

Para una relectura de la registración de la propiedad a comienzos del siglo XX. Los aportes de Ernesto Quesada (Argentina) y las memorias de los futuros licenciados en Derecho (Chile)

Towards a reinterpretation of property registration at the beginning of the twentieth century. The contributions of Ernesto Quesada (Argentina) and the memories of future law graduates (Chile)

Pamela A. Cacciavillani
Escuela de Derecho y Ciencias Sociales
Candidata a Investigadora Nacional SNI-CONACYT
Universidad de Monterrey-México
pamela.cacciavillani@udem.edu.mx

Roberto Cerón Reyes
Facultad de Derecho
Universidad de Chile
roberto.ceron@derecho.uchile.cl

Resumen

El artículo apunta a mostrar, desde una perspectiva histórico-jurídica, la necesidad de releer y reinterpretar la temática registral. Lo anterior supone, también, estudiar situaciones concretas de los diversos espacios iberoamericanos. Esta contribución pone su atención en las experiencias argentina y chilena sobre el tema durante las primeras décadas del siglo XX. Guiarán estas explicaciones la obra del argentino Ernesto Quesada y un grupo de tesis de licenciatura chilenas, opción que responde a un enfoque donde, por una parte, se privilegia el estudio de fuentes de principios del siglo XX que ha recibido poca atención por los cultores de esta temática. En el caso de Quesada, se concluye la relevancia del conocimiento técnico y del catastro en materia registral. A su vez, para Chile se advierte una escasa reflexión en clave socio-jurídica del registro.

Palabras claves: registro de la propiedad, tesis de licenciatura en derecho, Ernesto Quesada, siglo XX.

Abstract

The article aims to show, from a historical-legal perspective, the need to reread and reinterpret the registry issue. This also implies studying specific situations in the various Ibero-American areas. This contribution focuses on the Argentine and Chilean experiences related to registry issue during the first decades of the twentieth century. These explanations will be guided by the work of the Argentine Ernesto Quesada and a group of Chilean undergraduate theses, assuming a methodological option that is in tune with an approach which privilege the study of sources from the early twentieth century that has received little attention by the scholars of this subject. The conclusion in Quesada's case is the relevance

of technical knowledge and cadaster in registry matters. I turn, for Chile, there is still little reflection on the socio-legal aspects of registry.

Key words: property registry, undergraduate theses of Law, Ernesto Quesada, 20th century.

Recibido: 19 de noviembre 2021 · **Aceptado:** 10 de enero 2022

1. A modo de introducción: Los registros de la propiedad desde y para Latinoamérica. Una temática con especificidad propia

La reflexión sobre la regulación jurídica de las relaciones entre las personas y las cosas ha captado durante años la atención de quienes cultivan tanto la historia como el derecho. Ya sea desde la idea de dominio como noción enquistada en el orden jurídico medieval de raíz escolástica (aristotélico-tomista) o desde la idea de propiedad como derecho subjetivo (facultad) que, paulatinamente, se difundió con fuerza a partir del siglo XVII (Villey, 1976: 51 y 56-57; Cordero, 2008: 497-499; Cordero y Aldunate, 2008: 378-380), un sinnúmero de trabajos han analizado las categorías jurídicas elaboradas en diferentes momentos históricos para regular el uso, la transferencia y la publicidad que rodea a los bienes muebles e inmuebles. Especial interés académico ha despertado el tránsito de un modelo en el que imperaba la noción de dominio a otro esquema en el que emergió la propiedad como derecho subjetivo (Cordero, 2008: 497-503; Cordero y Aldunate, 2008: 378-380); aquí es donde la materia registral deviene relevante, pues “la operación revolucionaria del tránsito del dominio a la propiedad tuv[er] una dimensión registral” (Martínez Pérez, 2020: 23). Si bien es cierto que los registros son claves para la materialización

de un sistema de propiedad moderna, su regulación *per se* no es suficiente, ya que su efectividad “precisa de algunas condiciones de posibilidad” (Martínez Pérez, 2020: 19) las cuales adquieren diferentes tintes según el espacio de análisis. Para Gershon y Akihiko la aplicación de un marco legal registral en un país determinado se encuentra supeditado a “la regulación, tradiciones y otros factores específicos” (Gershon y Akihiko, 1999: 28). Dentro de estos últimos vales considerar tanto “los pre-requisitos claves para la viabilidad económica de la registración de la tierra como para la concreción de resultados sociales equitativos” (Feder y Nishio, 1999: 36).

A propósito de los estudios de Fiocchi Malaspina sobre las posesiones coloniales italianas en África, estos señalan “el uso de las colonias para adaptar y experimentar con el marco jurídico de la propiedad de las tierras” (Fiocchi Malaspina, 2018: 233); contexto de experimentación donde se advierte la relevancia de;

numerosos aspectos de la propiedad de la tierra que deben ser considerados en el contexto colonial: por ejemplo, el rol de las burocracias coloniales; la relación con las comunidades indígenas, donde un sistema local todavía era aplicado; o la necesidad

de garantizar las relaciones jurídicas en el sector público como privado (Fiochi Malaspina, 2018: 233)

Dichos aspectos que la autora reconoce no solo se replican en el contexto postcolonial latinoamericano, sino que adquieren una semántica propia; ello supone estudiar las situaciones concretas de los diversos espacios iberoamericanos, con la finalidad de evidenciar tanto la circulación de propuestas teóricas como las adaptaciones, resignificaciones y traducciones que sufrieron estos modelos registrales para dar respuesta a necesidades locales. Si consideramos la especificidad propia latinoamericana no puede dejar de considerarse la situación de los indígenas, particularmente lo atinente a los procesos de desmantelamiento de su propiedad comunal entre finales del siglo XIX y comienzos del XX. Especial atención debe ponerse al hecho que “la conversión de la propiedad comunal en propiedad privada en la mayoría de los casos no fue ni natural ni voluntario[a], sino violenta” (Merino, 2014: 947). Esta violencia planteada por Merino adquiere una configuración propia en términos registrales, ya que en los registros resultaba imposible inscribir “las antiguas comunidades o comunes de indios de período colonial” (Cortéz González y Ruz Zagal, 2015:145).

Relacionado con lo anterior, las investigaciones emprendidas en Chile señalan que en materia de propiedad comunal “(...) las inscripciones de títulos de dominio en los registros chilenos de la propiedad no tienen [tuvieron] cabida como entidad de derecho dotada de existencia legal” (Cortéz González y Ruz Zagal, 2015:150), lo que

implicó, por un lado, que los potenciales beneficios de la registración comunal de la propiedad fueran inalcanzables para determinados grupos y, por otro, que el acceso a ellos quedaba condicionado a la división del bien, lo que representaba el sacrificio de la comunidad¹. Jurídicamente ello se explica por la recepción de una concepción liberal e individualista de la propiedad, arraigada en esta relación subjetivista entre la cosa y “un” individuo el -propietario- (Grossi, 2016: 20-21; Cordero y Aldunate, 2008: 380-381), donde, precisamente, cabe insertar la noción de dominio del artículo 582 del Código Civil de Chile; premisa que, por lo demás, confirman las fuentes que el autor del texto, Andrés Bello, tuvo a la vista para su redacción (Barrientos, 2014: 580-581).

Una situación similar, aunque con sus propias especificidades, representa el caso argentino, donde, al igual que en Chile, no hay espacio para este tipo de propiedad desde el momento en el que “el nuevo orden jurídico de la propiedad privada individual de conformidad al Código Civil Argentino, (...) abandona así la multiplicidad de dominios del derecho indiano” (Álvarez, 2013: 77) que permitieron un reconocimiento jurídico de lo colectivo. A ello se suma, como también ocurrió allende Los Andes, la no regulación de la propiedad indígena en el articulado del mencionado código².

Si se sigue a Fiochi Malaspina, las reflexiones en materia registral abarcan las problemáticas emergentes de “las leyes en materia de propiedad, de los sistemas de registración y la consecuente elección del mejor sistema a adoptar” (Fiochi Malaspina, 2018: 234). Como bien señala la autora, estas temáticas, al igual que la impronta

técnico legal, predominaron tanto en Europa, sus colonias y en Latino América a lo largo de los siglos XIX y XX (Fiochi Malaspina, 2018: 234); sin embargo, la propiedad indígena no fue un tópico prioritario en la cultura jurídica de aquel entonces. Con relación a este punto se advierte la necesidad de releer y reinterpretar la temática registral, más allá de los entendimientos provenientes de los modelos clásicos -Grundbuch y Torrens- que campean en este ámbito. Relectura que se justifica por los mismos testimonios de la época que dejan en evidencia que “(...) en estos países nuevos, la vida marcha con una rapidez vertiginosa y no es posible, a las veces, ni prever su desenvolvimiento ni sospechar su orientación futura” (Quesada, 1906: 25).

Hasta el momento para el ámbito iberoamericano existen una serie de propuestas que han abordado el estudio de los registros a la luz de considerarlos como parte de “(...) concretos mecanismos jurídicos y prácticas institucionales que coadyuvaron” (Martínez Pérez, 2020: 15) a materializar la seguridad jurídica en torno a los bienes, la publicidad frente a terceros y simultáneamente una regularización dominial que tendrá impacto en la configuración del territorio. En este punto es importante considerar lo señalado por Serna Vallejo, quien repara que “la idea de reformar el sistema de publicidad se encuentra unida al interés en la elaboración de un código civil” (Serna Vallejo, 1995: 17), prevención válida tanto para aquellos ámbitos en los que el Código: i) incorporó expresamente a su articulado un registro³, ii) validó el régimen registral, aunque su regulación la dejó entregada a una normativa distinta y iii) descartó expresamente la adopción

del registro. Ejemplo de la segunda situación es la experiencia chilena del Registro Conservador de Bienes Raíces. Como bien indica el Mensaje del Código Civil de Chile:

En cuanto al dominio, uso y goce de los bienes, se han introducido novedades que tienen a importantes y benéficos resultados. Según el proyecto que os presento, la tradición del dominio de bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos, menos los de servidumbre, deberá hacerse por inscripción en un registro semejante al que ahora existe de hipotecas y censos que se refundirá en él (Barrientos, 2014: 4).

De acuerdo con lo anterior, el artículo 695 del citado texto legal chileno, vigente desde el 1 de enero de 1857, preceptúa(ba) que “Un reglamento especial determinará en lo demás los deberes y funciones del Conservador, y la forma y solemnidad de las inscripciones”; así, el 24 de junio de 1857, entra en vigor el Reglamento para la Oficina del Conservador de Bienes Raíces (en adelante, el Registro). No obstante, este régimen comenzó a operar recién el 1 de enero de 1859, debido a una serie de contratiempos a la hora de su puesta en práctica (Zárate, 2019: 312), lo que no impidió la instalación de estos oficios, ya en 1860, en todos los departamentos (unidad territorial-administrativa) del país (Zárate, 2019: 138).

Últimamente, algunos aportes procedentes tanto de la historia del derecho como de la dogmática jurídica se han ocupado, directa o indirectamente, de este Registro. Partamos por estos últimos. La tesis doctoral de Agnes Salah, *Fisonomía del*

derecho de propiedad sobre los inmuebles: evolución y desafíos (2016), se hace cargo de una serie de tópicos relativos al mencionado derecho; aquí se destaca la revisión histórico-jurídica referida al derecho de propiedad en el país y ciertas menciones al Registro. Otro acercamiento a este tema lo constituye el trabajo de maestría de Barahona Gallardo, *La teoría de la posesión inscrita en Chile en el siglo XIX (1857-1910)* (2016); si bien no trata específicamente sobre el Registro, sí expone, en clave histórico dogmática, la teoría jurídica referente a la posesión de los inmuebles, estrechamente vinculada a su inscripción, así como el entendimiento de aquella por parte de la doctrina, las memorias de prueba y los tribunales de justicia, en el periodo comprendido entre la segunda mitad del siglo XIX y principios del siglo XX. Como se dijo, el autor revisa una serie de trabajos de los futuros licenciados en derecho que, precisamente, analizan esta construcción dogmática (Barahona, 2016: 79-129), dimensión que aquí también será utilizada.

Las contribuciones que directamente revisan cuestiones del Registro en perspectiva histórica jurídica son aquellas provenientes del derecho inmobiliario registral. El texto del profesor Sepúlveda Larroucau, *Teoría general del derecho registral inmobiliario* (2014), contiene, en su capítulo tres, importantes antecedentes históricos de este instituto (Sepúlveda, 2014: 157-183). En la misma línea se ubica el aporte del profesor Zárate González, *Tratado de derecho inmobiliario registral* (2019), libro que sobresale por sus sendos aportes en esta materia; concretamente, los primeros dos capítulos de la obra están dedicados, respectivamente, a describir históricamente el registro y la

publicidad inmobiliaria, tanto en Chile como en el extranjero (Zárate, 2019: 49-138), y a dilucidar la autoría del registro conservatorio de bienes raíces chileno (Zárate, 2019: 139-212). Sobre esto último el autor afirma:

(...) las normas de nuestro Código Civil referidas al estatuto de la propiedad y las del Reglamento de 1857, son antecedentes poderosos que prueban nuestro acierto de que el sistema adoptado en Chile no fue el resultado de una idea preconcebida, acabada y completa por parte de los codificadores, incluido Bello, sino que a la adaptación de los textos legales circulantes en esa época (códigos extranjeros contenidos en textos como la *Collezione de Vaccarino* de 1845, la *Concordance de Saint-Joseph* de 1840, o de 1847, y las *Concordancias de García Goyena* de 1852, ya analizados). A nuestro entender, ellas son las fuentes directas, tanto doctrinarias como legislativas, que [José Alejo] Valenzuela tuvo a la vista para el establecimiento del sistema registral chileno (Zárate, 2019: 211).

Con todo, estos valiosos aportes han descuidado los aspectos económicos y sociales que rodean a esta institución, pues han privilegiado un plan de exposición que pone de relieve aspectos dogmáticos, institucionales y normativos. La historia del derecho no es ajena a estas opciones metodológicas; baste recordar la observación de Mariluz Urquijo vertida en el marco de los rumbos que debía seguir el estudio de la propiedad indiana, tendente a no perder de vista el enfoque jurídico, aunque sin desconocer el aporte de las disciplinas

sociales y económicas, para hacerse una idea más clara de las circunstancias históricas (1970: 155). Un escenario diferente representa el estudio de la registración de bienes inmuebles⁴ en Argentina, ya que el autor del primer Código Civil argentino, Dalmasio Vélez Sarsfield, rechazó expresamente su adopción en la nota al título XIV de la hipoteca. Autores como Latino consideran como argumentos de este rechazo “la falta de un catastro preciso para determinar las medidas de los inmuebles y por otro la falta de capacidad técnica del personal existente” (Latino, 2016: 74). Sin discrepar, Cacciavillani considera que “los argumentos que invocó el codificador para fundamentar el rechazo del registro pueden resumirse en tres tópicos: a) la inscripción, b) el examen de los títulos y c) la falta de personal” (2021: 95). Más allá de los fundamentos, el rechazo de esta posición ha llamado la atención por la discrepancia que generó con Teixeira de Freitas, jurista que influenció rotundamente el código de Vélez Sarsfield.

Si bien todos los trabajos que analizan esta temática atraviesan un mismo escenario pocos privilegian una reflexión histórica jurídica *stricto sensu*, lo que traza una similitud con el caso chileno, ya que la mayor parte de estos estudios se adscriben al derecho registral y civil, privilegiando el estudio de textos legales sin considerarlos como parte de una problemática más allá de los recintos legislativos.

No obstante, cabe reconocer que estos abordajes, fieles a su metodología, han sido claves para conformar un acervo de fuentes que opera como matriz para el estudio histórico jurídico de la temática. Labor que escapa y que no debe ser

reprochada a la civilística. En esta línea destaca el estudio de la emergencia y conflictividad en torno a los registros desarrollada por Cornejo (1994), Scotti (2002), Villaro (1980), Urbaneja (2011) y Latino (2016). Enunciación que debe entenderse meramente ejemplificadora, ya que los aportes son numerosos.

Dos propuestas eclécticas merecen una especial consideración; la primera es la de Latino quien para demostrar “la influencia que tuvo el Derecho Registral Español en el ordenamiento jurídico argentino” (Latino, 2016: 66), realiza un breve recorrido histórico que le permite llegar a su objeto de estudio: el texto de la ley Registral Nacional 17.801 de 1968. La segunda es la de Urbaneja (2011: 556) quien a partir de un minucioso relevamiento de normativa provincial permite retratar el escenario de coexistencia entre normas provinciales que crean registros y el rechazo del codificador latente en el código civil. Aporte sumamente relevante para el análisis histórico jurídico tanto de la registración de la propiedad, como de la codificación civil en Argentina. En este sentido, se ha señalado que la omisión del registro en lo que respecta a los inmuebles generó -tanto a nivel provincial como nacional- un debate jurídico político que “(...) se materializó en las propuestas de diversos proyectos de ley que pretendían dotar de una publicidad cierta a los derechos reales” (Cacciavillani, 2021: 91). Afirmación que es compartida por Latino (2016) y Urbaneja (2011).

Dentro de estas proposiciones, se encuentran los proyectos presentados por los diputados nacionales Eleodoro Lobos (1899), Julián Barraquero (1902) y José Galiano (1904), destacando en este

último caso el gran atractivo que representó el sistema Torrens. Más allá del Congreso de la Nación, a comienzos del siglo XX, la impronta de dicho sistema se percibe en diversas publicaciones y trabajos jurídicos. Tal es el caso de la tesis presentada por el estudiante de Derecho, Horacio Carballo, en lo que hoy es la Universidad Nacional de Córdoba, en 1902, titulada *El sistema Torrens, sus ventajas económicas su implantación en la República Argentina* y la obra *La propiedad raíz en el derecho argentino* de autoría de Ernesto Quesada.

En esta propuesta de pensar la problemática del registro más allá del código y de la mirada de autores clásicos del derecho civil y registral, emerge una línea de análisis que privilegia a quienes seleccionaron esta temática como materia de tesis de grado y también textos que, desde una perspectiva sociológica-jurídica, plantean lo registral como un “(...) problema no tanto jurídico cuando sociológico” sugiriendo que “el factor que debe tenerse en cuenta es el social y económico, al que es preciso adaptar la ley” (Quesada, 1906: 22). De este modo, revisaremos la propuesta que en esta materia desarrolló el recién citado Quesada y las observaciones sobre el mismo punto contenidas en un grupo de tesis de grado chilenas; se advierte a quien lea este trabajo que se trata de fuentes histórico-jurídicas cualitativamente diversas. Así, frente a la contundente obra de Quesada, cuyo propósito político-legislativo, según se verá, es evidente, se ubican las memorias de los estudiantes de derecho, de calidad dispar y escritas en el marco de las exigencias para graduarse.

La falta de estudios que analicen este tipo de fuentes, o bien, la poca atención que han recibido por parte de quienes cultivan el estudio histórico del derecho se presentan como áreas de oportunidad para la emergencia de nueva información que fortalecerá los estudios de los registros en Chile y Argentina.

2. Más allá del código y la dogmática civil: la propuesta catastral de Ernesto Quesada en materia registral

Ernesto Quesada es una de las figuras intelectuales argentinas cuya producción puede ser abordada desde diferentes interrogantes y disciplinas, muestra de ello son los diversos trabajos que se han ocupado del estudio de su pensamiento, vida y formación. En lo que compete al análisis histórico jurídico de los registros de la propiedad en Argentina la consideración de Quesada se justifica tanto por el conocimiento que poseía en materia registral y catastral⁵ como por el rol que desempeñó en la agenda intelectual de la historia del derecho argentino⁶.

Durante los primeros años del siglo XX se publicó en Buenos Aires *La propiedad raíz en el derecho argentino*, obra en la que Quesada analizó la situación registral del país, tomando como punto de partida el proyecto presentado por el diputado Galiano ante el Congreso de la Nación Argentina el 30 de mayo de 1904⁷. Considerando el estilo de Quesada caracterizado por “ejercer una crítica literaria y científica sin concesiones, según sus miradas personales” (Tau Anzoátegui, 2006: 362) no es extraño toparse al final de su crítica con la frase “He aquí ahora, mi proyecto”. De esta manera el

autor concluye el libro con una propuesta de 32 artículos en los que señala los lineamientos para modificar la exposición de Galiano.

A casi cuatro décadas de haber entrado en vigencia el código civil argentino Quesada expone en esta obra la imperiosa necesidad de reformar el régimen jurídico de la propiedad. Vale la pena resaltar que no fue el único en sugerir lo menester de este asunto, muestra de ello son los diversos proyectos presentados ante el Congreso de la Nación. Sin embargo, solamente uno es analizado por Quesada, motivado sin lugar a duda por lo atractiva que resultaba “la filiación del proyecto Galiano”. Este consideraba la legislación del Brasil basada “en gran parte en la ley Torrens” (Quesada, 1906: 34). A lo que se suma “la singular trascendencia de la proyectada reforma” (Quesada, 1906 :6)⁸, la cual se evidencia en la solicitud que la comisión de la cámara de diputados, encargada de su estudio, les solicitó a tres entidades claves, a saber, la Facultad de derecho y ciencias sociales, el colegio nacional de escribanos y la dirección del registro de la propiedad (Quesada, 1906: 6)

Considerando la regulación de la propiedad inmueble en el Código Civil, Quesada propone como ejes de sus análisis interrogantes relativas a: la incongruencia de la legislación y la situación económica de aquel presente, la necesidad de cambiar lo establecido en el código y finalmente cuál sería la reforma más conveniente (Quesada, 1906: 7).

Respecto del primer y segundo interrogante la postura de Quesada es contundente, el “régimen de la propiedad es defectuoso y constituye una

amenaza para la seguridad jurídica” (Quesada, 1906: 17), de allí la inminente necesidad de cambio. Conclusión que se sustenta en un impecable análisis jurídico que considera la autonomía provincial, el régimen del código, el texto constitucional, los registros provinciales y los problemas en materia de mensuras. Puntos que de una forma u otra estuvieron y están presentes en los debates jurídicos de la época y en los abordajes histórico- jurídicos del presente⁹.

A la par de estas razones la afirmación tiene como base una reflexión que abraza lo económico. Para el jurista-sociólogo “la situación económica de nuestro país a grito herido clama por la seguridad de la propiedad raíz” (Quesada, 1906: 7). Frente a este escenario la necesidad de reforma es evidente y compartida por los juristas de la época, no obstante, lo particular en Quesada es su enfoque sociológico. En este sentido señala, por un lado, las específicas demandas del país y, por otro, el desacierto que implicaría pensar que la nación argentina pudiese organizar su legislación a partir de la doctrina sin mirar la tipicidad de los acontecimientos sociológicos (Quesada, 1906: 22-23). Identifica así los problemas que el paso del tiempo representa para el código: “cuando la ley viene a quedar en pugna con los factores sociológicos de un pueblo, tal letra inevitablemente tiene que adaptarse á las nuevas necesidades o ser violada y reemplaza” (Quesada, 1906: 26). Para Quesada la pertinencia de esta lectura emerge de la facticidad ya que el “funcionamiento de los actuales registros locales de la propiedad involucra un verdadero óbice de inconstitucionalidad y, sin embargo, todos aceptan el hecho” (Quesada, 1906: 39).

El tercer interrogante planteado por el autor demanda una propuesta que permita superar esta situación, es aquí donde Quesada interpela al proyecto de Galiano para determinar si este contiene la tan anhelada salida a la inseguridad que imperaba en el régimen jurídico de los bienes raíces. Como primer paso cuestiona y analiza todas las objeciones que este proyecto recibió por las tres instancias evaluadoras, para luego, en caso de ser pertinente, proponer una lectura propia (Quesada, 1906: 34).

Un punto de contacto entre los tres análisis es la inconstitucionalidad con la que estas instituciones tachan al proyecto, aunque los fundamentos esgrimidos por estas difieren. A continuación, se presentan en una tabla los argumentos de cada uno de estos organismos para calificar de inconstitucional el proyecto Galiano¹⁰:

A los fines de clarificar las objeciones Quesada distingue dos líneas argumentativas: la constitucional y la civil (Quesada, 1906: 37). Su postura frente a las críticas es la de rebatirlas en la medida de lo posible; en materia civil las descarta globalmente sosteniendo que “implicando el proyecto una reforma a lo existente, evidente es que está en pugna” (Quesada, 1906: 43) con la legislación civil. Sobre las observaciones constitucionales¹¹ Quesada plantea un abanico de objeciones en materia de afectación de los tesoros provinciales, para luego adelantarse a cualquier cuestionamiento advirtiendo una simple solución la cual “consistiría en separar por completo del tesoro fiscal el fondo de garantía” (1906: 38). Puesto que es el mismo proyecto el que genera los fondos de garantía aplicable en casos de responsabilidad. Tratándose del desplazamiento de la acción de reivindicación su embate señala su improcedencia

Colegio de escribanos	Facultad de derecho y ciencias sociales	Registro de la propiedad
Compromete los tesoros fiscales de las provincias	Transformación de la acción de reivindicación en acción de daños y perjuicios	Transformación de la acción de reivindicación en acción de daños y perjuicios
La promoción del juicio de saneamiento de título atenta contra las autonomías provinciales	Alteración de la regulación constitucional de la propiedad	Vuelve responsable al estado por los potenciales perjuicios que emergen de la transmisión
El carácter facultativo de su aplicación atenta contra la homogeneidad de la legislación civil	Afectación de los tesoros provinciales mediante responsabilidades pecuniarias	

ya que “en el sistema Torrens, el saneamiento judicial del título es en efecto un juicio especial” (Quesada, 1906: 38). De esta manera, la determinación jurídica de la condición de dueño del bien inmueble se decide mediante una sentencia. La última crítica de Quesada se centra en los potenciales problemas que podrían emerger de una aplicación facultativa del proyecto Galiano; sin necesidad de argumento jurídico alguno el autor se vale de la propia realidad señalando que “el caso es análogo al hoy existente en los registros de la propiedad, en unas provincias establecidos en otras nó, de modo que la transmisión de la propiedad no se efectúa con arreglo a una legislación uniforme” (Quesada, 1906: 41).

No obstante, su simpatía con la propuesta de Galiano, existen dos críticas insalvables “el carácter facultativo de la misma, que implica dualidad posible de legislación civil y su base catastral” (Quesada, 1906: 45). Estos cuestionamientos se reducen a uno, ya que si existe una base catastral su mera materialización demanda la obligatoriedad y consecuentemente la homogeneidad de la ley (Quesada, 1906: 46).

El catastro, a pesar de ser un tema crucial solamente fue advertido por uno de los revisores -la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales- cuya comisión sostuvo que “para que el proyecto fuera aplicable sería indispensable la existencia del catastro de la propiedad” (Quesada, 1906: 46). La centralidad del diseño catastral es evocada por Quesada citando la obra de Olmos en la que este autor reconoce que es “indispensable para la adopción del sistema Torrens, la formación y organización del catastro” (Quesada, 1906: 47). Las reflexiones en torno al catastro realizada por

el jurista Eleodoro Lobos se suman a la lista de posicionamientos que ponen en el centro de la reforma no al registro sino al catastro, llegando a señalar Quesada que “el catastro constituye, pues, la médula misma de la reforma” (Quesada, 1906:48).

Es justamente en este punto donde la lectura de Quesada disrumpe con los clásicos enfoques históricos jurídicos que piensan los registros a la luz de la codificación, en términos de seguridad jurídica y mediante la circulación de modelos registrales, olvidando la relevancia de los aspectos técnicos. La propuesta de Quesada señala la preponderancia tanto del catastro¹² como del conocimiento técnico, lo que remite a considerar topógrafos y agrimensores a la par eruditos en derecho.

Ambas observaciones son partes medulares del proyecto que da fin a la obra. Las últimas páginas del libro están destinadas a señalar las directrices que Quesada considera necesarias para tornar viable la propuesta de Galiano y por ende implantar el sistema Torrens en el país. Coherente con su postura, sus lineamientos sugeridos no se circunscriben a un análisis estrictamente normativo, sino que toman en cuenta su experiencia con el agrimensor Chaperaurouge, de modo que presenta una propuesta que integra “no solo de la faz jurídica sino también de la técnica y económica del asunto” (Quesada, 1906: 49), calificándola como un plan “hacedero y positivo” (Quesada, 1906: 49).

El abordaje conjunto de estas fases responde a la necesidad de “resolver las dificultades técnicas, jurídicas y económicas de la cuestión” (Quesada,

1906: 50) atinente a la registraci3n de la propiedad ra3z que no fueron lo suficientemente abordadas por el proyecto de Galiano.

3. M1s all1 de lo estrictamente normativo: posibles consideraciones socio-jur1dicas sobre el registro de propiedad en las memorias de los egresados de derecho chilenos

Las memorias de los futuros abogados constituyen una fuente relevante para captar las continuidades y rupturas del pensamiento jur1dico, pues son un texto elaborado por un sujeto que se integra, activa o pasivamente, a la cultura jur1dica del momento que le toc3 vivir, entendi3ndose por esta 1ltima el estudio de los autores, de sus respectivas obras y de la formaci3n e instrucci3n que recibieron a nivel universitario, as3 como el acervo de creencias, valores y opiniones de quienes operan y declaran lo justo para el caso particular, imperantes en una 1poca y lugar determinados (Ab1solo, 2004: 423-444; Bravo, 2006: 583-592; Narv1ez, 2010: 7). El estudio de tales fuentes se justifica porque: i) el texto de dicho estudiante es una obra cuyas ideas jur1dicas, propias o ajenas, circulan en ese momento, no obstante, el necesario juicio acerca de su calidad y gravitaci3n en el ambiente de su 1poca y ii) el sujeto productor de este documento participa, por regla general, en las distintas ocupaciones que demandan saberes jur1dicos.

Estos textos consisten en un trabajo obligatorio sobre aspectos de resonancia legal, elegidos por los mismos estudiantes, a fin de obtener el grado acad1mico de licenciado en derecho (Baeza, 1944: 207-208; Guzm1n Brito, 2005-2006: 353). Para el periodo comprendido entre fines del siglo XIX y la

primera mitad del siglo XX, la estructura de estos trabajos sigue ciertos patrones. As3, por ejemplo, aquellas relativas a temas socio-jur1dicos suelen dividirse en tres secciones: una introductoria, donde se daba una panor1mica general del tema, con antecedentes hist3ricos tanto extranjeros como locales; el desarrollo del tema en s3, donde el autor, a veces, manifestaba su punto de vista; y la respuesta al problema que, seg1n el caso, iba desde una soluci3n legal hasta una propuesta jur1dica -proyecto de ley- en la materia (Y11nez, 2008: 94-95).

Por su parte, la extensi3n de estas contribuciones ha sido tildada de breve (Y11nez, 2008: 95), afirmaci3n imprecisa y no del todo exacta: imprecisa ya que para calificar la brevedad de estos trabajos hay que atender al contexto de la 1poca (en ese entonces, era habitual que una tesis no excediera de treinta p1ginas); tambi3n es solo en parte exacta, porque si tom1ramos el n1mero de p1ginas antes dicho como par1metro de extensi3n ordinaria, una cantidad no despreciable de estos trabajos superan ese n1mero. Tambi3n se sostiene que "... su rigor cient3fico era m3nimo, no inclu3an citas ni bibliograf3a" (Y11nez, 2008: 95). Esta cuesti3n admite matices. Si bien es cierto que una cantidad importante de memorias de este periodo carecen de bibliograf3a, hay otras donde s3 se observa el uso de una o m1s notas al pie y la cita de, a lo menos, un autor en el cuerpo del trabajo. Con todo, el uso de ambos recursos no es algo generalizado, por lo que el rigor acad1mico de estos trabajos es altamente cuestionable.

Si se considera la 1poca de elaboraci3n de estos trabajos, se puede decir que, sin perjuicio de su

contenido, ellas se enquistan en un ambiente global de transformaciones del pensamiento jurídico. Sin entrar en detalles, desde la segunda mitad del siglo XIX en Europa circularon proposiciones críticas del derecho que, encerradas en un formalismo acérrimo, no ofrecían respuestas adecuadas al sinfín de situaciones derivadas de la pujante actividad económica y los flujos migratorios que esta originaba, entre otras problemáticas de índole social y demás. Aunque no representaban todavía posiciones dominantes, algunos juristas, atentos lectores de la sociedad y sus necesidades, se enfrascaron en la búsqueda y difusión de saberes que hicieran frente a los problemas de su tiempo (Álvarez, 2010: 32). América –y, por extensión, Chile– también participó de este proceso. Se trata de un momento histórico-jurídico que vio florecer las concepciones sociales del derecho, donde se propiciaron nuevas lecturas de las disciplinas jurídicas tradicionales y la construcción no sin tropiezos de una disciplina específica: el derecho social, saber jurídico que en Chile, ya en la primera década del siglo XX, se incorporó a las universidades, a través de cátedras de inspiración social, en ocasiones bajo la dirección de académicos de nota, y que estimularon el desarrollo de la disciplina entre los alumnos que pasaron por sus aulas.

Cabe preguntarse si las memorias referidas al Registro participaron de la dinámica recién descrita y hasta qué punto lo hicieron; aspecto que ahora se dilucidará, a modo de primera aproximación.

A partir de una búsqueda no exhaustiva de esta clase de trabajos, se han identificado seis títulos directamente vinculados al tema, aparecidos entre 1905 y 1933. Se ha accedido al contenido de cuatro de ellos, mientras que el conocimiento de los dos restantes lo ha sido por vía indirecta. El primero, a cuyo contenido no se accedió, es de Luis Barros Valdés y se intitula *El registro de la propiedad* (1905), autor que a juicio de Barahona es “... uno de los primeros memoristas que trató el Registro del Conservador como objeto de estudio” (2016: 123). También Barahona aporta noticias sobre el segundo texto, de autoría de Juan José Veloso R., denominado *Breves consideraciones sobre la posesión* (1906); en su opinión, en él se emprende un análisis normativo del Registro y la función económica y social que cumple (2006: 125); sobre esta última Veloso R. señala:

Nuestro legisladores al trazar el plan del Código establecieron la institución del Registro del Conservador a fin de poner a la vista de todos el estado de las fortunas territoriales, anotando todas las propiedades raíces de la República, con sus cargas gravámenes e imposiciones que pesen sobre ellas i dispusieron que el Registro fuera público de manera que todos pudieran consultarlo para imponerse de quienes son los verdaderos dueños de las propiedades i de las limitaciones que tiene el dominio, facilitando así las transacciones e impidiendo los engaños (1905: 20, citado por Barahona, 2006: 125).

La finalidad económica social del Registro igualmente es identificada en un tercer texto, de Arnaldo Rossel Guzmán, referido a las *Funciones del registro conservador de Bienes Raíces* (1917), memoria cuyo capítulo primero desarrolla las funciones sociales de la inscripción de la propiedad raíz y los derechos reales constituidos en ella. Para este futuro licenciado en leyes, una finalidad muy importante dice relación con la rapidez de las transferencias de los inmuebles en el orden económico imperante. Sostiene que

si consideramos la necesidad de que en la vida económica de un país, las transferencias sean rápidas, seguras y sin temores, cosas todas plenamente satisface el Registro del Conservador, nos daremos cuenta cabal de su importancia. Allí donde la propiedad no esté constituida sobre bases sólidas, inspiradas en las más eficaces garantías, el crédito público y privado, reflejando ese malestar económico, tienen que sentirse hondamente asentados (Rossel, 1917: 6).

Si bien estas afirmaciones descansan en un fondo de ideas tradicionales sobre el tema, la consideración económica¹³ del Registro cobra sentido en el marco de la incipiente modernización del país, que requería, ya desde la segunda mitad del siglo XIX, una reglamentación que fijara lo más ordenadamente posible el traspaso de la propiedad raíz y los derechos asociados a ella. Asimismo, postula como función social (económica) del Registro la que “(...) tiene por objeto hacer público los gravámenes y cargas de cualquiera naturaleza, que embaracen o limiten, de cualquier modo, la libre disposición de los referidos bienes” (Rossel,

1917: 10), aspecto crucial para que toda persona se entere del estado de mayor o menor solvencia de quien registra propiedades a su nombre (1917: 10).

Un cuarto texto es el de José Alberto Bravo Walker, *La propiedad inscrita* (1925), trabajo que gira en torno al examen normativo del Registro y su vinculación con el régimen jurídico de la propiedad y la posesión. El desarrollo del trabajo es estrictamente dogmático y, en consecuencia, no aparecen consideraciones económico-sociales y, mucho menos, socio-jurídicas sobre el registro de propiedad. De similares características es el quinto trabajo encontrado, *Del Registro Conservatorio de Bienes Raíces* (1933), de Florencio Larraín Velasco.

En síntesis, a partir de un primer acercamiento a estas fuentes es dable afirmar que las orientaciones socio-jurídicas sobre el registro de propiedad son más bien débiles, pero no inexistentes; se cree que el tratamiento de finalidades extrajurídicas del Registro abordadas en dos de estos cinco trabajos son indicativas, directa o indirectamente, de las corrientes de pensamiento jurídico que buscan vincular expresamente la norma jurídica con los hechos que regula y el contexto en que se ubica, a fin de realzar la dimensión social del fenómeno jurídico. Ciertamente, se trata de una afirmación inicial, que debe revisarse. Por ejemplo, ampliando la consulta de trabajos sobre el tema; estudiando la formación jurídica de los memoristas; y revisando los autores citados en dichas obras.

4. Conclusiones

Releer y reinterpretar la temática registral en Chile y Argentina, durante las primeras décadas del siglo XX, más allá de los abordajes clásicos del derecho civil y el derecho inmobiliario/registral, dejó al descubierto la poca atención que este tema ha recibido por parte de la historiografía jurídica, tanto argentina como chilena. En efecto, la mayor parte del acervo informativo sobre la creación de los registros y su funcionamiento dentro del ordenamiento jurídico ha sido obra de la reflexión de juristas provenientes de las dos disciplinas jurídicas antes mencionadas. Sin cuestionar su forma de abordaje y reconociendo el valioso aporte de estas obras, es necesario, a los fines de motivar la reflexión histórica-jurídica, relevar la falta de estudios sobre el impacto del registro de la propiedad en términos sociales y económicos.

La relación que Serna Vallejo establece entre el Código Civil y el Registro nos permitió encontrar un punto de conexión entre Chile y Argentina. La codificación es una propuesta clave en torno a la propiedad y su seguridad jurídica, de allí la importancia de considerar el posicionamiento de los códigos civiles respecto del registro. En este punto se divisa una bifurcación, ya que la codificación chilena tomó un rumbo -regulación del registro en una ley especial- y la argentina otro -rechazo de la registración por parte del codificador-.

La situación argentina propició la emergencia de propuestas registrales nacionales y provinciales. En este contexto emerge, como se vio, la obra de Quesada la cual se centra en el estudio de la propuesta del diputado Galiano que abrazó el sistema

Torres. Como reflejo de su personalidad en sus páginas el autor se distancia, pero no omite, una lectura normativa y formalista de la cuestión. Reflejo de ello es su posicionamiento respecto de la inconstitucionalidad de los registros provinciales. Quesada señala que esto es aceptado y que forma parte de la tipicidad de los acontecimientos sociológicos; en otras palabras, es un claro ejemplo de la pugna entre la ley y los factores sociológicos del pueblo. Su recorrido interdisciplinario, especialmente su labor a la par de topógrafos, le permitió criticar la propuesta de Galiano desde una mirada técnica. En este sentido, es su obra la que pone el centro de atención en el catastro y en la mano de los topógrafos, trasladando a un ámbito extrajurídico gran parte del debate sobre la seguridad jurídica de la propiedad. Tema que está siendo señalado por algunos trabajos recientes que reivindican el rol de la agrimensura en la materialización de la propiedad.

En Chile, al poco tiempo de la entrada en vigencia de su código civil, comenzó a operar el régimen registral, materia que, según se vio, fue objeto de varias memorias de licenciatura durante la época germinal de transformaciones del pensamiento jurídico. Con todo, en dichos trabajos las resonancias de estas nuevas orientaciones, sobre todo las socio-jurídicas, fueron más bien débiles, afirmación que debe verificarse en investigaciones futuras que abarquen una mayor cantidad de fuentes.

Si la incertidumbre y la rapidez caracterizaron, según Quesada, a estas incipientes naciones, poco sentido tiene insistir en el estudio dogmático de propuestas creadas desde y para otros contextos.

Al contrario, y siguiendo a Martínez Pérez, para divisar las condiciones de posibilidad de los registros locales, deviene imperante el estudio de fuentes primarias en las que se puede advertir no solo la circulación de modelos teóricos sino la traducción y/o adaptación que estos sufrieron para satisfacer las necesidades de ese presente.

Referencias citadas

- Abásolo, E. (2004): “Las notas de Dalmacio Vélez Sársfield como expresiones del “Ius commune” en la apoteosis de la codificación, o de cómo un código decimonónico pudo no ser la manifestación de la “cultura del código””, *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, 26, pp. 423-444.
- Álvarez, C. (2010): “Introducción. Giovanni Cazzetta, el jurista consciente”, en: Cazzetta, G. *Estado, juristas y trabajo. Itinerarios del Derecho del Trabajo en el siglo XX*.
- Álvarez Correa, L. (2014): *Catastro de propiedad en Chile. Orígenes y evolución*, Barcelona, Universidad de Barcelona.
- Álvarez, L. (2013): *Derechos a la diferencia. El caso indígena en el discurso jurídico argentino*, Buenos Aires, Biblos.
- Baeza, M. (1944): *Esquemas y notas para una historia de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Chile*, Santiago, Universidad de Chile.
- Barahona, C. (2016): *La teoría de la posesión inscrita en Chile en el siglo XIX (1857-1910)*, Santiago, Universidad de Chile, Facultad de Derecho, tesis de magíster.
- Bujandón de Esteves, L. (2008): “El orientalismo de Ernesto Quesada. Argel, Túnez y Egipto en su vuelta al mundo de 1912-1913”, *Letras*, 57-58, pp. 31-44.
- Barrientos, J. (2014): *Código Civil. Tomo I*, Santiago, Legal Publishing - Thomson Reuters.
- Barros Valdés, L. (1905): *El registro de la propiedad*, Santiago, Imprenta, litografía i encuadernación Barcelona.
- Bravo, B. (2006): “Cultura de abogados en Hispanoamérica. Antes y después de la codificación (1750-1920)”, en *El juez entre el derecho y la ley, en el mundo hispánico*. Santiago, LexisNexis, pp. 583-616.
- Bravo, Walker, J.A. (1925): *La propiedad inscrita*, Santiago.
- Cacciavillani, P. (2021): *Celebrar lo imposible: La impronta del Código Civil en el régimen jurídico de la propiedad en Córdoba entre fines del siglo XIX y comienzos del XX*, *Global Perspectives in Legal History* (18) Frankfurt am Main, Max Planck Institute for Legal History and Legal Theory.
- Cordero, E. (2008): “De la propiedad a las propiedades. La evolución de la concepción liberal de la propiedad”, *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, 31, pp. 493-525.
- Cordero, E. y Aldunate, E. (2008): “Evolución histórica del concepto de propiedad”, *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, 30, pp. 345-385.
- Cornejo, A. (1994): *Derecho Registral*, Buenos Aires, Astrea.

Cortez González, H. y Ruz Zagal, R. (2015): “Fe en el papel: la inscripción del dominio de las tierras en comunidad en el altiplano chileno”, *Diálogo Andino*, 46, pp. 143-152.

Daher, A. (2013): *El sector inmobiliario y las crisis económicas*, EURE, pp. 47-76.

Dougnac, A. (1998): *Manual de historia del derecho indiano*, México, McGraw-Hill.

Fiocchi Malaspina, E. (2018): “Techniques of empires by land law: the case of the Italian colonies (nineteenth and twentieth centuries)”, *Comparative Legal History*, 6 (2), pp 233-251. <https://doi.org/10.1080/2049677X.2018.1534780>

Gershon F y Akihiko N. (1999). “The benefits of land registration and titling: economic and social perspectives”, *Land Use Policy*, 15 (1), pp 23-43.

Grossi, P. y López y López A. (2016): *Propiedad: otras perspectivas*, Madrid - México, Fundación Coloquio Jurídico Europeo, Editorial Fontamara.

Guzmán Brito, A. (2005-2006): “La enseñanza del derecho: historia y perspectivas”, *Anales del Instituto de Chile*, 25, pp. 273-382.

Larraín Velasco, F. (1933): *Del Registro Conservatorio de Bienes Raíces*, Santiago, Dirección General de Prisiones.

Martínez Pérez, F. (2020): *Posesión, Dominio y Registro. Constitución de la propiedad contemporánea en España (1861-1944)*, Madrid, Dykinson.

Merino, R. (2014): “Descolonizando los derechos de

propiedad. Derechos indígenas comunales y el paradigma de la propiedad privada”, *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, 47 (141), pp. 935-964.

Latino, J. (2016): *La influencia del Derecho Registral Español en Argentina a la luz del Bicentenario*, *Revista de Historia del Derecho*, 2, pp.65-100.

Mariluz Urquijo, J.M. (1970): “La propiedad en el derecho indiano”, *Revista Chilena de Historia del Derecho*, 6, pp. 154-157.

Morales Mendoza, D. (2020): *Deconstruyendo la historia del Registro Público de la Propiedad en México. El caso de Nuevo León (1870-1893)*, Nuevo León, Universidad de Monterrey.

Narváez, J.R. (2010): *Cultura jurídica. Ideas e imágenes*, México, Editorial Porrúa.

Polotto, M. (2015): *Un código para el desierto argentino. La discusión en torno a la propiedad del ganado en el discurso académico de la primera mitad del siglo XIX*, en Polotto M., Keiser T, Duve T (eds.), *Derecho privado y modernización. América Latina y Europa en la primera mitad del siglo XIX* (Global Perspectives on Legal History 2), Frankfurt am Main, Max Planck Institute for European Legal History, pp.245-274.

Quesada, E. (1906): *La propiedad raíz en el derecho argentino*, Buenos Aires, Librería de J. Menendez.

Rossel Guzmán, A. (1917): *Funciones del registro conservador de Bienes Raíces*, Santiago.

Salah, M.A. (2016): *Fisonomía del derecho de propiedad sobre los inmuebles: evolución y desafíos*, Santiago, Universidad de Chile, Facultad de Derecho, tesis doctoral.

Scotti, E. (2002): *Aportes al derecho registral argentino*, La Plata, Fides.

Sepúlveda, M. (2014): *Teoría general del derecho registral inmobiliario*, Santiago, Editorial Metropolitana.

Serna Vallejo, M. (1995): *La publicidad inmobiliaria en el derecho histórico español*, Santander, Universidad de Cantabria.

Tau Anzoátegui, V. (2006): “De la sociología al Derecho Indiano. Contrapuntos entre Ricardo Levene y Ernesto Quesada”, *Revista de Historia del Derecho*, 34, pp.357-417.

Urbajena, M. (2011): “La registración inmobiliaria Argentina. Reflexiones contemporáneas en torno a sus aspectos medulares”, en Conte Grant, De Reina Tarietàe Gabriel (coords.), *Estudios de Derecho Civil con motivo del Bicentenario*, Buenos Aires, El Derecho, pp. 553-611.

Veloso R., J.J. (1906): *Breves consideraciones sobre la posesión*, Concepción, Imprenta Penquista.

Villaro, F. (1980): *Elementos de derecho registral inmobiliario*, La Plata, Fundación Editora Notarial.

Villey, M. (1978): *Estudios en torno a la noción de derecho subjetivo*, Valparaíso, Ediciones Universitarias de Valparaíso.

Yáñez, J.C. (2008): *La intervención social en Chile 1907-1932*, Santiago, RIL editores.

Zárate, S. (2019): *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Santiago, Editorial Metropolitana.

Notas

¹ Esto es sin perjuicio de la inscripción pro indiviso de aquella, es decir, a nombre de todos los propietarios, quienes por ese hecho quedaban bajo la condición de comuneros.

² Tanto Argentina como Chile, durante la época de la monarquía hispanoindiana, conocieron un régimen plural del dominio de las tierras articulado en torno a tres escalones: el dominio papal universal; el dominio primordial o radical real; y el dominio fiscal, público o privado (Dougnaç, 1998: 291). Dentro de esta última categoría se enquista lo colectivo, manifestándose, por ejemplo, en los antiguos pueblos de indios.

³ El caso de México posee una particularidad debido a su forma de Estado. Su propuesta federal reconoció facultades legislativas estatales en materia de codificación. No obstante, un código civil en particular, el de 1870, “auxilió a las legislaciones civiles de toda la República Mexicana” (Morales, 2020: 24). Este código auxiliar estableció un registro de propiedad, dentro de la regulación del Registro Público” (Morales, 2020: 25), lo que permitiría presumir un consenso sobre la institución en la república. Sin embargo, Morales advierte la importancia de “las facultades de reglamentación del poder ejecutivo estatal” (Morales, 2020: 55). En Nuevo León, la constitución de 1878 concedió facultades al gobernador para reglamentar la ley orgánica del Registro público de la propiedad. Labor que concluye “en el año 1893 mediante el dictado del reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Nuevo León” (Morales, 2020: 34). A partir de su análisis Morales identifica “las amplias facultades que el Gobernador tenía sobre los registradores” concluyendo que “son las normas administrativas

locales las que juegan un rol importante en materia de propiedad” (Morales, 2020: 53).

⁴ El caso de los bienes muebles semovientes, específicamente el abordaje de la creación de los registros de marcas y señas, ha sido objeto de estudio por parte de (Polotto, 2015) quien señala la tensión entre la normativa nacional y provincial propia del federalismo argentino, aspecto que igualmente se advierte en la registración de inmuebles.

⁵ Su pericia en la materia fue un factor clave para que en 1912 el gobierno de Buenos Aires le encomiende analizar todo lo atinente al régimen jurídico de la propiedad “especialmente el funcionamiento del sistema Torrens” (Bujaldón de Esteves, 2008: 33). Vale mencionar que Quesada trabajó junto con el agrimensor Chapreauroge en la confección “del plano catastral de la república” (Quesada, 1906: 48).

⁶ Su relación con Ricardo Levente se caracterizó por sus contrapuntos que reflejaban “las voces discordantes que asoman” (Tau Anzoátegui, 2006: 362), especialmente en los intercambios de posiciones “entorno de los planes de enseñanza del derecho y de los contenidos y orientación de las materias codificadas” (Tau Anzoátegui, 2006: 363).

⁷ Para 1906 Ernesto Quesada se desempeñaba como juez de primera instancia en lo civil y su labor académica-docente transitaba en la Universidad de Buenos Aires y la Universidad de La Plata.

⁸ Descartamos como un factor relevante la pertenencia a la misma casa de estudios, ya que otros profesores de la misma universidad, como Lobos y Escalante, presentaron proyectos y estos no fueron objeto de análisis.

⁹ Se previene que la importancia de una regulación jurídica clara y precisa se encuentra dentro de los requisitos para la viabilidad económica de la registración de la tierra, según Gershon y Akihiko. En sus palabras, tales normas “deberían tener requisitos de evidencia realistas y socialmente aceptables, incentivos para registrar y definir procedimientos claros para la resolución de disputas” (Gershon y Akihiko, 1999: 37).

¹⁰ Tabla de elaboración propia a partir de Quesada (1906: 34-37).

¹¹ Por cuestiones de extensión solamente fueron abordadas las objeciones sostenidas, como mínimo, por dos de las tres instancias evaluadoras.

¹² En el caso chileno se identifica la impronta del catastro y, a juicio de algunos/as, su relación con el registro de la propiedad, a través de la institución del conservador de bienes raíces. Razonamiento parcialmente correcto, se piensa, en la afirmación de Álvarez Correa, quien señala que dicho conservador “surgió a partir de las dificultades aparecidas al confeccionar el registro encargado a la Junta Central del Catastro para el pago del impuesto territorial” (Álvarez Correa, 2014: 143).

¹³ Si bien no es la intención del trabajo abordar los aspectos económicos de comienzos del siglo XX, es importante considerar la estrecha relación entre el sector inmobiliario y la economía. En un sugerente trabajo de Daher, este advierte que las primeras crisis correspondientes al período de estudio reflejan una estrecha vinculación entre propiedad inmobiliaria y economía (Daher, 2013, p.51). Respecto de la registración el mismo autor informa para la década de los setenta que “la titulación constituye uno de los cambios más importantes” (Daher, 2013, p.59), esto señala la

Pamela A. Cacciavillani · Roberto A. Cerón Reyes

Para una relectura de la registración de la propiedad a comienzos del siglo XX. Los aportes de Ernesto Quesada (Argentina)
y las memorias de los futuros licenciados en Derecho (Chile)

necesidad de incorporar a la agenda de relectura un
análisis económico del derecho registral.