no considera suficiente el simple consentimiento para transmitir el dominio o sus desa membraciones icual es el rol de la tradición en la constitución de los derechos reales? La tradición es el medio imaginado por nuestro legislador y consagrado por el derecho argentino para dar publicidad a las transacciones celebradas entre los particulares, que tengan por objeto la propiedad inmuebla. Se pretende mediante ella, llevar a conocimiento de los terceros los actos que transfieran dominio o constituyen otros derechos reales que no sea el de hipoteca.

Haciendo la ley, de la tradición un medio de publicidad, es de suponer que tratara de exteriorisar la aprehensión por actos que permitieran hacer saber a los terceros la poseción del inmueble por otra persona.—El artículo 3378 parsocría indicarlo, cuando dice: La tradición se juzzara hecha, cuando se hiciere según algúna de las formas autorizadas por este código.—La sola declaración del tra—

dende de darse por desposeído, o de dar al adquirente la pose sión de la cesa, no suple las formas legales". Complementado esto con las disposiciones centenidas en los artículos 2379 y 2380 que establecen respectivamente: La posesión de los inmuebles sólo puede adquirirse por la tradición hecha por actos materiales del que entrega la cosa con asentimiento del que la recibe; por actos materiales del que la recibe con asentimiento del que la entrega". Puede también hacerse la tradición de los inmuebles, desistiendo el poseción de la posesión que tenía, y ejerciendo el adquirente actos pose sorios en el inmueble en presencia de él y sin oposición al guna.

Si bien parecería aquí que el legislador ha tenido un próposito de asegurar la publicidad al exigir actos materiales y posesorios para que el aquirente pudiera disponer de la cosa comprada, el concepto demasiado amplio del artículo 2384 que dispone: "Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultivo, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellos se haga y en general, su ocupación de cualquier modo que tenga, bestando hacerlo en algunas de sus partes" nos sugiere dudas al respecto. "Estas dudas se robustecen con las disposiciones de los artículos 2387 y 3462 que crean respectivamente el Congititudo posesorio y la Traditio brevi manú, instituciones que son contrarias en absoluto a la publicidad de la transferencia del dominio, que tiene lugar en este caso sin la tradición.

El fin principal que el legislador ha perseguido, es que el comprador pudisra disponer físicamente de la cosa adquirida como lo estipula el artículo 2383 al decir: "Para juzgarse hecha la tradición de los inmuebles.no estando el adquirente en la simple tenencia de ellos es ne-

essario que el inmueble esté libre de toda otra posesión y sin contradictor que se oponga a que el adquirente la tome" que unido a la intención de poseer permite que reuna los da dos elementos esenciales de la posesión: "corpus et animus". En ninguna forma se establece una publicidad tal que los ta terceros pudierar conocer la verdadera situación del bien raíz transferido, o las desmembraciones del dominio.

Hemos mencionado, como inconvenientes de nues tro sistema inmobiliario la "traditio brevi manu" y el "con tituto posesorio". Veamos ahora en que consiste satas instituciones. El artículo 3387 dice: "No es necesaria la tradición de la cosa, sea mueble o inmueble, para adquirir la pose sión, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y este por un acto jurídico pasa al dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre dal propietario, principia a poseerla a nombre de otro. "-Esto es , la "traditio brevi manu".

Es evidente la existencia del "constituto possessorio" en nuestro código: después de decir, en el artículo 2461,: "Quando alguno, por si o por otro se hallase en la posibilidad desjercer actos de dominio sobre alguna cosa con la intención de posser a nombre de otro, será simple tenedor de la cosa; declara en el 3463: "Queda comprendidos en la clase del artículo anterios.....#3° El que transmitió la propiedad de la cosa y se constituyó possedor a nombre del propietario".

Como yemos, en estos dos casos ha habido una transferencia de dominio sin que se haya producido la tradición, o ningún hecho que permitiera a los terceros tener conocialiento de la modificación de la propiedad raíz.

Pero exceptuado estos dos casos y auponiendo que la tradición tuviera lugar constituye un medio suficien te de publicidad? De ningún modo.-La tradición es un hecho

fugaz, trnasitorio y equivoca, nace y muere en la penumbre y que dadau propia sutileza, no hiere la atención de los que pudieran apercibirla, sin olvidarse que no tiene lugar para los actos declaracivos del dominio.

El hecho de entrar en un inmueble o en alguna de sus partes, abrazarlo con la vista, desde un lugar próxime, son actos que pasan desapercibidos para la mayor parte del público.-

Además cabe preguntar ¿cómo podrá saber un habitante de Jujuy que se ha adquirido una casa en Buenos Aires por el simple hecho de que se está reparando?.-La inmensidad de nuestro territorio demuestra la imperfección de la tradición, hecho demasiado fugaz.

Debería ser permanente para poderse verificado en evalquier momento su acascimiento pero nuestro código, in epirado en la legislación romana, aparte de no exigir forma materiales; ha dejado librado suá constatación a la prueba de testigos; de esos testigos cuya prueba tan poco estimaba nuestro legislador que la ha limitado a los asuntos no mayores de 200.-4 m/n.-El Dr. Vélez Sarfield se olvidó de la experiencia historica y no consagró ningún medio de prueba desconociendo así, a la misma legislación romana que estable ció la "professio apud acta".-Al estipular la tradición, en una forma transitoria como resulta del artículo 2364, en lugar de crear un medio de consolidar la perpiedad territorial, no hiso sino establecer un elemente de inseguridad.

La tradición, el acto material de la entrega de la cosa, no implica necesariamente transmisión de dominis Puede simplemente transferirse la tenencia o un derecho de usudructo o aún de uso. El artículo 2460 dispone: La simplementa de las cosas por voluntad del poseeder o del simple tenencia de las cosas por voluntad del poseeder o del simple tenedor, solo se adquiere per la tradición bastando la entrga de la cosa sin necesidad de formalidadá algunas col

plementado con el ya citado 3461 comprueba nuestra primera afirmación.—En cuanto a lo segundo se corrobora por los artículos 2820 y 2876 que dicen respectivamente: "El usufructo que se establece por contrato solo se adquiera como el dominio de las cosas por la tradición de ellas....".—"El usufructuario puede ejercer todas las acciones que tengan po objeto la realización de los derechos que corresponden al usufructo; y puede también asegurar el ejercicio pacífico de su derecho, intentar las diversas acciones posesorias que el nudo propietario estaría autorizado a intentar".

ner los terceros para distinguir la tradición que importa la transmisión de la propiedad de aquella por la que solo se sonstituye un derecho de usufructo?.—Será necesario recurrir al título, de aquí, que la tradición sola no es sufie ciente para que la transferencia del dominio as opere, es ng cesario ademas, la intención manifestada en la escritura que constituye el título, en virtud del cual se realiza la transmisión.—El elemento dominante, es la intención, la tradición es un hecho equívoco, un medio de publicidad limitado e imperfecto.

En todo régimen inmobiliario bien organizado no solamente la tradición es indispensable para los actos translativos del dominio sino también para los declarativos. En nuestro sistema la tradición no tiene lugar en actos de semejante naturaleza; desde que en el condominio, a la persona a quien se le adjudica el todo por licitación o división se le considera propietario desde su origen, como si nunca hubiera existido condominio; y en la sucesión al heredero og como el contenuador de la persona del causante; no se ha con siderado necesario la tradición.—A pesar de esto, es indispensable para los terceros sabar que A a consecuencia de la división de un condominio es propietario esclusivo del

inmueble I deede una fecha determinada y que por lo tanto B ya no tiene derecho alguno sobre decho bien raíz, que hasta entonces habíapodido gravar.

LLegamos a la conclusión de que no era necesario criticar al Código Civil de Napoleón con tanto encarnizamiento, cuando noso tros establecíamos un régimen, en el cual no existía ninguna publicidad que pudiera consolidar la perpiedad territorial y facilitar eu circulación.—Las ex secuencias fueron: para Francia, la necesidad de modificar su legislación, lo que se realizó; para noso tros la misma necesidad, que aun no se llevado a la práctica prefiriendose orgar registros locales inconstitucionales, que modificar nuestro Código Civil, debido a un fetichismo escesivo hacia el derecho codificado.—Es indispensable crear otro medio de publicidad destinto de la tradición.

B-)-TITULO.-El artículo 1184 dispons que deberán ser hechos por escritura pública, so pena de nulidad los contratos que tuvissen por objeto la transmisión de bienes inmuebles en propiedad o en usufructo o la constitución de alguna obligación e gravamen sobre los mismos o transpaso de derechos reales sobre inmuebles de otro.

La escritura por si sola no es suficiente para transmitir el dominio; es necesario la tradición.-Pero a pesar de la coexistencia de ambos elabentos no se garantiza los intereses de terceros.-Sin embargo la intervención de profesionales ha salvado muchas veces algunes inconvenientes de nuestro defectuoso régimen inmobiliario pero esto tras por concesuencia un aumento de los gastos, dificultando las transacciones.-Estos profesionales convertidos en tutores de los intereses privados estiman con razón sus honorarios en una suma elevada. Es un obstaculo para la rápida circulación de la propiedad raíz.

Al adquirirse un inmueble lo primero que se hace es analizar el título de propiedad del vendedor.-Este puede exhibir un testimonio de su derecho y sin embargo ha berla majenado.-Si bien es exacto que al efectuar la venta debe entregarlo al escribano, no memos cierto es que le se posible, por verias caucas, posser diversos ejemplares de ese testimonbo.-De esta manera será engañado el comprador, que quizas adquiera un bien ejeno al vendedor, y también podrá serlo el acresdor hipotecario que constituyese un prestamo con garantía real ecbre un inmueble que no pertenezca a su deudor o que ya este gravado, son intervención de otro testimonio.-Tedo esto se resume en perjuicios causados a terceros de buena fé.

Además, la escritura no revela la existencia de derechos reales que gravan a la propiedad y disminuyen su valor venal, tal como: la servidumbre, el uso y habitación. La hipoteca es lo único de que los terceros pueden tener conocimiento.

Hay una carga, que no es un derechoreal y que tampoco figura en la escritura, y que constituye una disminución de su valor comercial: el contrato de arrendamiento.—El comprador que se ve en la necesidad de respetar el arrendamiento existente al tiempo de efectuar la compra (artículo 1498) se perjudica en sus intereses por un hecho posible mente ignorado y que el título no le podía revelar.

Es pues, necesario dejar establecido que tampoco la escritura elimina los inconvenientes que surgen de
la tradición y que embos elementos constituyen un mal régimen inmobiliario con las consecuencias enunciadas más adalante.

c)-consequencias de nuestro Regimen. A pesar de los progresos realizados en todo orden de la actividad humana, que ham mofificado fundamentalmente las condiciones económicas políticas y sociales de las naciones, el derecho romano de hace más de 20 siglos continúa inspirando nuestro código civil, haciendo que consagre, en materia de propiedad raíz, disposiciones tan antisconómicas como la "reh persecutoriad" la cual scarres una serie de pertubaciones en lo referente al "mágifien civil inmobiliario.

La teoría de las nulkades ,aplicación de una vieja máxima romana, aparece consagrada en nuestro derecho en la siguiente forma: "Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto un derecho mayor o más extenso que el que gozaba y reciprocamente nadia puede adquirir sobre un objeto un derecho major y más extenso que el que tenía aquel de quiér le adquiere" (artículo 3270) .- "Todo victo que invalide la existencia de un acto, continuará existiendo por oculaa que haya sido la causa de la nulidade .- "La nulidad propunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado" (artículo 1050) .-La consecuencia de esta teoría es: "Todo los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un imueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamado directamente del poseedor actual" (artículo 1051) Beto implica la sanción de la "rai persecutoria".

Es inexplicable que el Dr. Vélez Sarfield, despues de distinguir entre las nulidades manificatas y las resultantes de sentencias, no establezca diferencia alguna entre las consecuencias de unas y otras.—Al consegrar la "rei persecutorias", nuestre legislador ha provocado el cáncer que corros nuestra propiedad y crédito real.

El sabio juriconsulto brasilero Freitas, estableció el Registro Conservatorio", como indispensable para solucionar la teoría de las nulidades.—En le referente a agites de nulidad manifesta, concedía la acción reivindicatoria a les terceres, cuando la causa queinvalidaba el acto surgía expresamente del título de propiedad e se hallaba inscripto en el Registro Conservatorio.—Pero, en cuanto a acto de nulidad que dependiesa de sentencia, no la autorizaba, por cuanto la causa podía haber permanecido ignorada de terceres, como courre con el error, la embriagues, la violencia, etc..

Parecería que nuestro legislador, al establecer disposiciones que atacan por su base toda noción de un
buen régimen inmobiliario y que niegan todo progreso económ
mico y social, se hubiera elvidado que el derechío romano
rigió los destinos de un pueblo de caracteres propios, cuyo
único propósito era conquistar el mundo.-Roma fundó su derecho de propiedad en la conquista, mientras que los pueblos
vivilzados modernos los fundan en el trabajo.

de nuestro código? La inseguridad más absoluta. El que adqui ere una tierra, con el fruto de sus aborros acumulados a cos tas de sacrificios; que la fertiliza con su trabajo productivo, que la convierte en un elemento de riqueza del país, se ve interrumpido en su hoble y pacífica tarea, por la notificación de una demanda reivindicatoria - LQue dirá el extranjero que ha venido a cultivar la tierra argentina, que se ha hedho argentino por su trabajo, cuando se vea despojado diolentemente del resultado de sus sacrificios? LQué concepto se tendrá de un país que no ampara al que dedica sus actividades al oultivo de la tierra?

La explicación de que en Roma se seguía este sistema no justificará al trabajador su despojo.-La legis-lación no es inmutable; evoluciona se adapta a las necesidades del momento.-La sociedad no está regida por leyes na-

turales que de acuerdo con la escuela clásica serían permanentes.-Por el contrario, implican la idea de cambio y trang formación indefinida.-La sociedad humana en lugar de representarse al ideal de Bastiat, como un sistema planetario, sus pendido en un equilibrio eterno, que nunca se transtorna, se la representa a manera de una planta o de un animal que, des de su nacimiento hasta su muerte se transforma sin oesar .-La evolución de la sociedad, la transformación de las condiciones económicas, base sobre la cual descansa toda la super structura social, determina progresivamente la evolución de las leyes .- Es indudable que si fué posible aceptar y quiza conveniente la arei persocutories en Roma, entre nosotros, pueblo que obedece a principios distintos y actúa en una época diferente eu canción es un grave Enconveniente que con tribuyo a empeorar nuostro antiguonómico régimen de la propiedad raíz, dificultando su libre circulación.

El derecho gérmanico rompiendo en absoluto con el romano, ha realizado un notable progresoal prescindir de la causa del móvil, considerando únicamente la cosa que a se ha dado en pago. Las consecuencias del error no pueden recaer sobre terceros completamente extraños y por lo tanto no pueden ser objeto de una acción reivindicatoria.

El título se independiza de todo acto de tra dición, mientrás que entre nosotros, esta no vale ai el títub se anula.

La precripción, llamada en un arranque de entusiasmo por los juriatas, la patrona del género humano (patrona humana genia) y la práctica de los profesionales mejora la situación; pero no pueden evitar el estancamiento de la propiedad y la prima de seguro del crédito real, dificultando la subdivisión de la tierra y la explotación del suelo.

44 36

Mediante la prescripciónno es necesario remontarse a los origenes de la propiedad, para conocer la situación verdadera de las personas que aperecen ser actualmente propietarios, sino hasta 30 años de anterioridad.

Pero esto se halla expuesto a muchos errores: suspensión e interrumpciones de prescripción, lista incompleta de los propietarios del inmueble durante 30 años, homonim mia, errores ortográficos, todo lo cual variaría con funestas consequencias los resultados para el adquirente o el acreedor hipotécamio.

D-)-ESTADO DE LA LEGISLACION AL SANCIONARSE NUESTRO CODIGO CIVIL .- In la época en que se sancionó nuestro Gódigo Civil no existía legislación progresista alguna que conservara à el sistema romano preconizado por el Dr. Vélez Sarfield, y que fundamenta en la nota confuea del título XIV, en la que refuta precisamente los procedimientos más avanzados, ya en vigor en aquellos tiempos .- Francia desde 1855, Bélgica, 1861, Portugal, 1859, Italia, 1866, Gran Bretafia, Prusia, Dominios bri tanicos del Canadá, de Australia, Chile y otros paises, habían asegurado, con más o menos amplitud, la publicidad en la transmisión y constitución de los dereches reales; respectando los intereses económicos que son la base y rasón de ser de un buen régimen de la propiedad rais .- Nada sirve que nueste Código establezca la publicidad en el régimen hipotecario, si consagra la clandestinidad de la propiedad.-¿Qué adelantamos en la seguridad del derecho real de la hipoteas, sino tenemos garantía de que la propiedad hipotecada es del deudor que la grava?

El Dr. Vélez Sarfield, en la nota citada, critica las legislaciones que aplican en toda su extensión el principio de la publicidad absoluta y al referirse a la ley española, dice que con ese propósito se han dictade prolijos reglamentos que importan la sanción de verdaderos códigos,

los cuales crean más cuestiones que las que se han querido evitar.

Esta afirmación ha sufrido un profundo desmentido.-Los hechos han demostrado que la adopción en todas
las naciones del sistema de los registros reales que hoy es
manificato, es de buenos resultados.-Los inconvenientes de la
la reglamentación no existen.-La lye de Torrens de 7 agoste
1861 se reduce a 144artículos, la vigente en el Brasil y su
decreto reglamentario comprende 355 artículos; la prusiana
de 1873 de reduce a poco más de 200 y la alemana de 1900
se sintetisa en 102 artículos.

En indudable que si nuestro codificador hub biera conocido los admirables resultados del sistema Torren habría cambiado de opinión. Hasta 1880 en Adelaída, sólo hubo dos casos en que los Tribunales tuvieron que anular títulos de propiedad.

El Dr. Vélez Sarficad declara, que los registros públicos al pretender salvar la ilegitimidad de los fi tulos vulnera en sus fundamentos el derecho de propiedad. El Estado, ser colectivo, tiene respecto de los bienes que es tan en au territorio un poder auperior de legislación .- El mismo legislador lo ha afirmado .- A todo derecho le correspo de un deber, en este caso, el deber por parte de los habitantes es el de someterse a las restricciones y limitaciones necesarias a la conveniencia general .- El interés privado queda subordinado al interés público: la legislación proteje a cada individuo aisladamente y a la colectividad de esos mismos individuos .- Hay una razón de conveniencia social que exige el establecimiento de los registros públicos .- El que realmente podría afirmar que es atacado en su derecho de propiedad es el reivindicado; pero tal afirmación nunca podrá hacerse de una reforma que as impone para el aumanto

del valor de la propiedad ráis y asegurar la más efigar plotación del suelo.

Constituye una ventaja no solamente para los terceros, sino también para los porpietarios y no se explica la resistencia de los latifundistas a la reforma de nuestro actual régimen.

El hecho que hace notar el Dr. Velez Sarfield de la existencia de muchos títulos imperfectos, no era causa euficiente para no aceptar el sistema de la publicidad, tamé te más cuanto que con la creación de los registros posesorios, se efectuaba una inscripción con carácter provisorio que adquería una consagración definitiva, en cuando el título quedaba saneado o por el transcurso del tiempo.

Parece olvidarse aqui, que en aquella época había una enerme extensión de tierra pública, cuya cifra no daré, porque ni en aquel entences ni después fue conocida con exactitud.—Enajanada esta tierra, con finas fiscales e sociales, no había ningún inconveniente de someterla al régimen de les registros públicos, garantisando las transmisiones del porvenir.

Si el mismo legiolado reconome que es una anomalía, le publicidad del régimen hipotecario, con la clandestinidad de la propiedad, si encontraba inconvenientes de tal naturaleza que hacía impécible establecer los registros reales para el pasado, ipor qué no les creaba para el porve nir, para las futuras enajenaciones de la tierra pública, o biem, legislar la inscripción de las ventas en la forma facultativa?.

El mismo Dr. Véles Sarfield comprendía que el sistema que sancionaba era imperfecte y con una clara visión del pervenir decía: "puede llegar algún día en que pedamos aceptar la expación de los registros públicos"

347

illemes de ser más partidaries de un sistema que su mismo autor dreautorilho hemos de refermar aquello que su mismo autor dreía suceptible de refermar aquello que su mismo autor dreía suceptible de refermar aquello que su mismo autor drelucionar, adaptándose a las necesidades presentes y futuras
en cuanto puede alcanzar la previsión del legislador.-El Br
Eleodoro Lobes dice a este respecto: El Dr. Vélez Sarfield
cita a Freitas para aplazar al régimen de la publicidad de
les registros públicos; pero es seguro que en esta parte , nu
nuestre ilustre codificador no leyó integramente el proyecto del sabio juriconsulto brailero.-La tradición de que habla Freitas no es la tradición romana, sino la tradición por
medio de la inscripción en el registro conservatorio de la
propiedad.*,

ria, sólo admite la tradición para la transmisión de las cossas immuebles, pero de ningún modo, para les inmuebles por econsiderarla insuficiente. La seguridad de su constitución y las emigencias de un buen régimen hipotecario determina imperiesamente su publicidad, la qual debe aplicarse además a las incapacidades sobrevimientes, porque si no hay actos válido sin la capacidad civil de los agentes, es evidente que, además de la necesidad de conocer el hecho de la adquistición de inmuebles y constitucion de derembos reales, es indispensable saber también la disponibilidad de ecos inmugables, que no existe sin la capacidad civil. Los adquirentes e mutantes serán tan engañados, contratando con incapaces og me exando compran lo ajene e lo hipotecado.

Be acuerdo con estas ideas, el artículo 3809 de su preyesto establece: "La tradición de los inmuebles para el objeto de transmitir derechos reales sobre ellos o de constituiles y transmitirlos se jusga hecha por la transcripción en el Registro Conservatorio, de los respectivos ins-

trumentos públicos, aunque el transmitente no haya hecho al adquirente, tradición efectiva de los inmuebles.

El artículo 3825 dispone: "La posesión de les inmuebles se adquiere por transcripción sin dependencia de instrumentos de posesión o de actos posesorios ejercides per por el adquirente".—El 3742 dice: "Los derechos reales trangmitidos en virtud de actos judiciales se transfieren únicamente por la inscripción en el Registro Conservatorio, de los mandatos de posesión o del título de adjudicación".—El 93 estatuye que: "La sentencia que jusque probada la demancia se transcribirá también en el Registro".

todos los intereses, dando amplia seguridad y confiansa a las relaciones civiles, y solamente se explica que le Dr. Véles Sarfield lo cite en apoyo del artículo 577 por la premura del tiempo, que ha hecho incurrir al legislador en un profundo error y en una contradicción.—Error, en el hecho de citar a Freitas como fundamento de su proyecto.—Contradicción en el hecho de establecer la publicidad de la hipoteca y la clandestinidad del dominio.—LEs de positivo resultado conocer la existencia de un gravamen, cuando se igno ra si el deudor se verdadero propietario de la cosa (inmueble) gravada?.

E)-REGISTRO DE LA PROPIEDAD/-Si la crítica que hemos hecho al Código Civil parecería infundada.no hay más que hacer ha blar a los hechos producidos después de la prolaulgación de Ea Ley.-Ninguna crítica, dice el DraThedy, puede ser más deciniva que la que emerga de los hechos.-Las transacciones sobre inmuebles multiplicándose en progresión geométrica, propto hicieron imposible el sistema de la clandestinidad organisada por el Código, surgiendo entonces los registros de la propiedad creados por las provincias y Capital Federal a

despenho de les preceptes constitucionales, como lo tiens di che el Br. Bibiloni, cuendo una necesidad colectiva está en pugna con un texto legal, rompe el texto, lo climina y se impone. Bi el Cédigo Civil dispone que en suficiente : título y tradición para que el dominio o cualquiera de sus desmembraciones se considere trasmitida respecto de terceros no puede una ley local exigir una nueva condición: la incripción puesto que ello importa modificar la ley civil.

Este régimen está en pugna con lo dispueste en el artículo 67, inciso ll, de la Constitución que declara que es atribución del Congreso Nacional dictar los Códigos Civil, Comercial, Penal y de minería.—Las provincias deben pues prestarle acatamiento sin poder llevar a cabo ninguna reforma que no sea propidiada y resuelta por la misma attoridad que le dió su sanción.

Los registros como respondieron a una verdadera necesidad social a pesar de su inconstitucionalidad, se
han mantenido y la mayor parte de las provincias así como
la Capital Federal, han dictado leyes creando el Registro de
de la Propiedad, en virtud del cual los actos o contratos
sobre inmusbles tiemen efecto respecto a terceros solamente
desde la fecha de la inscripción, modificando así el Código
civil.--

Nos encontramos de esta manera, que la transa ferencia de la propiedad raíz, está sometida a los siguiente requisitos: el título y la tradición, en virtud de las disposiciones del Código Civil; y la inscripción, según las leyes lecales.—Nuestra legislación está por tal causa en una situación más atrasada que la de Francia, que ha eliminado la tradición, condición que sirve para producir pertubaciones que se traducen en nulidades para los cases en que se disou te y se pruebe su falta.

El Dr. Elecdoro Lobos presentó con febba 21

de setiembre de 1900 a la Cámara de Diputados un proyecto 4 tendiente a regularizar esta eutuación .- En él decía: "La Cong titución Nacional asegura launidad de la legislación de la Répública y de acuerdo con tal prescripción constitucional se ha dictado el código civil que dispone que la propiedad raís se adquiere por la escritura y la tradición, sin necesidad de inscripción en registros especiales o de etro medio de publicidad .- No todas las provincias tienen registro de propiedad, ni leyes que establescan que la propiedad no a se adquiere contra terceros sin la inscripción en estes registros .- No hay pues tegimen uniforme de la propiedad en toda la república y además la s leyes como la del 81 que c oreó aqui el Registro de la Propiedad son leyes inconstitu cionales porque leyes locales con efecto local no pueden mo dificar el Código Civil, aunque sea con un próposito recomen dable*.

"Hay pues que suprimir esta situación tan irregular, venciendo desde luego las dificultades queopongan
el fetiquiamo delos Códigos, porque ella causa graves perjui
cies sobre jodo en un país nuevo cuya población y apaga cuya propiedad se funda en el más acertado, en el más económico
yen el más seguro régimen de la propiedad".

Zete proyecto de ley que no se sanciono vénía a modificar nuestra legislación civil, si bien importaba un progreso no era sún suficiente para dar el verdadero carácter que requiere nuestra ley.—La realidad de este hecho no impade dejar de mencionar que el Registro de la Propiedad, ha bía servido como de eslabón, como régimen de transisión entre el sistema romano y el llamado gérmanico o el de Torrens, oumando abandonemos la marcada tendencia opositora a toda reforma y en tuemos de lleno emila senda del progreso, propia de ha estadas el vivilizaciones, tan fecunda en descubrimientos tras-

REGIMEN HIPOTECARIO. -

El crédito garantido por la tierra, constatuye el préstame hipotecario.-El prestamista tiene en esta cli se de crédito, una garantía absoluta, pues la tierra no puede perecer ni ser robada.-Esta ventaja está acompañada de desventajas de importancias tanto para el deddor pomo para al acresdor.

El deuder contras una obligación muy enerosa soporta un interés muy elevado, mayor del rédito que le producirá la tierra.—Si lo dedica a ensanchar su finca, se enca mina directamente hacia su ruina, pues el beneficio que jobtendrá de la misma, será menor que el interés que debe pagar Con rasón se ha dicho, que el crédito hipotecario, sestiens al propietario como la cuerda el ahorcado.—Los esfuersos del legislador deben tender a establecer un régimen tal, que el interés se redusca facilitando la liberación de las propiedades gravadas.

Para el prestamista también tiene sus inconvenientes, perque el préstamo hipotecario, si bien da la segu
ridad completa, respecto de su dinero, no le permite recuperarlo fácilmente, no le resultará cómodo hallar a quien ceda
su crédito y con frecuencia al vencimiento debe acudir a
una medida desagradable, la ejecución, la expropiación forsosa.-La legislación debe esforsarse en movilizar el crédite
real y a see fin tienden las de los países más adelantados.

Amais desventajas estan intimamente ligadas entre si y sen consecuencia una de la otra, el excesivo inte rés previene de la defectuosa circulación del crédito real agravado entre nosotros por un mal régimen civil inmobiliario el cual disminuye las garantías que debe involucrar en

į

43

ta clase de operaciones.

Si hicieramos una estadistica de les prepietarios que se han arruinado y desposeído por el prestamo h<u>i</u> potecario, y de aquellos a quienes ha enriquecido, nos encontraríamos con una cifra muy elevada a favor de los primeros

El abuso del crédito hipotecario puede considerarse com una de las causas de la crisis actual.-La provincia de Mendosa es un ejemplo de tal afirmación.

Los legisladores trantan de establecer un rg gimen hipotecario, de tal naturalema, que rodeando al acreodor de absoluta seguridad, permite recuperar pronto y fácilmente su capital, le que produce la reducción de la tasa del interés (rédito más prima de seguro) permitiendo al deudor liberar su finca, pues el beneficio que obtiene de la actividad a que dedica el capital recibido en préstamo hipotecario es mayor que el servicio que debe pagar por tal concepto.

Corresponde ver, en que forma el Dr. Vélez Barfield organizó el régimen civil de la hipoteca, expresan do sus conveniencias e inconveniencias, y las consecuencias del mismo. El mistema hipotecario argentino se basa en tres principies fundamentales: especialidad, contractualidad y publicidad.

A-)-ESPECIALIDAD.-Nuestro câdificador, obedeciendo a poderorosas razones económicas abandonó los principios consagrados por el Código de Hapoleón, a pesar de la influencia, que
ha ejercido en nuestra legislación, y sancionó en materia de
hipoteca la especialidad, no solamente en cuanto al inmueble
sino también en cuanto a su monto.

Son dos principios: la especialidad respecte al insueble hipotecado y la especialidad referente al crédito garantido.-Ambes están consgrados en el artículo 3101 al disponer: "No puede constituires hipeteca sino sobres cosas inmuebles, especial y expresamente determinadas, por una suma de dinero también cierta y determinada".

Si no fuera así, nadie compraría un inmuebles o si le hiciese, habría de serlo a un presio muy reducido, por temor de verse despojado en virtud de una acción ejecutoria de hipoteca.—Los prestamistas no prestarían o prestarían en condiciones muy onerosas, pues ignorarían hasta que monto es tá comprometida en una garantía la finca que se afecta por la hipoteca.

El Cédigo de Napoleón sancionó la especialidad, en cuanto a las pipetecas convencionales, pero para las
judiciales y legales, estableció la generalidad.—El economig
ta Cowés, a este respecte dice: "Desgracidamente, el Código Gi
vil ha consegrado un número considerable de excepciones rea
pecto a la especialidad; es de lamentar que no haya excluido
en absoluto has hipotecas generales que pesan enormemente
sobre el crédito de los deudores (no obstante el recurso de
la reducción) y multiplican las cargas reales de tal modo
que llegan a dificultar la transformación de la propiedad".
Es un resabio de la legislación romana, que no se precoupaba ni de la seguridad de las transacciónes ni de los deres
ches de los terceros.

Los paises que se inspiran en la legislación francesa, han modificade su régimen hipotecario, sancienando la especialidad tal como lo hace el Dr. Vélez Sarfield.-En Italia y Bélgica se ha begislado considerando este principio.

El código civil alemán, síntesia del derecho germanico, reconoce únicamente la especialidad de la hipoteca, principio que respende a las necesidades económicas que siempre han de ser la base de la legislación civil, cuya e-

3)4 18

volución es indispensable para adaptarse a los demás prograses sociales.

B)-CONTRACTUALIDAD.-El Dr. Véles Barfield apartándose de su modelo, la legislación francesa, rechasa lah hipoteca legal, establecida de pleno derecho por la rey sin ninguna manifeg tación de voluntad, sen del acreedor o del deddor.-Consagra en el artículo 3115 eóle la hipoteca convencional, sancieman de así un netable adelante sobre la mayoría de los códigos vigentes entonces, con un concepto clarisimo de las necesida des económicas y una independencia científica que lo honra. La hipoteca es un instrumente de crédito y no un medio de protección.

El origen de la hipoteca legal lo encontramo en el derecho romano en que según Nagusantius llegó a constarse hasta 36.eaueas.—Las legislaciones medernas, que no la han suprimido en su totalidad, sin embargo la han reducide.—El objetivo de esta clase de hipoteca antisconómica es la protección de incapaces legales:de la mujer sobre les bienes de su marido, de los memores y de los interdictos sobre los de sus tutores o curadores.—Los sostenedores de este eistema afirman que es necesario protejer al huerráno, al da mente, a la mujer casada contra los abusos de sus representantes.—Asi lesostiene un distinguido juriconsulto como Troplong.

Constituye una protección dudodes, en suante a la mujer casada, pues desaparecersi el marido no posse big nes raíces; haciendo firmar compromisos directos por su muje o bien mediante subrogaciones y renuncias de la hipoteca hg cha por la mujer a favor de les acresdores del marido.—De este modo se hace ficticia la garantía.

Además, las condiciones sociales han evolucio nado. La mujer, debe ser considerada civil y políticamente

igual al hombre, ya no hay rasón alguna para mantener disposiciones absurdas que consagra una inferioridad que no existe para la mujer.— da casada, administrara sus bienes y solamente en el caso de dar poder revocable a su marido este tu drá la administración de todos los bienes de la sociedad ou yugal.

La protección que acuerda la ley mediante la hipoteca legal, ne compensa les perjuicios que causa para à la facilidad de las operaciones de crédito sobre inmuebles. Forsacemente, les terceres que se encuentran en la incertidumbre respecto d la situación de la finca de sus deudores exijen un interés superier por ser mayor la prima del seguro que requieren dada la falta de garantía para su préstamo Por ese es que las legislaciones avansadas transforman su régimen hipotecario, suprimiendo la hipotecas legal o redeán dola de una publicidad tal, que resulta fácil su conecimiente por parte de terceros.—Ze más aceptable el régimen de nuestre código por adaptarse mejor a las necesidades económicas.

G)-PUBLICIDAD. El sistema hipotecario organizado por el Código exige como elemento fundamental la publicidad, apartándose del régimen de la propiedad que obedece a la clandesti nidad. Constituye una incongruencia manifesta, el asegurar la publicidad de la desmembración del dominio (hipoteca) di jando en la penumbre el resto de los dereches reales.

Según dispone nuestro código civil, la hipetica queda constituída entre las partes desde el momento en que es ha otorgado la escritura que exige el artículo 3138 pero no puede oponerse a ferceros hasta tanto no haya sido inscripta.

iqué extensión tiene este principio? l'Ho se admite otro medie de conocer la hipoteca que la inscripció: Si hey I tiene conocimiento de una hipoteca constituida so

bre un imueble I que no se inscribe y mañana lo adquiere ;
puede alegar ignorancia de tal gravamen?-La solución que no:
dá el código no es preciso ni clara.

356

"La constitución de la hipoteca no perjudica a terceros, sino cuando se ha hecho pública, por su inscripción en los registros tenidos a ese efecto. - Pero las partes contratantes sus herederes y los que han intervenido en el acto, como el escribano y testigos no pueden prevalerse del defecto de i inscripción y respecto de ellos, la hipoteca constituída por escritura pública se considera registrada".

La seguridad de las transacciones exigíactra destrina. Un testige que hoy interviene en una hipotecaleabrá 8 años después si aún subsiste? La solución no es acer tada. La hipoteca solamente debe considerarse constituída cuando se ha hecho la inscripción, esceptuadas las partes contratantes y sus succesores universales. La ley prusiana de 1872 es más absoluta y declara que la hipoteca se establece por las inscripción en los registros.

Fuestro régimen de publicidad de la hipoteca presenta una disposición que se objeto de fundadas críticas jes la que consagra, la retroactividad de las incripciones hipotecarias le que implica un medio fácil de burlarse de los derechos de los acresdores.

La hipotèca no inscripta no tiene valor sespecto de terceres; pero si lo es dentro de los seis días del
etergamiento de la escritura tiene efecto retroactivo a la
fecha de este, se considera en virtad de una fisción legal
que la inscripción ha tenido lugar seis días antes.—Inscrip
ta después de transcurrido ese término, produce sua efectos
sentra terceres desde el día de la inscripción.

Aquí el Código Civil está inspirado en el

Edicto de Celbert de 1673, en la Movísima Recepilación y en el Céidgo de Luisiana de 1824, dando un medio fácil de hacer ilusoria lagarantía con que el cédigo ha pretendido rodear al gravamen de la hipoteca.

El capitalista investigara, por el medio que la misma ley le acuerda-el registro de hipoteca-ei un inmue ble determinado soporta un gravamen de hipoteca. Se le informara que tal propiedad raís está o no gravada con este derecho real.

Si el informe que se le suministra es favora ble, facilitará el dinero en prestamo o adquirirá el inmueble y después de etergar la escritura de hipoteca en su case, ha rá inscribir su título.-Pero puede ser que al día siguiente otro acresdor hipotecario de fecha enterior (dos o tres di ae) en confabulación con el deuder, inscriba con posterioridad su título y en virtud del efecto retroactivo, será prefarido al que, sunque posterior en su fecha de otorgamiento, hi so inscribir primero.

La ley coneagra en esta forma una ventaja, Para el acresdor negligente y un perjuicio para el dilegente, que a pesar de haber cumplido con todas las prescripciones legales; pierde sus derechos a consecuencia de la retroactividad consagrada, retroactividad que es necesario que desaparesca para facilitar la movilisación del crédito real.—
La hipoteca debe producir efectos desde el día de su insori poión sin averiguar la fecha de su otorgamiento.

Transcurrido el término de seis días, estable cido por el artículo 3149 len qué situación se enquentran las inscripciones que se efectúan con posterioridad? El có digo dispone en el artículo 3934 que "....las inscripciones del mismo día concerren a prorata" aclarando así el concepto del 3141 que estatuye: "Si el escribano originario de

la obligación hipotecaria remitiese el instrumento que contiene la hipoteca gara que se tome rasón, el oficial anotador debe tomar rasón de ella en el término de 24 horas; sera
de ningún valor teda etra toma de rasón de hipoteca sobre el
mismo inmueble hecho en el tiempo intermedio de las 34 hora
que no ha querido decir que si una inscripción se efectúa
dentre de 34 horas, la prioridad del registro no tendrá vale:
algune como causa de preferencia respecto de la hipoteca inscripta posteriormente.

La prioridad que dispone nuestro Códige para las hipotecas no inscriptas dentro de las mismas 24 horas, no es el orden en que se registran sino en tealidad por el de las fechas de las inscripciones, desde que las que se registran dentro del mismo día conqueren a prorrata.

El Código Alemán que consagra la doctrina de la ley prusiana de 1872, dispone que el orden de preferencia entre diferentes hipotesas depende del orden de inscripciones y el de estas depende del orden en el cual los pedidos son presentaces al "Grundbuchrichter", y si varias inscripciones llevan la misma fecha son preferidas según el Trango que coupan en el registro.

La ventaja que nos ofrece el sistema alemám es bà de estimular la diligencia en efectuar la inscripción castigando a los no dilijentes.—Según nuestra leguel dilijente y el negligente deben concurrir a prorata, expeniendo al primero a sufrir las consecuencias de un crédito excesivo del segundo.—El error y el fraude que aducen en apoyo del sistema de Napobeón que es el nuestro, es un argumento de tan poco valor que Baudry Lacantinniere ni siquiere se precoupa de refutar.

El orden de presentación de las solicitudes se determina fácilmente per el libro Diario, donde se ano-

tan a medida que se presentan.-Este orden determina el-fibl registro.

Nuestro legislador al establecer la publicid dad de la hipoteca, incurrió en una contradicción, al hacer esa publicidad demasiada oculta, casi podríamos llarmarla clandestina, pues dispone en el artículo 3146 que: "El eficial encargado de las hipotecas no debe dar sino por orden da jues certificado, de las hipotecas registramas o de que determinado inmueble este libro de gravamen.".

El comercio honesto y el inter es bien enten dido de la colectividad nada muede suffir, facilitando el acceso de los registros al público.—La mala fe y el fraude pueden obtener ventaja con la ocultación y las trabas opues tas al conocimiento fácil de las anetaciones de los registros.—Para un propietario que procedehontadamente, ninguna desventaja puede implicarle el conocimiento público de los asientos del Registro de Hipotecas.—El acto de jurisdicción graciosa que implica la disposición del Código Civil origina por el contrario, el consiguiente gasto y pérdida de tiem po que redunda en perjucio del propietario.

Es indispensable que la publicidad de la hipoteca sea un hecho.

La ley orgánica de les Tribunales, de 1881, de acuerdo con el Código Civil, exigía para la obtención de les éatos del registro un decreto judiciaíl.—Los inconvenientes eran tales que la de 1886 modificó esta disposición, esta—bleçiendo en el artículo 389 que: "No se expendirán certificados sino por mandamiento judicial y con citación de parte el las hubiere, o de Ministerio Fiscal, en su defecto; p bien a petición escrita de un escribano de registro para los como tratos que ante él se otseguen*.—La reforma es un poco más amplia pero reviste el carácter de inconstitucionalidad pur

() () · •

es viene a modificar el Gódigo Givil.-Además sancionaba un abeurdo, el escribano puede pedir diractamente al Registro los datos que necesita sobre un inmueble pere el propietario de ese inmueble no puede obtener un certificado sin requerir el correspondiente mandamiento judicial.

A este respect decía el Dr. Wilmart en un interesante artículo publicado en la Revista Júridica y de Ciencias Seciales: "Los inmuebles están ahí a la vista de to dos, inspirando confianza en la posación de la fortuna de sue pescedores.—Estos los pueden hacer sonar alto como que no llevan un letrezo de las cargas e inhibiciones que los fafectan... y como el registro no es público, el posecdor sabe que quedarán secretas seas cargas.—No temen sus posecdores, porque el público no puede conocer le que hay debajo de esas apariencias".

Ladisposición de nuestro Código Civil recono ce como esigen, la Cédula para América del 25 de Setiembre è de 1893.—Históricamente se explica por haber nacido en una época en que se creía más conveniente la conservación del rango de las classes axistocráticas que dar satisfacción a l las necesidades económicas sociales.—He cenvenía a la neble sa cargada de deudas, que su estado de fortuna quedara libra de al conocimiente público.—Al respecto es interesante ver el Testamento Político de Colbert en el que se explica la causa del fracasa de su edicto de 1673.—Igual motivo hise fracasar las pragmáticas de 1539,1558 \$ 1713, pues según nos dice Llorent y Pantoja "la neblesa acostumbrada a vincular—lo todo, tenía también sinculado a su favor el derecho de contraer todas las deudas posibles sobre las pecas fincas que tenían libres".

81 asi se explican estas disposiciones en aquellas remotas épocas, actualmente son tan arcaícas que de

Men desaparecer y su supervivancia en nuestra legislación viene a rebestecer nuestro argumento de la necesidad de que las leyes evolucionen, adaptandose a las necesidades económicos, base de todo desarrollo social.-El Código francés, el italiano, etc. han reaccionado y establedido una real publicidad que, sin embargo, respecto de Francia, Freson critica, pues dice que las registros deberían catar a disposición del público, ein necesidad de solicitarlo del "conservateur".

 $I: \{ g \mid I$

23

Es también motivo de orítica la disposición de nuestro código que establece que "la hipoteca registrada conserva los derechos del acreador sobre el inmueble hipote cado por el término de dies años si antes no se renovara" (artículo 3151).—Dejando de lado la discusión jurídica que ha originado la redacción de este artículo, debemos manifestar que la existencia de un placo de peremption obedece al sistema de registros respecto a la propiedad inmobiliaria.

En aquelles países que siguen a la legislación francesa, es decir, que les registros son personales, es
necesario la renovación periódica de la inscripción, por una
rasón práctica, desde que los datos relativos a un mismo inmueble están dispersos en una serie de volúmenes.—Asi la in
vestigación se reduce a un período determinado.—Entre nosetros dies años.

Algunos países como Bélgica, que querido suprimirla, se han visto en la necesidad de velverlo a establ<u>e</u> cer, con un place suficentemente amplio (15 años); llegande en Italia hasta 30años.

El hecho de que a los 10 años la hipoteca ya no preduce efecto hace que, a pesar de haberse cumplido con la obligación, no se selicita la radiación de los registros a fin de cuitar gastos o bien por negligencia, dejando que la acción del tiempo produsea sus efectos. - Besson estima en Francia a 50% el número de las hipotecas que se extingue y cuyos interesados no selicitan la radiación.

Los que tienen establecido el sistema de les registres reales, en los que cada inmueble tiene una hoja que marca con precisión su estado, ha desaparecido la inscripción decenal, subsistiendo hasta tanto haya sido cancelada.

La renovación quatituye un inconveniente par re les préstamos a largo plazo. Cuanto mayor es el tiempo más suave será la cuota de amortifición, loque tiene especial importancia para el crédito agrícola,

El que solicita un préstamo hipotecario para obtener capitales necesarios para hacer producir su actividad, requiere un plaso lo más extenso posible, que le permita cubrir cómodamente sus obligaciones con su producido.—Si el deudor hipotecario tiene un largo plazo para solventar su g gravamen, es indudable que le será más fácil liberar su fine ca, desde que la anualidad es más reducida puesto que la amortisación se distribuye en un número mayor de años.

El Banco Hipotecario Macional, autorizado por su carta órganica, acuerda préstamos en hipoteca a pagar en 33 años, modificando así el plazo estipulado en el Código Civil.—Con un servicio de 7% (1% amortización más 6% interés) cubre en 33 años, un capital obtenido en préstame con garantía hipotecaria.—Las demás instituciones de crédito territo rial, si desan acordarlo a plazos mayores de 10 años deben acudir a combinaciones especiales, entorpeciendo su movilización.—Toda iniciativa privada para el desarrollo de este crédito se ve limitada.

E)-CARACTER ACCESORIO DE LA HIPOTECA.-La hipoteca en el sig tema gigente es accesoria de un crédite, de un derecho de obligación, que ne puede ser cedido sino con el crédito al wual accede.-El ideal en esta materia, es que el prestamista pueda en cualquier momento, disponer de su capital por el simple endoso del documento que justifica su derecho.

Las formalidades embaracosas de la cesión de créditos a que se halla sometida la hipoteca por nuestra ley, están refiidas con la rápides de las transacciones y el espíritu de la época.

D))HAN 78 HIPOTECARIO NACIONAL. Las necesidades económicas, fueron tan apremiantes que an el año 1886 se tuvo que creaz el Benco Hipotecario Nacional, destinado a facilitar la movilización del crédito real. Halos mapejos, trajieron como consecuencia resultados dolorosos, que constituyen páginas sombrías de nuestra historia financiera.

El carácter del Banco Hipotecario Nacional es el de intermediarie; acuerda crédito con garantía hipote_ caria en condiciones ventajosas, entrgando no dinero en efeg tivo sino cédulas que luego se negacian en la plaza.

Estas cédulas, tienen una garantía sólida constituída por la propiedad raís, siempre que la institución bancaria emisora limite su circulación a un porcentaje prudencial afectante de parte del valor de los insuebles gravados.

El defecto de nuestras administraciones de épocas dolorosas fue asignax a los bienes territoriales valores excesivos, consecuencia de una desenfrenada especulación, acordando crédito sobre dicha base.—Los deudores no complieron con sus compromises y al ejecutarle los insuebles para hacer efectivas las garantías, resultó que su producido era inferior al importe de los gravamenes que seportaban.—El resubelso de las cédulas se hiso imposible y de allí, la díficil situación del banco, motivada por una dminigatración imprevisora que conducia al país a la bancareta.

El sistema de nuestro Banco Hipotecario ofrg os la ventaja de que el acrador hipotecario, que es el que

904 🖛

posse las cédulas smitidas por esta institución, puede recuperar sua capitales en cualquier instante, mediante su negocisción, percihiendo con puntualidad el importe de sua cupenes.-Para el deudor, tiene la ventaja de obtener crédito a
un tipo de interés reducido y además la fabilidad de liberar gradualmente de su obligación, mediante el ingenioso sigtema de la amortización acumulativa durante un largo plazo,
mayor que el establecido por el Código Civil para las demas
operaciones hipotegarias.

El Banco sólo percibe una comisión del 1% qui va reduciendose, para atender a los gastos aministrativos.—
Es indudable que si fuera una institución privada las condiciones no podrían ser tan favorables para los deudores, pues exigiría un beneficio que el Banco Hipotecario Nacional ne persigue; además la situación de los acreedores nunca gosaría de la misma garantía que la tiene actualmente.

Para acordar el préstamo el Banco exige que el títule de dominio esté libre de todo vicio o diecto leg gal, pudiendo exigir si lo cree conveniente la posesión continuada durante 30 años.—Aquí aparece el temor de que el futuro deudor hipotecario no sea el propietario real de la finca que va gravar, haciendo ficticia la garantía constitúi da por lamisma.—Un régimen inmobiliario perfecto, hubiera el liminade esta precoupación consagrada en su caráta organica

Para evitar las especulaciones se prescribe que nunca es podrá acordar preátamos mayores de la mitad d del valor del bien rást resultante de la tasación practicada per el Banco por cuenta del interesado.

Hay minuciosas otras disposiciones, que no coresponde entrar a considerar, por no ser éste un estudio especial de la institución; habiendose hecha esta breve resena colamente para dejar constancia de que existe ya un ele-

mento de movilización de crédito real, que ha dade buenes re sultados cuando tenía una horada e inteligente administración.-Les condiciones ventajosas que ofrece han heche que las sucesivas emisiones de cédulas resultaran simmpre insuficientes, debiendose negar crédito a numeroses solicitantes

A pesar de este resultado, corresponde hacer meneión de que es indispensable acordar el crédito real, no sobre labase única de lagarantía sino tembién sobre la de la actividad a que el deudor pienea dedicar los capitales. obtenidos .- Si asi se hubiera heche numerosas ejecuciones hi potecarias llevadas a cabo en la actualidad se hubieran evi tado.-La crisisactual no hubiera sido quisas tan profunda, pues proviene en parte del abuso del orédito hipotecario para consumos improductivos, que hacía imposible obtener recursos para cubrir los servicios, tanto más, cuanto se produjo una restricción en los negocios.-Además este crédito con destino improductivo redunda en perjuetto de los que de acan desarrollar sus actividades pero careçen de capitales suficientes pues cuando se dirijían al Banco Hipotecario se encontraron con el agotamiento de las emisiones de las esdulas autorizadas por el Gobierno.

El Banco Bipotecario Nacional cumplirá completamente son su finalidad, el día en que su consejo de administración resuelva no otorgar crédito aino a los que jugtifican la inversión que han de dar a los capitales obtenidos, rechazando sin consideración alguna, las inversiones fagtuosas e improductivas.

F)-GONSEQUENCIAS DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD PARA EL DE LA HIPOTECA.-Además de los inconvenientes enunciades en el examen crítico de nuestro régimen hipotecario, surgen les provenientes del de la propiedad raís, con el cual está intimente ligado, desde que la hipoteca se constituye sobre

la propiedad inmueble.-Esto hace aun más imprescindible la reforma de nuestro Gódigo Civil a fin de adaptarlo a las necesidades presentes de acuerdo con los principios más avana
sados de las legislaciones progresistas.

La clandestinidad de la propiedad, hace iluscria la garantía del acreedor hipotecario.—Una persona que acuerda un crédito real que hace inscribir su derecho, no posee la certesa de que estos no han de quedar anulados por algún vicio de la propiedad.—Es indispensable para la valides de la hipoteca que haya sido consentida por el dueño de la finca icómo el acreedor conocerá el verdadero dueño de una propiedad terratorial? el examen del título es insufie ciente, hay nulidades ocultas que al revelarse hacen desapa6 recer la propiedad y los derechos reales constituídos sobs la misma, incluído el de hipoteca.

Por otra parte el inmueble puede estar grava do por un derecho de usufructo o un arrendamiento a mas lag ge plazo que la hipeáteca .- Esto no hace dasaparecer latota lidad de la garantía del acresdor hipotecario, pero la redus ce.-El valor venal del inmueble es menor que el calculado para acordar el prestamo, en que se consideró el máximo de su petencialidad ecenómica.-Si no cumple el deudert, el acoresdor verá peligrar su capital, por el precio menor a que puede venderes el inmueble que acoporta este gravamen no conocido en el momento de constituirse la hipoteca.

La prima del seguro, comprendida dentro del interés, sumenta, dificultando la posibilidad de liberarse de la carga que afecta una propiedad.

Un interés elevado y un plazo reducide hacem que el servicie sea excesivo y no pueda ser cubierte por el deudor, que ve que sus esfuerzos mism son esteriles y su actividad no suficcitemente productiva.

La legislación inspirándose en principios económicos, debe por lo tanto, establecer un buen régimen civil
inmobiliario y como corolario, sabias disposiciones respecto
la hipotecario, para que el servicio sea reducido (disminución del interés, por reducción de la prima de seguro y sum
mento del tármino para la amortisación) permitiende al deudor redimir su finca de todo gravamen, siempre queestas disposiciones legales previsoras correspondan a maxhumaxiágimam
una buena educación económica de los habitantes de un maía
base includible de toda prosperidad y grandesa de las nacio
nes.

El uso del crédito real para obtener recursos que son invertidos en consumos factuosos e improductivos, en vez de dedicarlo a la explotación del suelo e de las
industrias en general, es de un resultado desastroso. Es indispensable que estos capitales sean invertidos en activida
des fructiferas, para poder con los réditos de las mismas
cubrir las obligaciones contraídas y obtener un superavit
que acrecienta el patrimono particular y el de la Mación.

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

TERCERA PARTE.

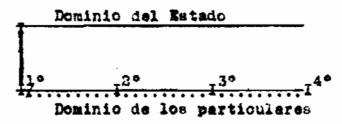
LEGISLACION COMPARADA.

SISTEMAS DE PUBLICIDAD.

La publicidad en la organización de la propiedad parede obedecer a cuestiones de raza.-Mientras que
la latina adopáta el sistema de la clandestinidad, la gérmanica y sajona coneagra el de la publicidad.-Parece manifest
tarse en este caso el antagonismo de las dos grandesrazas,
antagonismo que ha promovido rudas luchas para asegurar la
hegemonía de una de ella sobre la otra.

Mr.León Stivant en un estudio interesante ag bre la "Propieté Fonciere" indica la diferencia fundamental existente entre ambos sistemas mediante un ingenioso esquema.

Trazadas dos líneas paralelas para ambos regimenes, la superior indica el dominio del Estado, la inferior el de los perticulares. En el sistema romano, adoptado por Francia, sale la propiedad de un extremo de la línea superior yendo a la inferior, es decir, del dominio del Estado pasa al de los particulares. Este primer propietario lo enajena a mun segundo, éste a un tercero y así sucesivamente sin que para nada intervenga el Estado. Quando el último adquirente desea averiguar la bondad de su título debe examinar la serie de transmisiones anteriores a su adquisición para remogatures hasta el Estado, de cuyo dominio originariamente ha salido. Es el siguiente esquema:



Por el contrgrio, en el sistema germánico, la propiedad sale del domnio del Estado yendo al particular, pe

ro este primer adquirente al venderla a un segundo comprador

debe transferir la propiedad al Estado que efectua su entre ga al segundo comprador, que la recibe del Estado como el la hubiera comprado directamente de él.-En las sucesivas ensjenaciones tiene que realizarse operaciones idénticas .- El esquema es el eiguiente:



Dominio particular.

Resulta evidente la superizidad del llamado sistema alemán sobre el francés, desde que establece una seguridad absoluta para la propiedad transmitida; mientras que en este último se debe volver a los origenes que se pierden en Europa en la noche de los tiempos .- Esto es cierto que se salva mediante la prescripción, pero gún durante el largo plazo que a este efecto establece la ley puede producirse una serie de transmisiones suceptibles de acciones reixindi catorias por vicios ocultos.

A dos tipos fundamentales, es factible reducir los distintos modelos de registros adéptados por las legislaciones: los personales y los reales .- Es decir, lleva dos por personas o por inmuebles. - El derecho francés y sus derivados se han decididos por lesprimeres; las nacionas que siguen los principios germánicos han establecido los segun dos.-La ley francesa después de la reforma de 1835, la ley prusiana de 1873 y el Acta de Terrens de 1861 son los tres ejemplos clásicos de la organización de los registres, y de ben ser estudiados en todos sus detalles.

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

LEGISLAGION FRANCESA.

Constituyendo el derecho francés, la fuente que ha servido de inepiración a un gran número de Códigos corresponde hacer una breve reseña histórica de sus antecedentes, antes de entrar en el emamen crítico desus disposite quones, en la parte relativa al régimen civil inmobiliario.

I .- ANTECEDENTES HISTORICOS.

A)-PERIODO ANTERIOR AL FEUDALISMO.-A pesar de la invasión de les bárbaros, en la Galia se mantuvo el derecho romano in troducido por el Código de Teodosio, en virtud del principio de la personalidad de las leyes, mediante el cual, cada uno era jusgado según la ley del país de origen.

Los reyes germánicos hicieron compilar códigos, consagrando los principios garmánicas romanos para sus subditos galo-romanos.

En materia de transmisión inmobiliaria se ma mantuvo la "insinuación" del derecho romano, de que hemos ha blado al comensar este estudio, como lo comprueba una serie de documentos de aquella época, consercados hasta nuestros días en varias recopilaciones.

En cuanto a los pueblos invasores se regian por los principios del derecho germánico, de acuerdo con su procedencia, estableciendo formas solemnes para la transmisión de la propiedad, que se realizaba ante un tribunal popular del lugar (thing) compuesto de los hombres libres (rachimbourge) residentes en la circumscripción, con la presencia del representante de la attoridad real.—La asamblea se reunía en un lugar especialmente destinado a ese fin y bajo la presidencia de un jefe electo (thingáman).—La ceremonia, solemne.—Las partes contratantes concurrían a la Asam blea y después de haber sido interpelados por el Ehingman,

el vendedor afirmabs en alta voz su intención de transferir la propiedad de su bien raís, efectuando la tradición simbólica; sin perjuicio de su realización material ante tactigos

Rata publicidad no implicaba de mingún medo la intención de protejer a los intereses de terceros, sino que respondía a la organización de la propiedad dentro de las colectividades germánicas.

B)-RECIMEN FEUDAL.-El régimen de la propiedad en la época del feudalismo, difiere notablismente de los anteriores, carao terisandose por el concepto de sobstanía asociado al de la posesión de una porción del territorio.

La comunidad de hombres libres ha sido reemplazada por el señor feudal, que ejerce un derecho de "suses
ranía" sobre la tierra de sus vasallos.—No hay propiedad si
no posesión, que no puede cambiarse sin el consentimiento de
señor feudal, mediante una serie de manifestaciones públicas
y ceremonias solemnes descriptas con muchos detalles por Bo
uteiller y que tenía por finalidad expresar la sumisión els
señor feudal y el ejercicio del derecho de soberanía que le
correspondía a este.

No se perseguia en estos actos públicos, ninguna precoupación deles interesas de terceros, que recién en
el siglo XIII comiensan a ser objeto de cierta atención. Du
Moulin habla de un registro para la inscripción de las tran
ferencias y en las provincias del Este ninguna transmisión
de bienes raíces fué válida sino era aprobada por el "ding
hof" e inscripta en el "paothocol".

Los textos legislativos de la époga comprueben estas afirmaciones, que se refiere a la formalidad solem ne llamada "ensaisinement" que desempeñó un rol importante y diferente que el tenido hasta entonces.

El emperador Rodolfo, en junio de 1384, ordena

dicha formalidad para evitar el fraude y salvaguedar les intereses de terceros, y no para proclamar los dereches del se nor faudal.—Evitar los fraudes inherentes a la clandestinidad tal es el objeto de la publicidad en la transferencia de la propiedad raíz.

Zata transformación no tuvo general, cayó en clvido exceptuado en el Norte de Francia y en Bélgica, regiones de un comercio muy activo.

9)-"NANTISSEMENT".-La publicidad de la transferencia de la propieded raís en el Norte de Francia y en Belgica se organizó con el nombre de "nantissement", comprendiendose asi, al conjunto de solemnidades requeridas para la perfección del trampaso del dominio y constitución de los derechos reales.

Reta formalidad comprende sucesivamente des actos distintos.—El "devest" o "desheritance" por el cual el enajenante entrega ficticiamente su propiedad al jues; el "vest" o "adheritance", por el cual, la justicia inviste al comprador de su calidad de propietario .—La contumbre exigía de ambas partes una declaración detallada de la natura_lesa, situación, límites y contenido de las propiedades comprendidas en la enajenación.

La solemnidad de la investidura del carácter de propietario no se suficiente para conferir al adquirente el beneficio del "nantissement", necesitabase además que el acta de la operación fuera registrada en los libros de la justicia territorial.

Esteregiatro fué obligatorio so pena de nulided; había sido ordenado en varios edectos y reglamentes. Eran públicos y sus encargados debían comunicar a quienes lo solicitaran todos los informes que a la propiedad raís se relacionaran.

Fus obligatorio no solamente para los actos translativos de la propiedad raís sino también para los co

constitutivos de derechos reales. - En quanto a las transmisienes "mortis causa", no había uniformidad.

La hipoteca constituíase mediante el "nanti esaiment"; su preferencia era fijada por la fecha de su inscripción en los registros públicos.—No existía hipoteca tácita y estuvo dometida al principio de la especialidad.— El progreso realizado es importante.—La publicidad que en los comienzos era destinado a atestiguar la supremacia del señor feudal, aparece ahora como una medida destinada a gara tir los intereses de terceros, evaltando el fraude y favereciendo el desarrollo del crédito.—La organización fue suficiente para las necesidades de la época.—El registro público de los actos es transferencia de dominéo y constitución de derechos reales y especialidad de là hipoteca son principios que ya hacen vislumbrar las instituciones posteriores.

Aseguraba los intereses de terceros acresdos res o compradores, mejor que muchas legislaciones posteriore y aún actuales, constituídas sobre principios demasiados tégricos y que no responden a las necesidades económicas.—La bondad del sistema nos lo manifesta el Parlamento de Flandres el declrar, respecto del edicto de 1771, que era una obbra maestra de sabiduría el apoyo de la seguridad de los par propietarios, un derecho fundamental, cuyo uso había producido en todos los tiempos beneficiosos efectos y establecido confianza y facilidad en los negocios.—Bien dice Besson, quef tales elécticos no pueden hacerse del sistema francés y con més rasón nosotros lo afirmamos con respecto al establecido por nuestro Código.

D)-"APPROPIANCE".-En la Bretaña dominió el sistema de la "appropiance" que aseguraba a las transferencias de dominio una mayor publicidad que en el anterior siendo más eficam para la consolidación de la propiedad.

Merece ser estudiade detenidamente, pues a

travás de sus formalidades arcaicas pueden verse los rasgos esenciales y tícos del sistema más perfecto de nuestra geng ración.—Quando Sir Robert Torrens, estableció con exito la "Real Property Act", se dijo que el origan de la reforma provenía de los usos de las ciudades hanseáticas especialmente de Bremen.—Bero la muy antigua constumbre de la Bretaña que data de los comienzos del siglo XIV, puede reivindicar con justo título la prioridad del sistema; desde que la "appropiance"no es otra cosa que el medio de asegurar a los compradores la estabilidad absoluta de mue títulos de propig dad por una investidura judicial precedida de una publicidad amplia.

La costumbre de Breteña, entendía por "appropiance"el conjunto de formalidades a los cuales debían con
formarse los compradores de bienes raíces y los constituyen
tesde derechos reales para adquirir la propiedad libre s
irrevocable del objeto de su transacción.-Una vez realizada
esta operación el nuevo propietario tenía un título de propiedad libre de toda discusión, de los acresdores hipotecarios o demas cargas y derechos reales que podrían gravar
una finca.

Era necesaria la intervención judicial que se hacía ente el jues del lugar de los biemes, al cual dirijússe el compredor para obtener la consagración de au títiglo.—Esta investidura judicial, mucho más amplia y energias que el "nantissement" implicaba de la extinsión de los dere chos reales en conflicto con el compredor, y podía por le tanto causar graver parjucios a terceros, por esto, se exigía una seria de formalidades tendientes a evitarlos.

Metao formalidaden era tres .-

El registro del contrato, heché en la oficina especialmente escablecida, de carácter público.-Debía abonar se un derecho graduado de acuerdo con el valor del inmue-

ble.-Este registro es superior al nuestro, pues era de una absoluta publicidad.

La posesión real del inmueble debía ser material y en presencia de un netario que labraba el acta.—Se
publicaban edictos durante seis meses por intermedio de ujieres.—Terminada esta publicación se presentaban éstos echo días después ante el juez y bajo juramento de haber cum
plido con su misión, se extendía el acta de esta certificae
ción declarandose al pemprador legítimo propietario.

Desde este momento la propiedad quedaba libm de todo gravamen, confiriendo a los terceros lesionados eimples asciones reales contra los inmediatos causantes de las lesiones.—Es interesante citar este antecedente para demostrar que el llamado eistema germánico no es sino la reedición de principies muy remetos que han sido consagrados en el eistema Terrens.

E)-REGIMEN DE LOS EDICTOS.-Si exceptuamos el Horte de Francia, Bélgica y Bretaña, que acabamos de estudiar, el eistema de la publicidad en el régimen inmobiliario sufre una rápid da decadencia.-El derecho romano ejerce una perniciosa influencia; y el sistema deudal se simplifica hasta confundirse con la tradición romana.

Comienzase por considerar la investadura judicial como una cláusula comprendida en el acto de trasmi
sión para llegar luego a considerarle implicitamente comprendide en el mismo.-Desde en tonces domina la clandestini_
ded.

Sin embatgo la publicidad no desaparece en absolute, cuando en las costumbres va disminuyendo, aumenta en el derecho escrito.-Muchos decumentos de entences asi lo demuestram.

Después de una serie de disposiciones, nos encentramos con un edisto de Luis XIV de diciembre de 1703

el registro obligatorio para las transferencias territoriales ,ya sean a título gratuito o mneroso. Se perseguía el fin de orear recursos fiscales y no la proteoción de los de reches de terceros, imponiendo contribuciones a los que nece sitaban inscribir.

Este, registro que era público ne tuvo eficacia alguna en cuanto a las donaciones y muy relativo en le
referente a operaciones a título oneroso.—La venta o permuta no inscripta preducía sua efectos, pero debía satisfacer
una multa equivalente al triple de los derechos que hubiera
debido abonar por la inscripción.—Lammaude, dice y con razón
que, la cresción de los registros repondía a la necesidad de
dinere por parte de los reyes.—Los intereses de terceros, las
necesidades económicas para nada los precouparen.

Conjuntamente functionaba una institución ligmada "Controler adora de Actos" oreada por Enrique III en
edicto de junio 1581 destinada a evitar las falsificaciones
y antidata de los contratos y para assgurar la prioridad de
las hipotecas.—El verdadero fin, era también obtener recursos mediante, la venta de los puestos que se creaba para reg
ponder a las necesidades de la institución.—Además los regis
tros no esan públicos.—Concluímos que la publicidad era fig
ticia y organizada con fines fiscabas.

La hipoteca clandestina y con el carácter de generalidad que se le asignaba, no podía desempeñar lafunción para que ha sido creada. Se imponía establecer la public cidad. En lugar de acudor al esstema del "nantissemen" les lesgiladores prefieren las disposiciones arcaicas del derecho romano y se imaginó el "decreto voluntarie" que no era sino una simulación de la venta per decreto obligatorio que respandía a la institución romana dela venta forsesa hecha por "sub Easta", en virtudá de una orden del preter y que

J 10 ---

proporcionaba al adquirente una garantía del Estado que evitaba toda rescisión.

A tal fin se sus cribía ana obligación a favor de un tercero que acusaba recibo de la misma, y tramada
embargo sobre el inmueble persiguiendo su venta por vía de
"decreto"; si los acresdores hipotecarios no manifestaban
su oposición, el propietario del inmueble guedaba garantizad
do contra les derechos de los acresdores y de toda evicción
Su aplicación fue muy limitada por ser excesivamente complicado y oneroso.

en edicto de junio de 1771 que asegurando las mismas condicienes y consecuencias exigéan un procedimiento más sencillo.—Bastaba al comprador depositar su título en al jusgade del lugar de los bienes y publicar un extracto durante des meses en ese local.—A los soresdores hipotecarios que dentro de ese plaso ne manifestaran sua derechos se les da ban per caducados.—Extendíanse las "Cartas Rafificadoras" y el inmueble quedaba libre de tedo gravamen hipotecario.— Sus resultados tamposo fueron eficaces.—El sistema demasiado oneroso no fue aceptado por el público.

nisar la legislación en materia de régiman hipotecario, «olucionando la difícil situación del deddor que no pudiende
justificar su solvencia, no encontraba crédito ein e en condicienes muy enerceas; como también la de los acresdores que
temían ver desaparecer en cualquier momento la garantía de
sus derechos.

El edicto de 1673 estableció la publicidad de la hipoteca desde el día en que comienza les derechos d del acreedor y ne cuando se enajena el inmueble afectado; siguiendose de este medo el pensamiento de Sully.-Creó para estos fines registres públicos donde debían inscribires

las hipotecas que serían preferidas a las no inscriptas, a fin de garantizar el interes de los terceros y el de los mismos propietarios.

La existencia de la hipoteca quedaba supeti tada a la inscripción en el registro.

El edicto, examinado en detalle, presentaba ig dudablemente numerosos defectos que hacían menos eficas sus sanciones, pero la publicidad que a nesetros nos interes fug damentalmente estaba consagrada. Tenía los inconvenientes de la excepción de la publicidad para ciertos casos, la generalidad del gravamen y la retroactividad.

Al año siguiente fue anulado por causas en apariencias fútiles; pero en realidad, porque implicaba hace: pública la situación financiera de la noblesa, como lo decl; ra Colbert en su Testamento Político.

F)-LEYES DE LA REVOLUCION.-La anrquía existente en Francia en le referente al régimen immobiliarie, solamente pedía de saparecer mediante una violenta reasoción política.-Esta se produje con la Revolución Francesa y uno de los principales actos de la Asamblea de 1788 fue considerar la cuestión de la publicidad en materia de la propiedad raíx.

No hay disposiciones dignas de ser estudiadas hasta llegar ha ley del 9 Mesidor del año III, que fue un código hipotecario y regulaba la transferencia del dominio.

La concepción fundamental de esta ley era la obligación impuesta a los propietarios territoriales de declarar a la oficina de "Conservación de Hipotecas" en fo ma detallada todos sus inmuebles antes de enajamentes o Hipotecarles.—Debía expresar la situación material y su valo Desempeñaba una función semejante a la matriculación germá mica, que aqui encuentra o tro de sus antecedentes.—La decla ración comprendiá los bienes pertenientes a la misma perso

na situados dentro de lamiema comuna, precedida de un títule que indicaba el nombre de la comuna, del cantónadel distrito para clasificarles per elecunscripción territorial.—En segui da nombre, apellido, edad, lugar del nacimiento, profesión, domi cilio, descripción del inmueble, sue situación, naturalesa, superficie, límites, valor, renta, origen del dereche de prejedas y precio de adquisición.—Debía ser hecha por el propietario el acresdor hipotecario en tres ejemplares, ante ascribano público bajo pena de nulidad como lo estipulaba el artículo 99.—Une se inscribía en la oficina indicada, etro en la Comuna de los Bienes y el tercero quedaba en poder del propietario.

Il objeto perseguido fue consolidar el crédito, que estaba en decadencia que motivo de los asignados y por eso rodes al dereche hipoteéario de mayores garantías que al de propiedad que quedaba expuesto a acciones que le hacían peligrar.—Reconoce laretroactividad y la no especig lidad consagrando la contractualidad y admitiendo la hipote da judicial.

Unade las disposiciones notables y que puede considerarse como antecedente de las disposiciones tendientes a la movilización del crédito real, es la que establecía la autorisación para el dueño de una finca de constituir una hipoteca en su favor, emitiendo cédulas trasmisibles por el endoso.—Esto es realisaba con intervención de la Oficina de Conservación de Hipotecas.—

Dírecía este sistema un grave defecto que hubiera impedido el desarrollo que se había previsto.—Era la falta de seguridad de la existencia real de la garantía que proporcionaba las cédulas.—Si bien dicha oficina intervesía para evitar una emisión mayor que el valor del inmueble, existiría siempre desconfiansa a su resepecto.—Este solo es posible hacerse por intermedio de una institución

bancaria, como lo realizamos nesetros mediante el Banco Hipo tecario Nacional que en épocas de triste requerdo, sufrió quebrantos considerables.

Bajo el gobierno del Directorio se sancionó la ley del 11 de Brumario del año VII que descansa sobre dos principios fundamentales: publicidad de los actos trans-lativos del dominio por la transcripción; y de la hipoteca por la inscripción.

El artículo 26 decaira que los actos translativos deben ser transcriptos en les Registros de la Oficina Conservatoria de las hipotecas del Distrito (Arrondissemen) de los bienes; hasta entonces no puede ser opuestas a terceres que hubieran contratado con el vendedor de conformidad con la presente ley.

Es un resgo característico del sistema francés de publicidad peproducide casi integramente en la ley
del 23 de marso de 1855.—La transcripción no tiene acción
alguns durante la formación del contrato; el adquirante es
considerado propietario respecto del enajenante aún sin haber transcripto su títule pero respecto de terceros recián
le seráncomo tal desde la fecha de la transcripción.—Hasta
este momento el vendedor en sus relaciones con los terceres
es considerado como el verdadero propietario.—Las consecuen
cias sen:si hay descempradores, tiene prioridad el primer
transcripto sunque el contrato de compra venta sea pesterim
el acreedor hipetecario inscripto antes de la canacripción,
constituido desápues de la venta tiene prioridad sobre el
comprador.

Pero esta transcripción ne garantiza el valæ del título: le consolida. El adquirente na tendrá más derse ches que les transferidos per el vendedro, si este tenía un título anulable, continuará poseyendo un título en tales con diciones, sin que la transcripción le haya saneado.

En cuanto a la hipoteca, establece su publicadad, sea contractual, legal o judicial, determinando para la primera la capcoialidad.

Los Registros de la Oficina Conservadora de Hipoteca han sido organizados por la ley del 21 de Ventoso siguiente y aún está en vidor.

Por el decreto de Mesidor la transcripción se hacía por inmueble, tal como es el sistema llamado germánico en la actualidad por pessonas.—Los certificades que se expiden no se refieren a tal ocual inmueble mino a tal ocual persona.

G)-CODIGO DE NAPOLEON.-Al inéciarse la dodificación se encor traron les juristas con dos sistemas de publicidad: la "insi! nuación" para las donaciones de los bienes meubles o inmuebles; la trascripción para las transmisiones de la propiedad territorial.

El Consejo de Estade reselvió que las donaciques de bienes raides estarían sometidad a la formalidad de la transcripción. Parecería logíco, que tal dispesición se extendiera también a las transmisiónes a título onerese, pued el interés de los terceros es el mismo, tanto en une como en otro caso. Las dos dituaciones ofrecían una analogía muy magicada para originar soluciones tan distintas. Sin embargo media para originar soluciones tan distintas. Sin embargo media consagéo en matetia de transmisión a título oneroso un principio completamente opuesto: la clandes tinidad. Li qué responde esa contradicción?

Al examinarse la questión relativa a la venta de innuebles, se resolvió que quedaba perfeccionada con el contrato, en le que se refiere a las partes, sin necesidad de la tradición y se evité considerar la situación respecto de terceros.

De los discutido en el Consejo se llegó a la conclusión fijada en el Código Civil de 1804, en virtud de

7 C 8 C

la qual la propiedad inmueble se traemite tanto respecto de terceros como de las partes contratantes, por la simple fuer sa del contrato celebrado, con prescindencia absoluta de toda publicidad.

La transcripción se mantuvo únicamente para preparar la liberación de la hipoteca y hacer correr la prescripción decenal.de la misma.

En esta forma los inmuebles adquirádos queda ban libre de toda inscripción y la transcripción y a sin objete, nunca era requerida, y aún en los casos en que el código la exigía, esta formalidad se dejó de llenar en muchas opertunidades.

Esa nueva terria del Código Civil trajo como consequencia, que las hipotecas que no estuvieran inscriptas en el momento de la enajenación, ya no lo podían ser con alquina uitlidad.-Penalidad exsesiva, pues los titulares de derechos reales, corrían el riesgo de la evicción, por efecto de una venta precipitada, a menos de que hicieran una inscripción instantanes.

El Código de Procedimiente en su artículo 834 en completa contradicción con el Codigo Civil, etorga a los acresdores hipotecarios del vendedor el derecho de inscripción sun después de trascurrido 15 días desde la fecha de la transcripción de la venta.

Zeto producía dos efectos principales:

- a) Protejía a los acredores hipotecarios contra la posibili dad de una venta precipitada.
- b) Restituía al ha transcripción algo de su primitiva efica cia, desde que era suficiente la existencia de una hipoteca no inscripta y anterior a la enajenación para que el comprador tuviera interés en que corriera el plazo de 15 días, defide la transcripción de su títule, a fin de que la inscripcion

de la hipoteca careciera de Waloz.

Resulta desde luego, que el régimen sancionade per el Cédigo Civil de Napoéleón fue el de la clandestinidad, contrario en absolute a la circulación de los valores y a la incorporación de nuevos capitales a la tierra, obtenidos mediante el crédito real.

CK N 34

Los invonvenietes fueron tales que rápidamen te se manifestó una corriente de opinión en favor de una reforma tendiente a a segurar la publicidad en materia de tutransmisiones de inmuebles y constitución de derechos reales, a fin de consolidar la propiedad territoxial.—Correspon de a este respecto una mención especial la obra publicada por M.Loreau tituada "Le crdit foncier et le moyen de le fonder" que consideraba la necesidad de modificar el régimen inmobiliario vigente por aquel entonces en Francia.—Le Cámara de Diputados manifestó en diversas ocasiones su opinión favorable a una reforma.

Todo lo ommi indujo al Gobierno e iniciar en 1841 una encuesta en las Cortes y Facultades dobre la posibilidad de modificar el sistema sancionado en 1804.

Con excepción de las Cortes de Burdeos, Tole, sa y de la mitad de losmiembros de la de Rouen que se manimiento del régimen entonces de la fabor del mantenimiento del régimen entonces de vigente, tedas las demas estuvieron de acuerdo en reclamar el reterno a los principios de publicidad consegrados por la ley de Brumario del año XII.—Las diverjencias sólo se referían a su forma y extención.

En quanto al régimen hipotecario, las opinio, nes en favor de la reforma eran muy reducidad y sólo 4 Cor tes y 3 Facultades se manifestaron a favor de la aplicació riguresa de mu publicidad y especialidad.

A consecuencia de esta encuesta se designó una comisión con el objeto de estudiar sus ressultados y

preparar un proyecto de ley que les consagrara. La revolución que estalló en febrero de 1848 interrumpió les trabajos. Pero al año siguiente, el Presidente de la República aprobó por un decreto de 15 de junio de 1849 la formación de una nueva comisión parlamentaria destinada a preparar la reforma inmobiliaria.

Después de numerosas sesiones esta comisión formuló un proyecto de ley que fue remitido al Consejo de Istado por decreto de 27 de diciembre de 1849 y como este tardaba en manifester au opinión, el Cobierno presentó un proyecto a la Asamblea Nacional, en la sesión del 4 de abril de 1856, proyecto que fue estiado a la comisión parálamentaria que ya estudiaba la reforma por iniciativa de Pougeard miembro de dicha esmisión x Asamblea.

Ambos proyectos sirvieron de base al texto legislativo que el miembro infermante de la Comisión M. de Vatismenil presentó a la Asamblea. PEL 25 de junio de 1850 se inició la discusión.-La Comisión propuse volver a los principios de la ley de Brumario,-*El sistema del Codigo Civil, declaraba Vatismenil en su informe, ha sido sometide a la experiencia de casi medio siglo.-Está actualmente jus gado .- Hay que volver a unapublicidad absoluta y completa .-Para que el crédito fundiario exista en una forma real es indispensable que todas las cargas hipotecarias se manifice ten claramente a los acresdores; que estos puedan jusgar por si mismos la situación del deddorjen una palabra para hacer el balance inmobiliario del poseedor de un bien rais sea suficiente hacer una adición y una saustración .- La consecuencia se establecía la transcripción como requisite nece_ sario, para la transferencia de la propiedad fundiaria, respecto de terceros.-La publicidad no se limitaba a la hipeteca sino que se extendía a todos les dereches reales, se

39 U

estipulaba su especialidad y que tanto la legal como la con tractual sólo tendrían efecto desde el día de su inscripcion que debía realizar por una suma y sobre un inmueble determinado.

Transourrieron muchas sesiones en su discusión, la que dió lugar a diversas enmiendas, hasta llegar a les acontecimientes polítices del 3 de diciembre de 1851, que interrumpe violentamente la labor legislativa.

Apaciguado los ánimos, se volvió a reanudar la tarea, pues la reforma se hacía cada día más necesaria pues era motivada por rasones económicas y de orden público.

Para favorecer el desarrollo del crédito real, se dictó el decreto de febrero 28 de 1852, cuya tendencia
fue facilitar la creación de sociedades destinadas a facilitar préstamos a los propietarios resmbolsables por anualidades, títulos a obligaciones representativas de sus cauda
les, fácilmente negociables.—Con elle se obtenía la ventaja
de una garantía real y de una rápida megociación.—Era algo
así como nuestro actual Banco Hipetecarie Hacional.

Se procedía al revés, le primero debía ser consolidar la propiedad y después movilizar el crédito real para facilitar su finit explotación.

fecto al Cuerpo Legislativo un proyecto deley, tendiente a establecer les principies de publicidad consagrados por la de Brumario del año VII y deducir las consequencias, elegide entre las que no habían encontrado ninguna oposición come manifiesta el mensaje del Poder Ejecutivo.

Las preogupaciones políticas del memento no dran sjenas a este restrinjido proyecto de reforma, tanto máscuanto que elegiaba constantemente la obra de NapoleónI El elemes de seus efectos debió cer pues reducido e insuficiente.

El informe de la Comisión Parlamentaria fue presentado por Debelleyme el 31 de marso de 1854 siendo aprobado sin mayores discusiones en la Cámara de Diputados el 17 de enero de 1855 y el 14 de Marso de 1855 en el Senado premulgándose el 38 de Marso del mismo año.

II.-REGIERN ESTABLECIDO POR LA LEY VIGENTE.

La ley de 1855 constituye actualmente el régimen a que obedece la transmisión de la propiedad fundiaria y la constitución de los derechos reales con excepción de la hipoteca que continúa rigiéndose por las disposiciones de 1804 .- Será necesario continuar la reforma cuando les espíritus estén reposados de los graves acontecimientos actuales, consagrandose las teorias sostenidas por Norms, Guyot Besson, Gide, etc.. y apotadas por los países adelantades, deb biéndose recordar que en una época muy primitiva, en la Bret taña rigieron los principios de una publicidad absoluta. A)-FORMA DE LOS REGISTROS.-Reta ley creó los registres para la inscripción de las operaciones relativas a la propiedad rais, dándoles un carácter personal .- Afirman muchos escritores que este esrácter personal de los registros constituye uno de los vicios fundamentales del sistema de publicidad francés .- Está organizado por indicación de personas y no per designación de inmuebles, no existiendo reáleción alguna entre el catastro y los registros .- Los actos se transcriben e inscriben en elles, en orden crenélogice y como sería casi imposible teda investigación se han agregado indices en los que las inscripciones y transcripciones se agrupan bajo los nombres de les propietaries de les inmuebles.

Se facilita el examen de estos índices mediano te cuadros alfabéticos, nombres y apellidos.

Siende imposible efectuar la inscripción e la transcripción en el momento mismo en que los título se presentaban, le que es de mayor interés porque recién desde entonces, el derecho puede opmerse a terceros, se había determinade el establecimiente del registro de depósitos que per mite precisar la fecha y el rango de los títulos registrados

La incongruencia del sistema es indudable.—

El registro, para ser eficas, debe determinar el inmueble deg

de un doble punto de viste: físico y jutídico. La referencia
al número que ocupa el inmueble en el catastro es el medio

más seguro y eficas, quisás el único para determinar física
mente al inmueble ein temor a las equivocaciones. Por esta

sausa Italia y Holanda, a pesar de tener registros personales

los relacionan con el catastro, refiéndose al número de éste

para indicar el bien raís.

Si los registres personales no llenan el pro pósito de determinar físicamente los innuebles, tampoco son eficaces en su designación jurídica.-Refiérendose a los redistros personales, ha podido decir con entera werdad, M. Flow de Saint Genis: "Parece que el Código preocupado únicamente de la importancia del individuo, ha querido estableder el crédito personal, más bien que el crédito real .- El registro personal dirá qual es la situación hipotecaria de tal perso na;las dificultades se originan cuando se desaa saber la existencia e importancia de las cargas hipotecarias que gra van a un inmueble determinado .- Es necesario pesser la lista Integra de los propietarios enteriores si se quiere saber hasta donde van los derechos de los motuales, estando expues te esta investigación amil causas de errores .-- Una simple trahaposición en un nombre compuesto, un error ortográfico, harán que se declare libre a un inmueble hipotecado o vice Yerea.

Les posibilidades de equivocarse aumentan és con la falte, de determinación física.-La adquisición per parte de una persona de imuebles colindantes con su heredad y cen los mismos propietarios, lo demuestran.

Estasafirmaciones mo son vanas ni el resulta do de prejuicios, son la consecuencia misma del sistema que lo demuestra alli donde laadministración pública es casi un modelo como sucede en Francia.—Ha sido pues un error de la ley de 1885 establecer esta clase de registros, error que sa rá necesario corregir mediante su sustitución por los reales B)—EXTENSION DE LA PUBLICIDAD.—¡Qué derechos y actos la ley de 1885 dispone que deben ser registrados?

De acuerdo con el principio de que la primera condición indispensable para el desarrollo del crédito real es la consolidación de la propiedad, se sancionó la inscripción de la trasmisión de la pepopiedad territorial, desde que el prestamista, ha de averiguar si el bien raís ofrecido en garantía de su prestamo pertenece realmente a su eventua deudor.—El artículo le de esta ley, sanciona la doctrina de que deben ser inscriptos los actos entre vivos translativos de la propiedad.

IQué solución nos dá la ley para las transmisiones mortis causa y para los actos declarativos de dominio Son dos cuestiones que metivan una seria discrepancia en la opinión; y la ley que considerames ha dado una solución a mijuicio errónes, al excluir la inscripción de estas transmisiones en los registros.

Respecto de las sucesiones ab-intestato, la causa de la sanción de la ley, reside en el hecho de que en virtud de la posesión hereditaria, el sucesor queda investido de la propiedad de su parte por el sólo hecho de la muer te del causante y desde el mismo día de su fallecimiente...

Si la publicidad para los herederos no tendría nangana importancia, no ocurre lo mismo con los teresres, desde que están interesados en conocer ya sea en su carácter de prestamistas o de adquirentes, si el heredero posse un deregho eximistas o de adquirentes, si el heredero posse un deregho eximistas o

į

570 px

clusivo o solamente aparente y resolutivo.-La no inscripción de esta transferencia hace que quede librado a la incertidumbre el derecho de los suceros legítimos y de los legatarios.

La necesidad económica de facilitar la circulación de les valores, consolidando la propiedad, hizo necesario que la jurisprudencia francesa salvara la deficiencia
de la legislación.—Estableció que las enajenaciones o cargas
constituídas por el heredero aparente a favor de un tercero
de buena fe, debían ser respectadas por el verdadero sucesor
hereditario.

El lay francesa en que el registro no tiene una fuerza probaboria absoluta en indispensable el registro de las transmisiones montis causa, para poder llegar saber con una relativaseguridad si una persona es o no propietaria de un inmueble, pues para ello es necesario remontarse en el examen de los títulos, hasta llegar al tiempo exigido para la prescripción, única manera de considerarse defendido contra los peligros de la evicción. Para esto de debe poseer la nómina completa de los propietaries sucesivos del inmueble considerado, nómina que queda interrumpida a cada transmisión mortis causa, cuando esta no es inscripta. La clandestinidad de esta transferencia de dominio es anticcónomica e impide la consolidación definitya de la propiedad.

En la parte relativa a las succaiones testamentarias, sostuvo el miembro informante de la comisión de la Cámara de Diputados, cuando se discutió la ley de 1855, que la obligación del registro sería contraria à la volunta del testador, puesto que una causa ajena a la miema, ejecutable después de su muerte, impediría el cumplimiente de su testamento, tanto más cuanto que con frecuencia el legatario tendrá conocimiento de su situación por medio de los here-

deres interesados en retardar la comunicación. La minoría refutaba estas afirmaciones indicando que la reivindicación del legatario desconocido de todo el mundo vendría a despoj jar a terceros de buena fe y que la no inscripción de los testamentos haría que los registros no expresaran la genea-logía completa de la propiedad.

Sin embargo predominió, la opinión de la mayo ría, esnoionándose un principio jurídico equivacedo, pues los herederos como los legatarios hubieran podido disponer de otros medios tendientes a sesgurar sus derechos previstos por las demas legislaciones [prenotaciones, casesta).

Esto no es el único de los inconvenientes del sistema francés, sino que se complica con la no inscripción de los actos declarativos del dominio que constituye a obscurecer la relativa lux que dicha ley quiso crear alrededor, de la propiedad territorial.—La ley belga que hatomado como patrón la legislación francesa, a este respecto sanciona la inscripción de los actos declarativos de dominio; pero siempre limitada a los pasados anter vivos.

Te de fundamental importancia el conocimiente que los terceros deben tener de los derechos realem y cargas que gravan la propiedad o constituyen una desmambración.—

La ley de 1855, ha dispuesto respecto de lom derechos que implicandesmembración del dominie, la publicidad del uso y habitación, servidumbre y usufructo, ordenando además la inscriptición de la antieresia y de la locación a largo plaso, limitatada a 18 años y la de los documentos que constatan la entre ga de sumas equivalentes a tres años de alqueleres no vencidos.

El código Ovil había consagrado la publicidad de la hipoteca contractual; pero mantenía la clandestinidad respecto de la legal constituída por la de la mujer casada, del mener y del incapsa.-La ley de 1855 exige la inscrip-

The same of the sa

ción de las hipotecas expresadas dentre del año siguiente a la disolución del matrimente o de la cesación de la tutela. La reforma no ha sido le suficientemente amplia, pues la hipoteca legal es siempre general e inderterminada.

Les compredores o tenendores de dersohes regles pueden ver lesionades sus intereses no solamente por al guns de las causes expresadas sino tembién por la existencia de etras de orden legal que harían ilusorios sus derectas, tales como, condiciones resolutorias implícita o explicitamente expresadas, vicios inherentes al toítulo detransferencia, no cumplimiento por parte de un anterior comprador del contrato de compra-venta, etc...

Tedas estas causas deben ser exprasadas en les registres dentre de un buen régimen inmobiliario, con referencia a tres ordenes de hechos.

- a) Manifestación de la resolución o nulidad; en el momente bà que se orgina;
- b) Existencia de demanda judicial;
- c) Consecuencia de la demanda.

La ley de 1855 solamente se refiere a la resolución de una venta de un bien raís por falta de pago de
su precio per parte del comprador, disponiendo en su artículo 7º que: "La acción resolutoria del artículo 1654 del Códi
go Civil no puede ser ejercida después de la extinción del
privilegio del vendedor en perjuicio de terceros, que han ad
quiride derechos sobre el inmueble obtenido del comprador e
de acuerdo con las leyes". - Se mantiene oculto hasta el momento en que el vendedor no se ve en la necesidad de inscribirla para su conservación.

Tal es en síntesis general, el sistema implantado por esta ley de reforma, que a su vez debe ser modifica de.-No entramos en el estudio de muchos puntos que son de

mero detalle.

9)-EFECTOS DE LA INSCRIPCION.-Cerresponde determinar la con secuencia que tiene la inscripción desde el punto de vista de la consolidación de la propiedad raíx y de los derechos reales.-1Constituye esta formalidad la expresión legal de h la transmisión, probatácria del derecho de propiedad y un fil tule irrevocable a favor del adquirente, o no tiene más efec to q ue decumentar los actos de transferencia y asegurarles prioridad, sindeterminar el valor intrínseco de los títulos? Son las cuestiones que debemos conséderar.

La inscripción no modifica las relaciones en tre las partes contratantes y produce sus efectos solamente respecto de terceros.—La venta se verifica entre las partes como cualquier otra operación sobre bienes raíces, por la existencia del contrato, que expresa el mutuo consentimiento sin necesidad de la inscripción.

Esta es condición indispensable, en cuanto a las relaciones entre las partes contratantes y los terceres puesto que tanto la venta no se haya inscripta, no existe para éstos. En consecuencia el adquirente que haya omitido la inscripción as verá perjudicado per el comprador más dilipente en defender sus interesespaunque su título sea de una fecha posterior.

En el caso de conflicte entre dos compraderes sucesivos del mismo inmueble o entre el comprador y acreedores hipotecaries o cualquier otre titular de un derecho real, la prefrencia correspondes aquel que ha inscripto
en primer fítula término su título.—Esta única formalidad
libera a la propiedad de todos los gravamenes que no hayan
sido registrados en los libros territoriales.

Resulta así que el comprador es protejido por esta formalidad desde un doble punto de vista.-Hace ineficas a su respecto las enajenaciones emanadas del vendedor y no consolidadas por la inscripción; e interrumpe los derechos reales no inscriptos, con excepción de la hipoteca legal a favor de la mujer casada y del menor, y, del privilegio del vendedor por el término de 45 días.

Si bien deade este punto de vista, contribuye a consolidar la propiedad raíz el resultado es sin embango insuficiente, pues sería necesario que los registros públicos probaran la legitimidad del derecho real o de la transferencia de la propiedad, cuya existencia manificata.—Sería necesario que el sólo hecho de la inscripción y a partir de su realisación, el título del comprador colocado bajo la salvaguardia de la ley sea inatacable y esté al abrigo de toda evicción coulta.

El desideratum en la materia, es la fuersa p probatoria absoluta de los registros que consagra el sistema Torrene con tantas ventajas económicas. Para el desarrolb de la riquesa en los países que lo han implantado.

La formalidad de la inscripción que consagrala ley francesa no tiene fuerza probatoria en el que doucias
ne el valor del título que documenta.—No suprime los vicios
y causas resolutorias que lo pueden aéfectar y hacer ficticios los derechos del adquirente o del acreedor.—Si el dera
cho era precario y anulable de parte del enajenante o deudor, continúa siéndolo del comprador o del tenedor del crédi
to, ain que la inscripción haya saneado el título.—Sollamente la prescripción, patrona humana genis, soluciona ésta difícil situación y consolida la propiedad.

Besson, en la obra ya citada, pone un ejemplo de la posible consecuencia del sistema francés consgrado por la ley que estudiames, que merece ser transcripto para aclarar lo expuesto con anterioridad.-- Vendo un insueble à Primus, que omite inscribirlo.-- Este cede su propiedad tafz

a Secundua y la reventa se somete a la formalidad de la insoripción.-Posteriormente vuelvo a vender el mismo inmusble a Teroius que pos suparte hace inscribir su contrato.-!Qui én es el verdadero propietario, habiando Tercius y Secundus oumplido con las prescripciónes legales? .- Todo parecería in dioer que lo es Secundus, desde que haregistrado en primer titule termino su título.-Sin embargo no lo es.-Tercius ten drá la preferencia.-En efecto Primus, mi comprador primero On fecha, habiendo omitido la inacripción es propietario úni camente con respecto de mi personajpero no de terceros no pudiendo transferir a Segundus más derechos que los que el miemo posefa.-In vano Secundus hará inscribir au contrato: esta formalidad no la proporciona ningu n nueve derecho, no libera su propiedad de la ineficacia relativa de que estaba afectada cuando se hallaba en poder de Primus .-- Por lo tanto ni Secundue ni Primus puede p oponer su título a Tercius que ha consolidada su título por la inscripción".

Esto demuestra la ineficatia de la inscripto ción creada por la ley de 1855 para consolidar la propiedad desde que es suficiente la omisión de una sola inscripción en una serie de mutaciones para que carezca de derecho el a actual propietario.

La garantía no se completa y en consecuenca es insuficiente, tanto más cuanto que numerosas trasacciones sobre inmuebles no se ballaran inscriptas, ya sea por decidide los particulares o para evitar gastos, lo que hace imposible conocer la historia completa de un immueble y asegumán se la efectividad de un derecho alcomprarlo o al constituir un gravamen.

D)-MOVILIZACION DEL CREDITO REAL.-Cauvée afirma con mucha exactitud que el interés percibido por el prestamista está directamente relacionado con la mayor o menordisponibilidad

de su capital: altener que inmovilizar su dinero y privarse de si, totalmente durante un tiempo más o menos largo, debe tratar de compensar esa privación de capital con un interés más elevado. Rero, el puede mealizar con facilidad su crédito, el en cualquier inetante lo puede convertir en dinero enfectivo, el deudor se hallará en condiciones muchos más vente josas para obtener el prestamo. En el derecho francés, salvo en casos excepcionales se pasde cemer la hipoteca con indem, pendencia del crédito a que accede. Al conniderarla accesoria de un crédito no se la puede sapéarar de una obligación determinada.

La Revolución Francesa, tan fecunda en aus formas progresistas, nos da un ejemplo, considerado entonces como utopía, de una institución destinada a facilitar la mov vilización del crádito real.—Lo impracticable de entonces, a ha convertido en nuestros días en una realidad.—La ley prusiana de 1873 nos lo pone de manificato y entre nosotros el Benco Hipotecario Nacional aplica precisamente un sistem identico, destinado favorecer la circulación de este crádito.

La ley del 9 de Mesidor del año III, es el antecedente directo de la reforma meslimafa en la ciudad de Bremen y de la sanción de la ley prusiana de 1872.

En la obra "Du nantissement des privileges et des hypotheques"Luynes explica eintéticamente su mecanigmo y funcionamiento.

El propistario tenía derecho de requerir del registro de hipotecas, cédulas hasta la concurrencia de las 3/4 partes del valor del inmueble. Estaba obligado a indicer previamente con expresión de su valor, los diversos bienes que poseía. Dada la responsabilidad personal del encargado del registro de hipotecas este podía por medio de una avaluación judicial comprobar la exactitud de esta declración àntes de entregar las cédulas, debía determinarse el monto

111

de las hipotecas establecidad anteriormente sobre el bien réis, desde que el total de las cargas no podía exceder de las 3/4 partes del valor.-El citado funcionario respondía por un capital limitado a esa cantidad.-Las cédulas que no producían interésno eran transmisiblespor la simple entrega sino por la vía del endoso.-Ninguna causa de evicción alcan zaba a los acresdores hipotecarios por acciones o derechos no inscriptos con anterioridad a su hipoteca, lo que constituta una serie garantía em favor del crédito real.

Muchae imperfecciones ofrece esta ley.-Sin embargo, en sus lineas generales enseña uno de los más segue ros caminos que puede aeguir el legislador para mejorar las condiciones económicas del pequeño propietario, del agricultor y de todo el que solicite la cooperación del capital ajeno.

Cremos haber demestrado empliamente, las de ficiencias de que adolece el sistema francés, sin embargo es más perfecto que el nuestro, aunque es indudable que los les gisladores inspirándose en las necesidades económicas, que cada vez son más importantes habrán de suplantar al fín est te sistema por el de Torrens que encuentra cada día mayor número de adherentes, tanto más que au implantación en Francia, no ofrece dificultades desde que posee un excelente cata tastro nacional.

Hubo ya diversas tentativas de reforma y con las difunitades que han de resultar después de la guerra, para cada propietario de la sona invadida para justificar sua derechos, es indudable que el Parlamento de Francia ado; tará las medidas que resulten más adecuadas a solucionar el problema, a mi juicio, sancionar el valor probatorio absoluto delos registros del Estado llevados por inmuebles y no por personas.

SISTEMA GERMANICO/

I .- ANTECEDENTES HISTORICOS/

El sistema que se hadado en llamar germánico no se , pomo podría creeras, el resultado de una época ni la creación de un cerebro humano, sino el fauto de muchos siglos de dudas y vacilaciones que han hecho adoptar la publicidad de aguerdo con las necesidades del crédito.

En los primeros años del derecho germánico, los bienes raíces (das eighen) constituían el patrimonio co lectivo e inalianable de la comunidad eldeana. Transcurrido muchos años, la tierra fue suceptible de apropiación privada y se transmitía con la presencia del pueblo.

Constituye un rayago común de las contumbres germánicas y escandinavas, el hecho de que las convenciones no fuesen suficientes mara transferir la propiedad fundiari. A este fin era necesaria la comparición de las partes contatantes ante una Asamblea de los hombres libres del distrito realizándose en ese momento los actos símbolicos de la tradición.—Este tribunal designado con el nombre de "thing", se reunía tres veces al año en assiones solemnes, en cada distrito y el sire libre, comunmente sobre una colina ("Mallherg") rodeada de una mumalla.—Presidía un jefe electo, "Thingman" o "Heredzöfding".—En caso de urgencia podía ser convocado mediante proclamaciones domiciliarias.

Ni el interés de los terceros ni el rpréposito de desarrollar el crédito, propiodde sociedades más adelentadas, es lo que motivaba estas solemnidades, sino el priporto de la responsabilidad colectiva, de todos los miembros de la comunidad, para los actos realizados por cualduiera de sus componentes.

La intervención del "thing" en la venta de la propiedad raís debe ecnaiderarse como inspirada en el interés colectivo más que en la idea de la seguridad del adquirente.

A partir del siglo IX fueron reemplazados por colegios permanentes de "Scabina" o "schoffen", que no tuvie ron sigo una duración efímera, para ser sucedidos gradualmen te por las cortes señoriales, propias de la época feudal.-An te estes cortes prusianas presididas por el "richter", oficial de justicia, se realizaba las formalidades de las trang ferencias de la propiedad inmueble que comprendía dos opera ciones: la tradición y la investidura. - La primera llamada * "sale" o "salang", consistía en la declaración hecha ente el juez por el vendedor, de la renuncia de sus derechos a favor del comprador. - Se acompañaba de actos símbolicos, como ser: h entraga de un bastón, de una paja, de un pedazo de tierra en manos del nuevo posseddr.-A veces revestía la forma de la * "in jure cessio" romans .- La tradición fue la formalidad eser cial, pero estaba acompañada de la investidura hecha por else nor feudal en su carácter detal.

puramente orales, recién al finalizar el siglo XII el uso, introdujo, en las ciudades principalmente, la costumbre de mencionar los asientos de mayor importancia en libros especiales llamados "Gerichtabücher".—La inscripción en satos regigitros concluyó por constituir una regla abásoluta para la transferencia de la propiedad fundiamia.—Exigida al comiense como, prueba, fue impuesta posteriormente como condición misma de la transferencia.—Las antiguas solemnidades de los "salan y de la investidura perdieron su agnificado y nú fueron sino un procedimiento preparatorio de la inscripción.

En Moravia y en Bohemia aparece enmel siglo XIII el principio de la adquisición de la propiedad mediante

la inscripción en los registros públicos.

Esta exigencia se refería a todas las operaciones relativas a inmuebles y los registros se denominaban "tabulos terras" o "landtafeln".

Existió esta institución en Praga en el año 1253 bajo el reinado de Hokar II.

Independientemente, se oreó el "Stadibucker" o sea el registro de las ciudades, para las convenciones inmobiliarias celebradas en presencia de los burgomaestses de los consejos de las ciudades.

Es exagerado creer que ya en esa época los pueblos germánicos poséian un sistema de registros fundiarios, pues se hacían las anotaciones por ordeb crenólogico y no por inmuebles: sin embargo ya se les atribuía en Moravia y en Bolemia la importancia que hoy se le reconoce en Alemania.

Los "Landtfaln" eran públicos y sus enunciaciones hacían fe salvo en los casos de fraudes o dolo.-La
inscripción exigida como indispensable para la transferencia
estaba subordinada a la justificación del título por parte
del enajenante como también de su derecho de disponer.-A pe
sar de su imperfección, el sistema consagraba los principios
de la legislación alemana moderna, aunque en una forma rudimentaria.

Nientras que en Moravia y en Bohamia se desa rrollaba en forma tan notable la publicidad de la transferencia y constitución de los derechos reales, la legislación romana no permanecía inactiva y se extendía en muehas ciuda des, siendo enseñado en las Universidades no como principios científicos, sino como leyes vigantes que paulatinamente resmplasaban al antiguo derecho nacional.

Sin embarge, varias regiones resistían y remón tandose a sus origenes volvieron a la nublicidad an materia

de transmisiones de inmuebles. Prutia encabezó este movimie, nto y Federico I, por un edicto del 28 de setiembre de 1690, ordenó que todos los bienes de las ciudadesde Colonia y de Berlín fueran inscriptos con su correspondiente número de o orden en el registro catastral (Erbund Lagerbach) por los magistrados. Las hipotecas legales, judiciales y convencionales estuvieron comprendidas también dentro de la formalidad de la inscripción.

La ordenensa, de Federico-Guillermo I, de 1772 publicada el 19 de febrero de 1783, estendía estos principios en todo el territorio. -Ordenaba a cada Corte la creación de un registro fundiario para inscribir los bienes raíces de a su jurisdicción. -En 1772 el "Konkursondmung" renovando el edicto de 1693 declaraba imperfectos los títulos de posacio n no matriculados en el registro. -Esta ley, así como el edic to adicional de 1750, no tuvieron efecto, dado los términos obscuros en que estaban redactados.

Para mejor uniformar y dar mayor precisión al régimen de las hipotecas y de los registros fundiarios, Súarespreparó un proyecto de ley que fue adoptido por Federico II el 20 de diciembre de 1783 y que entró en vigencia el Lº de junio de 1784 en todo el reino.

Esta ley que contiene 458 artículos si bein no introducía ningún principio nuevo, constituía sin embargo un notable progreso al organizar con más vigor la publicid dad y en determinar minuciosamente la forma material de los registros y las atribuciones de sus encargados.

Los libros fundiarios estaban dispusatos de manera que presentaran para cada inmueble, un cuadro sipoptico de los actos y hechos susceptibles de afectarlo física o jurídicamente. Cada folio llevaba como título, el nombo bre, situación y designación dl inmueble; seguido de tres ca

pítulos, indicando, el primero; el nombre de los propietarios sucesivos, los títulos de adquisición y el valor del bien; el segundo; las cargas reales, las restricciones y limitaciones del derecho de propiedad; el tercero; las deudas hipotecarias y sus casiones.—La útlima columna del felio estaba destinada el las radiaciones.—Todos los inmuebles depían ser inscriptos en el registro de su distrito.—Mientras no se hubiera realizado esta matriculación, no podía inscribirse ningún derecho real.

Abrir un folio a cada inmueble no era suficiente.-Fue necesario asegurar para el porvenir la inscripción sin exceptuar ninguno de todos los actos translativos o modificativos del derecho de propiedad.-A este efecto per prescribía categoricamente, la inscripción de todas las mutaciones de la propiedad raís provenientes de actos inter vivos o por mortis causa, la que debía realizarse dentro de un determinado plazo, bajo pena de musica multa y sólo mediante un título otorgado judicialmente o ante notario.

La publicidad real, absoluta y la especialidad eran definidas netamente en esta ordenansa por primera
ves.-Para mayor eficacia del registro, disponía la revisión
por magistrados de los títulos a inscribirse, para constar
su conformidad con la ley civil.

Los resultados de esta ordenanza no flueron los que se podían espesar, por inconveniantes jurídicos y materiales. No era posible organizar los registros fundiarrios en un lapso de tiempo tan reducido como el que fijaba la ley. Esta juridicamente adolecía del defecto de no saned cionar para las inscripciones una fuerza probatoria absoluta. El cumplimiento o la felta de este requisito legal, no permitía al comprador pretender un derecho más sólido que el que había recivido. La seguridad era, pues, registra consta

tuyendo esto un defecto tan grave que el Gódigo Givil prusiano de 1794 trató de solucionarlo en parte.—En efecto al referirse a la hipoteca, dipuso que la constituída contra el poseedor inscripto sería válida y mantenida aunque que aquel no fuese el merdadero propietario.

Esto era insuficiente. Se protejía únicamente a los acresdores hipotecarios, siendo que los terceros adquirentes merecían igual protección.

Los demás estados germánicos sancionaron mo principios mucho mas adelantados que consagraban el valor absoluto de las inscripciones.

La ciudad de Hamburgo, porel artícylo del estatuto de 1605, declraba que la transferencia del dominio
era definitiva e inatasable una vez inscripta, salvo el caso
de ausencia durante un año desde la inscripción. La ley de
Baviera de 1822, no permitia sino una acción personal contra
el causante del Ádañó. La de Polonia de 1818 declaraba de
un valor absoluto las inscripciones, considerando como verda
dero proppietario al inscripto. Sin embargo, era tal influencia del derecho romano que fue necesario el transcurso de n
un siglo para que los prusianos adoptaran los principios mas
adelantados, sancionados por los desmas estados.

Las necesidades económicas prevalecieron acbre las discusiones jurídicas y después de una multitud de
disposiciones reglamentarias se llegó a la ley del 28 abril
de 1872, que reconoce como antecedente todo lo que hemos expuesto y es la expresión másacabada y completa del llamedo
sistema germánico, aún después de la promulgación del Código
Civil Alemán, pues dada la organización federativa del Imperio, no ha podido este entrar en ciertos detalles, que son de
competencia paxii legislativa de los estados particulares.Este es el motivo por el cual nosotros estudiamos la ley

25

prusiana y no el Código Alemán que consagra identicos principios pero con menos detalle.

II.-REGIENEE DE LA LEY PRUSIANA DE 1872.
A)-FORMA DE LOS REGISTROS.-El régimen prusiano se funda en la individualización de los inmuebles por medio del catastro (flurbuch).-El libro tercitorial (Grundbuch) constituye su base.

Con el objeto de determinar con toda seguridad los bienes raíces, tanto desde el punto de vieta físico
como jurídico, el "Grundbuchrichther", debe mitificar a la
administración del catastro todas las inscripciones de propiedades fundiarias que se produscan. Los ancargados del
catastro, a su vez, estám obligados a enviar a la oficina del
registro, una comunicación de los cambica materiales experimentados per el inmueble. Además, un informe del "Grandbuchrichther", que debe producirse al comienzo de cada año, hará
eaber a la administración del catastro, todas las mutaciones
inscriptas en el anterior. En esta forma existe perfecto acuerdo entre el "Grundbuchrichther" y el "Flurbuch", que se
contralorean recíprocmente.

Los registros son llevados de acuerdo con dos sistemas fundamentales: el de los "realfolien" y el de los "peronalfolien". En el primero, establecido por la ley hipotecaria de 1783 de Federico III, cada insueble tiene sa folio especial. Hay que tener presente que insueble ("Grund stüch") es considerado aquí en el sentido de dominio o sea un conjunto de bienes reunidos bajo una misma explotación o nombre; constituyebdo así una especia de unidad jurídica que posee su folio especial en este libro.

Cada folio se divide en un título y *res secciones y contiene las siguientes enunciaciones.

Título.-Dividido en dos columnas:

Primera columna.-Comprende:

a) Desiganción del inmueble.-Compesse objeto debe indiccarse cuando constituye un dominio, el nombre de éste
y el del distrito.-Si el bien es urbano, se determina
la calle, el número y demás indicaciones de uso en la
localidad.-En los inmuebles, que constituyen simples
parcelas, se designa el nombre del distrito, el de la
comuna, el número, etc...

- b) Naturalesa del inmueble.
- c)Número que la correspone en el catastro.
- d) Dimensiones, capacidad rentistica y valor locativo. . Segunda columna.-Indica las parcelas separadas del inmueble : por cuakquier acto jurídido.

Veamos ahora ,la disposición de cada una de las secciones.
PRIMERA SECCION.-Comprede tres columnas:

Primera Columna.-Contiene:

- a) Designación del propietario;
- b) Nombre del propietario;
- o) Condición y profesión del propietario, etc...

Segunda columna .- Contiene:

- a) Fedha de la adquisición;
- b) Título de la adquisición.

Tercera columna .- Contiene:

- a) Precio de adquisición del inmueble;
- b) Avaluaciones oficiales de que haya sido objeto;
- c) Fecha y monto del seguro contra incendios de los edificios.

SEGUNDA SECCION.-Dividida igualmente en tres columnas compride:

Primera columna .-

- a) Cargas perpetuas;

Affilia -

c) Las restricciones a la propiedad y al derechos de propiedad.

406

Segunda columna .-

10;

Les modificaciones que sufren los derechos mencionados.-El cese de algunas de estas modificaciones
es anotado en una sudivisión titulada "Radiaciones"
Tercera columna.-

Si uno de los derechos inscriptos en la primera columna llegara a extinguirse, se hace mención de ello en esta columnambajo el título de "Radiaciones".

TERCERA SECCION.-Contiene también en tres columnas lo siguiente:

Primera columna .-

Las hipotecas y las deudas inmobiliarias.

Segunda columna .-

Las modificaciones de los derechos registrados en la anterior. La extinsión de estas modificaciones se anota en una suddivisión de la misma bajo el titulo de "Radiaciones".

Tercera Columna .-

La extinsión de los derechos registrados en la primera columna, man es anotada en esta, bajo el título de "Radiaciones".

De este modo el Realfolien presenta un cuadro sinóptico sencillo y completo, que permite determinar el inmuebbe jurídica y fisícamente con entera precisión.—Las semboiones realizan la primera determinación; el título la segun da.—Los terceros encuentran en el folio respectivo todos los antecedentes que pueden interesarles referente a un inmueble determinado.—Nada impide conocer la extensión exacta de los derechos del propietario.

701 -

El modelo de los registros, lo especifica la nueva ley y nosotros lo reproducimos en las páginas siguien tes para mayor claridad de la exposición.

Sin embargo, en ciertas regiones, la excesiva subdivisión en la propiedad impesibilitó el establecimiento de los Realfolien yobligó a la implantación de los Personal folien que atribuyen un folio a cada propietario.—La refere cia que hace al catastro permite determinar el estado del i mueble con prescindencia del nombre del propietario.—Este es un elemento que lo diferencía del sistema francés, que no establece relación alguna entre los registros y los catas—tros.—La ley dispone a ese efecto que el "Grundbuch" indique el número que tiene el bien raíx en el catastro.—Esto y la fuerza probatoria absoluta de sus inscripciones, les da una indiscutible superioridad sebre los establecidos en Francia.

Haciendo una comparación entre los registros personales y los reales, se ve que en todos los puntos que presenten aquellos los más grandes defectos, éstos ofrecen las más indiscutibles ventajas.—La expresión tanto del punto de vista físico como del jurídico es completa, con toda precisión el manifestar bajo la forma de cuadros sinópticos las cargas, transmisiones, etc. que afectan al insueble.—Esto facilita en alto grado las investigaciones, con economía de tiempo y gestos.

El examen del "Personalfolism" manificata claramente su inferioridad despecto del "Realfolism".-No presenta en un cuadro minóptico la historia jurídica del in mueble: el cambio de propietario tras consigo el cambio de folio, procedimiento que causa una demora en la investigacio nes.-Representa mayor sconomía detiempo y complejidad el "Realfolien"; en el caso de que todas las parcelas comprendi

Hot

LIBRO TERRITORIAL DE SCHLEBACH DISTRITO DE LICHSTADT.

Volumen I.

HOJA WO I BIEN NOBLE DE SCHLEBACH.

Catastro.....Art.....Núm.....

	Designación	del	in	de un	ls.	Paroelas	верата	das.
И°	Parcelas			A £	Renta impo- Menible strvalor osloca- tivo.	cion ca-	Area. Hec- 1 tarers- as. as	t <u>r</u> Valor
	Dominio de					Las vent		
	Sopragacy	3	600	30	5	tas y cor		
	Alquería 😘					Vean de-		
	New Schle-	_		. .	_	bidas por	N= .	
	paop	5	40	14	5	los alde <u>a</u>		
	Bosque 11a					nos de S-		
	eoleb obes					chl ebach		
	Grandes Pi					han sido		
	nos mitus-					rescata-		
	do en eldi <u>s</u>					das medi <u>a</u>		
	trito de					nte un c <u>a</u>		
	Ninao-					pital de		
	cripto en					700 tha-	, .	
	el librote					lers.		
	rri torial					Anotado		
	de N					el		
	(Vol IV, 10					El prado		i
	ja 2)	4	35	14	40	ll amado		
4	Campo lla-					*Ottervie		•
	mado de					ao" ha ai		
	*Steinaoker	6	35	25	40	do transl <u>a</u>		
	Séguen las					dado a la		Ī
	dietintas					hoja 14		
	parcelas su					volumenIII		
	oesivement.)				del libro		
	agragadaa 💎					territorial		
	al inmueble)				de Sclebach		
						31 27	' 83	7 1,28

_		m	Valor		
	• Propietarios	Fecha y título Adquisición.		Margos,	
I	Felipe Mauricio de Sutendorf,re sidente en Sch- lebach,mayor el	Sucesión abintesta to,3 de abril de 1858Documento de notariado inscrip- to el,,,,,,,,,,	1/ de oc- tubre de	187.500	
а	Juan Enrique Be then, reidente en Schlebach, conse jero provincial	Investidura e inso cripción el lº de julio de 1867.		 140.000 	
		El campo llamado Steinacker (N°4 del título que en- cabeza) que estaba anteriormente ins- cripto en el volume men II, foja 7 del libro territorial de Schlebach ha si do inscripto como perteneciente a este dominio el	contra ince	10.580	

p o	Importe (Thalers) Harcos	Cargas reales y testricciones de la propiedad.	Modification in ciones.	Radia-	Radiación Nº
1	5	Cinco thalers de renta irredimible para la iglesia de SchlebachInscripto el		-	
з		Derecho de retroventa en favor de Enrique Sarlos de Gutendorff administrador, duran- te 10 años hasta el 1º de julio de 1877 Inscripto siguiendo el contrato de venta del 1º de julio de 1867 el			
3		Demanda por expropiacoión forsosaInscrippto el	•		3 radia- do el

411

Importe		<u>~~</u>	dificacio	nas	Ra	diaci	ones.	
Thalora gros.	NoHipotecas y	NoThale	rIns cri p	NºRad1	a N	Rad:	lacio	
Marcos.	deudas reale			010-			188	
		Marco	В	nes.		thal	alers	
7000 80	1 Siete mil th	a 1 5000	20 A de-		1	2000	rad.	
	lers veinte	-	ducir de			5000		
	gross presta	_	los sis-		-	_		
	don al 45% i		te mil					
	tereses sorr		thalers					
	entes a part		veinte, i					
	del primero		ciptos b					
	julio de 185 exijibles se	9	jo el Nº					
	mestralmente		Gedidoss					
	(l°julio y l		acs a pa					
	enero) suscri	**	tir del					
	to por Jacob	0	de enero					
	N.Berlin esg	น์n	de 1859					
	déqumento de		resident	e en				
	préstano con		inscript					
	fecha del		el	• •				
	01							
	(fecha de in	H-						
	oripoion).							
10000	2 Dies mil tha		30 Gedid	OB				
	re prestados		al propi	et <u>a</u>				
	5% corriendo		rio Juan					
	los interace		ruque Be					
	del lo enero		thenwoon					
	1859 exijibl meneyalmente		sero pro					
	Inscripto po		cial, en lebach					
	onsegu		orito el					
	documento de		V., 00 V.	•••				
	prestme con							
	cha delel							
8000	3 Prene Ocho m	41						
••••	taci- thaler							
	on pa hipote							
	ra re por el	pre						
	eer- cio de							
	yard yenta,	_						
	rango terese	8 2						
•	de u <u>n</u> 5% a p							
£	a hi- tir de							
	pote- poze							
*	ocho en vir							
	mil de una							
	thalertencia							
	porfiniti							
	endel tr							
	elnal de					_		
	el	••••			(001	n tinú	4)	
							-	

TERCERA SECCIÓN.

(continuación)



Importe	M	odificaciones	Radiacion
			ia nothe Radi
5000 4 1000 4000	Cinco mil marcos 50 deuda real inte reses al 52% pagaderos semes tralmente desde el 10 de julio de 1872.—Inscrip to por Federico hisin, banquero de Berlin el 2 julio de 1872.	OOO Gedidos oon los intereses spartir del lode enero de 1873 a Garlos Gross,oo mercian— te en ma deras en Liebatad Inscripto el 500 A deducir de de los 5000 marcos inscriptos bajo el Nº 4 cedi-	

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

dos con el derecho de prioridad.

-0-0-0-0-0-0-0-0-

das en un inmubble, pasan a ser propiedad de otra persona, pus basta verificar la anotación del nombre del adquirente, en la la columna de la la sección, mientras que en el "Personalfollien", habría que cerrar la hoja y realizar las inscripciones con el nombre del nuevo propietario.

Estos inconvenientes han hecho què en Austria no se acepte el "Personalfolien", por extrema que sea la suddivisión de la propiedad.-El "Hanpbuch" está basado en un plano general de delimitación de la propiedad.

Todo induce pues a favoracer el establecimier to de registros reales, con excepción de aquellas partes dor de la subdisisión de la propiedad fundiaria es excesiva y que exije por tal motivo los personales, que deben sampre reálacionares con el catastro.

B)-EXTENSION DE LAPUBLICIDAD.-Comotodas las legislaciones que han adoptedo el sistema de los registros reales, la ley prusiana que estudiamos, lo mismo que el Código Civil Alemán, establecen la publicidad sin ninguna clase de restriccciones comprendiendo no solamente los títulos declaravtivos o tranj lativos de la propiedad por actos entre vivos sino tembién los de mortis causa, expresendo las diversas wargas que interesa conocer a los terceros comprendores o prestamistas.

Esta ley atribuye pleva prueba a las insorigiciones del "Grundbuch", lo cual pone a los terceros a cubier to de toda sorpresa.—Sin embargo, entre las partes, aún después de la inscripción puede ser reiscindido o anulado el derecho.—Para rodear de todas las garantías posibles a los propietarios actuales, ha permitido que los terceros sean al canzados por los efectos de la anulación del acto, siempre que en su oportunidad se haya publicado lacemba de nulidad que se invoca.

la PRENOTACIÓN.-A este efecto la ley la en los artículos 8 9,16,23 y 60 indica los diferentes casos que pueden producirse.

Puede acrecer el hechoo deque una vez enajenado un inmueble, el vendedro se niegue a efectuar las forma
lidades necesarias para que el comprador obtenga la propiedad, y como durante el juicio que se intente con el objeto
de obligarlo a ello, puede transferir el dominio o constituir
otro derecho real, el artículo 8º dispone; "Aquél que, siendo
acreedor de un inmueble, tenga el derecho de obtener la investidura o la inscripción, puede conservar este derecho por
una prenotación en el libro real".

El artículo 9º declara que si la inscripción es anulada, la consecuencia no perjudicará alca tercerca que, confiando en la inscripción, hubieran adquirido derechos sobre el inmueble a título oneroso y de buena fe,pero el que intentara una acción de nulidad podrá defenderla, y prevenir toda adquisición de derecho sobre el inmueble, por una preno; tación.-El artículo 16 hace hace extensiva a todos los demar derechos reales, esta formalidad de la premotación ... - En el 32 establecese que todo acreedor puede hacer inscribir una prenotación sobre el inmueble de su deddor.-Como bien lo estatuye el 167 el efecto de las prenotaciones es el de determinar el rango de las inscripciones.-Resulta así que las: consequencias de la mulidad o "resolución" alcanzan a los terceros que hayan adquirido derechos con posterioridad a la prenotación, pero no a los que lo hayan hecho con anterio ridad.

Quisa se podría creer que la prenotación hiciera que se llenaran los registros con inscripciones inútiles y que se llegara a trabar la circulación de los valo res por medio de antojadizas anotaciones preventivas.-Pero el legislador prusiano, siempre con el próposito ecónomico de facilitar la rápida transferencia y circulación de los valgues, ha evitado esos inconvenistes al disponer que la prenotación sólo puede realizarse con la autorización del juez o con el consentimiento del propietario.—El artículo 70 legia la diciendo que el juez la ordenará cuando la crea apoyada en pruebas o presenciones suficientes.

Se han conciliado de este modo los derechos de los propietarios con los interes de los terceros.

La prenotación fu- consagrada definitivamente en el Codigo Civil Alemán.

C)-PROCEDIMIENTO DE LAS INSCRIPCIONES.-La ley prusiana esta blece que las solicitudes de inscripciones se formulan por escrito overbelmente.-En este último caso, deben hacerse ante el "Grundbuchrichter".-En el primero la solicitud y los documentos justificativos que se acompañan, deben revestir formas autenticas o estar debimamente cartificados.

La leguexige una investidura para cada trangimision que se opere.—El formulismo del derecho feudal, renece por un especie de atavismo júridico en el derroho alemán
aunque con un próposito completamente distinto.—El Estado
representado por el "Grundbuchrichter" desempeía el papel qui
tenía el señor feudal; pero nó para ejercer un acto de acheranía, sino únicamente para procurar a la sociedad los beneficios de la publicidad.

La investidura se realiza declarando:

lo,-que el propietario consiente en la inscripción del nuevo adquirente;

2º .- que este requiere lainscripción.

Tales declaraciones de hacen verbal y simultaneamente ante el "Grundbuchrichter" competente, de acuerdo con lo dispuesto en el artítulo 2º de le lev. Podemos de la

146 10

milar en el fondo este contrato hecho ante un funcionario a la "in jure cessio"romano.

Gide transcribe en el Annuaire de legislation etrangere, año 1873, las siguientes palabras de la exposición de motivos que contribuéyen a determinar el carácter de la investidura .- "La investidura y la inscrinción que la sigue son dos operaciones inseparables la una de la otra, y constituyen en conjunto un solo acto jurídico, que como la tradición del antiguo derecho, opera la transferencia de la propi@dad.-En la investitura las partes expresan solemnemen te su voluntad reciproca de enajenar y de adquirir;on la ing cripción la autoridad consagra y valida el consentimiento de las partes. Una investidura no seguida de inscripción lo mis mo que una inscripción no precedida de la investidura, sería insuficiente para transferir la propiedad .- Estos principios están confirmados por el artitoulo 49 de la ley sobre libro territariales, del qual resulta que la inscripción debe seguir, inmediatemente a la investidura. - Si, en efecto, se dejara un intervalo entre los dos actos, se abriría la puerta a fraudes de todo género: en el intervalo el enajenante podría burlar al adquirente consimtiendo cobre el inmucble, hipotecas o una nueva investidura.-Gracias a la previsión de la ley tal peligro no es de temer*.

Dado el efecto que produce la inscripción se hixo necesario aplicar el principio de la legalidad, mediante el cual, las autoridades verifican la autoncidad de los to tulos que le servin de fundamento. - Como lo consagra el artículo 48 que establece la obligación para el "Grundbuchrichter" de no recibir ninguna declaración de investidura sin hor reconocido y determinado previamente que nada se opone a la inscripción inmediata de la venta. - El artículo 46, lo completa y ----

Å

mismo de investidura y consentimiento.

En la revista citada, Gide expone con precieion los puntos a que debe referirse en su examen el "Grund buchrichter".-Son:

lo.-iEl enajenante es propietario?)Esto quiere decir, ei eg ta inscripto en el registro)

3° .- 43e capas de enajenar?

3º.-El Inmuble se suceptible de enajenación?

4º.- LEL adquirente tiene capacidad de adquirir?

Con tales referencia el estimico se limita al contrato sotual y no a las condiciones en que se celebró el anterior, que se supone perfecto por el hecho de la inscripción.-

No simmpre sa exigida la formalidad de la in vestidura.—Quando la propiedad se transfiere mortis causa constituye un ejemplo de la excepción.—Los herederos ab—intestato, deben presentar para solicitar la inscripción, un t testimonio judicial de us carácter de tales.—En cuanto a las sucesiones testamentarias, o de institución contractual, no se realiza la inscripción sino mediante la presentación del testamento o del documento en que conste la donación o de un extracto de él, autenticado en forma.—Para los legados el favorecido deberá agregar a su pedido de inscripción el debidamente autorisado del heredero o la constancia de una sentencia que lo ordene.—

Realizado la investidura el Grundbuchrichter puede procede a inscribir de inmediato el derecho y después de habeslo effectuado ordena que se notifique el hecho al an terior propietario y a los que tengan derechos reales inscriptos.—Esta notificación tiende a emitar actos dolosos o de mala fe.

Exceptuando las exigencias formulistas excesivas que establece esta legialción que periudie la Tabides en las transacciones; se puede afirmar que constituye un buen régimen inmobiliario, por cuanto con él as tiene la pesibilidad de conocer en cualquier momento quien es el verdadero propietario de un bien raís y además su situación finam cuera y permite operar sobre seguro debido a la existencia de una publicidad absoluta.

D)-EFECTOS DE LA INSCRIPCION.-La ley prusiana establece la inscripción como requisito indispensable para la transferen cia del derecho de propiedad tanto respecto de tergeros como de las partes contratantes .- El artículo lo estipula que la propiedad no se adquiere sino por la inscripción .- La exposición de motivos citada por Gide, explica de un modo claro el alcance del artículo/*El que a consecuencia de una venta, de un cambio o de una convención cualquiera, tiene derecho a exigir la investidura de un insueble solo tiene darasta una acción personal contra su contratante, no puede reivindicar el inmueble contra terceros .- Hasta tanto no se haya hecho lainegripción, las partes contratantes solo tienen actiones personales para exigir el cumplimiento delcontrato y nunca : derechos reales. - Es algo parecido a lo que sucede entre nosátros, hasta tanto no se haya realizada la tradición.-Sin embargo, la ley prusiana es previsora, y para impedir que el contratante ses burlado en sus derechos por la enajenación a un tercero de la propiedad que adquiere, le acuerda el derecho de efectuar una prenotación, formalidad que ya gemos és tudi ado.

Si bien es cierto que cuando la transference dia del dominio procede de una causa ajena a la voluntad, on mo acesse en las sucesiones, no es posible emigir la insemip ción para considerar transferida la propiedad; la ley prusia ha encontrado la forma de hacer obligatorio este requier to, estableciendo en el artículo 5º: "Sin embargo, cualquier"

que sea el modo de adquisición, el adquirente no podrá consentir investidura na constituir derechos reales sobre el
inmueble, sin haberse inscripto previamente en el libro real
En cuanto a losdemas derechos reales, la inscripción es exigida sólo para que sus efectos alcançan a terceros.—La higo
teca y la deuda real se establecen por una inscripción en à
el libro real.

En el eistema pruniano, lon terceros adquieren mediante la inscripción en los registros, la más completa seguridad de que ninguna causa de nulidad no revelada pouna prenotación, podrá perjudicar el libre goce de un insuel ble adquirido a título enerose y de buena fe.-

El registro proporodona una garantía absoluta y una fuersa probatoria indestrutioble. La prescripción ya no desempeña función alguna y sun cuando sea adquisitivo no produce efectos contra el propietario inscripto. En el Código Alemán actual edlo se admite la prescripción en dos casos. Uno de ellos es el de la prescripción tabularia: tod aquel que sin derecho alguno está inscripto en los registr durante 30 años, adquiere la propiedad libra de toda carga. El otro supuesto se produce cuando se posee durante 30 año no estando inscripto el verdadero propietario.

Entre las partes, y respecto de terceres que en estén en las condiciones indicadas (adquirentes de buen fe y a título oneroso) toda inscripción puede ser atacada acuerdo con las reglas del derecho civil.—En este punto lo efectos son mucho más restrinjido que los del Act Torresn.

El hecho de que para los terceros de buena no exista más derechos que los enunciados en los libros, da al sistema prusiano una superioridad sobre el que rije en mayoría de los paises latinos.—Facilita el desarrollo de actividades pues asegura la libre posesión del suelo conj buyendo a su mejor explotación.

E)-MOVILIZACION DEL CREDITO REAL.-En las cédulas hipotecarias de la ley francesa del 9 Mesidor se encuentra mucha se mejanza con las "Handfesten" de la ciudad de Bromen, que estudiamos, por constituir un antecedente gérmanico del sistema prubiano.

Todo propietario territorial tiene derecho a solicitar le emisión de uno o varios "Handfesten",o bonos hipotecarios, independientemente de todo crédito a que deban servir de accesorio.—No es una hipoteca desde que ninguna obligación personal existe en el momento en que se solicita su emisión.—Is como lo ha dicho Challamel; "Una parte del in muebbe, la representación sensible, material y completa del bien raís, considerado como objeto de garantía".

El que desea obtener esos billetes de seguridad, debe solicitarlos a la "Comisión Territorial".

Esta hace publicar el pedido en un periodico hebdomadario, destinado exclusivamente a ese objeto (Bremen-Nachrichter*) y a la publicidad de transmisiones del dominio.—Se acuerda a los interesados un plazo de 8 días para oponerse a la emisión de los "Handfesten".—El solicitante debe contestar dentro de este término las oposiciones formal ladas y probar su derecho de propiedad.—Sino se producen oposiciones o si resultan infundadas se le dan una o más "H Handfesten" hasta la concurrenciam del valor indicado por e él.—

pietario, la indicación del inmueble, el monto de la cifra por la cual ha sido entregada y un número de clasificación o graducción que resulta de la indicación en el título mismo y de los "Handfesten creados anteriormente sobre el modo.-El rango que determina esta anunciación nepues ser resultados.

riada pos causa alguna.-Se bacen las anotaciones cerrespondientes en un registro llevado por insueble cuya función principal consiste en la de servir de punto de partida a la creación de "Handfesten".

Una vez procistos de esos billetes de garant tía, el propietario puede con ellos asegurar cualquier crédito sin necesidad de formalidad alguna, como no sea la simp ple entrega.—No es exagerado decir, pues, que la "Handfesten" opera una movilización del suelo mismo, considerado como ing trumento de crédito.

Este organización del crédito real goza de gran favor en Bremen; su seguridad y la facilidad de sus operaciones han hecho de ella el medio más común de colocación de capitales.—La tasa del interés ha bajado al 4%.—Se debe este resultado a que el sistema fue aplicado dentro de un reducido territorio.—En una gran extensión no tendría el mismo éxito desde que las constataciones se harían con gastos e incomodidades que absorverían con exceso sus principales ventajas.

La ley prusiana de 1873 legisla sobre la "Grundschuld" o deuda inmobiliaria y sobre la hipoteca commu movilisando la primera por medio de "Grundschuldbrief", y la segunda por la "Pfandbrief".

Gide explica la "Grundschuldbrief" poco más o menos en los siguientes términos: La deuda en el derecho común, afecta el patrimonio considerado en su conjunto; pero thay algún inconveniente en que el crédito esté garantido con determinado bien?.—En tal caso el crédito seguiría al bien cualquiera que fuese la mano a que pasara, sum cuamp el sucesor lo sea a título singular: "En una palabra, la deuda gravaría no un patrimonio sino un fundo; no sería perennal sino real".—Esta es la bes de 1- "Grundschui".—Esta esta la

422

tencia no depende de obligación personal alguna.-La hipoteca vive mbentras viva el crédito de que as un accesorio y
se extingue con él.-Con la "Grundschuld" sucede le cantrati
ella es lo principal, el crédito lo accesorio, a tal punto
que el aquella es cedida, la obligación se extingue de pleho
derecho.-La existencia no tiene otro fundamento que la iba
cripción en el "Grundbuch".-Es, pues, un derecho que grava el
fundo, y sólo el fundo, sin obligar personalmente y sin exten
derese a otro bien del patrimonio.

Jauwés, juzgando la importancia de la deuda inmobiliaria, dice: "¿Cuáles pueden ser las ventajas de la transformación del crédito por medio de la hipoteca del propietario o deuda inmobiliarial Es la detener un instrumento de crédito preconstituído, inmediatamente disponible.—Si el propietario consiente varias hipotecas, tiene la facultad de crearse una hipoteca subsidiaria—esto supone Jel abandono del principio de la indivisibilidad— y de resevar la primera hipoteca para un tiempo en que su crédito se hable más restrinjido.—Siendo distinta la hipoteca de la deuda, el dey dor que la cede sólo queda obligado hipotecariamente.—Si, por consiguiente, más tarde emajena el inmueble, su obligación decaparece; un propietario puede emocntrar ventaja en no que dar personalmente obligado y en peder sustrasrse a toda a— coión emajenando el bien hipotecado."

La mevilización de la "Grundschuld" se lleva a cabo por la "Grundschuldhrief" o bene hipotecario. "Y la ley comprendiendo que la "Grundschuld" no llemaría su objeto sin estar representació por el beno, ha dispuesto que para que el acresdor quede investido del derecho respecto de terceros, se preciso que se le entregue la "grundschulbrief Explicando el artículo respectivo, Bashr dice: "Una cosa es la inscripción del derecho de propiedad y etra la las deudas inmobiliarias: la deuda inmobiliaria es un derecho.

que separado del inmueble, está destinado como la letra de cambio, a una circulación fácil y pronta; para llemar a cabo ese propósito, es necesario que ese derecho se separe del libro de registro, es preciso que se incorpore a un billete ne gociable que pueda pasar fácilme nte de mano en mano.

Efectuada la inscripción en el "Grundbuch" el "Grundbuchrichter", entrega los bonos inmobiliarios. El propietario, una vez en posesión de ellos, los lanzara an a la circulación en cualquier momento; progurándose regursos con facilidad y sin gastos extraordinarios.

Siguiendo a Thedy en esta exposición, mencionaremos que la "Grundschuldbrief" contiene en mi mismo todo
lo que interesa saber el acreedor: lo un tímulo; 2º una copia
literal de la inscripción de la "grundschuld"; 3º un extracto
de la poja del capítulo conteniando todos los Adatos necesa
rios para garantizar al acreedor; 4º la firma del "Grundbuch
richter" con la fecha y el sello.—El título lleva estas palabras: "Bono Inmobiliario de Prusia" e indica:
lo La inscripción, es decir, la oficina, el volumen y la hoja

2º La suma porque es emitidol

o capítulo del registro;

En el extracto de la hoja se examina las car gas y restriccionés; al derecho de propiedad, las hipotecas y deudas inmobiliarias anteriores o iguales en rango, etc..; y lo que tiene gran impotancia, la indicación del precio de compra, siempre que ella no haya tenido lugar con más de die años de anterioridad, las avaluaciones oficiales y las que resulten de los contratos deseguros, suponiendo que restras diversas menciones hayan sido inscriptas en el libro territorial.

Los bonos son transmisibles por endeso en blanco, lo que, practicamente equivale a la transmisión por la simple entrega en los títulos al portador.—Sin duda alguna pe por esto que el Código Civil Abemán dispone en su artículo 1195, que la deuda real "puede ser constituída de tal manera que el bono correspondiente sea emitido al portador". Esta trasmisión sin trabas de ningún género, permite al acresdor seguir dos caminos distintos.—A) Esperar el vencimiento en cuyo caso su crédito estará mucho más asegurado que con una hipoteca.—En efecto puede perseguir la venta del bien raís sin temer excepciones fundadas en vicios del crédito.—B) No seperar el vencimiento, negociando su bono en cualquier epocas.—Resulta ser ésta una operación muy sencilla.—Es suficiente el endodo en blaco para eu verificación.

Es posible agragar al bono cupones por los intereses, que son pagaderos al portador, lo que permite al acresdor negociarlos, reservándose el título principal de au crédito.

El pago hecho por el deudor, le permite levan ter el gravamen que pesa sobre au bien ráis. En el caso de que les fueran desconocidos los actuales tenedores, obtiene le radación, mediante publicaciones ordenadas por la ley y consignando el capital y los intereses vencidos.

El artículo 94 dispone que la radiación en general se obtiena remitiendo a la oficina el bono inmobiligrio.

La objección que se la ha formulado a cate a sistema de dama real, as la misma que la que se le ha hee sistema de dama real, as la misma que la que se la ha hee cho a la ley del 9 de Mesidor del año III.—Se funda en que la legislación no proporciona medios acqures en la determinación del precio actual del inmueble.—Las cambios bruscos y rápidos que ellos sufren con frecuencia hace insuficien te la indicación del precio de compra en los últimos diszenos, las avaluaciones oficiales, etc...

425

se diera al título de la deuda una circulación tan amplia como la de la letra de cambio; pero reducida a un distrito, donde los acreedores personalmente pueden comprobar la exage titud del valor del inmueble, el sistema es sinduda alguna de beneficiosos resultados.—Los aprticulares además, son muy celosos de sus intereses para no tomar las medidas tendientes es su preservación.—Sin embargo, en un país como el nuestro de especualición continua y transformación indifinida, ta eletema esría peligroso hasta el momento en que el valor de la propiedad raís se afirmara definitivamente, salvo pequeñas oscilaciones como es natural.

Ademas de esta organización de la "Grundschuld" o hipoteca abstracta como la llama Raúl de la Grasserie, la existencia de la "Bfandbruef" o bono hipotecario
permite movilizar la hipoteca común.—Una ves inscripta la
hipoteca, el "Grundbuchrichter" entmega la "pfandbrief", pudiendo las partes a diferecnia de los que sucede con la
"Grundschuldbrief" renunciar a su emisión.—Los bonos hipote
tamañas carios contienen idénticas enunciaciones que las in
dicadas para los bonos inmobiliarios,—Pueden ser cedidos
sin necesidad de inscripción alguna, ni del consentimiento
del deudor.

La diferencia fundamental entre los bonos in mobiliarios y los hipotecarios, surge del carácter jurídico que distingue a las instituciones que les dan origen; los bonis hipotecarios solo pueden ser cedidos con la obligae oi on personal de que son un accesorio; mientras que, como hemos vieto, sucede algo completamente distinto con los inmobiliarios.

Atandiando a la naturaleza de la "Pfandbrief la ley en su artículo 122, dispone que el título que monata." ta la existencia del crédito, deberá unires materialmente a aquella, "par un lien cacheté et scellé" dice la tradución francesa de Gide.

El código Civil Alemán consagró e estas doscolases de crédito real y sus resultados, han sido exemples para favorecer el desarrollo sconómico de Alemania.

Quedassí explicado detalladamente uno de los mejores regimenes inmobiliarios existentes en la época actual fundado en consideraciones económicas y en el interés de los terceros, protejidos constantemente sin lesio nar el derecho de los legítimos propietarios.

EL SISTEMA TORRENS.

A)ANTECEDENTES.-El sistema de publicidad ouro estudio inicia mos, puede citarse como uno de los pocos ejemplos de exito completo y rápido en la historia de las instituciones jurídicas.-Sir Robert Richard Torrens con su celebre reforma etrajo desde su comienzo la stención del universo y su difusión en los países de ideas pregresistas se efectuó con todo éxito.

La Real Property Act tiene por principio esse cial, sustituir los títulos de propiedad resultantes de un contrato por certificados mamimistana nominativos de inscripción en un registro-matriz de la propiedad fundiaria.-Este certificado prueba por si solo y de una menra definitiva los derechos de su tenedor, efectuándose su transferencia en la misma forma que un título derenta nominativo del estado.

En tesis general este sistema está comprendido dentro de la teoría consagrade por el llamdo derecho germánico.—Torreme declara haberse inspirado en las costumbres tradicionalistas de las ciudades hameasticas.—Sea que se acepte esta declaración o la de Maxwell, en virtud de la cual, éste lo considera como una remambransa del régimen de publicidad seguido para las mutuaciones de los buques; lo que hay de cierto es que la "appropiance" de la Bretaña tig ne con él a varios siglos de distancia muchos puntos de con tactos, dentro de sus rudimantarias disposiciones.—El origin de este sistema no tieme mayor interés para nuestro objeto lo interesante es hacer constar que este sistema por la sigla plifoidad y seguridad de su mecanismo, por su propia fuerza expansiva ve aumentar día a día su campo de acción y conse-

tituye una oresción perfecta que consagra los fundamentes económicos y en el cual debe inspirarse el régimen de la propiedad.

Anteriormente al Act Torrens las colonias in glesas de Australia se regian por el sistema fundiario de ha metrópoli.—La propiedad territorial no temía otra base que los "desde" de transferencia, que debían se r registrados en la oficina del "Registrar General" para ser opuestos a ter ceros.—Esta inscripción hada agragaba al valor de los títulos y no daba a las partes contratantes y a los terceros sino una garantía ficticia.—La acumulación de los documentos hacía muy dificil determinar el estado jurídico de un inmue ble cualquiera.

El "Registar General" de la colonia de South

- Australia Sir Robert Richard Torrene se encontraba, dada sus
funciones en condiciones particularmente especiales para ce
nocer los defectos del sistema vigante y concebir el que
luego llevó su nombre para consagrar los principios fundamentales de esta materia.

Con el objeto de llevar a cabo au reforma presentó su candidatura e la diputación por Adelaida, teniem do la suerte de que al exponer el sistema a sua electores men largunión verificada en un teatro el 31 de enero de 1857 fuera entendido y apoyado con entusiaso, valiéndole la dignidad de recresentante del pueblo.

Esto facilitó en gran parte la realización de los planes de Torrens, quien a pesar de una oposición sistemática, vió aprobado su proyecto por las Cámaras baja y lita recibiendo la sanción gubernativa al 37 de anero de 1858 para entar en vigencia el 3 de julio del mismo año.—Renunció entonces a su diputación a fin de dedicar sus actividades a la consegración práctica de su reforma.

Desarrollose esta con tento éxite, que rápida mente se extendio por los desas estados australianos para difundirse luego por todo al mumdo. De Australia Medidional pasó en 1861 a Queensland, 1863 a Victoria y a Mueva Gales del Eudjel año siguiente a Australia Occidental; en 1863 a T Tasmania; en 1870 a Muega Telandia y a Colombia Britanica; em 1877 a las islas Tidge; en 1885 al Retado de Iowa (E.U) y a la provincia de Ontario (Canadá); el Brasil lo ha adoptado : en 1890 fue propuesto en España por el Conde de San Berna; do. Argelia, Francia, la India y muchos otros países no deberían tardar en aplicarlo.

B)-MATRICULACION.-En Australia, la inscripción de los actos relativos a los inmuebles matriculados es obligatoria, por ser ella el único medio de dar valides a los actos y crear relaciones de derechos.

La matriculación no es obligatoria. El propietario puede al lo desea mantener su finoa bajo el antiguo régimen de los deeds.

Este carácter facultativo ne constituye un principio inherente al sistema Torrems, sino una medida de transición adoptada para conseguir la viabilidad de la ref ma.—Es obligatoria únicamente para las tieras fispales, las demás seguían rigiéndose por al antiguo sistema si así lo creyera convensiente au propietario.—Las ventajas que propiono al nuevo sistema hiso que los espíritus más rescoio a toda inovación, modificaran su manera de pensar y se sometieran a las consecuencias y procedimintos del Act Torrens.

La base fundamental de sate sistema es la matriculación. El certificado que se otroga, como consequenci de este acto, es el título instacable de la propiedad en el descripta, sean cuentas fueran has personas que sucesivamen la poseyera. El certificado inicial es la base de todas la

transacciones futuras y el sistema se reduce para las demas del porvenir a un juego de tablas alfabéticas y amptaciones

Dado el efecto de irrevocabilidad que la matriculación produce era necesario rodearla de formalidades que evitaran su realización injustificada.

El repropietario que quiere colocar su inmueble bajo el sistema del Act Dirije una solicitud al Regietar, en la que debe dangid designar la finca, su naturaleza, linderos, nombres y domicilios de los propietarios colindantes, las cargas que gravan al insueble, consentimiento de los que tengan derechos sobre ésta, etc... adjuntando al pedido los fidesde a que se refiera y un plano trazado por un agrimensor jurado.

The Registrar examina si la solicitud reune todas las condciones y elementos exigidos por la ley, y, en caso afirmativo, la envía para su estudio a la oficina topográfica.—En ella se verifica si los límites estan bien determinados, si con ellos no se invaden las propiedades vecimas, a cuyo efecto se comparan los planos y títulos presenta dos con los que ya están depositados en el Registro.

Una vez que la solicitud ha sido despachada por la oficina topográfica, se procede la examen de los títulos del propietario. Estos son objeto de un triple estudio:

- le Por el verificador de títulos;
- 2º Por los "Solicitors", adjuntos al registro;
- 3º Por la comisión compuesta de los comisarios de títulos presididos por el Registrar General, la que se prouncia sobre el rephaso o adopción de la matriculación del inmueble.

Todos estos emmenes constituyen ya por si garantías muy serias, contra la posibilidad de lesionar los intereses de terceros, matriculando propiedades raíce que no pertenescan al que lo soliciten o que estimaran gravada con alguna carga. Sin embargo, la ley prevé otras medidas ta tendientes a rodear de mayoras garantías sún los intereses de terceros.

Aceptado el pedido por la comeión indicada, ordena la publicación de la solicitud en los diarios oficiales de la colonia, para que los que pretendan tener algún de recho, deduscan las oposiciones correspondientes, dentro de un plazo que varía de dos meses a tres años según Worms y Besson, a pasar de que Luna Olmos afirma que es solemente de un mes, siguiendo la exposición de Gallardo y Martinez.—Con el mismo fin, es notifica a los propietarios colindantes la solicitud de matriculación.

Los que se creyeran lesionados en su derechos iniciaran su defensa mediante el procedimiento de los "ca-veste" que más adelante estudiaremos.—Si no se hubiera dedu cido opos ición elguna o si esta fuera rechazada judicialmen te, el Registrar General procede a otorgar el certificado de título y a su matriculación.—Las inscripciones respectivas son redactadas con sumo ciudado.para que la extensión del derecho de propiedad conste de una manera perfecta y para no herir los intereses de losque pudieran tener algún derecho sobre el inmueble.

Los "deeds" y demás documentos justificativos de la petición, quedan depositados en la Oficina, poniéndoles la correspondiente nota de anulación, si no afectan algún ot tro inmueble no registrado, o se devuelven al propietario os una inscripción explicativa de la matriculación operada cuaj do se refieran a lakaj algún bien raís no matriculado.

Todos estos minuciosos requisitos, tienden a evitar riesgos para los que tengan algún derecho sobrelos inmuebles que pueden verse perjudicados por las maquinacio-

nes deshonestas de los que semparan en le valor abesignes de les registros para despojar a los propietarios de su pro-

El certificado de título constituye una de las principales ventajas del "Real Propenty Act" sobre la ley prusiana de 1873 y sus similares.

La citada ley prusiana, dispone que el "Grund buchrichter" se limite a efectuar la inscripción en el regis tro.—En el sistema Torresn se ordena al "Registrar" la redacción de dos certificados perfectamente idénticos, usándose el efecto la fotografía; se conserva uno de ellos en la odicina para formar, una de las hojas del registro, y se entrega el otro el propietario.—El certificado de título es, pade decirse, una hoja desprendida del registro y tiene el mismo efecto probatorio que este.

Transcribimos de Worms, el modelo de un certificado de título, de South Australia.

*Gertificado de título:

Libro, Registro

Vol. V. fol.13.

Australia (armas reales) del Sud.

Conforme al documento de vante número 560, con fecha 15 de enero de 1859, firmado por John Adams y Williams Smith, John Adams, de Adelsída, queda investido de un derecho de plana por propiedad, sometido, sin embargo, a todos los derechos y cargas reales que están indicados al reverso de este título, so bre un terreno situado en el Hundred de Clare, canton de Clare, que constituye la parte sudoeste de la escción que lleva el número 136, en el indicado Hundred, y determinado por una linea trasada desde el ángulo nordeste al ángulo sudoeste de dicha sección, con una superficie de 500 acres, poco más o menos, deslindada del modo que aparese en el plano dibujado

al margenidicha sección número 136 está representada en el plano público del citado Hundred depositado en la oficina del agrimensor genral.

Fata tierra había sido considerada originariamente el 31 de agosto de 1858, bajo la rúbrica y sello de
Sir Richard Grover Mac Donnell, gobernador y jefe de la provincia indicada, al nombrado John Adams como resulta del Land Grant, Vol. V. fol. 7, hoy anulado.

En fe de lo cual he firmado y puesto mi se lle, el diez y seis de enero de mil ochocientos cincuenta y nueve.

· Kl Registrar General

Firmado, sellado y entregado, el 86 de enero de 1859, en pr

Y. B. T. A. "

pondiente del registro, lleva también como este el plano del inmueble, lo que concurre ade-terminarlo fisicamente.

C)-EFECTOS DE LA MATRICULACION. - Deade el instante en que la matriculación se ha realizado, el bien queda patrocinado por la ley, lo que implica que toda persona a cuyo nombre se encuentra matriculado un inmueble, es propietario irrevocable e indiscutible de él, queda investido como tal sin contradición, que si de ello resulta perjuicio a tercero, el Egitado mediante el fondo de seguridad de que hablaremos más adejante, es quien indemniza los perjuicios que pueden resultar.

El artículo 33 de la ley de 1861 nos dice:

"Todo certificado de título debidamente sellado y firmado
por el Registrar General hara prueba en justicia de su contenido y de su matriculación, y hará fe de que la persona de signada está; realmente investida de los dereches en élespe-

cificados...Consequente el artículo 133 establece: "Ninguna acción de evicción será admitida contra el propietario matigiculado y que la manifestación en justicia del título constituíra un obstácule absoluto a la acción intentada contra la persona designada como propietaria"...Estas disposiciones son categóricas...Excluyen toda acción revocatoria de losdderechos de propiedad porbados por los certificados de títulos sin entrar a distinguir las diversas especies de revocaciones y reivindicaciones, como tampoco las relaciones de derecho existente entre el demandante y el titular del certificado de matriculación.

El certificado del título para que conserve su valor probatorio, es necesario que a través de las divermas as mutuaciones que sufre la propiedad marche continuamente de scuerdo con el registro.—Por esto es que se ha estableci do la no existencia de derecho alguno sobre el inmueble miquitas no haya sido inscripto en el registro y en el certificado.—Besson cree que esto es insudiciente para los actos cuya inscripción deba hacerse independientemente de la volujutad del propietario y a veces contra su soluntad y considera más conveniente la solución de la ley de Túnes, que ordens la notificación del hecho al propietario y niega toda inscripción, mientras el certificado del título no haya sido puesto de acuerdo con el registro.

D(-TRASNNISION DE LA PROPIEDAD RAIZ Y CONSTITUCION DE DERE-CHOS REALES.-LA INSCRIPCION.-El carácter absoluto que revigten los certificados estudiades anteriormente facilita y en consequencia acelera la transmisión de la propiedad raís yls constitución de derechos reales.-La ley australiaba lo mismo que el derecho moderno alemán, dispone que estas operaciones inmobiliarias no pueden tener lugar sino mediante la inscripción en los registros territoriales.-No es el contrato, sino la inscripción becha en el certificado del título lo que transmite la propiedad inmueble.

En tanto que en Alemania en cada transferencia de la propiedad raís, es necesario la redacción de un instrumento dexexáditax autéptico, en Australia todo se reduce a operaciones materiales análogas a las relativas a la transferencia de un título nominativo derenta.

No se necesario la intervención de escribanos tode persona de instrucción mediana puede proceder por si à misma a realizar las diversas actos necesarios para la trang ferencia del inmueble.—Es suficiente enviar al Registro el certificado de título acompañado, de un escrito de enajenacio redecatado de souerdo con modelos fijado por la ley misma.—

Mediante la cantidad de......que he recibido de E.T. de que otorgo carta de pago, transfiero al citado E.T. todos mis derechos sobre el inmueble.-En fe de le cual firmo.

Hecho en...de -....de.....19...

Frimado el día,mes y año que se expresa por el citado A.B. en presencia de G.H.

(Firma)*

Este escrito va firmado por el vendedor y por el comprador, debiéndo extenderse ante un Jues de Pas u otro fundionacio público que lo legalisa con su firma.—El acte p puede también efectuarse ante un testigo que se ratifique en forma ente uno de los funcionarios citados.

Una vez en la oficina -a la qual puede hacer es la remisión por correc- as examina el documento para determinar si es suficientemente claro y explícito, si las personas tienen capacidadlegal para contratar, si no as ha presentado algún "Caveat" oponiándose a enajenaciones, etc...

Se denomina "Caveat" a las oposiciones formuladas por terceros a la matriculación o a la inscripción
y producidas dentro de las plasos legales.—De acuerdo con
lo dispuesto en el artículo 34 el "Registrar" notifica la oposición el que requiera el certificado de título y suspende todo precedmiento hasta que el Tribunal resuleva la opesición o el opositor desista de ella.—Un plaso de tres meses
le es acordado, para que justifique haber realizado las dilijencias respectivas ante los tribunales para probar sus derechos.—Vencido ese plaso si no justifica lo expresado o no
exhibe al "Registrar undecreto judicial suspendiando el registro, la oposición queda prescripta.

La lagislación previó el caso de las oposiciones antojadisas y al fin de evitar los perjudios consiguientes para el verdaero propietario, autoriza al "Registaf
a rechasar les que no sean suficientemente fundadas.-En este caso el opositor tiene el derecho de exigir se le manifi-

bunnique con citación del "Registrar" resuelve lo que corresponde.

La oposición se produce no solamente en el caso de la matriculación sino tambeín en el de inscripción postrior por actos translativos o constitutivos de derechos sobre un inmueble.—Se notifica el hecho a l interesado que puede citar al opositor ante el Tribumal para la resolución pertinente.—Mientras se sustancia la oposición no se puede verificar inscripción alguna.—La ley sanciona una penalidad (multa)para las oposiciones infundadas.

Tanto en Australia como en Alemania, el encar gado del registro no puede desempeñar un papel pasivo; los efectos radicales de la inscripción le obliga a desempeñar funciones análogas a las del "Grundbuchrichter".

Si la enajenación es total y no hay obstáculos que se opongan a la inscripción, se procede a efectuarla
en el registro, en la hoja correspondiente del inmueble, entregándose un nuevo certificado al adquirente o bien consta
tando la transferencia en el anterior por medio de un endeso verificado por el "Registrar" según lo solicites intere
sado.-Hasta 1890, en la colonia de Victoria, la ley exigía
que en todos los assos se expidiera un nuevo certificado, pe
ro por ley de ese año su legislación quedó sequiparada a la
de las otras colonias sustralianas, permitiendose el endoses
lo que movilizacen alto grado la propiedad territorial.

Si la venta del inmueble es parcial se abre una cuanta especialen el registro para la porción enajena-da, se expide un certificado al aquirente, pudiendo exijir el vendeder uno nuevo, en cuyo caso se anula totalmente el antiguo, si no prefiere conservar el anterior, anulado en cua to a la parte de que se ha desprendido.

438

Se sigue un procedimiento análogo parallas é demás transacciones y hechos jurídicos concernientes a la p propieded matriculada, tal como: el arrendamiento, el "mortga-ge", la "incumbrance", las cesiones y resciones de arrendamien tos, las transferencias por contrato de matrimonio, testamento, succesiones, sentencias, etc...

Se remite al registro el certificado del título y dos ejemplares del momorandum que indica el derecho
que se ha de inectibir, según el siguiente modelo:

"Yo, A.B. (sigue como el modelo de la venta, h hasta Gobernador de la Colénia) a E.D.

En atención a que C.D. (aquí sus circunstancias personales)me ha prestado hoy la suma de.....que declaro haber recibido, me obligo a devolver la misma cantidad el díadel9...y además a pagerle les intereses de la misma a....por lOC anual; en pagos iguales lesde cada ño; en fin (aquí indicar las alausulas particulares y las condiciones implícitas previstas por el Real Property Act del que se quieran escluir o modificar).

Y en la acguridad de los referidos pagos de principal e intereses, hipoteco por la presente, a favor del citado C.D. todos mis derechos sobre el mencionado inmueble

En fe de la caul firma El día...de.....de 19...

(Firma)

Virmado por el nombrado A.B. deudor en el día de hoy....de 19... en presencia de C.H. (Firma)

Une de esos ejemplares esnaturalmente entregado al acreedor hipotecario, locatario, etc...el otro es retenido en la Oficina haciándose constar en ambos la inscrip ción verificada en el Registro y en el Certificado del título.-Solo es restituído al propietario al terminarse el compromiso contraído, presentándose a la oficina el duplicado
del memoradum conservado por el acresdor o locatario, con la
constancia de la resicion o pago.-La canuelación del compre
miso es entonces anotada en el registro yé en el certificade
del título.

En las transferemias mortis causa el herede so o legatario envía al registro los documentos justificativos de su derecho; sai, si es un legatario presentara el testamento acompañado del "probate", que es un soto por el cual
la sutoridad judicial certifica la sutentividad del testames
to y ordena su ejecución.—Se publican edictos en álos disrios y si dentro del termino de un mes no se efectúa oposición alguna, el heredero o legatario es inscripto en el lugar del "de cujus" en el registto y se le entrega a su nombre un nuevo certificado de título.—En Adelaída el título
de propiedad se otorga al curador o administrador de la herencia e albacea, por cuenta de los verdaderos beneficiarios
y a título de fideicomisario.

Todo propietario inscripto si asi lo desea puede reunir en un solo certificado los títulos relativos a verios inmuebles contiguos.—Inversamente puede obtener en cambio de su único certificado tantos otros como subdivisio nes de su inmueble pretenda realizar mediante una módica retribución.—Si se trata de resuplazar ym certificado extraviado o destruído, el titular debe explicar en su solicitud las circunstancias del estravío o destrucción.—Después de un examen de los "solicitors", sumario y publicaciones, el "Registrar" entrega al interesado, un certificado provisorio consistente en la copia literal del título de propiedad ina cripto em el registro-matriz.

El derecho de investigación tan pareimenicas mente medido al público en la mayoría de las legisalciones hipotecarias de Europa es en Austrelia, libre de toda restricción.-Es permitido a cualquiera persona hacerse comunicar el registro-matris sin tener necesidad de justificar previa mente au calidad de parte o el interés que puede impusisarac a consultar al registro .- El que deses averiguar alhún antege dente no tiene más que formular verbalmente su pedido, pagaddo en wambio de la información, de 8 a 5 ah aegún la impostar cia de la pregunta, realizando personalmente la investigación bajo la dirección de un empleado de la oficina. E)-EFECTOS DE LA INSCRIPCION.-La lay Torrens consagra efectos mas absolutos que la legislación prusiana, en cuanto a les consecuencias de la inscripción.-No admite la nulidad entre las partes de una trasmisión operada en virtud de un título resoluble.-La lay prusiana establece que unnicamente los terceros se benefician de la inscripción de un título que reviste vicios que lo hagan anulable.-La ley australiana considera que la designación en el título de propiedad de que Fulano de Tal es el propietario, constituye un obstáoulo absoluto contra toda anulación seaentre las partes sea respecto de terceros.

Los artículos 33 y 133 de la ley dictada pera South Australia establece que el certificado de título hace plena fe en justicia; que no se admite demanda de reivindicación contra el propietario inscripto y que la presentación en jucio del certificado demostrará de un modo absoluto a quien corresponde la propiedad.—Les únicas cammas de reivindicación admitidas sontla matriculación operada fraudulentemente, el error de deslinde, las demandas entabladas por un propietario portador de un certificado de título anterio y sún en esta miema hipotesia, los terceros de buena fe no

441

152

pueden ser alcanzados por las consecuancias de esos actos.

El artículo 43 dice que no hay constitución de hipotecas ni traenferencias de propiedad antes de la inscirpción.—Este principio es desarrollado por el atículo 44 el cual estatuye que cualquiera que sea el origen de los descenhos de otras personas sobre el inmueble, éste no estará sujeto más que a las cargas, derechos y servidumbres que apa rescan en el folio matriculado, con las excepciones taxativamente enumeradas en la misma ley.—Todo esto as complementa con el artículo 109, al decri que el cesionario a título gratuito u oneroso, salvo el caso de fraude, está asalvo de toda reclamación relativa a derechos que no constená/en el registro.

Los desens de Torrens, al idear su sistema se han cumplido.—Las inscripciones revestidas de un valor probatorio absoluto permiten peproducir las palabras del autor
del sistema: "El título es comparable a un lingote de oro.—Es
necesario para cada transferencia ensayarlo y pesarlo y para esto quitarle un pedaso.—Pero una vez que ha pasado por
la Casa de Moneda este lingote transformado en moneda legal
puede paser de mano en mano sin desgastes y sin perdidas de
tiempo.—El registro y la entrega del título es igual al sello de la moneda".

Il propietario lesionado en sus intereses, só lo tiene una acción de indemnización contra el Estado, quien ha constituído un "fondo de seguridad" máximum mediante un derecho de medio penique por libra (3%°) sobre el valor del inmueble matriculado.—Las acciones de indemnizaciones no son admitidas con facilidad; el demandante debe probar no so lamente que ha sufrido un perjuicio sino que este proviene de un error de la administración.—El fondo de seguridad ha

permanecido casi intacto en la mayoría de los estados austeslianos demostrando las estadisticas que durante un buen número de años eclo hubo que pagar tras cantidades que suma ban 2504 a mientras que el fondo membionado ascendía a la fama de 180.000 £.

Besson, en la obra ya citada, dice: "La autoridad en cierto modo absoluta, que se da a los títulos expedidos de souerdo con el Act Torrens, simplifica y acelera simplemente el procedimiento de las transferencias y de las transacciones que tienen por objeto la propiedad matriculada .- In la ley australiana, como en el moderno derecho aleman aseque, oiraildomni las choeses nugin desecho real inmobiliario, empesa do por el de propiedad, puede ser trasmitido, constituído e e extinguido, sún entre las partes contratantes, sino por vía de inscripción en el Registro.-No en el contrato, es la anscripción operada en el certificada de título y en el registro lo que realisa la transferencia de la propiedad matricu lada.-Pero, mientras que, en Alemania necesita una nueva inve Miura, subordinada ella misman laredacción de un instrumento auténtico y suma verificación profunda por el "Grundbuch richter", de la validez de la declaración de "dessaisine", en Australia todo se reduce e algunas operaciones materiales sensiblements enálogés a las que se efectúan en la transfe rencia de untítulo de renta nominativa".

F)-MOVILIZACION DEL CREDITO REAL.-La obtanción de capitales mediante garantía de la propiedad raís encuentra en cata sistema, facilidades extraordinarias que redundan en beneficio de las partes contratantes.-El acreedor posee una segun ridad mayor de la solides de su crédito y recupera fácilmente sus capitales; el deudor soporta un interés más reducido por la disminución de la prima % seguro.

Para constituir un gravamen de hipoteca, es suficiente remitir el certificado de título y dos ejemplares del correspondiente memorandum, uno de los quales permanece en el registro, remisiandose el otro al acreedor.—El certificado de título es devuelto al propietario, pero lleva constancia del gravamen constituído sobre el bien raís que representa.—El acreedor hipotecario cede au derecho mediante el endo so del memorandum, en la forma prescripta por le ley, debiendo au nuevo tenedor, una vez certificada la firma del cedente, remitirlo al Registar para la correspondiente anotación en el folio del inmueble.—No se exige la registración en el certificado del título, pues este se halla en poder del propietario y no se posible hacer depender de su buena voluntad la eficacia de esta transferencia.

La falta de concordancia entre el título y los registros no es un hacho de importancia.—Lo que interesa a los terceros es saber si tal so cual inmueble soporta un gravamen determinado con indicación de su monto.—Aqui la hipoteca sólo se modifica en el nombre del tenedor del derecho cambia el acresdor, paro se mantienen las demas condiciones del contrato.—Ferron dica con verdad que esta discordancia es momentánes, pues el propietario no puede realizar operación alguna con su título hasta tanto no regularice su situación.

Se ha llegado a la perfección.-El acreedor hi potecario encuentra establecido un regimen inmobiliario perfecto que hace desaparecer el temor de una posible reivindicación que anulando el título de propiedad del deudor haría iluentia eu garantía.-Además, con facilidad recupara sus cappitales y no teme la existencia de otros gravamenes que discinuyen el valor venal de su garantía, puesto que todas las

cargas que soporte la propiedad estarán inscriptas en el registro, que se halla a disposición del público en general, cin ninguna restricción..-El deudor se ve beneficiado a su vez, por las condiciones más favorables en que man consigue crédito y le se posible comodemente liberar su finca.

La reforma notable de Torrena no se ha limitado a establecer un régimen hipotecario perfecto, sino que creó una forma original de orédito, llamada la "mortgage in equity", que ofrece mucha semejansa con el warrants.

Ex deudor remite al prestamista un certificado de título acompañado del memorandum citado anteriormente, pero no se hace efectuar la inscripción, le basta al acreedor conservar en supoder los dos documentos mencionados.—

Puede, también, con el objeto de procurarse una garantía múna mayor, formalizar oposición ante el "registrar" para que ne se inscriba derecho alguno, durante caerto plazo ordinariamente de 40 días desde que el Registrar lo haya interpelado para que se regularios su hipoteca.—Si durante estos plazos se le ha pagade restituye el certificado y el memorandum al deudor; en caso contrario, tiene el camino expidito para requerir la inscripción de su hipoteca.

Ventajosa para el acreedor y el deudor.-El primero obtiene una garantía absoluta, pues mientras tenga an au poder, el certificado del título, el deudor no puede ejecutar acto alguno que implique disposición del inmueble; así se ve a cubi erto detod riesgo y su seguridad será mayor si se ha verificado la correspondiente oposición.-El deudor a su vez ha obtenido el dinero que necesitaba muchas veces por un período de tiempo reducido para atender necesidades del momento, sin ther querecurrir a una hipoteca cuya publicidad podría redundar en perjucio de su crédito personal.

Sir Rébert Torrens manejó acertadamente la publicidad y la clandestinidad, sabiendo consagrar uno u otro principio en sus debidas oportunidades.—Aqui sanciona la clandestinidad mantiene secreta una carga que pesa sobre un insueble, pero sin perjuicios posibles para los terceros adquirantes de derechos reales, dada la absoluta imposibilidad de constituir—los por parte del propietario, por no tener en su poder el ce; tificado de título que expresa su derecho de propiedad.

La práctica ha demostrado la ventaja de este eiexema.—En 1879 en la Cámara de los Comunes declaraba Sir Arthour Blyth que, en la administración de un banco dedicado especialmente a este género de operaciones, no había encontra do, enel especio de veinte años, dificultad alguna.

G)-ORGANIZACIÓN DE LAS OFICINAS DE LOS REGISTROS.—En las co-

G)-ORGANIZACIÓN DE LAS OFICINAS DE LOS REGISTROS.-En las colonias sustralianas con excepción de Nueva Zeelandia, el trabajo de la matriculación y de la inscripción está concentrado en una Oficina única establecida en la capital de la codonia.-En Nueva Zelandia se ha creado una oficina en cada distrito.-A pesar de la gran extensión de territorio que debe atender cada oficina y el número importante importante de inscripciones que realiza, hasta la fecha han cumplido sin ed stáculo alguno los finas para los cualos han sido establecidos.-

El Registrar General de Vicátoria ha podido en 1881 con 8 revisadores,5 geometras,40 escribientes y 12 supernumerarios, otorgar 13977 certificados de títulos y realisar 48303 inscripciones, sin contar con las copias solicitar das.—Este resultado proviene de la inscripción resumidad que ha reemplazada a la transcripción total del título; y a la excelente distribución del trabajo entre el personal empleado en la oficina del Registrar General.

A cada categoría de empleados les corresponde atribuciones netamente distintas: unos, encargados de examinar las dificultades de carácter jurídico que pueden presentar-se; etros, realizan las inscripciones llevando los índices y registros; y los hay asimismo dedicados a las investigaciones Esta especialización permite que la oficina desempeño sus funciones mecanicamente y con la certesa y regularidad de n una máquina de inscribir y catalogar, según la expresión de Maxwell.

Este personal es ampliamente remunerado .-El estipendio de los empleos superiores, varía de 450 a 800 £ por año.-Los escribientes encargados de investigaciones 330 los encargados de las anotaciones, 160 £ y los supernumamas rios, ouyas funciones se limitan a la entrega y recepción de los documentos que trasmite el público por la oficina reciba 50 £.-Esta remuneración suficiente ha contribuido también al buen éxito del sistema Torrens, pues Maxwell dice que "Debem mos remunerarlos convenientemente, recompensar sus buen os sez vicios, tratarlos nostros mismos con una marcada consideramición, pues acostumbrará al público a respectarlo en el desem peño de us funciones".

El Registrar General ne desempeña una función paeiva y si bien no tiene la categoría de juez y no forma parte de la jerarquía judicial, el Act Torrena le impone la obligación de discutir el valor jurídico de les "deeda" pre sentados para la matriculación, asegurar en cada transferencia, que ningún obstáculo es opone a la inscripción, que el acto ha sido otorgado con regularidad y que las partes cont tratantes tenía capacidad para contratar.—La carencia de jui tificativos necesarios puede ser causa suficiente para que el Registrar suspenda la matriculación o inscripción hasta tanto no se haya rectificado el error o suprimida la defec-

tuesidad.—Su desición solamente puede ser modificada per una apelación.—Tiene el derecho de citar, so pena de multa, a les acreedores o titulares de derechis reales y de intirmarlos a presentar los documentos que poseyeran y que estuvieran ra lacionados con la matriculación solicitada.—Le es permitido exigir el juramento o una atestación escrita de la sinceridad de las manifestaciones por parte de las personas citadas.

Las copias de las actas que otorga, relativas a un bien raís inscripto, hacen fe.

Las funciones del Registrar pueden compararse con las del jues fundiario prusiano con esta diferencia: el "Grundbuchrichther" es un jues en toda la extensión de la palabra, mientras que el Registrar no es sino un funcionario administrativo.

E)-CRITICAS FORMULADAS Y RESULTADOS DEL SISTEMA.-Después del estudio que gemos realisado, podemos afirmar sin temor de equivocarnos que el sistema Torrens constituye en ála actua lidad el más perfecto régimen civil inmobiliario, lo que no ha sido obítce para suffir una serie de oríticas refutadas todas con éxito.

La seguridad necesaria para la répida circulación de los valores, la obtienen acreedores y adquirentes mediante una publicidad absoluta y por el hecho de que el insueble matriculado no soporta más gravámenes ni derechos reales que los inscriptos en los libros territoriales.

El certificado del título de propiedad en un prueba irrefutable del derecho de su poseedor.-Ni el compra dor ni el acreedor tienen que precouparse de los orígnes de la propiedad y de sus antiguos poseedores.

Mediante la ley australiana la rapidez de la transacciones se realisa por la existencia de un certificad que expresa la situación física, jurídica y economica del

770 -

inmueble y que puede transferirse con la misma facilidad que un título de renta nominativo.

Los gastos están reducidos a su minima expresión.—Se calcula en 2 franços y medio como minimum y 25 francos como maximum.—En Francia cada transmisión de la propiedad raís representa gastos estimados en el 10% de su valor, demanera que en 10 transferencias del dominio, ha sido consumido integramente por la buroáforacia

Le mejor comprobación de la bondad del sistema que estudiamos es la cantidad de propietarios que se han incorporado al nuevo régimen, recordando lo que ya manifesta mos de que no se obligatorio sino facultativo.—Algunas cif fras demuestran esta afrimación.—En la colonia de New South Wales el número de transacciones inscriptas de conformidad con el Act que eran en 1876 de 4551 ha aumentado a 6788 en 1879 y a 11008 en 1881,o sea un promedio de aumento de 142% en un período de seis años.—En South Australia la progresínz es aún mas acentuadarlas inscripciones depués de haber oscilado entre 7000 y 8000 en los comiensos de la aplicación de la ley, alcanzaban en 1881 a 22000 anuales o sea un acrecentamiento del 175%.—En la colonia de Queensland, las inscripciones quer eran de 2965 en 1862, llegaron a 6194 en 1873 y 14505 en 1879, lo que da manx un aumento del 390%.

Los hechos pueden por si solos ya rebatir ya toda argumentación más o memos sofística que se le haya producido a su respecto.-El sistema se afrima con una vitalidad asomby esa y una fuerza de expansión extraordinaria lo que desviestra la bondad de los principios que consagra y la inferioridad de las críticas formuladas por juriconsultes empapados de los principios romanos o en defensa de los interreses elsionados de colectividades profesionales.

Los juricensultes le reprochan subordinar les dereches reales a les intereses de les terseres adqui-

rentes o compradores, afregando además el peligro de las ingeripciones fraudulentas o erroneas en perjucio del verdadge ro propietario, tanto más cuanto que suprime la intervención de sos notarios.

La más capciosa de estas críticas es sin dud; alguna, la que considera al sistema Torrens injusto e condus cente a una verdadera expoliación del propietario.-El pri; cipio dundamental de la ley gustraliana es que, desde el día en el cual se operó la matriculación y se ha otorgado el c certificado del título la persona a cuyo favor se realisan esas operaciones es considerado propietario definitivo e ins tacable.-Si como consequencia de un error o de una confabulación delesa, el Registrar ha matriculado alguien que no ra el verdadero propietazio, el legítimo tenedor del derecho . de propiedad será expropiado.-iSe podría aceptar los principios de una ley que nos llevara a tales resultados? LEs permito anular un derecho de propiedad en virtud de un interés economico?Si se plantea el problema en estos términosmes in dudable que la solución sería negativa .- La equidad debe pri mar sobre submx qualquier otra consideración .- La justicia no debe desaparecer en virtud de razones económicas, al contrario ambos principios deben coordinarse y adaptarse siempre a las soluciones equitativas.

ião exacto afirmar que el Act Torrens produce las consecuencias que alarman a sua detratores? Nada le
comprueba y lo induce a creer.-Las precauciones minuciosas
de la legislación de Australia evita toda matriculación o i
inscricpción perjudicial al verdadero propietario, quien com
serva siempre una acción de indemnisación contra el estado,
cuando el daño sufrido proviniese de culpa de la administra
ción.-Los años transcurridos no ofrecen casi ejemplo alguno
de propietarios lesionados en sus intereses; esto se asestigua, con las reducidisimas acciones intentadas contra el fon-

do de seguridad.-La ley no prohibe la intervención de notarios o de otros profesionales, intermediarios entre los partiqualares y las oficinas de registro; pero la sencilles de los
procedimientos hace que frequentemente el público omita su
dirija
intervención y se manigam directamente al Registrar General.

Es de resultados tan benéficos para la conselidación de la propiedad raís, contribueyendo a facilitar la división de la propiedad, por la rapides de las transacciones y también a la mejor explotación del suelo por la movilisación del crédito real, que su implantación se va extendiendo cada vez mas en todos los países progresistas.

La oposición que encuentra este sistema se explica en parte por el temor a lo nuevo [misoneismo] que es tan común, aún entre los espirítus superiores y también en l los intereses egoistas de cierto gramio que vería desaparecer una fuente importante de recusos personales .- Ivan Guyot en el Journal des Economistes, año 1882, ha escrito, a este r respecto una frase muy annak espiritual: "Es cierto, dice, que quando Sir Robert R. Torrens propuso la aplicación de su sis tema en Australia encontró una ardiente oposición de parte de los solicitors.-Es una oposición análoga a la de los antiguos postillones contra los ferrocarriles.-Los escribanes y compañías de seguros sobre los riesgos de la propiedad, son a la ley Torrens lo que fueron los bateleros de Weser al wapor, le que hes empresarios de transporte al invento de Stepherson .- Y asi como el triunfo de aquellos hubiera importade la supremação de la carreta y del buque a vela, el de los pri meros importaría recongeer que la tierra no puede negociarse con la misma fabilidad y seguridad que les valores del crédito nominativo.

LEGISLACION BRITANICA.

Ademas de las legislaciones de los paises que hemos estudiado y que constituyen los tres sistemas típicos del régimen civil inmobiliario, merece especial atenção la legislación consagrada en el Reine Unido de la Gran Brets Ma,-Esto es el motivo que nos induce a estudiarlo en este gapítulo.

La Gran Bretaña no podía permanecer indiferente a la ley de Torrene; el ejemplo de sue colonias y los incommentes que resultan del sistema de clandestinidad, puge tos de relacve en estos últimos tiempos por la rápida sudiyi sión del suelo operada por leyes ad hoc; y la orisis aguda que ha obligado a los grandes propietarios a acudir al crédito la han llevado a modificar el régimen inmobiliario por una ley en vigencia desde al le de enero de 1898.

reforma que esbosa Jacques Dumas en un artículo publicado en la "Revista Política Y Parlamentaria" en el año 1898.—Admitida, dice, la idea de crear un registro público por el debieran pasar todas las constituciones de derechos reales, quedaba pe esber en qué medida el registro haría plena fe de sus mencio nes.—18ería suficiente la matriculación para que el acto fue ra instacable contra todos? o ipodrían los interesados conte testar y hasta anular una inscripción hecha? La primera solución correspende a la ley Torens, la segunda al regimen inmobiliario frances.

La primera debía ser preferida pero también era necesario ne sanoionar una injusticiajun propietario ne
puede quedar despojado de su propiedad aún en nombre de la

legalidad por el molo efecto de la inscripción de un títule hecha quisa sin su conocimiento.-Conciliar estos dos extremos fue el objetivo del legislador.

La nueva ley ha obviado con mucha diplemacia estos dde inconvenientes, limitándose a declarar que, todo propietario matriculado tendrá la seguridad, no precisamente de ser mantenido en posesión del inmueble, cuendo se produzean contestaciones fundadas discutiendo su derecho, como sucede en el Act Torrens, sino de ser indemnisado por el Estado, del las consecuencias de una evoción provocada por una causa ha biente con mayor derecho. La indemnisación en la seguridad con que orenta todo aquel que hace matricular su título de propiedad. A falta de la cosa misma tiene la seguridad de ob tener su equivalente en dinero.

La sanción de la ley britanica puede consige rarse sfuciente para poner la propiedad al abrigo de los riesgos y dudas paralizantes de la circulación de los inmugibles.—El verdadero propietario puede hacer valer siempre sus justas pretensiones.

Esto constituye la variante notable que ofrece la legislación britanica respecto de la australiana.--El principio de la indemnización está consagrado en ambes sitemas pero ofrece esta notable diferencia fundamental.-

El sistema Torrens amite el mantenimiento en la posesión del adquirente de buena fe, mun en presencia del verdadero propietario, que sa quien tiene derecho a la indemnización.—En la Gran Bretafia, sucede precisamente lo contras rio: al propietario se le restituye su propiedad raís y se in demniza al adquirente de buena fe.

Be ha solucionado asi el problema de no perjudicar los derechos del verdadero propietario por el prurito de garantir el interes de tecreses. La ley no es obligatoria, pero tempoes es pura mente facultativa.

Si bien es cierto que ha sido promulgada pare tedo el reine de la Gran Bretaña, ha quedado subordinada al principio de la opóción local. Cada Consejo de Condado tiene el derecho de reclamar su vigencia dentro de su jurisdiccios , despues del cumplimiento de ciertas formalidades y plazos, un decreto real la hace obligatoria para ese Condado.

El Quasejo del Condado de Londres del 15 de febrero de 1898 por mayoría de 73 votes contra 36 resolvió la aplicación de la ley, funcionando en conseguencia la matriculación de una manera general y absoluta en la capital del Reino Unido.

En Alemania, la base fundamental del régimen inmobiliario es el catastro, en Inglaterra lo mismo que en Australia, han eludide la dificultad producida por su carenocia, al exgir que los propietarios al solicitar la matricula, ción lo hagan presentando un plano regular de sus inmuebles Este antecedente es de mucha importancia para nuestro país en que carecemos de catastro, para demostrar que sería un inconveniente para la implantación del sistema Torrens.

IV PARTE.

REFORMAS A NUESTRO REGIMEN CIVIL INNOBILIARIO.

455

DIVERSOS PROYECTOS DEREFORMAS.

Nuestro régimen civil inmobiliario, cuya crítica detallada hemos hecho en la segunda parte de esta tesis
fue objeto de diversos estudios tendientes a su modificaciós
muchas veces ein entrar de llene en el problema para darle
una solución definitiva, admitiéndose solamente paliativos. ge
mo queriendo ignorar las causas fundamentales de sus dasastrosas consequencias.

Es necesario sustituir el existente en su casi totalidad abandonandose prejuicios y sin misoneísmo ni excesiva admiración hacia los códigos que en su éppoca respondiedon a necesidades económicas y sociales, pero que en la actualidad son insuficientes.

En el Parlamento argentino se planteó muchas veces la necesidad de la reforma. Las opiniones han estado divididas en cuanto a los medios de realizarla.

En 1897 bajo la presidencia del Dr.José E.
Uriburu, su ministro de hachienda, Dr. Venceslao Escalante, semetió a la consideración de la Cámara de Diputados un proyecto de ley tendiente a facilitar el cobro judicial de los créditos hipotecarios.—Enel mensaje con que acompañaba el proyecto de ley, el Dr. Escalante establecía que era indispensable facilitar la circulación del crédito hipotecario, visulumbrando la necesidad de transferir en el futuro, la propia dad raís mediante endosos.—Consideraba que la difícil realitación por vía ejecutiva de los créditos hipotecarios, haccía sumentar la tasa del interés dificultando la liberación de la propiedad territorial gravada.

Serechasé este proyecte por una supuesta cen tradicción con el Código Civil, diciéndose entonces en el Parlamento que "si se quería que el crédito territorial se difundiera en las proporciones que el país requería. que afly yeran capital de para aplicarse a la propiedad inmueble que sirve de base a nuestras dos in dustrias principales, era indispensable remover los obstáculos considerables que el procedimiento opone a la rapides y seguro cobro de los créditos hipotecarios. ".-Aunque se hubiera sancionado la reforma, no se habría obtenido los halaguenos resultados prometidos por el Dr. Escalante, pues queda ban subsistente todas las causas fundamentales expuestas en la segunda patte de este estudio, provenientes de nuestro de fectueso régimen civil inmobiliario.

Al año siguiente, este proyecto volsió a la Cámara, desdoblándose. Uno se refirió al Código de Procedimi ento, otro a medificaciones del Código Civil. La reforma fra casó.

Sáncionandose los proyectos del Dr. Escalante se hubiera conseguido satisfacer la necesidad de econominar trámites y defender al acreedor de la mala fe del deudor.

En 1899 el Dr. El eodoro Lobos (diputado nacional) comprendiendo que la solución del problema, se encentraba en la modificación del régimen de la propiedad, entró
de llene en la reforma y presentó da el 11 de setiembre del
mismo año a la Cámara de Diputades un proyecto de ley por
el cual se incorporaba al Código Civil un artículo (4062)
que establecía que "en todos lescasos en que el Código exijiera la tradición en la constitución o transmisión de derg
chos reales sobre inmuebles sólo se jusgaba hecha por la inseripción en el Registro de la Porpiedad de los respectivos
instrumentos publicos".

Rete proyecto si se hubiera convertido en leg habría importado un adelanto considerable en el camino de

457

la reforma, suprimiendo como innecesario el requisíta de la tradición y haciendo desapasecer el esrácter inconstitucional que reviste el Registro de la Propiedad.

Em E901 el diputado Argerich reproduce los dos proyectos del Dr. Escalante con modificaciones relativas a los gastos de sefrituración.—El Dr. Galeano, miembro informante de la Comisión de Legislación, decía en esas dircunstracias que la reforma hipotecaria, era una especia de exigentos pública, incurriendo en el mismo egror que el Dr. Escalante al suponer que la organización del régimen hipotecario es distinta e independiente del regimen de la propiedad.—Consideraba que el origen de los inconvenientes del actual sistema hipotecario estaba en los gastos e impuestos que gravitan sobre la constitución y cancelación de las hipotecas, clvidándose de la acción reivindicatoria, verdadero cancer que corree al orédito real.

Ex 1911 eiendo ministro de Agricultura el Dr.Eleodoro Lobos, volvió a presentar el proyecto no sancionado en 1899 sin obtener tampoco resultado alguno: tal es la apatía caracterisítica de nuestras cámaras.

Estas son las diversas tentativas de reforma habidas hasta la Mecha, respecto de nuestro régimen de la propiedad raís, de las cuales , la única que consideró el problema en su aspecto exacto fue el Dr.E.Lobos, quien modificaba la base para obtener una superstructura perfecta, mien tras que los demás creían obtener un resultado benéfico, reformando la superstructura y dejándola descansar sobre una base vacilante, carcomida por sus consecuencias decastroses. Se plantesba al revés el problema el legislador, arquieto caprichese consecuencias el techo del edificie legislativo, dejando agrietadas sus bases.—El derrumbe se impone; la responda a los principios economicos y legislativos modernos.

458

SINTESIS DE LOS PRINCIPIOS QUE DEBEN INSPIRAR LA REFORMA DE NUESTRO SISTEMA INHOBILIARIO.

La tierra constituye por el momento nuestra principal riqueza.-La planitud de su potenciasconómica se obtiene mediante el concurso simultáneo de hombres y capita les que la fertilisan y hacen producir todos aquallos productos indispensables para la existencia humana. - Este consorcio da admirables resultados.

La inmigración constituye el medio más rápid do para obtener los hombres que con su labor han de fecundisar la tierra.-Los esfuersos del estadista es favorecerla mediante instituciones que garantiven el éxito de su tarea. Facilidades para la adquisición de la tierra y seguridad en el ejercicio del derecho de propistad, se sin duda alguna el sistema más acertado para atraer la inmigración.

La tierra da sus mejores fautos, cuando es trabajada con amor y solamente se ama dentro de nuestra organización economico-social actual lo que se poses 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 labes mejores resultados que si dedicara aus actividades a la explotación de terremos arrendados.

Desgraciadamente nuestro régimen de propiedad no facilita al inmigrante o al radicado ya en el país, la facil y segura edquisición de la tierra.-Exige cada día mayores eacrificies y desvelos y cuando dichoso el labrador ee encuetra peseyendo una finca, aparece la demanda reivindicatoria, consecuencia de un vicio oculto que afectaba al

iqué dirá el inmigrante anteligente, de una páis que no lo proteje en el gace de los frutos de su labor

La tierre necesita para prandi producir no solamente el esfuerso constante y fecundo del hombre sigo también la inversión de capitales que devuelve transformados en diversos productos.

carece de capitales ynecesita obtenerlos mediante el crédito, dando como garantía su propiedad territorial.—El defectuose régimen legal, como ya lo hemos demostrado, hace que so
lo se obtenga a precies elevados y en condiciones apremiantes que imposibilitan liberar la propiedad raís de sus gravvámenes.

El precio de los productos se encarece y nos encontramos en una situación desventajosa eb la lucha por la supremacia de los productos nacionales en los mercados extranjeros. Deberíamos ser el granero del mundo, Sin embar go, carecemos de trigo en abundancia y si muchos son los fag tores que concurren a esta situación, uno de ellos es sin du da el régimen inmobiliario sancionado por nuestro Código Ci vil que dificulta a los agricultores el ser propietarios de la parcela de tierra que cultivan y una vez que la adquiera entorpece su explotación, por la falta de capitales y las condiciones excesivas en que sólo consiguen obtenerlos.

La reforma se impone.-Rasoneseconómicas pode rocicimas la prestijia.-Debe abandonarse el respecto execuja vo a los códigos y el temet a lo nueve, lansandose valientemente en la senda del progreso, a pesar de opiniones muterisadas que consideran excelente el régimen actual.-Las generaciones presentes y futuras desprendiéndose de prejucios y vacilaciones propias de etras épocas, habrían de cancionar

un nuevo régimen que respondieran a los principios más adal lantados promulgados hastaahora y que son sinduda alguna los consagrados por el sistema Torrens.

Los fines que debe perseguirse al implantarse esta reforma son:

lo.-Facilitar la adquisición de la tierra, reduciendo les gastos y simplificando los procedimientos.-La seguridad absoluta de ne ser desposeído por motivo alguno de la propiedad adquirida y el conocimiento completo de todas les grava menes que pesan sobre la tierra adquirida, son condiciones indispensables de la reforma.

3°.-Facilitar la explotación de la tierra, por la incorporación de capitales ajenes, obtenidos por el crédito xeal.-La
movilización de este crédito, premitiendo al acreedor recuperar prontemente sus capitales, la reducción de los gastos
simplifacación de los procedimientos, seguridad establecida
por el regiemen de la propiedad y conocimiento de las carggas que grava 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, tendráan su san ción legislativa, mediante la aplicación del sistema Terrens con todas sus favorables consecuencias ya estudiadas, de souerdo con el siguiente plan general.

lo.-Matriculación de la propiedad.-La falta de catastro se salvaría aquí en la forma explicada para Australia.-Haríase obligatoria la matriculación para todas las propiedades objeto de una transacción después de la fecha indicada en la ley.-Las desas podrían ser incorporadas al sistema, de acuer de con la voluntad del propietario.-En esta forma paulatina se evitaría ha acumulación de trabajo en las oficinas de registro.

2.-El propietario matriculado sería inatacable e iimente.

blemente 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 inscripciónes erronéas o fraudulentas.-Se presentarían los títulos existen
tes que serían canjeados por certificados de título, tal com
mo se resliza 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 o/oc)destinada a formar un fondo de indemnisación, que podría ser invertido en títulos de renta pública destinándose las rentas producidas al aumento de dicho fondo.

4º.-Low registros que se establecieran lo serían por inmuebles, llevados en cada departamento, partido o distrito de nu nuestras divisiones políticas.

5°.-La transferencia de la propiedad raís y la constitución de derechos reales y cargas sobre la misma deberían ser ing criptos en los registros para su validas.-Sin la inscripción no se consideraría realisada la operación ni respecte de terceros ni sún entre las partes.-Les contratos de arregidamiente deberían ser inscriptos desde que constituyen una carga para la propiedad.

6°.-No se podría admitirse distinción alguna entre los actos celebrados entre vivos y lo sprovenientes de mortis
causa, ni entre los declarativos y translativos del deminio.
7°.-La inscripción constituíria el elemento probatorio absoluto de la existencia del derecho y de la transferencia
de la propiedad inmueble.

8º.-La cancelación de las cargas eóle podeía considerarse

realizada ouando ella hubiera sido inscripta en les regis-

9°.-Se admitíría 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 enajenarles.

10°.-La transferencia de la propiedad raís por enajenación se haría meidiante el endoso del certificado del título y su inscripción en el registro.

llo.-Las relaciones entre el publico y los registros podrís ser directas o mediante intermediarios, dejando la ley libra do a la voluntad de las partes elejir el procedimiento que jusgaren más conveniente a sus intereses; pero siendo lo suficientemente claro para permitir la aliminación de intermediarios.-A ese efecto las oficinas facilitarían al publico formularios impresos para los diversos actos que antes ellas deberían celebrarse.

13°.—Le constitución de la hipoteca^yde los demás dereches reales se haría mediante la firma por parte del deudoù de un memorandum por duplicade, que se remitíría a la oficina conjuntamente con el certificado de título, para las correspondientes anotadiones.—El certificado detítulo con la centancia del gravamen sería devulto al deudor.—Un ejemplar de memorandum sería entregade al acreedor y el otro se archivaría en la ogicina.—La devolución del ejemplar entregado al acreedor con la conetancia del cumplimiento del compremiso contraíde sería el elemento suficiente para anotar la cancelación del compremiso tanto en el certificade del título como en los registros.

13°.-Se reorganisarían las actuales oficinas de registre, uniformándolas y adáptándolas a la nueva legislación.
14°.-La ley, como es indudable, debería ser nacional y sustituir el actual sistema del Códgio Sivil.

15° .- Los registros serían públicos, permitiéndose su lestur

405

por cualecquier persona, sin necesidad de justificar al mais to de la investigación y mediante una módica retribución.

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

He llegado al términe de milberz labor.-Quimá haya sido excesivo en detalles juri dicos pero la natura leza propia del tema, dirigada a tratar algo extensamente era necesario analizar nuestro régimen para fundamentar seq nómico y jurídicamente su reforma.

Nis deseos serían que nuestros gobernantes r resolvieran iniciar el estudio de los problemas fundamentales que afectan nuestro organismo, para solucionarlos de acuerdo cen los sistemas más avanzados de la época, teniendo
a la vieta sua beneficiosos resultados y las analogías exigatentes entre los países de su aplicación y el nuestro.—En
materia de REGIMEN GIVIL INMOBILIARIO a pesar de la opinión
del Dr.E.S. Zeballos contraria a la aplicación del sistema
Terrens, creo conjuntamente con las afirmaciones de los Drs
Lebos, N. Piñero y J.B. Justo que su adopción sería ventajosa.

Al finalizar, vuelvo a afirmar que la legialación evoluciona, que los principios económicos se transfog
man y per lo tanto las leyes que son su consagración escrit
ta deben medificarse para sancionar aquellas disposiciones
que en cada país responda a sue necesidades y tienden en
el universo a realizar el maximo de bienestar y felicidad
individuales y colectivas.

Les energias humanas, transfromadas en trabajo focundo y noble, deben ser amparadas por leyes protectora que sancionen las más adelantadas reformas y consagren los mejoresprincipios conducentes a la prosperidad y fraternidad humana.

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

INDICE.

Introducción

La Parte.

	Ante	cedentes historicos.		
Capítulo	10	La propiedad territorial en		¥
		la legislación de los pue-		
		blos de Oriente y en Grecia		5
		a)India	5	
		b)Judea	7	
		c)Egipto	9	
		d)Grecia	10	
Capítulo	3•	La propiedad terriéorial en		
		el derecho romano		13
		Za Parte.		
	Nues	tro Regimen Civil Inmobiliari	۰.	
Sapítulo	30	Transmisión de la propiedad		
		reis		25
		a)Tradición .	a 5	
		b)Título	33	
		c) Consequencias de nuestro		
		régiann	323	
		d)Estado de la legislación s	1	
		sancionarse n/código	36	
		e)Registro de la propiedad	40	
Capítulo ,	40.	Regimen hipotecario		44
		a) Especial idad	44	
		b)Contractualidad	46	
		c)Publicidad	47	
		d)Caracter accesorio de la		
		hipoteca	54	
			<i>~</i>	

Consequencias del régimen	
de la propieded para el de	
la hipoteca.	
3a Parte	

Capítulo 5º

Capítulo 7º

57 Legislación comparada. Sistemas de publicidad 60 Legislación francesa a)Período anterior al deuda-62 liamo b) Regimen feudal 63 o)Nantiesement 64 d) Appropiance 65 e)Regimen de los edictos 67 f)Leyes de la Revelución 70 g) Código Civil de Napoleón 73 II.-Regimen establecido por la ley vigente. a) Forma de los registros 78 b)Extensión de la publicidad 80 e) Efectos de la inscripción 84

d) Movilisación del crédito reel 86

Sistema germánico L.-Antecedentes hirtérices. 89 II.-Regimende lelley prusiana de 1878.

> a) Forma de los registros 95 b)Extensión de la publicidad 104 e)Procedinicates de la inscripción 106 d)Efectos de la inscripción e) Mevilisación del crédito

Teal 111

		40	7			
Capítulo 8º	Sistema Torrens		138			
	A) Antecedentes	138	,	,		
	B) Matriculación	120				
	C)Efectos de la matriculació	n184	•	•		
-	D)Transmisión de la propie-			•		
	dad rais y constitución de					
	los derechos realesSu ins-	•				
	eripeión	125				
	E)Efectos de la inscripción	131				
	F)Mevilisación del crédito					
	real	133				
	G)Organisación de las ofici-	•		٠. ١		
	nas de los registros	137				
	H)Oriticas formuladas y re-					
	y ultados del sistema	141		٠.		
Rapítulo 9º	Legislación britanica		141			
	IV Parte.					
Reformas a m	westro régimen civil inmobili	ario.				
Capítulo 10°.	Diversos proyectos de referm		144			
Capítulo 11°.	Sintesie de los principios q	IA0				
	debeb imppirar la reforma de nues-					
	tro regimen civil inmobiliar	16	147			

~@~&~@~&~0~0~0~0~0~0~0~0~0~0~0~0~0~0~0~0~

conclusion.

MININGRAFIA.

Regimen inmobiliario e Ripotecario, R. Repetto y J. Mantill Bases de la legialación immebilia-

rie en la legislacion comparada. Luis García Guijarro.

Les livres fenciers et la reforme hypothecaire.

Emmanuel Bessen

La publicidad en el régimen hipotecario.

Enrique Thedy.

Regimen hipotecario argentino.

Teodesic Breze

Principes d'escuente politique.

Gustave Sohmolle:

Instituciones del dereche civil.

Rodelfo Rivarola.

La publicité des transmissions de

Paul HERREX Magain.

Publicidad de les dereches reales

Luis Comis Lagos Hije

La propiete censelidee

dreite immobiliers

L. Worms.

Etude bistorique et critique sur

la publicate des droits reche in-

mabiliere

LaJ. Perron.

José Blanco.

La parpioted innobiliaria

Le transmisión de la propiedad in-

mabiliaria

José Riance.

Owner d'espessie politique

Paul Comés.

Apuntes sobre legislación de tio-

TTE.

Electoro Lobes

Transmisión de la propiedad reis Lune Olmos.

Curso de inetituciones del dero-

ohe remes

MARKET.

Annuaire de legislastions etrangere

Annes 1872

24.44-

Cédigo civil alemán

Reul de la

Januari des economistes...1888. Diario de Seniones de la Cimera de diputades .-ASO 1897 1898 1899 1901 1911 Act Terrene Coneveri. La legislación inmobiliaria necina Ernes to Quessia.

ella lesta 540