

CACCIAVILLANI, Pamela Alejandra (2021). *Celebrar lo imposible. El código civil en el régimen jurídico de la propiedad: Córdoba entre fines del siglo XIX y comienzos del XX*. Frankfurt: Epubli 283 pp.

El presente libro es el resultado de la investigación y posterior tesis doctoral de Pamela Alejandra Cacciavillani, publicado en Alemania, al amparo del Instituto Max Planck de Frankfurt, el año 2021.

En el texto, que se encuentra dividido en seis capítulos, la autora realiza un viaje por las fuentes del régimen jurídico de la propiedad, con especial énfasis en el aplicable en Córdoba, Argentina, nación de la cual es oriunda.

Tras una breve referencia al concepto de propiedad y de su codificación civil durante el siglo XIX, la autora converge hacia la Constitución y a la división administrativa de su país, todo lo cual obedece a la necesidad de separar lo que es el derecho propio de las provincias argentinas y la necesidad de unidad y simpleza, aspectos indispensables para que un ordenamiento jurídico sea pleno y, a la vez, confiera certeza y seguridad jurídica a sus ciudadanos. La alusión al estado anterior a la codificación civil de los derechos reales es muestra de aquella necesidad que el constituyente argentino logró establecer, no sin problemas con las provincias.

Esta manifestación del sentir propio provincial no es extraña a la experiencia de otras naciones latinoamericanas, como la chilena, sino, también, a naciones europeas, como España, Alemania o Francia, en las que el modelo monárquico abandonado en su concepción purista, dio paso a sistemas basados en la importancia económica de la propiedad sobre todo inmueble.

En tal sentido, la autora toma una posición que la ubica frente a la problemática que, como hemos dicho, no es extraña a la experiencia de otros países. De hecho, en el capítulo II nos muestra esos problemas derivados de la fragmentación legal en que Argentina estuvo sumida durante el periodo de la codificación. La praxis local y el sistema procesal justamente muestran ese estado de cosas. Las provincias, en este sentido, condicionaron a los codificadores, sobre todo en términos prácticos.

En el capítulo III, gira hacia el registro de propiedad, no sin antes, al final del capítulo anterior, referirnos a la necesidad de conocer la morfología del territorio, fenómeno que tiene relación con la creación de departamentos provinciales de topografía, los cuales nos acercan al catastro de la propiedad y a su registro.

Nuevamente, el condicionamiento provincial es un problema que subsiste y persiste a pesar de la codificación. En ese estado de cosas, y a pesar de la problemática de condicionamiento, se crea un sistema registral con carácter provincial situado, como señala la autora, en Córdoba (Registro de la Propiedad Territorial, 1868), en cuyas bases se recogen los principios de publicidad registral y de especialidad de la hipoteca ya establecido este en el *Código de Vélez*, en su título XIV. En efecto, la nota a este título se refiere a la necesidad de “dejar constancia en registros públicos de la genealogía de todo inmueble”, lo que significaba, según nos indica la autora, “asentar todas las cargas, independientemente de las limitaciones que tuviesen”.

El sistema que se adoptaba estaba relacionado con la idea de mantener un catastro de la propiedad inmueble, razón que está ínsita en la ubicación del registro, al alero del Departamento Topográfico Provincial.

En el capítulo IV se desvía un poco para revisar la situación de la propiedad indígena, la cual pasa por el escrutinio político del Parlamento en lo relativo a la gestión o administración de las tierras indígenas. Este aspecto muestra una vez más que la problemática provincial seguía siendo, a fines del siglo XIX, de gran importancia práctica. Existía, por lo tanto, una dicotomía entre las tres formas de ver la propiedad: la de los codificadores, la provincial y la de los indios.

En el capítulo V, trata de la actitud del incipiente Estado (como estructura destinataria del poder político), y que, a principios del siglo XX, arremete con fuerza utilizando el mecanismo resistido por las naciones occidentales pos Revolución francesa. Ello, por cuanto el liberalismo se había apoderado del pensamiento no solo jurídico, sino económico de las naciones. De hecho, la declaración de alodialidad de los inmuebles, se encaminó hacia un concepto de propiedad individual y privada que se oponía a los privilegios de las clases acomodadas de las familias prerrevolucionarias.

En este sentido, Pamela Cacciavillani nos introduce en este capítulo en el retorno del fantasma del despotismo ilustrado y la aristocracia, cuya estructura (el Estado moderno) abraza en la figura de la expropiación por causa de utilidad pública. Aunque refiere al tema indígena, nos queda claro que el sistema continuó siendo aplicado con posterioridad a 1885.

Sabemos hoy que el Estado moderno quiere de esa manera dar un empuje al concepto de función social de la propiedad, que estará presente durante todo el siglo XX, y hasta nuestros días. Esta visión es la que producirá una transformación del derecho de propiedad, en sus aspectos público y privado, respectivamente.

Por último, en el capítulo VI revisa aspectos más prácticos relacionados con la implementación de las leyes de 1881 y 1885 en las comunidades indígenas de la provincia de Córdoba, contando con testimonios reales de las situaciones acaecidas, y de las herramientas que ambas normas legales establecían, con la clara finalidad de no dar paso a la aparición de un dominio indígena, distinto del civil, cuyo asentamiento ya estaba determinado en la legislación codificada y de la provincial. El dominio, difícil de adquirir para los indígenas, queda relegado a situaciones fácticas que no conducen necesariamente a la adquisición dominical, sino solo a su detentación posesoria no habilitante, como le llamaríamos hoy.

En la conclusión de su libro, llama a reflexionar en torno a los conflictos suscitados con ocasión de la aplicación de la legislación civil y provincial al tema de propiedad indígena. La pregunta de si la propiedad vista a través de los ojos de Dalmacio Vélez, que, además, es el resultado del pensamiento de una era, eliminó totalmente el condicionamiento que las normas y la praxis habían establecido como una forma de resistencia local a los cambios que se avecinaban en parte del siglo XIX; ha quedado contestada, pero no sin antes dejar en claro que la propiedad comunitaria dio paso a la privada solo en virtud del desgaste del condicionamiento hacia la codificación imperante en algunos lustros del siglo XIX, pero que luego, en el siglo XX, tomará más fuerza con la implementación de leyes provinciales que dispusieron la expropiación de tierras otrora indígenas, o de leyes que no permitieron el desarrollo de un concepto más comunitario de la gestión de la tierra.

Ello, creemos, depende, en gran medida, de la nula resistencia en el siglo XX de las normas provinciales y de la práctica (mensura).

El mecanismo doble del título y el modo no fue aplicado de modo puro al instaurar el sistema de registro, ya que la posesión continuó siendo el motor adquisitivo por usucapión conforme a las normas del *Código Civil*, y no por las normas catastrales ni la praxis local. Esto lo podemos apreciar de manera prístina en materia de propiedad indígena, en que la ley es la que ha impedido (pese a todos los reclamos), que la propiedad comunitaria pueda ser desarrollada conforme a los modernos lineamientos de la función social de la propiedad.

Por último, debemos decir que el libro guarda en su estructura una línea clara de desarrollo temático de las fuentes del sistema de administración territorial que tiene sus fundamentos en la idea liberal de propiedad imperante el siglo XIX y que, a pesar de la resistencia, permeó la impronta legislativa provincial, determinando de algún modo que ella pudiera evolucionar hacia formas más comunitarias. Todo ello, en el entendido de que los fines del trabajo previo de la autora se encaminaron a desvelar los orígenes histórico-dogmáticos de la propiedad en Argentina, y más cercanamente, a la provincia de Córdoba.

La conclusión inevitable para este reseñador, es que el texto es una evidente contribución al estudio de la propiedad y el registro inmobiliario. La manera de presentar su trabajo, es, en consecuencia, el aporte más significativo del libro.

301

SIGLAS Y ABREVIATURAS

pp. páginas

ZÁRATE-GONZÁLEZ, SANTIAGO D.*

* Profesor asociado regular, Universidad Central de Chile. Correo electrónico: santiago.zarate@ucentral.cl