

NOTAS PARA EL ESTUDIO DE LA REGISTRACIÓN INMOBILIARIA EN EL VIRREINATO DEL RÍO DE LA PLATA

Alejandro Diego MÍGUEZ

Sumario: I. Tomando Conocimiento. 1. A modo de introducción. 2. La toma de razón y la razón de toma. **II. La Publicidad y la Registración en la Historia.** 3. Publicidad e historia. 4. La publicidad jurídica. La publicidad noticia y la publicidad esencial. **III. Proceso de Registración Inmobiliaria en España hasta 1810.** 5. Antecedentes remotos. 6 La publicidad en la Edad Media. 7. La propiedad y su transmisión. 8. Los primeros antecedentes. 9. La pragmática de 1539. 10. La pragmática de 1713. 11. La pragmática de 1768. 12. La ley de 1778. 13. Las leyes rectoras. **IV. La Registración Inmobiliaria en las Indias Occidentales.** 14. Reales Cédulas de 1778 y 1783. 15. La instrucción mejicana. 16. La Real Cédula de 1802. **V. La Registración Inmobiliaria en el Virreinato del Río de la Plata.** 17. La instrucción del Virrey Melo de Portugal. 18. Los principios registrales en la instrucción. 19. El principio de rogación. 20. Un Registro de título. El principio de autenticidad. 21. Plazos para la registración. 22. El principio de registración. 23. La nota de inscripción. 24. Los índices. 25. Los efectos de la registración. 26. El principio de publicidad. 27. La demorada entrada en vigencia de la instrucción. 28. Acuerdo del Cabildo de Buenos Aires del 28 de marzo de 1797. La solicitud al Virrey de Marcó de Pont. 29. Cuándo se inició el Registro. 30. La Real Cédula de 1802 en el Río de la Plata. 31. Su influencia en la codificación. 32. Los Anotadores de Hipotecas. 33. El primer Libro de Toma de Razón. 34. Sus asientos **VI. Palabras Finales.** 35. A guisa de conclusión.

I. Tomando Conocimiento

1. El estudio de la publicidad registral inmobiliaria en el Rfo de Plata es un tema rico y prácticamente soslayado por la investigación histórica jurídica.

Estas notas pretenden dar una idea del nacimiento y evolución de los registros inmobiliarios en España y América, especialmente en el Rfo de la Plata; indagar los motivos de su creación y establecimiento, y conocer su organización y funcionamiento hasta el movimiento independentista americano.

Constituyen un simple acercamiento al tema, en el que hemos procurado reunir la mayor cantidad de antecedentes castellanos, para finalmente concluir con un análisis de las disposiciones que tuvieron vigencia en el Virreinato del Rfo de la Plata y del Libro de Toma de Razón existente en el Cabildo de Buenos Aires.

2. La registración inmobiliaria tiene su origen en los tiempos modernos, correspondiendo a la primera mitad del siglo XVI las primeras disposiciones españolas al respecto. En América, en cambio, su aparición recién se produce en el último tercio del siglo XVIII, a instancias de la Corona.

Sin embargo, su creación de debió en ambos casos a idénticos motivos, evitar la clandestinidad en la constitución de gravámenes sobre inmuebles y los abusos perpetrados por los deudores.¹ Tanto en España, a causa de la amortización civil y eclesiástica de los fundos,² como en América, donde aparte de las vinculacio-

¹ Las quejas de los acreedores se remontan atrás en el tiempo. Es ilustrativo un documento del año 1312 que fue publicado en los *"Portugali Monumento Histórica"*, Número XXVI del reinado de Alfonso III, que menciona JULIO BARTHE PORCEL, en "Un documento interesante para el estudio histórico de la hipoteca", en *Anales de la Universidad de Murcia*, págs. 355 a 360, el que dice *"Sabede que a comunidade dos judeos dessa vila mandaron a mim dizer que eles enprestan a uossos uezinhas dinheiros per prazos e per cartas e per stromentos e obrigam a eles per essas deuidas seus herdamentos e ssas possissoens que nom possam eles uender nem enalhenar nem emprazar senom para pagar a eles ssas deuidas assy como en esses stromentos he contheudo. E assy como a mim dito he que eles que uendem e enhaleam esses herdamentos e possissoens que a eles som obrigados por ssas deuidas. E eu auudo consseelho e con mha corte sobre aquesto achey de deryto que aqueles herdamentos e possissoens que a eles obrigados por ssas deuidas que as nom podem eles uender nem enalhenar ata que paguem a eles as ssas deuidas polas quaaes lhis ssom obrigadas..."*. Veremos como estas quejas se reiteraran en España en todos los pedidos al Monarca, muchos años después.

² "La vinculación de bienes y la perpetuación de la tierra en pocas manos, fuera del comercio, genera el fenomeno de la amortización civil y eclesiástica". LEVAGGI, ABELARDO. *Historia del Derecho de las Obligaciones, Contratos y Cosas*, Buenos Aires, Ed. Perrot, 1982, págs. 106 y s.s.

nes, la casi totalidad de la tierra era realenga,³ es usual la constitución de hipotecas y censos consignativos como modo de obtener dinero, ya un préstamo, ya una renta.⁴

Esta situación se va dar también en las Indias y especialmente en nuestro Virreinato. Así, nos recuerda Mariluz Urquijo que "En un lugar desprovisto de bancos como era el Río de la Plata se explica que se difundieran las operaciones hipotecarias que resultaban una de las pocas vías posibles para acceder al crédito".⁵

Pero, comencemos por ver qué es la publicidad y su relación con la historia, para luego pasar a analizar la registración inmobiliaria.

II. La Publicidad y la Registración en la Historia

3. La publicidad es un elemento nuevo en la historia del derecho, puesto de relieve en los tiempos modernos.

³ LAQUIS, MANUEL ANTONIO. El derecho real de propiedad, la posesión y los derechos reales en la obra de codificación, pág. 396, donde cita a ODDONE, J. (La burguesía terrateniente argentina, Buenos Aires, Ed. Populares Argentinas, 1956).

⁴ "El censo puede caracterizarse como el derecho real accesorio, en función de garantía constituido sobre un inmueble en seguridad de un crédito, que faculta a su titular a exigir del dueño, cuyo poder permanece periódicamente... toda o parte de su renta en dinero o en especie" GATTI, EDMUNDO Y ALTERINI, JORGE H. El Derecho Real. Elementos para una teoría general, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1988, págs. 100 y 101. "Es preciso entender los mecanismos censuales para acercarse a las relaciones de propiedad en el antiguo régimen. Con su gran variedad cumplen funciones también muy diferentes, si bien pueden agruparse en dos tipos: los unos, destinados a asentar campesinos sobre las tierras, y otros, destinados a proporcionar crédito a la agricultura o a otras necesidades". Entre los primeros hallamos los censos enfiteúticos, los reservativos y los foros gallegos; el segundo caso es el del censo consignativo, que cumple una función de préstamo de capitales a la agricultura, pues el préstamo simple no era posible debido a la legislación contra la usura. PESET, MARIANO. Dos ensayos sobre la historia de la propiedad de la tierra, Madrid, Ed. de Derecho Reunidas (EDERSA), págs. 41 y 42. Ver además LAQUIS, MANUEL ANTONIO. "Los derechos reales con anterioridad a la sanción del Código Civil". La influencia de la Revolución de Mayo. (Censos, Rentas, Mayorazgos). Acerca de la "traditio", trabajo inédito presentado en el Coloquio Internacional de Sassari (1979), una copia del cual se halla en la Biblioteca del Instituto de Investigaciones de Historia del Derecho, Buenos Aires.

⁵ MARILUZ URQUIJO, JOSÉ MARÍA. El Régimen de la tierra en el Derecho Indiano, Buenos Aires, Ed. Perrot, Segunda Edición, 1978, pág. 73.

Las investigaciones que se han realizado tratando de encontrar medidas de publicidad en los antiguos derechos han arrojado conclusiones diametralmente opuestas. Unos consideran que la publicidad es un hecho tan antiguo como la propiedad misma, en tanto otros sostienen que los primeros antecedentes de la publicidad inmobiliaria aparecen en la edad moderna.⁶

¿Por qué tales diferencias? Todo estriba en el sentido que demos al término publicidad.

La publicidad en lenguaje vulgar es utilizada en tres sentidos diferentes que aluden: a la calidad de lo publicado, a la acción de publicar y a los medios utilizados para publicar.⁷

Pero en sentido amplio, publicidad significa llevar a conocimiento de todos un determinado acontecimiento, o en un sentido menos lato, posibilitar ese conocimiento por parte de todos los integrantes de una comunidad. Así, afirmamos con Villaro que "Publicidad es posibilidad indudable de un conocimiento general respecto de un hecho o acto, oponiéndose, por extensión, a conocimiento individual o particular; y por contradicción a la falta de conocimiento, esto es a lo clandestino o secreto".⁸

4. Pero no toda publicidad interesa al derecho. Sólo cuando lo que debe ser llevado a conocimiento público es un hecho, un acto, una relación o una situación que generan derechos y obligaciones, podemos hablar de publicidad jurídica.

Esta publicidad jurídica admite una graduación que determina dos formas. La publicidad noticia, cuando ésta se limita a dar un conocimiento que se agota en

⁶ DI PIETRO, ALFREDO. Evolución histórica de la publicidad inmobiliaria, en Curso de Derecho Registral Inmobiliario, Buenos Aires, Edición del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, 1971, pág. 41 a 86. Cita allí las opiniones opuestas de Besson en *Les livres fonciers et la refosme hypothécaire* (París, 1891) y de GIANTURCO en sus *Studi e ricerca sulla trascrizione e sul diritto ipotecario* (Nápoli, Marghieri, 1890, Parte prima).

⁷ LÓPEZ DE ZAVALIA, FERNANDO J. Curso Introductorio al Derecho Registral, Buenos Aires, Ed. Víctor P. De Zavalia, 1983, págs. 47 y s.s., en donde parte de la trilogía "público, publicar y publicidad" para desentrañar el concepto de esta última.

⁸ VILLARO, FELIPE PEDRO. Elementos de Derecho registral Inmobiliario, La Plata, fundación Editora Notarial, 1980, pág. 15.

ella; y la publicidad esencial o publicidad-carga si además produce determinados efectos jurídicos.⁹

Así, en el campo de la publicidad inmobiliaria, podemos distinguir una y otra con sendos ejemplos: si consideramos la realización de meros actos exteriorizadores del tráfico jurídico nos encontramos con la publicidad noticia. Si pensamos en formas más perfeccionadas que acarreen consecuencias jurídicas, como la oponibilidad del acto, estamos en presencia de la publicidad esencial.

Establecida esta distinción, podemos afirmar que la publicidad noticia se ha dado en casi todos los pueblos de la antigüedad, no así la publicidad esencial que nace con la modernidad. Nos dice por ello Marín Pérez, que la publicidad es sólo un elemento nuevo en la historia del derecho, puesto de relieve en los tiempos modernos, si se piensa en la publicidad registral, la cual es moderna, aunque obedece a un proceso histórico perfectamente enmarcado en el derecho germánico.¹⁰ Y agregamos nosotros, sólo si esa publicidad registral se enmarca en lo que llamamos publicidad esencial.

III. Proceso de Registración Inmobiliaria en España hasta 1810

5. Hay autores que se remontan hasta el Fuero Juzgo en la búsqueda de antecedentes de publicidad inmobiliaria en las leyes españolas! Citan el mentado Fuero Juzgo (Título 6 Libro V), el Fuero Viejo de Castilla (Título 5, Libro III), El Fuero Real (Título 19, Libro III), las mismas Partidas (Título 13, Partida V), y relacionan aun disposiciones presentes en el Ordenamiento de Alcalá (Título 18) y las Ordenanzas Reales de Castilla (Título 12, Libro V).¹¹

⁹ VILLARO, F. P., ob. cit., pág. 15. Ver también DI PIETRO, A., ob. cit., pág. 43, donde cita la presente clasificación tomándola de GIANTURCO, L. quien distingue entre la publicit  -notizia y la publicit   essenziale.

¹⁰ VILLARO, F. P., ob. cit., pág. 17, donde cita PASCUAL MARÍN PÉREZ en su Introducción al Derecho registral (Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid).

¹¹ Así LAFAILLE, HÉCTOR. Derecho Civil, Tomo V, Tratado de los Derechos Reales, Volumen III, Buenos Aires, Ediar, 1945, págs. 13 y 13, y nota 36, donde cita además las opiniones coincidentes de S  NCH  Z ROMÁN, F. (en sus Estudios de Derecho Civil, Tomo III) y de MORELL Y TERRY, J. (en su Comentario de la Legislación Hipotecaria, Tomo I).

En este sentido nos dice Neri que el Fuero Real admitió las anotaciones de ventas, permutas, donaciones y gravámenes en un libro especial que se llevaba en el Consejo del Ayuntamiento, pero que "tal práctica no tuvo más que un limitado uso, pues habiendo los registradores dejando mucho que desear, quizás más por carencia de escrúpulos que por ignorancia, tales anotaciones cayeron en el olvido"; y agrega que este liminar antecedente no fue receptado por Las Partidas.¹²

Otros, en cambio, tomando como separador de aguas a la publicidad esencial, afirmamos que en el derecho castellano no encontramos hasta el siglo XV precedente legal alguno de publicidad registral inmobiliaria.

6. Durante la Alta y Baja Edad Media sólo observamos en España formas de publicidad extrarregistrales como el apeamiento, la robración y los pregones,¹³ las que se hallan expresamente contempladas en la legislación foral.¹⁴

Había entonces registros, pero no respecto de los inmuebles. Así encontramos entre otros, el registro de las cartas y privilegios reales que debían llevar los

¹² NERI, ARGENTINO I. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial, Buenos Aires, Ed. Depalma, 1973, Volumen 6, Registros, pág. 457.

¹³ El apeamiento consiste en "el paseo de las partes y los testigos a lo largo de toda o parte de la heredad" y la robración o roboración (del latín roboratio = corroboración) que es un "requisito de las escrituras de venta, para darle la mayor publicidad posible, anunciando la venta ya efectuada al pueblo reunido, en misa o a la salida, en el concejo o ante un cierto número de testigos quer lo representan o simplemente de aquellos a quienes puede afectar la operación". LEVAGGI, A., ob. cit., págs. 91 y 92.

¹⁴ "En los fueros de Alcalá de Henares y de Molinas había la institución de la colacio exida, una forma de roboración; celebrada la venta había que confirmarla a la salida de misa en la colación, es decir en la parroquia, del día domingo para que todos la conocieran". "En otros fueros, como el de Sepúlveda, esa roboración se hacía ante el consejo un día señalado del año: los domingos, los martes de la octava de Navidad, en Pascua de Resurrección y en Pentecostés...". "Aparte de la roboración tenemos el instituto de los pregones, es decir, la venta debía ser proclamada por pregones. En el fuero de Vizcaya, por ejemplo, debía ser proclamada en la Iglesia o anteiglesia durante tres domingos, en el fuero de Navarra debía ser proclamada por pregones al son de las campanas, llamando a los tronqueros a que ejercitaran el retracto gentilicio". LÓPEZ DE ZAVALIA, F., ob. cit., pág. 225, quien sigue en el tema a JERÓNIMO GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ en sus Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil (Madrid, Imprenta de Estanislao Maestre, 1924). Ver también CARRAL Y DE TERESA, LUIS. Derecho Notarial y Derecho Registral, Méjico, Ed. Porrúa, 1986, pág. 224, donde cita además del Fuero de Sepúlveda, los DE ALBA DE TORMES Y PLASENCIA: y MOISETT DE ESPANES, LUIS. Evolución histórica del sistema registral hispánico y en su régimen actual, en Curso de Derecho Registral Inmobiliario, ob. cit., pág. 90 y 91, quien menciona los de CUENCA, ALARCÓN, ALCÁZAR, CONSUEGRA Y BAEZA.

escribanos de la casa del Rey, conforme lo establecen Las Partidas,¹⁵ o aquel atisbo de registro judicial creado por una Pragmática de Pedro III, dada en Barcelona en diciembre de 1339.¹⁶

7. La ausencia de un sistema de publicidad para las ventas está justificada entonces por la escasez de transacciones inmobiliarias. La propiedad rústica hasta el siglo XIX va encontrarse en gran medida amortizada¹⁷ o vinculada a mayorazgos,¹⁸ lo que la coloca fuera del comercio jurídico.

Además, como en la época no está socialmente bien visto desprenderse de la propiedad inmobiliaria y la forma usual de transmisión es la hereditaria, cuando es necesario obtener dinero, en vez de venderse las tierras se pactan préstamos usuarios o se imponen censos. Justamente en respecto de estos gravámenes constituidos sobre inmuebles, en especial hipotecas y censos consignativos, que nace en la Edad Moderna la necesidad de crear un sistema de publicidad.

8. El primer registro que puede ser considerado un antecedente de la publicidad inmobiliaria, aunque de carácter remoto, es el creado por una Pragmática de Juan II, dada en Madrid el 21 de diciembre de 1423, por la que se ordena

¹⁵ "Registradores son llamados otros escribanos que hay en casa del Rey, que son puestos para escribir cartas en libros que llavan el nombre de registros". Partida Tercera, Título XIX, Ley VIII. CERAVOLO, FRANCISCO. El notario y el documento notarial en Las Partidas, en Cuadernos Notariales No 21, Serie Historia del Notariado, La Plata, Universidad Notarial Argentina, pág. 27.

¹⁶ Según ésta "el procurador fiscal y otros muchos nos han manifestado que vosotros, algunas veces por ignorancia, algunas por fervor, y también frecuentemente por regalos, dejáis de hacer descripción de los bienes de los criminosos" ordenando se describan éstos por sentencia. CABELLO Y DE LA SOTA, PEDRO. Evolución del sistema registral español (De 1339 a 1961), en Anales de la Universidad de Murcia, Número 3, Volumen XIX, Curso 1960-61, pág. D-252.

¹⁷ "Las tierras como las propiedades en general, se encuentran en manos de la iglesia y en sus instituciones, de la nobleza -vinculada a través de mayorazgos-, de la corona o de los pueblos. Con ciertas diferencias, su característica general estriba en no poder ser enajenadas o poder serlo sólo en determinados supuestos y con requisitos estrictos". PESET, M., op. cit., pág. 20.

¹⁸ "Los siglos XVI y XVII vieron así el período de apogeo de los mayorazgos, sólidamente cimentados desde el punto de vista legislativo por la regulación que le consagraron las leyes de Toro". TAU ANZOATEGUI, VÍCTOR. Esquema histórico del Derecho sucesorio, Del medievo castellano al siglo XIX, Buenos Aires, Ed. Macchi, 1982, pág. 51. "El movimiento ascensional de la incipiente burguesía castellana y la generalización de los ideales nobiliarios en todos los estratos sociales determinaron a principios de la Edad Moderna una mayor extensión de este instituto creado originalmente para la nobleza". MARILUZ URQUIJO, J. M., op. cit., pág. 141 y s.s.

llevar libros especiales para inscribir las mercedes de juros bajo pena de nulidad.¹⁹

Algunos autores citan también como antecedentes ciertas normas sobre registros de insinuación de donaciones.²⁰ Al respecto nos dice Moisset de Espanes que la formalidad de la insinuación "hunde sus raíces en el derecho romano, pero mientras la insinuatio romana persiguió como fin documentar la donación, constituyendo una prueba cierta de la existencia del *animus donandi*, en el derecho español tiene ya cierta función de publicidad, dirigida a tutelar los derechos de terceros, imposibilitando que en el futuro se arguya una simulación o un fraude para atacar el acto".²¹

En el año de 1528, las Cortes Reunidas en Madrid solicitan al Rey,²² que para evitar la defraudación del adquirente, se dé publicidad a los censos y cargas existentes en los bienes que se venden, inscribiéndolos en el Registro del Escribano del Consejo. Los reyes, no obstante, no fueron tan terminantes, y en vez de orde-

19 "A quien nos hiciéremos cualesquiera mercedes de juro de heredad, o de por vida, o de cada un año o de otra cualesquier manera, los vengán a mostrar antes los nuestros Contadores mayores y los asienten en los nuestros libros" y si no lo hicieren, "pierdan tales mercedes, y no les sean puestas ni asentadas dende adelante ...ni hayan, ni puedan haber, ni puedan gozar, ni gocen de ellas, lo qual mando que se guarde por ahora y para siempre jamás". CABELLO Y DE LA SOTA, P., op. cit., pág. D-252.

20 CABELLO Y DE LA SOTA, P., op. cit., lug. cit., nos menciona una disposición dada en Zaragoza (Cesaraugusta) en 1442 por MARÍA REGINA LOCUMTENENS, que dice que "las quales vendiciones, assi exhibidas, se hayan de inserir en el libro o Registro de los ditos Iudges ordinarios", y de no serlo "sian havidas ipso facto por no feytas: e non hayan efficacia, ni valor"; y otra del Regni Valentiae, dada por Ferdinandus Rex en 1488, que determina que "los dits pagaments e donacions hajen a esser escrits, al menys la substancia de aquells, en un libro o registre quès faga cascun any en la cort del Justiccia civil de la ciutat de Valencia", "E en les altres ciutats, e viles reals en la cort del Justicia major", bajo pena de no sufrir ningún efecto. Esta disposición es reiterada en 1495 por Ferdinandus Secundus, en Tirasonae. MOISSET DE ESPANES, LUIS. ob. cit., pág. 91, por su parte nos dice que en Cataluña, por la Constitución pragmática dada por Fernando II en las Cortes de Barcelona en 1503, se exigió el registro en la Ciria de todas las donaciones que excediesen de 500 florines.

21 MOISSET DE ESPANES, L., ob. cit., Ver también DÍAZ GONZÁLEZ, CARMELO. Iniciación a los estudios de Derecho Hipotecario, Madrid, Ed. Revista de Derecho Privado, 1967, Tomo I, pág. 20 y 21.

22 "Suplican a V. M. mande que todos los censos y tributos que se echaren que los que assí los vendieren, ó los escribanos ante quien pasaren sean obligados despues de hechos los contratos de llevar lo antel escrivano de concejo del lugar adonde passare dentro de treynta días: porque de allí se sepa lo que se acensúa é atributa: porque será esto causa que ninguno venda más de una vez lo que quisiere: porque muchas veces acaece lo contrario", citada por PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. Apuntes para la historia del Registro Público de la Propiedad, México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 1980, pág. 19 y 20.

nar la registraci3n de los grav6menes, se limitaron a imponer una multa a los enajenantes que no los declarasen.²³

9. No conformes con la decisi3n real, en 1539 las Cortes de Toledo vuelven a peticionar al Rey Carlos I la creaci3n de un Registro de censos, tributos e imposiciones,²⁴ al que el Monarca accede, constituy6ndose esta norma en la primera de importancia sancionada en el tema.

A pesar de ello, esta pragm6tica no tuvo aplicaci3n pr6ctica en el Reino de Castilla pues los tribunales continuaron aceptando los t6tulos no registrados. Por este motivo las Cortes de Valladolid insisten en su cumplimiento en 1548 y 1555, solicitando se impusiera pena criminal a los infractores.²⁵ Ante estos nuevos reclamos, Felipe II en 1558 reitera en id6nticos t6rminos la pragm6tica de 1539, la que se incorpora a la Recopilaci3n de Leyes de Castilla como Ley III del T6tulo XV del Libro V.²⁶

En general se menciona a esta pragm6tica de 1539 como la que introduce las palabras Registro, registro y registrador con su significaci3n actual, para designar el lugar, al asiento y el funcionario, respectivamente, as6 el t6rmino hipoteca

23 "Mandamos, que las personas aqu6 adelante pusieren censos 3 tributos sobre sus casas 3 heredades, 3 posesiones que tengan atributados 3 encensuados 3 otro primero, sean obligados a manifestar y declarar los censos y tributos que hasta entonces tuvieren cargados sobre las dichas sus casas y heredades y posesiones; so pena que, si as6 no lo hicieren, paguen con el dos tanto la quant6a que recibieron por el censo, que as6 vendieren el dicho censo" (Ley II, T6t. XV, Lib. V, de la Recopilaci3n de Castilla), citada por L3PEZ DE ZAVALIA, F., ob. cit., p6g. 226.

24 "Asimismo se escusar6n muchos pleitos, sabiendo los compradores los censos y tributos, 3 imposiciones 3 ypotecas que tienen las casas y heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores; suplicamos a V. M. mande que cada ciuda, villa 3 lugar donde ouiere cabe6a de jurisdicci3n aya vna persona que tenga vn libro en que se registren todos los contratos de las cualidades dichas; y que no registr6ndose conforme a ellos ni por ellos sea obligado 3 cosa alguna ning6n tercero poseedor; avn que tenga causa del vendedor y que el tal registro no se muestre 3 ninguna persona sino que el registrador pueda dar fe, si hay 3 no alg6n tributo o venta anterior 3 pedimento del vendedor", citado por P3REZ FERN6NDEZ DEL CASTILLO, B., ob. cit., p6g. 20 y 21.

25 P3REZ FERN6NDEZ DEL CASTILLO, B., ob. cit., p6g. 21; y WINKEL, SILVIA CELIA y ABELEDO, NORBERTO. Historia del Registro de la Propiedad, en Revista Notarial (en adelante RN), La Plata, N6mero 838, a6o 1978, p6g. 417 a 443. Ver p6g. 426.

26 Citada por L3PEZ DE ZAVALIA, F., ob. cit., p6g. 227.

con el sentido jurídico hoy vigente.²⁷ Si bien hay autores que expresan algunos reparos,²⁸ lo cierto es que resulta indudable que tales vocablos, tan utilizados hoy en el ámbito jurídico, tuvieron por cuna a España.

En 1617, por auto acordado del 8 de junio, Felipe II y el Consejo de Castilla, complementan lo dispuesto en la pragmática, previniendo que "en los títulos de registros de censos que se despachasen, se diga que los Escribanos tomen la razón y registren todos los censos que se otorgaren desde el día de la data del título y no de los que se hubiesen otorgado antes".²⁹

10. En la práctica las disposiciones mencionadas fueron incumplidas y motivaron que Felipe V dictara una nueva pragmática en 1713 en la que conminaba a los tribunales a que se observaran las normas vigentes, extendía los Registros a toda ciudad donde hubiera escribanos de Ayuntamiento y establecía penas para los infractores.³⁰

11. En 1768 Carlos III dicta la más importante de las normas sobre publicidad inmobiliaria sancionadas en España hasta 1805. Esta pragmática restringe a las cabezas de partidos, amplía el ámbito de actos registrables y da instrucciones expresas acerca de la forma en que se debían llevarse las Contadurías u Oficios de Hipotecas.

²⁷ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B., ob. cit., pág. 21, quien cita a GÓMEZ DE LA SERNA, Pedro (La Ley Hipotecaria, Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación, 1862, Tomo I). Ver también ARATA, ROBERTO MARIO. Publicidad Inmobiliaria, en Seminario de Investigaciones de Derecho Notarial, Buenos Aires, Ed. del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, 1945, pág. 13.

²⁸ GALINDO Y DE VERA, L. (en sus Comentarios a la Legislación Hipotecaria de España), citado por ARATA, R. M., ob. cit.; y CABELLO Y DE LA SOTA, P., ob. cit., pág. D-253.

²⁹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B., ob. cit., pág. 21 y 22. Nos comenta este autor que "Antes, en Navarra, existían las Leyes de Cortes de 1 de abril de 1583, 1678 y 1701, para que los vínculos, fideicomisos y mayorazgos perpetuos de bienes se registrasen ante los Escribanos Secretarios de los Regimientos o en la cabeza de las Merindades, y en caso contrario "sea nulo el vínculo y mayorío de ellos". "Después se registraron en el Tribunal de Cámara de Comptos, ante Escribanos también". Ver además LÓPEZ DEL CARRIL, NELSON J., Publicidad de los Derechos Reales, Buenos Aires, Depalma, 1965, pág. 20.

³⁰ Esta disposición, dictada por un Auto Acordado del Consejo de Castilla del 9 de mayo de 1713, e incluida luego en la Novísima Recopilación como Ley II del Título XVI del Libro X, menciona los males provocados por la inobservancia de la anterior pragmática y expresa: "Todo lo cual cesaría si rigurosamente se hubiese observado como debía dicha ley, en que se manifiesta el delito que cometen todos los que actúan, sustancian y determinan semejantes pleitos contra el tenor, forma y modo prescrito en ella" LÓPEZ DE ZAVALIA, F., ob. cit., pág. 228. Ver también WINKEL, S. C. y ABELEDO, N., ob. cit., pág. 426.

Esta pragmática recepta la instrucción del 14 de agosto de 1767, que lleva las firmas de don Pedro Rodríguez Campomanes y don José Moñino y se integra por dieciséis artículos que contienen principios y elementos registrables y notariales dignos de destacar. El Rey fija además severas penas para los funcionarios y contratantes que no le diesen cumplimiento.³¹

En 1774 por un Edicto dado en Barcelona el dos de julio y publicado el 27 se amplía el ámbito de actos registrables, incluyéndose los testamentos y capítulos, y todos los contratos de venta de inmuebles.³² Además se establece expresamente que las disposiciones de la pragmática de 1768 alcanzan a Cataluña, donde "la vieja resistencia de la regiones de derecho foral al derecho castellano, hizo que esta Pragmática no se aplicara".³³

12. En el año 1778 hay una última ley sobre el tema que la Novísima Recopilación de las Leyes de España enuncia así: "Toma de razón de todas las escrituras e hipotecas de donaciones piadosas y ampliación del término para ella."³⁴

13. En estos términos queda plasmado el proceso normativo de la registración inmobiliaria en España hasta comienzos del siglo XIX. En 1805 la Novísima Recopilación va a receptar las cuatro leyes rectoras del tema en el Título XVI del Libro X. La Pragmática de 1539 de Carlos I, reiterada en 1558 por Felipe II (Ley II, Título XV, Libro V), se va a incluir como Ley I; la Pragmática de 1713 de Felipe V (Auto del Consejo de Castilla XXI, Título IX, Libro III) se incorpora como Ley II; y la Pragmática de 1768 y la Resolución de 1778, ambas de Carlos III, se incluyen respectivamente como Leyes III y IV.

³¹ Ver PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B., ob. cit., pág. 22 a 30, quien transcribe íntegramente la disposición. Puede también la Novísima Recopilación (Ley III, Título X, Libro XVI).

³² Se ordena deberán registrarse las escrituras e instrumentos que contengan "obligación especial de bienes, como los que la incluyan general" y "todas las escrituras de bienes raíces, conste o no que se hallan gravados... toda institución de heredero a quienes se dé sustituto... donaciones en contratos matrimoniales... vínculos o fideicomisos... cláusulas de fundación... escrituras de redención (de censos) o liberación" CABELLO Y DE LA SOTA, P., ob. cit., pág. D-253.

³³ MOISSET DE ESPANES, L., ob. cit., pág. 94.

³⁴ TRENTI ROCAMORA, J. LUIS. Un Reglamento sobre inscripción de Hipotecas del Virrey Melo de Portugal, en Revista del Instituto de Historia del Derecho (en adelante R.I.H.D.), Número 1, Buenos Aires, 1949, pág. 27 a 37. Ver pág. 28.

IV. La Registración Inmobiliaria en las Indias Occidentales

14. En 1778, poco después dictada la última de las normas mencionadas en España, Carlos III por una Real Cédula del 9 de mayo introduce en América la primera disposición sobre registración inmobiliaria,³⁵ que termina escuetamente que se lleve un registro de hipotecas de conformidad con lo establecido en la Ley III, Título XV, Libro V, de la Recopilación de Castilla y el Auto del Consejo de Castilla del 9 de mayo de 1713, Auto acordado XXI, Título IX, Libro III.³⁶

Un lustro después se dicta otra Real Cédula, que lleva fecha de abril de 1783, reiterando lo expresado en su antecesora y especificando claramente que los cargos de anotadores de hipotecas eran vendibles y renunciables.³⁷

15. Conforme lo establecido por estas Reales Cédulas, la Audiencia de Méjico adaptó y amplió la instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda de 1767 y aprobó el 27 de septiembre de 1784 las instrucciones sobre Oficio de Hipotecas aplicables en Nueva España.

Estas intrucciones están divididas en ventisiete artículos que contemplan casufísticamente los distintos aspectos y pasos de la registración, y fueron de tan

35 "Aparentemente, por lo que surge del texto de esta Real Cédula, el motivo que lleva a dictarla es una causa iniciada por don Juan Manuel Blanco de Hermosilla, cuyo padre había adquirido en un remate el Oficio de Anotador de Hipotecas de Cartagena, en la que solicita" se le cumpliesen las enunciadas condiciones del Remate, ó se le devolviese su importe". Archivo General de la Nación. Ver Biblioteca Nacional. Sección Manuscritos, Reales Cédulas, Número 2959, folio 301 vuelto.

36 "...he resuelto que en todos esos mis dominos se anoten indispensablemente en los respectivos Oficios de Anotadores de Hipotecas expresas y especiales, sin excepción de ninguna; como son las de censos perpetuos, ó al quitar, Redenciones de ellos, vínculos y Mayorazgos, Patronatos, Fianzas, Cartas de pago de estas, empeños, desempeños, obligaciones, Traspazos de Bienes Raíces de censos, ó Juros, y de otras qualesquiera Hipotecas, que procedan de ventas, Cartas de Dote, donaciones o posesiones, por herencia o sentencia". Ver nota 30.

37 TRENTI ROCAMORA, J. L., ob. cit., pág. 29 y nota 7, nos dice que "Su texto es más largo que el de la Real Cédula de 1778", conservándose una copia en el Archivo General de la Nación (División Colonia, Sección Gobierno-S.IX, C.6, A.4, N.1). Sin embargo he consultado tal legajo y el mismo se refiere a Potosí, años 1792 a 1794, no hallando ninguna referencia a esta Real Cédula.

buen grado recibidas por el Monarca que por una Real Cédula del 25 de enero de 1788 las aprobó íntegramente.³⁸

16. Tanto fue así, que el Rey mandó que la instrucción mexicana se aplicara en toda América. Por una Real Cédula del 25 de septiembre de 1802, Carlos IV ordenó que este reglamento se cumpliera en todos sus Reinos de Indias, puntualizando "que se observen en vuestro distrito, y en lo que fueren adaptables las providencias dictadas por mi Real Audiencia de México, y aprobadas por mi, para la creación de los Oficios de Anotadores de Hipotecas...".³⁹

V. La Registración Inmobiliaria en el Virreinato Del Río de la Plata

17. Como en el resto de América, en el Virreinato del Río de la Plata el Oficio de Hipotecas se crea obedeciendo las reales cédulas de 1778 y 1783.⁴⁰ En su virtud, don Pedro Melo de Portugal Y Villela, a la sazón Virrey del Río de la Plata, dictó el 10 de octubre de 1795 una "Instrucción... para el método, y formalidades que se deben observar en el establecimiento del oficio de hipotecas en todas la Intendencias del Virreinato de su cargo".⁴¹

38 En esta Real Cédula dada para Nueva España y publicada por bando el 16 de julio de 1789, dice el Rey: "Y visto lo referido en mi consejo de las Indias, con los que en su inteligencia de lo informado por la contaduría general espuso mi fiscal: he venido en aprobar todas las providencias que sobre el relacionado particular de la creación de oficios de anotadores de Hipotecas tomó esa audiencia, y en la que recayó el auto del expresado mi Virrey, de 3 de agosto de 1786; declarando, como declaro, no haber lugar al registro y anotación de las hipotecas generales: en cuya consecuencia os ordeno y mando dispongais se cumpla y observe puntualmente esta mi real resolución, y que de los progresos que fuere produciendo el enunciado establecimiento de los mencionados oficios, me deis cuenta en las ocasiones que se ofrezca, por ser así mi voluntad". Ver PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B., ob. cit., pág. 63 y 64, quien transcribe totalmente la disposición.

39 El texto completo de esta Real Cédula puede consultarse en Publicaciones del Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, Documento de Archivo, Tomo IV, Cedulaario de la Real Audiencia de Buenos Aires, Volumen III, 7 de febrero de 1798 a 14 de febrero de 1810, La Plata, 1938, págs. 186 a 195.

40 BERNARD, TOMÁS DIEGO. El Oficio Público de Hipotecas, Antecedentes históricos del Registro de la Propiedad Inmueble desde 1795 hasta 1879, Separata de la Revista del Notariado, Número 688, julio-agosto de 1966, págs. 953 a 982. Ver pág. 956.

41 El presente reglamento se halla íntegramente publicado en la R.I.H.D. Número 1, como apéndice documental del trabajo de J. L. TRENTI ROCAMORA citado en nota 29, y fue tomado del original existente en el Archivo General de la Nación en el expediente que se formó sobre anotación de hipotecas (División Colonia, Sección Gobierno, Justicia, leg. 33, exp. 962 - S. IX, C. 34, A. 8, N.2.) Nosotros hemos visto el muy deteriorado ejemplar de la Instrucción inserto por cabeza al primer libro de registro de hipotecas, existente también en el Archivo General de la Nación, División Nacional, Sección Contaduría, S. III, C. 41, A. 2, N. 1.

Este reglamento consta de catorce artículos y se remata con una tabla, agregada por Manuel Gallego, que establece -conforme lo determina la misma instrucción- los plazos para la toma de razón de los gravámenes según la distancia entre los diversos pueblos y el oficio de hipotecas respectivo, Buenos Aires o Montevideo.

El antecedente directo de esta ordenanza es la Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda del 14 de agosto de 1767, en cuyo molde está aquella vaciada, pero su redacción es más clara y se halla complementada por las disposiciones dadas por Carlos III en su pragmática de 1768.

18. El análisis de la Instrucción de Melo de Portugal permite observar que se hallan presentes en la misma muchos de los principios que hoy día son usuales en la registración inmobiliaria.⁴² El Oficio de Hipotecas que establece no es otra cosa que lo que actualmente definiríamos como un Registro de títulos, de inscripción, personal, publicitario y aparentemente constitutivo; aspectos que pasamos a desarrollar.

El órgano encargado del Registro es el escribano de Ayuntamiento o de Cabildo (artículos 1 y 12 de la Instrucción), quien cobra por la inscripción un Derecho de Registro (artículo 9 de la Instrucción). Los libros de registro se guardan en las casas capitulares y son responsables de ello no sólo "los Escribanos, sino también la Justicia, y regimiento" (artículo 13 de la Instrucción).

19. La registración del acto deben realizarla las partes intervinientes en el mismo, quienes pueden hacerlo por sí o por apoderados (artículo 2 de la Instrucción), no contemplándose la inscripción de oficio. Podemos reconocer aquí un antecedente de principio de rogación, pues si bien no aparece aún la instrumentación de la misma, se requiere la rogatoria para la toma de razón.

Sí hallamos una actuación de oficio basada en en interés público, en la exigencia a los escribanos y jueces del envío anual a la escribanía de Cabildo de

⁴² Ver las siguientes obras de carácter general sobre estos principios: AMAYA, MARÍA ADELAIDA. Los principios registrales, en RN, Número 813, año 1974, págs. 343 a 362; GARCÍA CONI, RAÚL R. Derecho Registral Aplicado, La Plata, Ed. Librería Jurídica, 1972, págs. 103 y ss.; LÓPEZ DE ZAVALÍA, F. J., ob. cit., págs. 287 y ss.

una minuta de los instrumentos que pasaron ante ellos, a fin de verificar si se ha omitido la inscripción de algún acto registrable.

20. El Oficio de Hipotecas es un típico registro de títulos, siendo que se toma razón "de todos los instrumentos de imposiciones, ventas y redenciones de sensos, ó Tributos, vente de vienes raizes, ó considerados por tales que contare estar gravados con alguna carga, finazas, en que se hipotecaren especialmente tales bienes, Escrituras de Mayorazgos, ú obra pfa, y generalmente todos los que tengan especial, y expresa hipoteca, o gravamen con expresión de ellos, ó su liberación, ó rendición (sic)..." (artículo 1 de la Instrucción). Surge además del texto que es un escrito muy amplio, en el que se inscriben derechos reales de garantía y vinculaciones, así como algunos derechos personales de garantía.

No cualquier instrumento puede ser registrado, sino solamente "La copia original, que es la primera que dá el Escribano". En caso de pérdida o extravío se admite la presentación de la segunda copia expedida "con autoridad de Juez competente" y como excepción procede la inscripción de los instrumentos otorgados "ante las Justicias con asistencia de Testigos" en aquellos sitios donde no hubieran escribanos (artículo 3 de la instrucción). Esto no es otra cosa que el hoy denominado principio de autenticidad; no podemos hablar aún de principio de legalidad pues no surge aún de la normativa la función calificadora del registrador.

21. El reglamento establece con precisión los plazos que tienen las partes para presentar el instrumento al Oficio a los fines de su inscripción, fijando un plazo de seis días para los otorgados en la Capital de la Intendencia y determinando respecto de los otorgados "en los Pueblos de su distrito, ó Jurisdicción" que "cumpliran con registrarlos por si, ó por Apoderados, dentro del termino que con conocimiento de las distancias Territoriales señalaren los respectivos Intendentes, en lo que consultaran el alibio posible de los interesados" (artículo 2 de la Instrucción). Tanta preocupación demuestra por las partes, que el mismo artículo determina que el registrador deberá tomar razón en el plazo de veinticuatro horas "para evitar molestias, y dilaciones á estos (los interesados)".

Es de destacar que a fin de asegurar el cumplimiento de la registración el artículo 10 establece que "todos los Escribanos estaran obligados á hacer en los

Instrumentos que se otorgaren después de esta Instrucción la advertencia que se ha de tomar dentro del preciso termino de seis días, si el otorgamiento fuera en la Cap.¹ de la Intendencia, y si fuere en Pueblo de su Jurisdicción dentro del termino que señalare por el respectivo Intendente estando estos obligados ha pasarles las Tablas que se hicieren á este fin".

22. Conforme lo dispuesto por el reglamento, podemos decir que el Oficio de Hipotecas recepta el principio de registración, pues en sus asientos no se transcribe el instrumento en su totalidad sino solamente: su fecha, nombres y vecindades de los otorgantes, especie del contrato celebrado, gravamen que se establece en su caso, y la situación y características de los bienes gravados (artículo 4 de la Instrucción). En este sentido también hallamos presente el principio de determinación o especialidad respecto al sujeto y el objeto, pues se individualiza a los otorgantes y se describe la cosa. Veremos luego, que si bien no lo contempla el reglamento, en los asientos se especifica además el monto adeudado y en algunos casos plazo.

Expresamente considera la Instrucción en su artículo 6 la forma de asentar las cancelaciones, liberaciones o redenciones, lo que se realizará al margen del asiento por el que se registró el gravamen, "y si no se halla registrada la obligación principal, o aun que se halle, queriendo la parte, se tomará razón de la redención, ó liveración en el registro de la misma forma se debe de hacer de la imposición".

23. A fin que se conste la registración realizada en el instrumento, el registrador le colocará una nota que exprese en que Oficio de Hipotecas se tomó razón, a qué folio y en qué fecha, la que firmará "debolbiendo el Instrumento ala parte afin de que si quisiere exhibirla al Ess. no originario ó Juez ante quien se otorgó para que en el Protocolo anote estar tomada la razón, lo pueda hacer: el qual este obligado a advertirlo en el Protocolo" (artículo 5 de la Instrucción).

24. Para ubicar rápida y fácilmente las cargas y liberaciones, la ordenanza determina que se habrá de llevar un Libro Índice en el que se asienten los nombres de los deudores hipotecarios, o bien de los pueblos o parroquias donde están situados los bienes "de modo que por tres, ó quatro medios diferentes se

pueda encontrar la noticia de la hipoteca que se busque" (artículo 8 de la Instrucción). Por lo tanto, aunque el registro es personal, cuenta con índices personales -con variantes- y reales.

25. ¿Cuáles son los efectos de la registración en el Oficio de Hipotecas? El reglamento de Melo posee dos disposiciones al respecto, que en principio caracterizan al mismo como un registro constitutivo. Dice al artículo 3: "y no cumpliendo con el registro, y toma de razón no harán fe dichos Instrumentos en juicio ni fuera de él, segun lo tiene resuelto su Majestad, para el efecto de perseguir las hipotecas, ni para que se entiendan gravadas las fincas contenidas en el Instrumento, cuio registro se haya omitido...". Por otro lado, el artículo 10 refiriéndose a los instrumentos anteriores a la publicación de la Instrucción, dice que "los registraran las partes antes de presentarlos en Juicio para el efecto de perseguir las hipotecas, o fincas gravadas", y agrega "vien entendido que sin proceder la circunstancia del registro ningun Juez podrá juzgar por tales Instrumentos, ni harán fe para dho efecto, segun lo tiene declarado su Majestad, aun que la hayan para otros fines diversos de la persecución de las hipotecas, ó berificación del gravamen de las fincas". Vistas estas normas podemos coincidir en principio con López De Zavalfa, quién afirma estamos en presencia de un registro constitutivo, pues sin toma de razón el Instrumento no hace fe alguna, por lo que se colige que hace falta para la existencia misma del derecho.⁴³ Creo sin embargo, que sería revelador hacer un estudio más profundo del tema pues entrambos artículos difieren en su contenido, el primero de ellos es más terminante (no harán fe en juicio ni fuera de él), en tanto el segundo aparentemente sólo excluye la ejecutividad (ni harán fe para dicho efecto... aunque la hayan para otros fines). Considero que la respuesta debemos buscarla en la jurisprudencia de la época.

A fin de que se dé debido cumplimiento al registro, la instrucción establece sanciones para los funcionarios. Así, "los Juezes ó Ministros que contrabengan incurriran en las penas que previene el Auto Acordado, y los Escrivanos tendrán obligación de prevenir esta formalidad en todos los Instrumentos que otorgazen, bajo la pena de que por su omisión se les hará cargo, y castigará con arreo a las leyes de Castilla" (artículo 3 de la Instrucción).

⁴³ LÓPEZ DE ZAVALIA, F. J., ob. cit., pág. 233.

26. Digamos finalmente, que en Oficio de Hipotecas podemos ver también la presencia del principio de publicidad que surge del artículo 7 de la Instrucción. Este determina que si "se pidiere alguna apuntación extrajudicial de las cargas que contare en sus registros (el Escribano) la dará simplemente, ó por certificaz.^{on} autorizada", y prevé además que el certificado se facilitará "sin necesidad de que intervenga Decreto Judicial a fin de ahorrar costos, y gastos a los interesados". Al respecto, el artículo 9 fija los derechos que se cobrarán por la certificación.

27. A pesar de la rapidez con que se realizaron las providencias para poner en práctica la Instrucción, la misma recién se aplicó en la Capital del Verreinato entrado el año de 1797; veamos qué acaeció.

Melo de Portugal fechó su ordenanza el 10 de octubre de 1795, cuatro días después Manuel Gallego le colocó la providencia requerida para que pasase a la Audiencia, y ésta la aprobó en voto consultivo el 19 de noviembre de ese año, luego de lo cual debió ser divulgada por bando y comunicada al interior. Sin embargo ni el Cabildo ni su Escribano dieron inmediato cumplimiento a lo en ella establecido.

28. Así, quince meses después es considerado el tema en el Cabildo en su Acuerdo del 28 de marzo de 1797, y resaltándose en él "la necesidad que hay de que en la ofizina de Cavildo haia un Libro de Ipotecas por los perjuicios que el público experimenta ocasionados por su falta de que se ha tratado repetidas veces en este Cab.^{do} y representado a la superioridad lo urgente que era proberer sobre ello, y de un Acuerdo y conformidad acordaron los SS. que mediante a haberse publicado Bando de orden de S.E. para este fin se pida por el S.^{or} Sindico Gral. copia de él para que desde luego se ponga en ejecución y obserbancia una tan justificada resolución, pidiendose al mismo tiempo al S.^{or} Virrey determine la pena en que incurran los escribanos numerarios que sean omisos en el cumplimiento de una cosa tan interesante, en que este Cabildo se compromete estar a la mira de su puntual obserbancia mediante á allarse los ofizios en sus Casas Capitulares, y al intento de solicitarlo se le dará copia de este Capitulo de Acuerdo al S.^{or} Sindico Procurador General..."⁴⁴

⁴⁴ Acuerdo del Extinguido Cabildo de Buenos Aires, Serie III, Tomo XI, Libro LVI (años 1796/97), Buenos Aires, Kraft Ltda., 1933, pág. 229.

En este mismo acuerdo se aprobó el nombramiento interino de Ventura Miguel Marcó del Pont -a la sazón Alférez Real- como Síndico Procurador General, y todo paso ante Pedro Núñez, escribano público y de Cabildo. Menciono esto, pues el 11 de mayo de 1797 Marcó del Pont se dirigió al Virrey manifestándole que mediante la Instrucción de 1795 "...se consultó el cumplimiento de lo que el Rey tiene mandado, y á precaver los prejuicios que por no estar establecido el Oficio de Ipotecas se han seguido al público...", y agrega "...Pero parece que no se ha llevado a ejecución con aquella formalidad y rigor que exige por naturaleza lo grave y serio del asunto, y de lo no pudiendo el Regidor que haze de Síndico desentenderse en cumplimiento de su obligación...", por lo que solicita al Virrey notifique al Escribano del Cabildo "...que inmediatamente forme el Libro, que por el Capítulo primero de dha instrucción debe tener en su oficio, con la advertencia y prebención de que podrá ser visitado por cualquiera de los Jueces ordinarios aver si cumple con lo mandado...".⁴⁵ En consecuencia, el Virrey dispuso con fecha 26 de mayo de ese año, que se hiciese según lo requerido por el Síndico Procurador General.

29. Por lo expuesto debemos concluir en que el Libro de Toma de Razón se inició con posterioridad al día 26 de mayo de 1797. Sin embargo, el tomo primero del registro posee asientos desde el 24 de octubre de 1796; ¿cómo se concilia ésto? Coincidimos con J. Luis Trenti Rocamora que nos dice que "Como ambos datos son exactos, creemos que lo más lógico es suponer que el registro se comenzó poco después del 26 de mayo de 1797, y que se asentaron las hipotecas celebradas desde el 24 de octubre de 1796".⁴⁶

30. La Real Cédula del 25 de septiembre de 1802 se recibió en Buenos Aires en los primeros meses del año 1803 y la Real Audiencia envió al Monarca un breve acuse de recibo manifestándole que la Real Cédula se observaría en un todo en el territorio de su jurisdicción.⁴⁷

⁴⁵ Archivo General de la Nación, División Nacional, Sección Contaduría, S. III, C. 41, A. 2, N.1, folios 55 y 56 vuelto.

⁴⁶ TRENTI ROCAMORA, J. L., ob. cit., pág. 31.

⁴⁷ Publicaciones del Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, Documentos del Archivo, Tomo I, Libro de Informes y Oficios de la Real Audiencia de Buenos Aires (1785-1810), La Plata, 1929, pág. 204.

A consecuencia de esta nueva Real Cédula, la Audiencia se abocó al estudio del texto de la Instrucción del Virrey Melo de Portugal a la luz de los de las Reales Cédulas de 1778 y 1783. Por no hallarse ninguno de ellos en Buenos Aires se pidieron a la ciudad de la Paz.⁴⁸ El Fiscal Villota Expresó al respecto que las mismas nunca se habían tenido en cuenta. Para conocer la situación en el resto del Virreinato, se solicitó a los gobernadores de provincias que informaran sobre los registros de hipotecas de su jurisdicción, los que generalmente no habían sido abiertos o estaban en completo abandono.⁴⁹

La Real Cédula de 1802 no influyó sobremanera en Buenos Aires, pues poco agragaba al Reglamento de 1795. Lo novedoso en ella era que prohibía la inscripción de las denominadas hipotecas generales, expresando claramente que "...no (se registrará y tomará razón) de las escrituras que se hipotequen generalmente bienes raíces, los tenidos por tales, muebles semovientes, sueldos, ó salarios en general, personas ó cualesquiera otra cosa...", imponiendo una pena a los registradores que sí lo hicieran.

En este sentido, el reglamento de Melo en su artículo primero ya determinaba que se inscribieran los instrumentos en los que se "...hipotecaren especialmente tales vienes, escrituras de Mayorazgos, ú obra pia, y generalmente todos los que tengan especial, y expresa hipoteca, ó gravamen...", con lo cual considero que ya quedaba claro que las hipotecas generales no debían registrarse, aunque no he comprobado que sucedió en la práctica.

El otro aspecto en el que innovaba la instrucción mejicana era en cuanto a que separaba el cargo de escribano anotador de hipotecas del de escribano de Cabildo en las principales ciudades. Esta disposición nunca se cumplió en Buenos Aires. Desde su creación el Oficio de Hipotecas quedó anexo a la Escribanía de Cabildo, que era a su vez la Escribanía de Número de don Pedro

⁴⁸ Recordemos que la Audiencia Pretorial de Buenos Aires se erigió por Real Decreto del 25 de julio de 1782, lo que se notificó el 14 de abril de 1783. Recién el 8 de agosto de 1785 se realizó la "formal apertura". Ver nuestro trabajo Los Escribanos de Cámara de la Real Audiencia Pretorial de Buenos Aires, en Revista Chilena de Historia del Derecho, Santiago de Chile, Número 13, año 1987, págs. 69 a 92. Ver págs. 71 y 72.

⁴⁹ TRENTI ROCAMORA, J. L., ob. cit., pág. 32 y nota 20, que remite a la 12, donde cita el expediente 962, Legajo 33, de Justicia (S. IX, C. 34, A. 8, N. 2), el que se halla en el Archivo General de la Nación, División Colonia, Sección Gobierno. problemas de índole interna del archivo me impidieron consultar dicho expediente.

Núñez y Alonso; así permaneció hasta el año 1854, ligada siempre a la familia Núñez.⁵⁰

31. De todos modos, la Real Cédula de 1802 dejó su impronta en el Rfo de la Plata, ya que en la época de la codificación va a ser tenida en cuenta por los juristas. Eduardo Acevedo, en su Proyecto de un Código Civil para el Estado Oriental del Uruguay, de 1852, la cita en las notas de los artículos 745 y 810. Por su parte Dalmacio Vélez Sársfield también la menciona en las notas a los artículos 3131, 3145, 3146 y 3147 de nuestro actual Código Civil, al considerar la especialidad y registro de las hipotecas.⁵¹

32. En el Archivo General de la Nación, División Nacional, Sección Contaduría (Sala III) se conservan los anotadores de hipotecas. Veintiséis son los tomos existentes y comprenden el período 1796-1863, faltando los tomos que reúnen las hipotecas inscritas en los años 1815-1817 y 1849-1850.⁵²

33. El tomo primero abarca el período 1796-1814 y consecuentemente es el único que consideramos para este trabajo. Tiene agregada por cabeza la Instrucción de Melo de 1795, un índice alfabético de nombres y otro de apellidos de los deudores, el que ocupa las primeras cincuenta y cuatro fojas del Libro; en la 55 se halla transcripto el expediente obrado en 1797 instando al Escribano del Cabildo a abrir el expediente, y hay glosado un decreto del Gobierno Nacional del 10 de marzo de 1830 acerca de la forma en que han de registrar los escribanos particulares las hipotecas en sus libros.

Hemos realizado un relevamiento de todos los asientos realizados durante el Virreinato, comenzando en 1796 (desde el 24 de octubre), y culminando en 1810 (hasta el 24 de mayo). Si no hemos contado mal, el total de asientos en ese pe-

⁵⁰ BERNARD, T. D., ob. cit., págs. 957 y s.s.

⁵¹ Ver BRITO, FELIPE S., La Cédula para América de 25 de septiembre de 1802, Fuentes mínima del código civil, en La Ley, Tomo 42, abril-junio de 1946, págs. 989 a 991, y la respuesta que da a este autor LEVENE, RICARDO, La mención de la Real Cédula de 1802 sobre creación de oficios de anotadores de hipotecas, en el mismo tomo de la citada revista jurídica, pág. 1066.

⁵² TRENTI ROCAMORA, J. L., ob. cit., págs. 32 y 33.

ródodo es de 1110, correspondiendo el mayor porcentaje a las Obligaciones (696), seguidas por los Censos (229), y las Capellanías (69). Consignamos los diferentes asientos con la denominación dada por el registrador, así por ejemplo hallamos capellanías "a secas", fundaciones de capellanías y reconocimientos de capellanías, las que tratamos separadamente en el siguiente cuadro, donde se vuelcan todos los asientos, según el contrato y año de registro. No hemos considerado en el mismo los asientos de las redenciones, cancelaciones y liberaciones de gravámenes.

CONTRATOS	1796:	1797:	1798:	1799:	1800:	1801:	1802:	1803:	1804:	1805:	1806:	1807:	1808:	1809:	1810:	TOTAL
Arrendamiento							1									1
CAPELLANIA	1	15	11	14	12	9	3	1	1						2	69
Capellanía-Fundac								10		1						11
Capellanía-Reconoc.			1								1					2
Capellanía-Revocac.		1														1
CENSO	6	33	32	33	26	26	26	24	6	5	1		5	3	3	229
Censo y obligación				1	1											2
Censo subrogado								1								1
Censo-Reconocimiento			1			1	3	12	8	8	4	2	7	5		51
Contrata	1		1						1	1	2	1		1		8
Convenio															1	1
Declaración						2										2
Declaratoria				1		1										2
Dote			1													1
Dote y donación					1	1										1
Fianza	3	1	3					1	2	1					1	13
Fianza y obligación		1														1
OBLIGACION	8	51	60	49	49	53	63	64	56	57	53	12	43	40	38	696
Obligación y reconoc											2					2
Patrimonio		1	2	3	1						2			1		10
Patrimonio en capell							1									1
Pía Memoria					1											1
Recibo y obligación			1													1
Renovación				1												1
Revalidación			1													1
Venta y obligación			1													1
TOTAL	19	103	115	102	91	93	97	113	74	73	65	15	55	50	45	1110

34. A fin de evaluar si se dio fiel cumplimiento a la Instrucción hemos analizado algunos asientos tomados al azar y pertenecientes a años diversos, y en ellos comprobamos que en general se deja constancia de los distintos elementos que menciona el reglamento. Nos ha llamado la atención que varios de los

asientos no están firmados, lo que sucede a partir de diciembre de 1802. Otro hecho que nos asombró es encontrar asientos cuya cancelación se realiza más de cien años después de la constitución del gravamen. Así por ejemplo, podemos citar una capellanía cuya anotación es del 19 de febrero de 1800, que es cancelada recién el 30 de enero de 1903.

Como se puede ver por lo aquí relacionado, el Libro de Toma de Razón merece un capítulo aparte, un estudio específico que excede las pretensiones de este trabajo.

VI. Palabras Finales

35. Concluimos de esta manera las presentes notas. Queremos resaltar que la organización normativa de los Oficios de Hipotecas respondió, sobre todo a partir de la Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda de 1767, a un criterio jurídico preciso y claro. Se desprende del análisis de las Instrucciones dictadas para Nueva España como el Reglamento del Virrey Melo, un conocimiento de la registración como tal y una adecuada aceptación a las distintas situaciones que se planteaban entonces en el ámbito inmobiliario en cada Virreinato.

Hemos considerado ya la cantidad de principios registrales presentes en las ordenanzas, los que sin mayores cambios han perdurado hasta la actualidad, no obstante el desarrollo de las comunidades y la diversidad de sistemas en el derecho comparado.

Creemos, en cambio, que el funcionamiento de los Oficios de Hipotecas no siempre estuvo a la altura de las circunstancias, ya por la desidia de los funcionarios, ya por las distancias que separaban los pueblos de las ciudades donde se hallaban los Registros. Un análisis más profundo de este aspecto nos dará sin duda un panorama más completo de la registración inmobiliaria en el Río de la Plata y en las Indias Occidentales; pero eso ya es tema de otro trabajo.