

No debe olvidarse que dicho tanino existe puro, pues la pequeña cantidad de materia de color amarillo de canario que se estrajo por el éter, es insignificante, i esta circunstancia hace innecesaria la estraccion del tanino por el éter, operacion, que si bien sencilla, demanda algun tiempo i gasto. A esto se une el ser un producto nacional, de un precio ínfimamente inferior al de la nuez de agallas. Esta es otra razon que lo hace preferible tambien para la fabricacion de la tinta de escribir.

JURISPRUDENCIA. Transcripcion ; análisis comparado de nuestra legislacion hipotecaria.—Discurso de don Enrique Tocornal en su incorporacion a la Facultad de Leyes, pronunciado el 12 de diciembre de 1861.

SEÑORES:—Nombrado miembro de la Facultad de Leyes i Ciencias Políticas, mi primera palabra será de gratitud hácia vosotros por la alta honra con que me habeis favorecido, llamándome a suceder al ilustre i benemérito Jeneral Zenteno, uno de los mas eminentes i distinguidos colaboradores de nuestra independencia política. Habreis querido, sin duda, buscar en mí al admirador del guerrero, del hombre de Estado que, en el albor de nuestra independencia, organizó ejércitos i escuadras, zanjó los cimientos de nuestras nuevas instituciones, del sábio en los consejos, infatigable en el servicio de la patria i modesto en el retiro de la vida privada. Quisiera entretenerle una corona de laurel i oliva, i presentar ante vosotros un cuadro completo de su vida; pero ya éste fué trazado por la mano maestra del que no se recuerda sin pesar, el brillante don Antonio García Reyes, i despues de él, mi bosquejo ha de aparecer descolorido e imperfecto. El deber de pronunciar en este lugar el elojio del ilustre miembro a quien reemplazo, os explicará lo que, de otra manera, fuera grande osadía de mi parte. Reclamo, señores, toda vuestra induljencia.

La vida del ilustre Jeneral Zenteno es la historia de nuestra independencia política: la de una modesta colonia inscripta como por encanto en el catálogo de las Naciones, improvisando ejércitos que triunfaban de poderosos enemigos, i escuadras que dominaban los mares. En cuanto hai de mas grande i atrevido en esa época gloriosa, figura el nombre de Zenteno como el del mas intelijente i eficaz colaborador. La fortuna no le destinó para jefe en la lucha: Dios le recompensó concediéndole virtudes privadas, que por lo regular no acompañan al jénio, i una modestia ejemplar que le hizo olvidarse siempre de sí mismo para consagrarse todo al servicio de la patria, donde quiera que se le llamara a ocupar un puesto, retirándose en seguida sin los odios i rencores que

desarrollan con frecuencia las pasiones políticas. En tan eminente personaje todo interesa, sus actos públicos a la vez que su vida privada. Permittedme, señores, descender a ésta.

Don José Ignacio Zenteno nació en Santiago en julio de 1785, siendo sus padres don Antonio Zenteno i Bustamante i doña Victoria del Pozo, pertenecientes ámbos a familias muy antiguas i honorables, i entre cuyos miembros se contaban altas dignidades eclesiásticas. Una intelijencia precoz, i mas que todo, una constante consagracion al estudio, distinguieron al jóven Zenteno desde sus primeros años. Dedicado al foro estudiaba ya el derecho en la Universidad de San-Felipe, cuando la pérdida de su padre le obligó a cortar su carrera i buscar una ocupacion que le proporcionara los recursos necesarios para sostener una numerosa familia. El jóven Zenteno tenia delante de sí la mas halagüeña expectativa que pudiera ofrecerse en esa época: la de llegar a ser una de las lumbreras del foro de su patria; pero siendo obstáculo para ello su deber de hijo i hermano, no vaciló en sacrificar su porvenir al presente de su familia. En cuanto se lo permitieron sus ocupaciones, continuaba no obstante el estudio del derecho, mas bien por cultivar su intelijencia que por realizar el propósito de llegar al término de su carrera. Zenteno no logró ser abogado: la Providencia le deparó otro título todavía mas ilustre, el de uno de los principales colaboradores de la independencia de su patria; i terminada ya su carrera pública, la Facultad de Letras i Ciencias Políticas le contó en el número de sus miembros.

Principiada la lucha de la independencia, el jóven Zenteno, que habia sacrificado su porvenir al de su familia, no pudo resistir al llamamiento de la patria i se apresuró a ofrecer a ésta el sacrificio de su persona. Ya en 1813 se le nombraba secretario de una division que se organizaba en Santiago a las órdenes del Coronel Lastra; "La division no se formó al fin, dice García Reyes (1), i en 1814 Zenteno obtuvo igual nombramiento para otra nueva que, a las órdenes del Teniente Coronel don Manuel Blanco, fué levantada a toda prisa i encargada de recobrar la ciudad de Talca, ocupada entónces por tropas realistas. El secretario sin embargo no llegó a salir a campaña. El Director Lastra, cuya confianza se habia granjeado, le retuvo en Santiago para sacar mejor partido de su notable actividad; i a su lado i al del Comandante Jeneral de armas, don Juan Mackenna, permaneció sirviendo diversas comisiones, hasta que Lastra i Mackenna cayeron del poder a consecuencia de un movimiento revolucionario. Zenteno cayó con ellos tambien; i no solo se vió alejado del servicio público, sino que tuvo que sufrir una prision de breves dias, a que le condenó la Junta Gubernativa que de su propia autoridad habia suplantado en la silla al depuesto Director."

(1) Biografía de Zenteno, *Hombres célebres de Chile*.

No era mui lisonjero para el jóven Zenteno el principio de su carrera pública: desde temprano se veia ya envuelto en las persecuciones de los partidos; i la desgracia comun de la patria le arrastró entre los emigrados que atravesaron la Cordillera de los Andes.

“Bien pudo, agrega García Reyes (2), haberse acogido, como otros varios, al espontáneo favor con que los vecinos de Mendoza recibieron la emigracion chilena; pero Zenteno no era hombre para seguir la vida de un huésped holgazan. Dando de mano al puntilloso orgullo que enjendran el nacimiento i una educacion literaria, se propuso ganar la vida con el trabajo de sus manos. Llamóle la atencion un lugar llamado la Estancilla, que está en el punto en que comienza cerca de Mendoza la gran pampa de Buenos-Aires. Allí erigió una venta i él se colocó detras del mostrador. Su palabra insinuante, la afable atencion que dispensaba a los que visitaban la venta, la discrecion i oportunidad de sus conversaciones, el asco i arreglo con que mantenía el mezquino ajuar del establecimiento, llamaron la atencion de todos, i en breve la venta de la Estancilla fué concurrida, no solo por los viajeros, sino por los vecinos de Mendoza que iban a pasar allí algunos ratos de solaz. No faltó quien, notando el contraste que se hacia sentir entre el hombre i la posicion que ocupaba, o talvez herido de ciertas excentricidades de carácter que hacían mas picante su persona, llamase al ventero *el filósofo*, denominacion que fué mui del agrado del vulgo; pero, en jeneral, los concurrentes se retiraban siempre complacidos de la sagacidad con que sabia hacer tan agradable i cómodo un lugar tan pobre en sus elementos.”

“El Jeneral don José de San-Martin, que gobernaba a la sazón la provincia, tuvo tambien el capricho de visitar la venta de la Estancilla para conocer *al filósofo*. El ojo penetrante del vencedor de San-Lorenzo descubrió en el intelijente ventero al hombre que necesitaba para realizar los grandiosos proyectos que le tenían preocupado. Sin vacilar un instante, le propuso el empleo de secretario de la Intendencia, que Zenteno aceptó gustoso; i desde ese momento quedó establecida entre ámbos una estrecha amistad i estimacion, que no fueron parte a relajar los contrastes de la política ni el tiempo ni la distancia.”

El Jeneral San-Martin preparaba en Mendoza el ejército que hubiera de atravesar los Andes para luchar en defensa de la libertad e independencia de Chile. Multiplicadas las atenciones del despacho, nombró a Zenteno, de acuerdo con el Gobierno de Buenos-Aires, secretario de guerra, en enero de 1816, i a fines del mismo año le confirió el empleo de Teniente Coronel de infantería de línea, empleo que ratificó mas tarde el Gobierno de Chile.

Sacar, por decirlo así, recursos de la nada; improvisar el mas formida-

(2) Loc. Cit.

ble ejército que hasta entónces se viera reunido en ese lugar; iniciar operaciones militares contra un poderoso enemigo, tanto mas invulnerable cuanto que se encontraba tras de una de las mas altas barreras del mundo; obligarle por medio de estratajemas i ardides a dividir su fuerza; travesar los Andes, batirle en detalle, i hacer relucir brillante i gloriosa la estrella de Chile sobre las cimas de Chacabuco; son prodijios increíbles a no vérselos realizados. No fué Marengo lo que llenó de asombro a la Europa, sino el que se atravesara los Alpes con un ejército cuando se creia que era un problema de imposible resolucion. ¿I quién realizó ese atrevido propósito? Napoleon, el guerrero del siglo, cuyo nombre resonaba en el universo entero, teniendo bajo sus órdenes la primera nacion militar, un ejército cuyo recuerdo de triunfos se pierde en la memoria de los tiempos; cuya organizacion no tiene rival i sí únicamente imitadores, dirigido por los mas intelijentes i distinguidos capitanes de la época, entre los que se cuenta ese cuerpo de sábios, llamado con razon el jénio frances, que resuelve i allana cuanta dificultad se presenta, i con todos los recursos i medios necesarios para llevar a cabo la mas difícil empresa.

Mui diversa era la situacion de San-Martin. Mayores obstáculos que a Napoleon le presentaba la naturaleza, sin contar para vencerlos con otros recursos que los de su cabeza i los consejos de los pocos a quienes inició en sus pensamientos. Entre éstos figuraba principalmente el secretario Zenteno, infatigable en el trabajo, i digno de segundar las atrevidas concepciones de su jefe. Organizóse un ejército de cerca de cinco mil hombres, equipado del mejor modo posible, con tren de artillería, pertrechos, municiones de boca i de guerra, montado todo en mulas para que atravesara la Cordillera de los Andes; i lo que es mas asombroso, ese ejército salva una de las mas elevadas barreras del mundo, bate en detalle i vence al enemigo que le esperaba. Suciediera tal hecho en Europa i habria formado época en la historia de las naciones, i sus autores hubieran obtenido una nombradía igual a la de los mas aventajados héroes.

Despues de la batalla de Chacabuco, en que Zenteno se encontró como ayudante de campo de San-Martin, el jeneral O'Higgins, Director Supremo del Estado, le llamó a compartir las delicadas tareas del Gobierno, confiándole el Ministerio de la Guerra i de la Marina. La cabeza organizadora de Zenteno encontraba allí un campo mas vasto que en los campamentos. El triunfo de Chacabuco no bastaba para la grande obra de la libertad e independencía del país; el poder español habia sido quebrantado pero no destruido; i sin un trabajo tenaz i constante para formar un nuevo ejército, eran estériles todos los sacrificios i glorias adquiridas. Zenteno no desmayó ante la magnitud de la empresa; con-

sagróse a ella con su acostumbrada laboriosidad, habiéndole cabido la gloria de ver pronto coronados sus esfuerzos.

Después de la batalla de Chacabuco (16 de abril), el Director Supremo marchaba al sur en compañía de Zenteno para dirigir las operaciones del ejército que sitiaba las fuerzas españolas en Talcahuano. Allí continuó sus tareas de organización de las nuevas provincias que acababan de abandonarse por el enemigo; i por agosto de ese año regresó a Santiago, donde el gobierno delegado le llamó al despacho de la secretaría de guerra.

Dos grandes ejércitos sostenia entónces la República, el del Sur bajo las inmediatas órdenes del Director O'Higgins, i el que acampaba en las Tablas bajo el mando del Jeneral San-Martín, formando entre ámbos un total de cerca de doce mil hombres, que es la mayor fuerza de que jamás se haya dispuesto. Las tareas del Ministerio de la Guerra se hacian cada dia mas difíciles, atendida la penuria de nuestro erario, la estremada pobreza del país, i las exigencias de los que, orgullosos con el triunfo, miraban con desden hasta el mas pequeño retardo en el despacho de sus pretensiones. En tan críticos momentos llegó la noticia de que se preparaba en Lima una nueva espedicion para invadir a Chile, compuesta de tropas últimamente llegadas de la Península i que se dirigia, bien por Talcahuano o por el puerto de San-Antonio. Nuestra larga i dilatada costa ofrecia un fácil acceso al enemigo; i contando, como tenia ademas, con el dominio de mares, le era dado sorprender i batir en detalle las fuerzas de la República. No se ocultó a Zenteno esta grayísima dificultad: visitando ámbos campamentos, coordinó con sus jenerales el mas acertado plan para que se presentasen mútuo apoyo ejércitos que se encontraban separados por tan largas distancias.

Cuando la invasion amenazaba al país i el cañon de Talcahuano sostenia aun el pendon de Castilla, el Jeneral O'Higgins quiso que se proclamara solemnemente la independencia de la nacion, jurando los ciudadanos defenderla a costa de todo sacrificio. A Zenteno cupo la gloria de ser el redactor de ese documento, tan felizmente calificado por García Reyes como la auténtica echada en el cimiento de la nueva nacion, destinada a aumentar la veneracion que merece con el transcurso de los siglos. "Aun le cupo agrega, otra satisfaccion bien lisonjera. El dió a la República su actual pendon, ese símbolo querido de nuestra nacionalidad, a cuya vista late i se enciende de orgullo el corazon de todo chileno (3)."

La espedicion anunciada arribó a Talcahuano. Los dos ejércitos, segun los planes acordados, se reunieron en Talca. Allí tambien se encontró Zenteno en su carácter de secretario de guerra, aumentando, a las tareas

(3) Biografía de Zenteno, Hombres Ilustres.

de su cargo, las penalidades de la campaña, i mas tarde los azares del desastre de Cancha-Rayada.

Vencido i derrotado el ejército, un porvenir lúgubre se esperaba al país, a no estar dirigido por hombres que, como O'Higgins, San-Martin i Zenteno, encontraban en la desgracia un nuevo estímulo a su energía para reparar con la brevedad del rayo las consecuencias del fatal desastre. Dias despues, cinco mil hombres esperaban en las inmediaciones de Santiago al enemigo que traia el prestigio del triunfo, aunque no el entusiasmo que inspira la causa de la libertad e independencia de un pueblo. Empeñado el combate, la victoria fué para las armas de la patria: el triunfo de Maipo concluyó para siempre con el poder de la España en Chile. En el parte que mas tarde se dió de la batalla, Zenteno obtuvo una recomendacion especial, por lo que el Gobierno le confirió el grado de coronel i la medalla de oro de los vencedores.

A las tareas del guerrero sucedieron las del hombre de Estado. Ni a O'Higgins ni a Zenteno se ocultó que del dominio de los mares pendia la consolidacion del gobierno que acababa de crearse; que era efimera nuestra existencia política miéntras el poder de la España en la capital de los Incas nos amenazara con nuevas invasiones, confirmada ya con la triste esperiencia; i que para concluir de una vez con el enemigo de nuestra independencia, se necesitaba la formacion de una poderosa escuadra. Realizar tan atrevido pensamiento parecia un ensueño, en un país pobre, devastado por la guerra, sin comercio, visitado de vez en cuando en sus puertos por alguna nave, cuya arribada constituia un verdadero acontecimiento que interrumpia la vida monótona de sus habitantes. Pero la salud de la patria exijia una escuadra, i la exijia prontamente: Zenteno no se arredró por las dificultades: la obra fué emprendida. Ya de antemano se habia despachado un comisionado para comprar buques en Estados-Unidos e invitar en Inglaterra a los marinos retirados que, simpatizando con nuestra causa, quisieran tomar parte en la lucha de la independencia. Con igual encargo se hizo tambien salir un Enviado a Bueros-Aires, a quien se recomendó especialmente la mas pronta adquisicion de buques.

El Ministro Zenteno se empeñaba en trabajos que para él eran desconocidos: ignorando hasta la forma en que debia estenderse una patente de navegacion, aprovechó la oportunidad de la llegada a Valparaiso de dos buques de guerra para obtener de sus comandante la manifestacion de sus papeles i sacar una copia minuciosa de ellos, que sirviera de modelo a los de las naves que, pocos meses despues, llevaron con tanta gloria el pendon de Chile (4).

(4) Así se infiere, de una comunicacion que he leído en el Ministerio de la Marina, dirigida al gobernador de Valparaiso.

“En Valparaiso, dice García Reyes, metido a bordo de diversas naves, comenzó a estudiar desde sus fundamentos el ramo que estaba encargado de dirigir. Examinó con detencion las cuadernas, las costillas, todo lo que constituye la solidez del casco de un buque; se hizo cargo del velámen, de la aparente complicacion del sistema de cordaje; se hizo explicar el oficio de todas las piezas, hasta el mas pequeño monton, hasta la mas insignificante espiga; muchas veces se le vió al rayo del sol en la tabla del calafate, viendo tapar con filastra la juntura de los forros. De allí pasó, del orden del servicio náutico i militar, al oficio que desempeñan en la nave las diferentes personas que la tripulan de capitán a paje. Tomó razon de los víveres que consumian, del equipo que necesitaban, i del sueldo que debian gozar. Se echó al cuerpo las ordenanzas militares de la marina española, i quedó en breve tan intelijenciado en todos estos pormenores, que podia apreciar por sí, i sin el informe de oficiales prácticos, los pedidos abrumadores que cada capitán de buque dirigia por momentos al Gobierno.”

La toma de la *María Isabel* i su convoi, ocurrida en Talcahuano el 23 de octubre de 1818, bajo la direccion del contra almirante Blanco, i las dos campañas marítimas bajo las órdenes de Lord Cochrane, dieron a nuestra bandera el dominio del Pacífico, permitiendo realizar el pensamiento de atacar al poder español en la capital de los Incas.

Pero cada nueva empresa traia mayores dificultades: ántes se luchaba con la escasez de recursos i la falta de hombres competentes. La guerra habia formado estos últimos, elevando a algunos de ellos a esa altura en que siempre se desarrollan rivalidades que muchas veces son funestas para la misma causa que se defiende. San-Martin i Cochrane se miraban de reojo: para el orgulloso marino no bastaban las glorias de haber sido el dominador de los mares; ambicionaba el título de libertador del Perú, i pretendia para sí el mando en jefe de la expedicion que se preparaba. Pero ese mando correspondia al héroe de Maipú: sin inferirle una grave injuria no era dado privarle de él, ni se aseguraba el buen éxito de la expedicion, sino con el concurso de ámbos jénios, que eran, puede decirse, necesarios para dirigir con acierto las operaciones de mar i de tierra. Lord Cochrane hacia conocer su mala voluntad con continuadas renunciaciones, con exigencias estremadas, que no estaban al alcance de nuestra situacion financiera, apoyando pretenciones que fomentaban la indisciplina en la marina, aunque estrechaban las relaciones del almirante con sus súbditos. “Cochrane, dice, García Reyes, habia traído consigo (5) una falanje de jóvenes marinos, tan gallardos i apuestos como él, entre los cuales habia dividido los mandos i las comisiones. La escuadra le pertenecia de hecho, i al gobierno solo de derecho, de ese derecho que es tan

(5) Biografía de Zenteno.

débil en tiempos de guerra. La escuadra podía mudar de bandera cuando su almirante lo ordenase; i apénas habia otra garantía contra ese fatal contratiempo que los caballerosos sentimientos personales de su caudillo.

Este conflicto no se habia ocultado a Zenteno desde un año ántes; pero aun no se obtenia el fruto de sus acertadas precauciones, porque no es dado al hombre formar en un dia lo que necesariamente ha de ser obra del tiempo.

En 24 de junio de 1819 decia el Ministro Zenteno al Director O'Higgins (6). "Hasta ahora nuestra escuadra por su estado naciente le falta la unidad i simultáneo impulso de que es susceptible. Su disciplina i operaciones están pendientes del voluntario capricho de los estranjeros a nuestro suelo; i esta tácita e imprescindible dependencia hará lenta la utilidad que debe esperar el Estado de su armada, si el Gobierno no toma sobre sí la proteccion de armadores nacionales. Del seno de sus buques es de donde han de salir los perfectos marineros, de que debe tripularse paulatinamente la escuadra; i éstos son los que, por conformidad de su carácter con las leyes del pais, sabrán obedecerla i hacerla estable i temible."

Ya en el año anterior se habia mandado formar en Valparaiso una escuela de marina, i un cuerpo de tropas que sirviera para la tripulacion de los buques. Escuela de marina i proteccion a los armadores nacionales, eran las únicas precauciones, en concepto del Ministro, que podian dar unidad a nuestra armada, hacerla respetable i temible, sustrayéndola del voluntario capricho de los estranjeros a nuestro suelo. La idea seria lenta en sus resultados, pero era el único medio de evitar el mal; la sola concepcion digna de un profundo estadista.

Pero donde mas particularmente preveia Zenteno el conflicto que mas tarde pudiera sobrevenir i la situacion crítica del Gobierno, es al dar cuenta al Director de una nota del almirante, en que pide para los captores la mitad de la presa que correspondia al fisco. Con fecha 24 de agosto de 1819, dice el Ministro (7) en una comunicacion. "El almirante pide para los captores la mitad que corresponde al fisco. Yo convengo con el almirante que en la necesidad indispensable de valernos de los estranjeros para existir políticamente, es preciso halagar sus caprichos, i aun satisfacer si es posible su codicia. Hé aquí el conflicto i la lucha entre la dignidad del Gobierno i la política actual de la nacion. Pero vamos al objeto: afiancemos la independenciam, i arribarémos entónces al grado de dignidad de que ahora nos priva nuestra apurada i menesterosa situacion."

I en verdad que era apurada i menesterosa la situacion de ese Go-

(6) Libro de comunicaciones del Ministerio de la Marina,

(7) Libro cit.

bierno, que tenia que sacrificar su propia dignidad a las exigencias de la política: en apariencia tenia el mando de una poderosa escuadra i de un numeroso i aguerrido ejército, pero en realidad este mando pertenecia a sus jefes, i al Gobierno solo el cargo de atender a todas las exigencias.

Lord Cochrane reclamaba para sí el mando en jefe de la expedicion al Perú; i el Jeneral San-Martin, el que atravesó los Andes con un ejército, el vencedor de Chacabuco i Maipú, el que siempre habia mandado como jefe, no podia descender a un puesto subalterno; i separado del ejército, su lugar se reclamaria por cada uno de sus tenientes, sumisos hasta entónces a la superioridad i prestigio de un jénio reconocido. Era esta, sin duda, la mas árdua cuestion que pudiera presentarse a un Gobierno, necesitándose para resolverla de toda la habilidad i tino del mas entendido político. Las intrigas habian ido hasta sujerir la idea de que el Director O'Higgins debia tomar el mando en jefe de la expedicion libertadora, abandonando, en tan críticas circunstancias, las delicadas tareas del Gobierno, de que no le era dado desprenderse sin provocar un conflicto en el pais. Zenteno tomó sobre sí el peso de este negociado; con sus modales suaves e insinuantes i su mui conocida habilidad logró resolver las dificultades, conciliando la dignidad del pais i los respetos debidos al héroe de Maipú, i consultando el buen éxito de la expedicion proyectada con la cooperacion de los importantes servicios de Lord Cochrane. El Jeneral San-Martin obtuvo el mando en jefe.

La expedicion se preparó. "Las fuerzas navales se componian, dice García Reyes, (8) de los buques del Estado, i de diez i seis trasportes, que formaban por todo un número de veinticuatro velas."

"La expedicion estaba completamente equipada, llevando ademas un repuesto de armas i artículos de guerra para habilitar un ejército de quince mil hombres, víveres de excelente calidad para seis meses, almacén de vestuario completo, hospital, un cuerpo médico-quirúrgico, i cuanto se pudiera desear en la flota mejor puesta."

La expedicion partió al fin. Si la gloria de los combates, las ovaciones triunfales, los monumentos decretados a los héroes en el campo de batalla, son merecidas recompensas a las virtudes militares, la cabeza organizadora de los ejércitos i escuadras merece por lo ménos igual renombre, i con justicia mayor gratitud i reconocimiento, pues que, sin sus previos trabajos, ni victorias ni triunfos inscribiera la patria en sus anales. O'Higgins i Zenteno habian ya recojido laureles en los campos de batalla; conocian demasiado los peligros i azares de la guerra, sus conflictos i penurias; pero todo esto era para ellos nada al lado de las dificultades que se ofrecieron mas tarde, tratándose de preparar la

(8) Memoria sobre la primera escuadra.

espedicion libertadora del Perú. El mismo Director O'Higgins, en un manifiesto publicado en ese entónces, nos da la mejor idea de esas dificultades, en términos tan candorosos i sentidos, que es imposible no reconocer en ellos la espresion leal e injenua de un corazon que mucho ha padecido.

“Aquí debiera hablar, dice, de un mérito que se esconde en los arcanos de la política i que jamas se gradua ni aprecia. Solo la futura suerte de Chile ha podido sostener mi corazon i mi espíritu. Yo debí encanecer a cada instante: el que no se ha visto en estas circunstancias, no sabe lo que es mandar; sí, patria mia, jeste es el mayor sacrificio que he podido ofrecerte!

Sí: en el mayor sacrificio que O'Higgins habia podido ofrecer a la patria, en ese mérito que se esconde en los arcanos de la política i que jamas se gradua ni aprecia, Zenteno tenia su parte, la del mas activo e intelijente colaborador de la obra prodijiosa que acababa de realizarse, pues que habia sido, segun la espresion de García Reyes (9), el eje sobre el cual jiraban los acontecimientos. Antes de zarpar la espedicion, O'Higgins quiso recompensar en algo los trabajos del Ministro de la Guerra, confiriéndole el empleo de Coronel de infantería con fecha 17 de junio de 1820, habiéndole concedido ántes la condecoracion de oficial de la Lejion de Mérito.

Realizada la grande obra de nuestra independendencia política, transformada la patria, de humilde i empobrecida colonia, en nacion poderosa i llena de halagüeño porvenir, coronada de glorias, señora del Pacífico i asestado ya el último golpe al enemigo de nuestra causa con la espedicion dirigida a la capital del Perú, de donde habian partido los ejércitos que reconquistaron a Chile, parece que llegó el término a la vida pública de Zenteno. Su alma solo estaba organizada para las grandes i atrevidas concepciones: no era su campo el de las mezquinas intrigas, el de la inconsecuencia de las traiciones, de las miserables rencillas de partido, ni el de ninguno de aquellos en que se desarrollan las pasiones innobles. Durante la lucha fratricida que se encendió mas tarde en la República, Zenteno repetia en el retiro de su vida privada: *ha pasado mi época.*

Despues de la espedicion, Zenteno continuó en el Ministerio de la Guerra i de la Marina hasta el 8 de octubre de 1821, en que, conservando su título de Ministro del despacho, pasó a desempeñar la Gobernacion de Valparaiso, a la cual estaba anexa la Comandancia jeneral de Marina. Mas tarde, el 12 de abril de 1822, Zenteno fué nombrado Brigadier, último grado a que llegó en la jerarquía militar. El Jeneral San-Martin, constituido en el rango de Protector del Perú, le habia condecorado

(9) Memoria sobre la primera escuadra.

ya con el diploma de *benemérito de la órden del Sol*, declarándole acreedor al reconocimiento de la patria.

En el gobierno de Valparaiso, Zenteno continuó siempre sus trabajos para el fomento de la marina, i desplegó tales dotes administrativas en beneficio de la localidad, que en breve se captó el aprecio i estimacion de los habitantes de aquel puerto. Cuando en 1823 ocurrió la deposicion del Director O'Higgins, reunido el pueblo de Valparaiso en Cabildo abierto para darse un Gobernador, nombró a Zenteno; habiendo sido ratificado este nombramiento por la junta de Santiago, agregándole el de Comandante jeneral de Marina, i considerando el acto ocurrido de la aclamacion popular, "como un homenaje rendido al mérito, como la mas sublime recompensa que pueden recibir los servicios de un majistrado", segun las espresiones de la nota que le fué pasada con ese objeto.

Descendido del poder el Director O'Higgins, se encontró con Zenteno en Valparaiso. La casa de su antiguo Ministro fué el último alojamiento de aquel héroe en el pais que habia libertado; i allí estaba cuando se le intimó la órden de arresto, a nombre de la fuerza que ya se ponía al servicio de la lucha fratricida.

"No fué tan grata, agrega García Reyes (10), la permanencia de Zenteno a las administraciones que sucedieron a la Junta Gubernativa. Los partidos comenzaron a fermentar en Chile, i tuvieron en breve un desarrollo bastante para producir escenas escandalosas, para trastornar el buen criterio de la sociedad i sumerjir el Gobierno i la República en un dédalo de confusiones. Tampoco Zenteno estaba mui satisfecho de la marcha de las cosas. Hombre de autoridad i Ministro de un Gobierno, en una época en que la plenitud del poder, concedida al Director Supremo, habia permitido ejecutar maravillas, él no podia ver sin dolor la inestabilidad de las cosas, el cambio casi diario de Ministros, de planes i de tendencias, las asonadas que resolvian los mas graves asuntos del Estado, el desprestijio en fin de esa autoridad que, bien dirigida, era en su concepto la única esperanza de la República."

Una asonada ocurrida en Valparaiso a consecuencia de mal concertadas medidas económicas, i en la cual se tomó el nombre de Zenteno como para dar impulso al movimiento, dió mérito al Gobierno de Santiago para deshacerse de un servidor que, en sus opiniones políticas, no incurria en inconsecuencias. No fué dado evitar la asonada, que se tradujo únicamente en representaciones al Congreso; i sabedor Zenteno de que se aprovechaba la ocasion para perseguirle, buscó asilo a bordo de la fragata de guerra británica *Briton*, donde recibió los mas significativos testimonios de adhesion de parte de los vecinos de Valparaiso, i mas tar-

(10) Biografía, Hombres ilustres.

de la órden del Gobierno para salir al destierro. En el Perú se reunió con O'Higgins i Zañartu, formando todos tres el espectáculo de un Gobierno desterrado al siguiente dia de haber terminado la obra de la emancipacion de su pais.

En su nuevo destierro, Zenteno no pudo pensar ya en la venta de la Estancilla. Aunque en extremo modesto, no le era dado ocultarse en Lima despues de haber sido la cabeza organizadora del ejército que atravesó los Andes, vencedor en Chacabuco i Maipú, el primer Ministro de la Guerra i de la Marina, i bajo cuyas órdenes se habian realizado tantos i tan grandiosos prodijios. Bolívar le favoreció con sus confianzas; i los que estaban al frente del gobierno del Perú le prometieron toda clase de servicios (11). "Pero líbreme Dios, dice el mismo Zenteno en una de sus cartas, de tener que ocurrir al favor de los Gobiernos."

Al cabo de tres años de espatriacion, Zenteno regresó a Chile, habiendo obtenido del Gobierno que un consejo de guerra juzgara su conducta por los sucesos de Valparaiso i le diese una completa absolucion. Creyendo pasada su época, se retiró, cual otro Cincinato, a buscar una ocupacion en el cultivo del campo.

"Pobre i reducido fué su negocio, agrega García Reyes (12). El antiguo Ministro del tiempo de los secuestros i de las confiscaciones, el hombre de influencia que, gozando de todos los favores del poder, atravesó una época de extorsiones, de dilapidaciones i de desórdenes financieros, apénas tenia como establecerse de arrendatario en un fundito a las inmediaciones de la capital. Allí reconcentró sus aspiraciones i se abrió un nuevo porvenir. Su familia, que comenzaba ya a demandar sus cuidados, ocupó el lugar del servicio público que hasta entónces habia preocupado su atencion."

En abril de 1831 el Gobierno le llamó a desempeñar la Comandancia de Armas i la Inspeccion Jeneral, empleo en que permaneció durante dos años.

Fué nombrado miembro de varias comisiones encargadas de arreglar la contabilidad del ejército, de formar un reglamento de la guardia nacional i de otros asuntos análogos.

La sociedad de Agricultura le contó entre sus miembros fundadores, habiendo dirigido por algun tiempo, como presidente, la seccion de policia rural i lejislacion agrícola.

Fué nombrado Ministro de la Corte de Apelaciones en sala marcial: los departamentos de Santiago i de la Victoria, unidos, le nombraron Diputado al Congreso para el trienio que principió en junio de 1846; i la

(11) Correspondencia de Zenteno.

(12) Biografía ya citada.

Cámara le colocó en la mesa directora de sus trabajos con el título de vice-Presidente.

“En todas estas comisiones, dice García Reyes (13), Zenteno mostró aquel pulso que aprecia con profunda exactitud la materia que le está sometida. El tenía algo de orijinal, como hombre acostumbrado a pensar por sí i a leer en el gran libro de la naturaleza. Su palabra era lenta, pero salía preñada de sentido, i refuljente por la fuerza de la imájen. Nunca pudo decirse que su intervencion fué estéril, cualquiera que fuese el asunto sobre que se le llamara a discurrir. En la Cámara misma, para la cual no estaba preparado, pues era mas bien hombre de consejo, el peso de su voto daba prestigio a la cuestion, i alentaba a los sostenedores de la causa a que se adheria.”

Miembro de la Facultad de Leyes i Ciencias Políticas desde la fundacion de la Universidad de Chile, Zenteno, terminada su carrera pública, tuvo la satisfaccion de contarse entre los jurisconsultos, ya que no le fué dado llevar a término el propósito de ser abogado a toda costa (14), como lo habia prometido al principiar el estudio de la Jurisprudencia. A los trabajos universitarios concurrió con aquel celoso entusiasmo que desplegaba en el desempeño de cualquiera comision que se le confiara; i mui pocos serán los jóvenes estudiosos que no conserven gratos recuerdos del complaciente miembro de la Facultad, que siempre se prestó gustoso para todos aquellos actos que deciden del porvenir de una carrera literaria.

El carácter quizás reservado de Zenteno i alguna apariencia de terquedad, no le impedía ser en extremo afectuoso en el seno de su familia, i sincero i espontáneo en la intimidad de la amistad. Siempre, su conversacion era amena i adecuada, e inspiraba cierto aprecio por su persona, que dejaba contento i satisfecho al que habia tenido la fortuna de tratarle.

Una vida de tantos azares i fatigas como la de Zenteno, no podia prolongarse demasiado. Durante su última i penosa enfermedad, véasele sufrir con la resignacion del cristiano, sin que el abatimiento de las fuerzas físicas disminuyera la enerjía de su alma, vigorizada con la fé que habia recibido de sus antepasados. Habiéndose dispuesto religiosamente él mismo, se complajo en comunicarlo a uno de sus amigos que le visitaba en esas circunstancias.

“Ha sido preciso, fueron sus palabras, carenar el viejo esquife para prepararnos al terrible viaje (15).”

(13) Biografía de Zenteno.

(14) Así se lee en una nota puesta en su libro de estudio, *Instituciones de Justiniانو*.

(15) Estas palabras me han sido referidas por el señor Dr. don José Gabriel Palma.

El antiguo Ministro de la Marina, carenado el viejo esquife i poseido de una fé edificante, entregó su alma al Criador a los sesenta i dos años de edad, el 16 de julio de 1847, en el mismo dia, i veinte i nueve años despues de haber firmado el Acta de la Independencia.

Su muerte fué anunciada en la Cámara de Diputados como una infausta nueva, como la pérdida de uno de los mas eminentes i distinguidos fundadores de nuestra independencia política.

“Un deber de amistad, dijo el Diputado que tomó la palabra con ese objeto (16), o mas bien, de gratitud i patriotismo, me hace constituirme en este momento mensajero de una infausta nueva; la muerte del señor jeneral don José Ignacio Zenteno, Diputado por esta ciudad de Santiago, su patria: ese ilustre patriota que, en 1810, se alistó desde mui temprano en las banderas de la independencia chilena.”

I haciendo en seguida un corto resúmen de su vida pública, concluyó proponiendo a la Cámara: que, se sirviera decretarle los “honores que le corresponden, recordando que, al tributar este homenaje a la memoria de un colega, los tributaba tambien a un patriota heroico, i a un fundador de la independencia chilena i americana.”

La Cámara decretó inmediatamente los honores que le eran debidos.

“La República, dice García Reyes, tenia en el jeneral Zenteno uno de sus mos leales e intelijentes servidores, un pensador profundo, i uno de sus mas puros i eminentes ciudadanos.”

La Sociedad de Agricultura ha lamentado su pérdida; la lamenta tambien la Facultad que me escucha; i ya que no ha sido dado repararla dignamente, sirva, por lo ménos, de consuelo, la satisfaccion de haber pagado, a la memoria de tan eminente personaje, un débil, pero mui justo i merecido tributo, en que, me ha cabido la honra de ser, señores, lo espero, el interprete de vuestros sentimientos.

He llenado, señores, el primero de mis deberes. Permitidme ahora llamar vuestra atencion sobre un punto de Jurisprudencia, que creo mui digno de vuestra consideracion, por la grande importancia que tiene en su aplicacion práctica al pais.

(16) Sesion del 16 de julio de 1847, Discurso del señor diputado Dr. don José Gabriel Palma.

La materia de hipotecas es indudablemente la mas importante de cuantas deben entrar en la composicion de un código civil; interesa a la propiedad mueble e inmueble de todos los ciudadanos; es el ánclora de seguridad para todas las transacciones sociales. Segun como se trate, dará vida i movimiento al crédito público i al particular, o será su tumba.

(Troplong, Privilèges et hypothèques.)

I

Una de las cuestiones mas agitadas en la Jurisprudencia moderna, ha sido, sin duda alguna, la de la mejor organizacion del sistema hipotecario. El gran desarrollo de los intereses materiales i la estension siempre creciente de las transacciones humanas, han obligado al jurisconsulto a dirigir con preferencia sus trabajos hácia todo aquello que promueva la constitucion del crédito: venero inagotable de riquezas, que multiplica los capitales, dando al movimiento económico un impulso cuyo alcance no es fácil calcular. El crédito se ha constituido para todo, ménos para la propiedad: gozan de sus ventajas un ente moral, un individuo cualquiera que haya logrado inspirar la confianza necesaria; miéntras que el propietario, el dueño de la tierra, se vé aun condenado a luchar con las dificultades propias tan solo del que únicamente ofrece, en garantía del cumplimiento de sus obligaciones, una responsabilidad mui dudosa i efímera.

La causa de tan estraña anomalía está en las leyes, en que aun no se ha establecido el estado civil de la propiedad, a la manera del estado civil de las personas; en la incertidumbre e irregularidad de los títulos de dominio, incertidumbre e irregularidad que se traducen en amenazas de peligro para los capitales que se prestan sobre la garantía de la tierra, haciendo pagar en compensacion de la inseguridad, el mas crecido interes. Alejar todo motivo de desconfianza; cerrar la puerta en lo posible al fraude i al dolo, para que las obligaciones jamas queden burladas, es realzar el valor de la tierra, restituir al propietario la justa consideracion que merece su responsabilidad bien establecida, i colocarle en situacion de aprovechar las ventajas consiguientes a ella.

No se ocultó tan laudable objeto a los redactores del nuevo código civil; pero séame permitido decirlo, las reformas introducidas en esta parte, solo pueden considerarse como el primer paso en la vía del progreso. El establecimiento de un registro conservador i la inscripcion en él de los títulos o transferencias de dominio, será un ensayo, cuyos resultados, es de esperar, alienten mas tarde para establecer el estado civil de la

propiedad, ensanchando en lo posible la publicidad, esta condicion indispensable, que podrémos llamar el alma que le da vida.

Para apreciar todavía mejor las ventajas que creo que produzcan las reformas introducidas por el código, permitidme echar una mirada retrospectiva sobre nuestras antiguas leyes i las que posteriormente se han dado sobre el sistema hipotecario entónces existentes, que han preparado la jurisprudencia para admitir una reforma mas estensa i adecuada a las nuevas exigencias, que trae consigo el grande incremento de las transacciones.

La jurisprudencia española, calcada sobre la romana, debia necesariamente reproducir sus ventajas i defectos; i el lejislador i el jurisconsulto que así lo han reconocido, jamas han dado tregua a sus tareas con el laudable objeto de adelantarla i mejorarla. Imitar esos ejemplos, consagrándonos al estudio de las leyes para reformar las que se encuentren ya en armonía con las exigencias de la época, no es censurar, sino continuar la misma obra emprendida por nuestros antepasados.

La necesidad de la reforma, que se sentia desde largo tiempo entre nosotros, ha logrado satisfacerse con el nuevo código, conservando una gran parte de nuestras antiguas leyes, aumentándolas e identificándolas con los adelantos de la ciencia legal. Derogada, pues, la jurisprudencia de San Fernando i de don Alonso, me acercaré, señores, a la tumba de tan sabias instituciones, no para profanarla con juicios temerarios i lijeros, sino con veneracion i respeto, como a un monumento grandioso, que siempre tendrémos que estudiar i contemplar, i en el que, si se vén hoí dia algunos defectos, no proceden por cierto de la mano del artista, sino de la mayor luz con que se le mira.

II.

En todos los paises donde prevaleció la influencia de la lejislacion romana, los contratos de trasmision del dominio, perfeccionados por la fórmula del consentimiento, conferian un *jus ad rem* para reclamar la entrega de la cosa; pues que el *jus in re*, únicamente principiaba con la tradicion de ella. La voluntad i consentimiento (17) de los interesados no bastaban para la tradicion del dominio, si la obligacion contraida no se consumaba por el acto de la toma de posesion, que se verificaba en las cosas muebles trasladándolas de una mano a otra, i en las inmuebles, mediante la ejecucion de ciertos actos por el nuevo dueño o su representante, i en presencia del antiguo, o del que hacia sus veces. Si un dueño vendia su propiedad a dos o mas compradores, pertenecia ésta a aquel a quien primero se entregase (18), sin atender a la antigüedad del título,

(17) LL. 6 i 7, tít. 30, P. 3.^o.

(18) LL. 50 i 51, tít. 5.^o, P. 5.^o.

en razon de que al contrato seguia el acto de la tradicion que radicaba el dominio en el nuevo adquirente. Tal era el derecho de las Partidas: regló el acto entre las partes, resolvió las diferencias que entre ellas ocurieran; pero no cuidó de las consecuencias de ese acto para con un tercero, de su influencia social i económica con respecto a las personas o a la propiedad misma.

La tradicion o entrega, una vez realizada, producía su cumplido efecto sin necesidad de otro requisito; i si de ordinario un ministro de fé pública ponía por escrito el acto de la posesion, no era por depender de ello su validez ni existencia, sino para dejar una constancia, una prueba legal, cuya omision podría suplirse sirviéndose de las otras conocidas en el derecho. El papel que contenía la diligencia posesoria era insignificante; la lei no cuidó de su conservacion, i casi siempre iba a parar en manos del interesado, quien lo guardaba o no, segun lo creía conveniente.

Con semejantes leyes sobre la transferencia del dominio, el estado civil de la propiedad era imposible; faltaba la publicidad, esa condicion indispensable de vida, sin la cual todo es confusion i desconfianza; i, si descansando en la buena fé de las personas, se realizaban muchas transacciones, no pocas se perturbaban, i se perturban por el fraude, que con facilidad se desarrolla en un campo que le queda enteramente abierto. Un propietario enajena su propiedad, el comprador ¿podrá estar seguro de su adquisicion? Las transmisiones i gravámenes anteriores, la falta de derecho en el que enajena, o la pérdida del que hubiere tenido, son para el nuevo adquirente una continuada amenaza, que no desaparece sino despues de trascurrido el mayor término de la prescripcion, de aquel que con justicia merece la calificacion del orador romano, “fin de la solicitud i de los pleitos (19).”

Ni se crea que exajero los inconvenientes de la falta del estado civil de la propiedad. Durante siglos han imperado leyes que merecen nuestra consideracion i respeto, i nos hemos habituado a atribuir los males únicamente a la malicia o descuido de los hombres, defectos de la debilidad humana que no nos era dado reparar. Pero desde que por el estudio comparado de las legislacion de distintos pueblos, que es el mejor medio, segun un eminente jurisconsulto (20) de profundizar las altas cuestiones de derecho, se evidencian las ventajas e inconvenientes de tal o cual sistema; desde que ménos males ocurren en los países donde se encuentra bien establecido el estado civil de la propiedad que en aquellos, donde la falta de publicidad en los títulos de dominio, la irregularidad e incertidumbre de ellos, dan márgen a complicaciones inevitables; podemos li-

(19) Ciceron.

(20) Troplong, Preface Privilèges et Hypothèques.

sonjarnos, sino con la desaparicion completa de los abusos, al ménos con la disminucion de ellos, lo cual es una gran conquista. La mejor lei es aquella que mayores males evita: el hacerlos imposibles no es dadó a la imperfeccion de la intelijencia i conocimientos humanos.

III.

Los números serán mas elocuentes que los reflexiones, para demostrar las ventajas que resultan del buen establecimiento del estado civil de la propiedad. Casi es doble el gravámen con que obtiene los capitales el propietario en los países donde predomina el sistema heredado de los romanos, que en aquellos donde prevalece el alemán. De mayores ventajas gozará siempre el que mas confianza inspire: el propietario que pueda mostrar a cada momento la lejitimidad de sus títulos transcriptos en un registro público, obtendrá todo el provecho posible de un comprador, a quien ningun temor asista en ser perturbado en el goce de la propiedad, o de un capitalista que encuentra en la tierra, para la colocacion de sus intereses, la mas segura e inalterable garantía.

En comprobacion de lo que acabo de referir, invocaré el testimonio de Royer i Josseau, ámbos escojidos en distintos tiempos por el gobierno frances para estudiar en Alemania todas las instituciones de crédito territorial, con el objeto de preparar en Francia el terreno para el establecimiento, en ese país, del crédito hipotecario. El último de estos escritores (21) presenta un cuadro de veinte i siete asociaciones de crédito territorial en los diferentes Estados que componen la Confederacion Jermánica, en que se da a conocer: la dotacion o capital con que se ha establecido cada banco; el interes que se paga a los prestamistas o compradores de las letras; el que paga el deudor a la asociacion; la parte destinada a la amortizacion; el fondo de reserva, i la cantidad de letras en circulacion. El resultado es que el interes de las letras en circulacion para los prestamistas varia, desde un $3\frac{1}{2}$ a 4 p. ₤, i para el propietario, comprendida la amortizacion i demas gastos, desde 3 $\frac{1}{2}$ a 5 $\frac{1}{4}$ p. ₤. En Hamburgo, por ejemplo, la propiedad obtiene capitales a un 3 p. ₤ (22).

Royer (23), en su informe al Ministro de Agricultura i de comercio, pasado en 1845, manifiesta el curso que han tenido las cédulas hipotecarias en los países ya mencionados, desde 1808 a 1843. Divide este tiempo en tres períodos: 1.º el de la depreciacion de todos los valores a consecuencia de las guerras con el imperio; 2.º el de la prosperidad, es

(21) Josseau, *Institutions du Crédit, Foncier*, p. 494.

(22) Josseau, *loc. cit.* p. 332.

(23) Royer, *Des Institutions du Crédit Foncier*, p. 29.

decir, desde la paz hasta la época en que se verificó una conversion en dichas letras; i 3.º el que ha seguido a la conversion de dichas letras, i la supresion del derecho que tenia el acreedor de exijir el reembolso.

Durante el primer período, la depreciacion fué menor que la que tuvieron los fondos públicos i otros valores. Durante el segundo, las cédulas se negociaron jeneralmente con prima. En fin, la conversion, esa medida capital adoptada en 1839, no afectó notablemente el valor de las cédulas, i éstas, despues de un momento de baja, subieron mas allá de la par.

“En 1848 la revolucion de febrero, agrega Josseau (24), ha trastornado “ la medida de todos los valores. Durante ese año, el curso medio de las “ cédulas, que producian un $3\frac{1}{2}$ p. ₤, ha subido, en Silesia i Pomerania “ a 93; en la Prusia occidental, a 83; en la Prusia oriental, a 96.”

“Pero para apreciar estas cotizaciones en su justo valor, es necesario “ compararlas con las de otros efectos públicos que han experimentado “ una baja notabilísima, desde el 24 de febrero de 1848. Así, las rentas “ prusianas (bonos de la deuda que ganan $3\frac{1}{2}$ p. ₤) se cotizaban, térmi- “ no medio, a 69 p. ₤; las acciones del banco de Prusia a 63 p. ₤; las “ acciones de los ferrocarriles de 30 a 90 p. ₤.”

“El paralelo cede, pues, en favor de las cédulas hipotecarias; sobre “ todo, si se toma en cuenta la influencia que han debido ejercer, sobre “ el curso de los títulos territoriales, los varios empréstitos públicos que “ se han sucedido en Prusia.”

“En 1850 la comparacion se sostiene con la misma ventaja. En tanto “ que la deuda pública en Prusia del $3\frac{1}{2}$ p. ₤ estaba al $86\frac{1}{2}$ (cotiza- “ cion de 30 de abril de 1850), las cédulas hipotecarias de las diversas “ cajas prusianas se cotizaban a 96 i $95\frac{3}{4}$ p. ₤. Las de Posen del 4 p. ₤ “ se negociaban en este momento al 102; las de Meklemburgo al 105; és- “ tas son mui buscadas, apesar de la competencia que les hacen las pro- “ cedentes del empréstito de 70 millones, contraido en Hamburgo des- “ pues del incendio de 1842.”

Sin salir de la Alemania, puede establecerse la diferencia del mayor interes que paga la propiedad en los paises donde no se ha establecido su estado civil sobre la base de una completa publicidad.

“El banco hipotecario de Baviera, dice Royer, (25) se encuentra en “ la imposibilidad de funcionar en las provincias renanas; porque to- “ davía rije en ellas el Código Napoleon, miéntras que cada dia estiende “ mas sus operaciones de préstamos hipotecarios en Austria, donde la “ lejislacion hipotecaria ha sido reformada en el sentido de la publicidad “ i especialidad.”

Si de la Alemania pasamos a la Francia, encontraremos que la propie-

(24) Rapport au Ministre d'Agriculture, p. 33.

(25) Loc. cit. supra, p. 456.

dad paga un interes, cuyo término medio variaba en 1850 desde un 6 a un 7 p. S , segun el informe del diputado i célebre economista, profesor Wolowski (26), presentado en ese año a la asamblea lijislativa, sin que haya ejercido influencia notable el establecimiento en ese pais del banco hipotecario (Crédit Foncier), por la razon de que aun no se habia reformado la parte defectuosa de su lejislacion.

IV.

El Código Napoleon reprodujo el sistema de los romanos en cuanto a la trasmision de la propiedad, rechazando las transcripcion de los títulos en los registros públicos, propuesta en el proyecto orijinal, "por una omision no motivada o una mala intelijencia, segun el jurisconsulto Troplong", (27) o en odio a las costumbres de donde tal sistema traia su oríjen. Discutido el Código en una época de transicion de un réjimen antiguo a otro nuevo, redactado por los mas eminentes jurisconsultos, pero a quienes su ciencia misma no bastó para libertar completamente de las pasiones del hombre i de la influencia que, cuando estas se desencadenan, ejerce en las ideas; ese monumento, orgullo del siglo, se resiente a veces de ciertos defectos que se han revelado a un exámen despreocupado i concienzudo. No debe pues sorprendernos el que se rechazara una idea por traer su oríjen de una lejislacion que se queria destruir completamente.

"La Francia, decia un diputado (28) que impugnaba en el cuerpo lejislativo la transcripcion hipotecaria, estaba dividida en paises de derecho escrito, i de derecho consuetudinario. En los primeros, la lei romana, que se conservaba vijente, declaraba perfecta la venta con el solo consentimiento de las partes, disposicion admitida en el código Napoleon. Segun el derecho consuetudinario, la venta no se perfeccionaba por el solo consentimiento, i necesitaba de formalidades equivalentes a la transcripcion. Procedia este estado de cosas, de que no podia comprarse solo al vendedor sin dirigirse también a otra persona, segun el principio de que no habia tierra sin señor. No pudiendo el señor enajenar ni disminuir su señorío, se imaginó la division del derecho de propiedad, distinguiendo entre el dominio útil i el directo. El señor conservaba el último i disponia del primero: un tercero no podia comprar, sin que préviamente fuese aceptado por el señor, cuyo consentimiento ratificaba la venta. En el derecho intermediario, esta formalidad fué reemplazada por la transcripcion. En el derecho moderno no hubo para que ocuparse de *esos restos del pasado*; i por eso se dijo en el Código, que la venta,

(26) Documents sur la réforme hypothécaire. Rapport de M. Wolowski.

(27) Troplong, Priviléges et Hypothèques. Préface, p. 28, ed. de 1854.

(28) M. Lequien, Moniteur Universel, Séance du 13 janvier 1855.

como los otros contratos, se perfeccionaba por el solo consentimiento de las partes. Querer restablecer la transcripcion, es reconstituir en cierto modo la feudalidad, hacer nuevamente la separacion de dominio directo i útil, esto es, que solo el dominio útil sea transferido.”

Tal fué el lenguaje con que en 1855 se impugnó el restablecimiento de la transcripcion, en una época en que, amortiguados los odios contra el antiguo réjimen, i proclamándose como buena de uno a otro extremo de la Francia, el cuerpo jurídico pedia con instancia su adopcion como el mayor bien que pudiera hacerse a la propiedad. Si en 1855, cuando la opinion mas ilustrada reclamaba la transcripcion, no faltaron impugnadores que la resistieran, por considerarla como “restos del pasado, cuyo restablecimiento importaba la reconstitucion del feudalismo”, no debe sorprendernos que en la época de la discusion del Código Napoleon, sus redactores, dejándose llevar de las preocupaciones predominantes entónces, rechazaran el bien sin mas razon que la de su odiosa procedencia.

Pero despues del entusiasmo que excitó el Código Napoleon en su nacimiento, “la reflexion, dice un jurisconsulto (29), resfrió a muchos de sus admiradores, i la práctica puso de manifesto algunas equivocaciones.”

Entre las equivocaciones a que se refiere el jurisconsulto citado, se ha hecho notar particularmente la organizacion defectuosa del sistema hipotecario, habiéndose reconocido por los mas eminentes jurisconsultos la necesidad de reformarlo. En 1829, Casimiro Perier (30) creó un premio de tres mil francos para el que escribiera la mejor Memoria sobre los vicios i vacíos del sistema hipotecario entónces existente, dando las bases para la redaccion de un proyecto mas en armonía con los intereses del propietario i del prestamista. Estimuladas por ese jénio, las altas inteligencias de la Francia ilustraron todas las cuestiones suscitadas con ese objeto, poniendo de manifesto que no era dado reforma alguna hipotecaria, verdaderamente útil, sino fundándola sobre las bases de una completa publicidad i especialidad. Para conseguir tal objeto, se necesitaba derogar en el Código Napoleon el principio sobre la transmision de la propiedad, i sustituirlo por otro cuyo oríjen excitaba por sí solo anti-páticos recuerdos.

Pero los mas eminentes jurisconsultos de la Francia opinaban por el restablecimiento de la transcripcion; sus luminosos escritos nada dejaban que desear; i no obstante, en esa nacion, que muchos califican de lijera, el Ministro de Justicia pidió en 1841 informe a todas las majistraturas i

(29) Troplong, *Privilèges et Hypothèques*. Préface.

(30) Troplong, *loc. cit supra*.

Facultades de derecho, ántes de proceder a los trabajos de redaccion del proyecto que hubiera de resolver tan graves i delicadas cuestiones.

La Corte de Casacion, todas las de Apelacion, esceptuándose las de Burdeos i Tolosa, i de nueve Facultades de derecho, siete reconocieron la necesidad de restablecer la transcripcion como base indispensable para dar publicidad a los títulos de dominio, sin lo cual no se concibe la posibilidad de un buen réjimen hipotecario. Ocho años mas tarde, es decir, en 1849, el proyecto sobre la reforma hipotecaria ocupaba a la Asamblea Lejislativa, pero las grandes dificultades suscitadas impidieron su discusion, obligando al Gobierno a retirarlo; i modificado mas tarde, con las sábias i prudentes indicaciones que se habian hecho, fué convertido en lei el 23 de marzo de 1855.

V.

Concretándonos a nuestro pais, i comparando el resultado triste que ha tenido el banco hipotecario, la estremada depreciacion de sus cédulas en relacion con otras obligaciones, que han conservado su valor únicamente por razon de su garantía, resaltará todavía mas la necesidad de proceder cuanto ántes al establecimiento del estado civil de la propiedad, sobre la base de una completa publicidad en los títulos de dominio.

Creado el banco hipotecario por lei de 29 de agosto de 1855, se prometian resultados mui lisonjeros para la propiedad territorial con la idea de que seria fácil obtener capitales a un interes moderado, para amortizarlos en largos plazos por pequeñas porciones. Se esperaba ver pronto elevado el crédito territorial, entre nosotros, sino a la altura del de Prusia i otros paises de Alemania, por lo ménos en la misma posicion ventajosa que se encuentra en esos paises, con relacion a otros valores negociables que producen el mismo interes: los billetes, por ejemplo, de la deuda del Estado.

Bien establecido el crédito hipotecario, la garantía que ofrece no admite comparacion con responsabilidad alguna conocida: no es propiamente crédito el préstamo hecho a la propiedad, sino permuta de una cantidad determinada por otra de doble valor. La tierra no se incendia, no naufraga, no está espuesta al robo, deterioro o ruina, como la fortuna del mas rico negociante. Las contingencias de la naturaleza se hacen sentir como acontecimientos raros que forman época en las tradiciones del labrador; i si durante la penuria o malestar vacila un poco el valor de la propiedad, pasado el mal año, se restablece pronto el equilibrio perdido.

Independientemente de las ventajas naturales que ofrece el crédito hipotecario, la lei que lo planteó entre nosotros, le concedió favores que jamás se habian imaginado, aun en proteccion de las mas privilegiadas

obligaciones; i el Gobierno ha hecho cuanto le era posible en la órbita de sus atribuciones hasta dar un valor forzado a las cédulas hipotecarias, valor por cierto insostenible desde que desaparezca o flaquee su causa i se restablezcan las cosas al estado normal.

Para garantizar la exactitud del pago de las obligaciones contraídas con la caja hipotecaria, la lei ha creado un procedimiento judicial, enteramente nuevo i distinto de los conocidos en el derecho, considerando, sin duda, que son lentos i tardíos aun los que se emplean en ejecutar la mas espedita de las obligaciones, una sentencia, por ejemplo, pasada en autoridad de cosa juzgada.

En todo juicio de la caja con sus deudores, se procederá breve i sumariamente, sin que se alegue en contrario fuero de ninguna especie (31); pudiendo así el deudor de Coquimbo i Concepcion ser privado de su propiedad ante los Tribunales de Santiago en el caso del mas pequeño retardo en el pago. Entónces la caja tiene el derecho de pedir (32), i el juez el deber de decretar, o la posesion del fundo si la deuda no se satisface dentro de treinta dias, con mas las costas i un 2 p. ₮ mensual, o la venta de él (33) por la cantidad debida i los gastos, con solo el requisito, en este último caso, de anunciarse el remate en los diarios del lugar i de darse tres pregones de nueve en nueve dias.

No es posible imajinar ya ejecutorias mas espeditas que las aparejadas a las obligaciones de los deudores a la caja hipotecaria. Veamos ahora los favores concedidos a las cédulas, i los decretos del Gobierno que les han dado un valor forzado e insostenible.

La lei señaló un 20 p. ₮ (34) para la amortizacion de las letras del primer año; un 15 p. ₮ para las del segundo; un 10 p. ₮ para las del tercero; i un 5 p. ₮ para las del cuarto, anticipando el Gobierno los fondos necesarios; i en el acta de instalacion de la caja (35) se acordó ademas, que la media anualidad que debe anticiparse (36) se hiciera en las mismas cédulas, para lo cual se solicitaria del Gobierno que tomara dichas cédulas i las cambiase por dinero efectivo, para cuando llegase el caso de verificar el primer pago de intereses i amortizacion.

Las cédulas se admiten en tesorerías (37) en todos los casos en que se requiera fianza, deposito i consignacion judicial, con la obligacion en el depositante de convertirlas en moneda corriente llegada la época de hacerse efectivo el pago.

(31) Art. 22 de la lei.

(32) Art. 16.

(33) Art. 17.

(34) Art. 31.

(35) Dicha acta se ha publicado con la misma lei.

(36) Art. 4.º, inc. 3.º

(37) Art. 29.

La lei faculta para invertir en cédulas hipotecarias los caudales de los Establecimientos de Beneficencia, de los menores, incapaces, ausentes, obras pias, etc., i el Gobierno ha convertido esta facultad en obligacion en cuanto ha dependido de su poder. Los fondos sobrantes de los establecimientos de beneficencia de Santiago, Concepcion, Chillan i Santa-Rosa de los Andes, deben invertirse en cédulas hipotecarias; i colocándose en otra forma que la indicada, los tesoreros son responsables por las contijencias (38). Igual inversion tendrán los fondos de la Caja de Ahorros de los empleados i de todas las sociedades anónimas, "Porvenir de las familias, Seguros mútuos, etc." las que, necesitando de una autorizacion para constituirse, han aceptado en sus estatutos la condicion de emplear sus capitales en cédulas hipotecarias.

Con las medidas indicadas, se ha logrado sustraer de la circulacion casi un tercio de las letras, estancando en la tesorería nacional las procedentes de amortizaciones hechas con fondos fiscales, las de fianzas, depósitos, i las inversiones de fondos de establecimientos de beneficencia, etc.; pero desde que, por una causa cualquiera, salgan esas letras a la circulacion, el precio de ellas decaerá necesariamente.

Debo a la cooperacion de sujetos mui competentes la tabla de precios de las cédulas hipotecarias desde la instalacion de la caja hasta fines del pasado año de 1858, los cálculos sobre el precio medio de dichas letras para el negociante en ellas con la utilidad o interes que ha obtenido, i el producto neto que ha recibido el propietario.

(38) Decretos de 16 de abril i 7 de marzo de 1856. Boletin tom. 24. Decretos de 9 i 13 de octubre de 1857. Boletin tom. 25.

Precio de las letras de crédito hipotecario en las fechas del márgen.

1856.		PESOS.	Bon. Hipo.	Tiempo corri-	Precio incluido	Interes de 100
				do en el se- mestre.	el interes corrido.	por el tiam- po corrido.
				M. P.		
Enero	10	2,100	Bon. Hipo.	0 9	85 0/10	0 20
	12	1,200	"	0 11	84 "	0 24
	26	19,600	"	0 25	83 1/2	0 56
Marzo	7	3,400	"	2 6	85	1 46
Abril	29	6,000	"	3 28	85 —	2 62
Agosto	13	1,000	"	1 12	85 1/2	94
	14	1,000	"	1 13	86 —	0 96
	15	2,000	"	1 14	88	0 98
	29	7,600	"	1 28	87 1/2	1 29
Setiembre	3	14,000	"	2 2	87	1 37
	19	5,000	"	2 18	88	1 73
	22	6,000	"	2 21	87	1 80
Octubre	16	5,300	"	3 15	86 1/2	2 33
	25	2,000	"	3 24	90	2 53
	28	9,000	"	3 27	89	2 60
Noviembre	9	11,000	"	4 3	87	2 74
	8	1,200	"	4 7	87	2 83
Diciembre	30	3,300	"	5 29	90	3 97
		100,100				
1857.						
Abril	29	9,000	"	3 28	84	2 62
Julio	30	8,000	"	0 29	82	0 64
Agosto	11	6,000	"	1 11	80	0 91
Setiembre	29	6,000	"	2 28	75	1 95
Octubre	5	3,000	"	3 4	74	2 09
	8	1,000	"	3 7	75	2 16
	"	7,000	"	3 7	73	2 16
	9	6,000	"	3 8	75	2 18
	21	6,000	"	3 20	71	2 44
	"	9,000	"	3 20	72	2 44
	28	10,000	"	3 27	72	2 60
	29	10,000	"	3 28	72	2 62
Noviembre	13	3,000	"	4 12	72	2 94
	24	6,500	"	3 23	73	3 18
Diciembre	5	2,000	"	5 4	76	3 42
	15	1,000	"	5 14	75	3 54
		93,500				
1858.						
Enero	2	10,000	"	0 1	75	0 02
	4	1,000	"	0 3	70	0 07
	5	1,000	"	0 4	75	0 09
		12,000				69 21

Precio de las letras de crédito hipotecario en las fechas del márgen.

1858.				Tiempo corri- do en el sé- mestre.		Interes de 100 por el tiempo corrido.	Precio incluso el interes corrido.
		PESOS.		M.	D		
<i>Del frente</i>		12,000				69 21
Enero	5	9,000	Bon. Hipo.	0	4	75	0 09
	9	2,000	"	0	8	71	0 18
	12	3,000	"	0	11	71	0 24
	13	7,000	"	0	12	71	0 27
Febrero	1	13,000	"	1		72 $\frac{1}{2}$	0 67
	3	9,000	"	1	2	75	0 71
	6	4,000	"	1	5	72	0 78
	12	1,000	"	1	11	72	0 71
	26	2,500	"	1	25	71	1 23
Marzo	7	32,000	"	2	7	71 $\frac{1}{2}$	1 49
	20	3,000	"	2	19	72 $\frac{1}{2}$	1 75
	21	2,000	"	2	20	72 $\frac{1}{2}$	1 77
Abril	6	6,000	"	3	5	72	2 11
	9	2,000	"	3	8	72	2 18
	16	44,000	"	3	15	70	2 33
Mayo	5	7,000	"	4	4	73	2 76
	10	2,000	"	4	9	75	2 87
	14	7,000	"	4	13	75	2 96
	24	2,000	"	4	25	99	3 23
Junio	26	13,000	"	5	25	84	3 89
	28	15,000	"	5	27	80	3 93
Julio	10	7,000	"	0	9	82	0 20
	10	6,000	"	0	9	82	0 20
	16	17,000	"	0	15	82 $\frac{1}{2}$	0 33
	19	14,000	"	0	18	82 $\frac{1}{2}$	0 40
	20	6,000	"	0	19	82 $\frac{1}{2}$	0 42
	23	3,500	"	0	22	83 $\frac{1}{2}$	0 49
	26	12,000	"	0	25	83 $\frac{1}{2}$	0 56
Agosto	12	4,000	"	1	11	85	0 91
Setiembre	3	13,000	"	2	2	85 $\frac{1}{2}$	1 37
	7	1,000	"	2	6	83	1 46
	23	4,000	"	2	22	81	1 82
	29	1,000	"	2	28	81	1 95
	30	5,000	"	2	29	81 $\frac{1}{2}$	1 97
Octubre	9	10,000	"	3	3	"	2 07
	12	4,000	"	3	11	80	2 24
	15	3,000	"	3	14	80	2 31
	22	10,000	"	3	21	"	2 47
Noviembre	6	1,000	"	4	5	78 $\frac{1}{2}$	2 78
			"				
		319,000	"				129 62

RESÚMEN DE LOS TRES AÑOS.	{	1856	\$	100,100
		1857	,,	93,500
		1858.....	,,	319,000
				<hr/>

CÁLCULO SOBRE EL NEGOCIO DE LAS CÉDULAS DEL CRÉDITO
HIPOTECARIO.

Segun la nota precedente, se han vendido, desde que se estableció la Caja hasta el 6 de noviembre de 1858, varias partidas de letras, que componen 76 precios, cuyo máximum es 90 p c , i el mínimum 70 p c . Todos estos precios suman 6,402 $\frac{1}{2}$, i dividida esta cantidad por 76, número de los precios, resulta que el precio medio es 78 $\frac{98}{100}$

Si se considera que las ventas se han efectuado en dias o meses posteriores a su emision (que se ha hecho por semestres), cuando ya habian corrido algunos intereses (8 p c anual), que siempre han quedado a beneficio del comprador, en tal caso el descuento ha sido mayor, o lo que es lo mismo, el precio ha sido inferior al término medio que se ha fijado.

En la nota se ha designado en cada venta el interes que ya habia ganado una letra de 100 ps., desde la fecha de su emision hasta la de la venta; i la suma de estos intereses en las 76 ventas asciende a 129 ps. 62 centavos. Con concepto a la pérdida que ha sufrido el tenedor de la letra, cediendo al comprador los intereses que habia ganado, resulta que

el precio medio no debe estimarse en 78 $\frac{98}{100}$, sino en 77 $\frac{65}{100}$.

Puesto que el deudor paga en el acto de contraer la deuda 5 $\frac{1}{4}$ p c de media anualidad anticipada (4 p c de interes, 1 p c de amortizacion i $\frac{1}{4}$ p c de fondo de reserva), esto ménos recibe del capital, i por consiguiente debe rebajarse del producto de la venta.....

5 $\frac{1}{4}$

Líquido que recibe el vendedor por el capital nominal de 100 ps.—72 ps. 40 cts.....

72 $\frac{40}{100}$

Pero tomando como término medio para el propietario el precio de 78 p c (hemos visto que ese precio es de 77 $\frac{65}{100}$), i considerando la negociacion como un préstamo en descuento, o con el pago anticipado de intereses que es lo mismo, los capitales tomados por el propietario resultan a un 15 p c anual, es decir, que equivalen a una negociacion para pagar 13 p c de intereses anuales, pagaderos por semestres vencidos, destinando el 2 p c restante a la amortizacion del capital.

Para el capitalista que busca colocacion para sus fondos, invertidos en cédulas hipotecarias, i estimando en un 15 p c la amortizacion que

ha sido el término medio en los tres años corridos, el interés que le ha producido ha sido de un 13 p.₰.

Comparemos ahora estos resultados con los billetes del crédito público.

Amortización de los billetes de la deuda del 3 p.₰.

Enero de 1856.....	}	47 98
Abril.....		45 99
68 p.₰		
Julio.....		42 50
Octubre.....		38 50
		<hr/>
		174 97
Enero de 1857.....	}	38
Abril.....		38 50
78 p.₰		
Julio.....		38 50
Octubre.....		38 50
		<hr/>
		153 50
Enero de 1858.....	}	38 75
Abril.....		37 50
77 p.₰		
Julio.....		38 50
Octubre.....		40
		<hr/>
		154 75

Segun la tabla que precede, el término medio de las amortizaciones equivalió, en el primer año, a una inversión de capitales al 6. 80 p.₰ de interés anual; en el segundo, al 7. 80 p.₰; i en el tercero al 7. 70 p.₰, o sea, un precio medio de 7. 43 p.₰ en los tres años.

Los billetes de la deuda jamás han merecido los favores que las cédulas hipotecarias. Ninguna autoridad en el país puede hacer efectivo su pago en caso de retardo, ninguna garantía hai constituida en su favor, fuera de la responsabilidad moral de un gobierno: responsabilidad mui efímera, si echamos la vista sobre la América toda, i recordamos el descrédito de las obligaciones de sus gobiernos.

Pero desde que principió a pagarse en Chile la deuda interior, no se ha interrumpido el cumplimiento exacto de ese deber. El crédito se ha constituido en la responsabilidad moral, en la esperanza de que los gobiernos sucesivos no desmientan la conducta honrada del que principió a pagar sus deudas; i si se aumentara el fondo de amortización, si hubiera de invertirse en ella la mitad de los caudales que se han mandado colocar en cédulas hipotecarias, el crédito fiscal subiria quizás, en el interior, a la misma altura en que se encuentran nuestros bonos en el mercado de Lóndres.

Sin proteccion de ninguna especie, sin violentar jamás el valor de los billetes de la deuda interior, abandonados asimismos, con solo la garantía de la responsabilidad moral de que no se interrumpirá el pago de ellos, han alcanzado un crédito que están mui léjos de obtener las cédulas hipotecarias, a pesar de los favores i protecciones que les ha dispensado el Gobierno con las amortizaciones extraordinarias i los decretos que ordenan inversiones forzosas. Los billetes representan capitales invertidos a razon de 7. 43 p.⊘ ; las cédulas hipotecarias, a razon de 13 p.⊘ ; los billetes tienen una miserable amortizacion, que se verifica por propuestas cerradas i al mejor postor cada tres meses ; las cédulas hipotecarias han tenido hasta ahora un 15 p.⊘ al año, tendrán un 5 p.⊘ en el inmediato, i un 2 p.⊘ en los sucesivos, habiéndose hecho i debiendo hacerse siempre la amortizacion a la par.

VI.

El banco hipotecario no debió plantearse entre nosotros sin prévia reforma de la parte correspondiente de nuestra lejislacion, estableciendo ante todo el estado civil de la propiedad sobre la base de una publicidad completa, requisito indispensable, sin el cual no se concibe la formacion de un buen sistema hipotecario.

Pero en Alemania el crédito hipotecario da resultados mui halagüeños ; el propietario obtiene allí empréstitos con mas ventajas que el Estado (39) ; la Béljica habia organizado el banco territorial ; estudiada la cuestion en Francia, la idea se realizó en 1852 ; i Chile debia tambien imitar el ejemplo de esas naciones, fundando una caja hipotecaria.

Las mas hermosas instituciones jamás se plantean con decretos, i darán siempre mal sazonados frutos cuando de antemano no se prepare el terreno en que tales plantas deban cultivarse.

En Alemania el estado civil de la propiedad está en sus leyes i tradiciones : fundado en esta base el crédito territorial, ha alcanzado una altura a donde no ha llegado el de pais alguno en que predomine el sistema romano. La Béljica i la Francia han reconocido las ventajas de sus vecinos ; pero, queriendo gozar de ellas, allanaron los inconvenientes que ofrecia la lejislacion existente, para que tan deseada institucion produjese todo el beneficio que era de esperar. El estudio sobre el banco territorial en Francia i Béljica fué acompañado del de la reforma hipotecaria : ámbas cuestiones son inseparables, siendo la una consecuencia de la otra ; i sin dar préviamente a los títulos de propiedad una publicidad completa, la incertidumbre e regularidad del dominio de la tierra, se traducirá siempre en desconfianza para el presta-

(39) Josseau, loc. cit. supra. p. 7.

mista, i por consiguiente en un interes mas subido. La reforma hipotecaria fué establecida en Béljica en 1851, siguiendo los principios del sistema aleman, i, modificado éste en Francia en cuanto lo exijia la conservacion de derechos que no era dado sacrificar, fué adoptado en 1855.

VII.

Desde el establecimiento de la caja hipotecaria de Chile hasta principios de este año (1859), la propiedad entre nosotros se habia gravado con tres i medio millones de pesos (40). Dejando a otros el cuidado de averiguar el número de canales abiertos para la Agricultura, i si el desarrollo que ésta haya tenido compensa o no la pesada carga que el propietario se ha echado encima, obligándose a pagar un 15 p. S , i por el término de veintiun años, por los capitales que ha tomado, séame permitido preguntar únicamente ¿cuántas hipotecas se habrán constituido por los que no son verdaderos dueños, o si muchos de los fundos pueden o no soportar el gravámen que se les ha impuesto?

En el estado de incertidumbre e irregularidad de nuestros títulos de propiedad, sin que todavía sea fácil conocer las transferencias del dominio, sus gravámenes i modificaciones, es mui probable que algunas de las obligaciones contraidas con la caja hipotecaria no tengan un oríjen legal; que el deudor no haya sido el verdadero dueño del fundo hipotecado, o que gravámenes anteriores, i contratos que modifiquen el valor de la propiedad, dejen insolubles las cédulas emitidas, esponiendo, por consiguiente, al tenedor de ellas, que creia bien asegurados sus capitales, a verlos desaparecer en el momento ménos esperado. Un solo caso que ocurra, la sentencia de un tribunal, declarando que tal fundo hipotecado a la caja no es del deudor sino de otro que mejor derecho tenia, hará perder su valor a las cédulas hipotecarias, en virtud de aquel principio de jurisprudencia universal. *Resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis.*

Ni se crea que aventuro una hipótesis quimérica, una cuestion que jamás ocurrirá, porque la organizacion de la caja hipotecaria, las multiplicadas precauciones que toma ántes de realizar un préstamo hacen imposible todo contratiempo. El caso es posible, i tan frecuente, que naciones mas adelantadas que la nuestra, esas que meditan durante un cuarto de siglo una idea ántes de convertirla en hecho, han dado leyes sobre el particular, estableciendo el estado civil de la propiedad como base indispensable para la adopcion de un buen réjimen hipotecario, sin lo cual no puede el crédito territorial alcanzar a la altura que mere-

(40) Esta es la cifra que se me ha dado en la tesorería de la Casa de Moneda.

ce. Si en Francia, en Bélgica i otras naciones se han dado leyes, o se preparan las que han de remediar los inconvenientes de la falta de publicidad en las transferencias del dominio de la tierra, la imposibilidad de que tales inconvenientes ocurran entre nosotros, no procede por cierto de que el mal esté ya prevenido, sino de que aun no se ha pensado en él.

Pero la falta de derecho en el que constituye la obligacion hipotecaria con la caja, no seria el único inconveniente que hiciese incierto e inseguro el valor de las cédulas emitidas: aun siendo verdadero dueño del fundo gravado, las diversas modificaciones del dominio que no han podido tomarse en cuenta al celebrarse el empréstito, espondrian a dejar insolubles las cédulas hipotecarias, i sin efecto alguno las exajeradas precauciones con que la lei quiso asegurar la exactitud del pago. Un artículo del código (41) dispone que los acreedores hipotecarios respeten el arrendamiento, siempre que se hubiere otorgado por escritura pública, inscrita en el registro conservador con anterioridad a la inscripcion hipotecaria. Imposibilitada la venta del fundo ¿a qué se reducirian las garantías de la caja hipotecaria, si el arrendatario espusiera que habia pagado anticipadamente el valor de las pensiones del arrendamiento? ¿Suspende miéntras tanto la caja el pago de las cédulas i de su amortizacion? ¿Cuenta, para continuarlo, con algun fondo de reserva, bastante para hacer frente a todo contratiempo?

La suspension de los pagos, importa el descrédito completo, la ruina de las cédulas hipotecarias. Una letra otorgada bajo la garantía de una propiedad de un doble valor que se creia imperecedero, privilegiada por la lei especial para exijir del deudor a la caja el exacto cumplimiento i anticipado pago de los dividendos correspondientes, empleando un procedimiento que importa la enajenacion del fundo por el precio que buenamente se obtenga en alguna época de la penuria, i cuyo pago dé intereses i amortizacion se suspende porque faltan las condiciones con que fué emitida, de valor negociable que era ántes, pasará a confundirse con las deudas incobrables, o con papeles de mui remota i problemática realizacion.

La garantía de la cédula hipotecaria es la responsabilidad del fundo gravado, la esperanza de que el deudor cumpla exactamente la obligacion contraida: faltando esta condicion, la caja hipotecaria, ente indefinido en el derecho, no pagará sus deudas, ni jestion alguna será admisible en juicio desde que se cierran las puertas de la oficina.

En cuanto al fondo de reserva creado por la misma lei, seria mui de dudar que bastara a todo contratiempo, no habiéndose aun pensado en

(41) C. civ. chil., art. 1962.

las consecuencias de la falta de responsabilidad necesaria en el fundo obligado.

¡I cuán triste seria imaginar siquiera que una caja «creada en beneficio de la Agricultura», como lo decia el Presidente de la República en su Mensaje de apertura a las Cámaras en 1857, impusiera a los deudores honrados, no ya un gravámen para el pago de los intereses i amortizacion de sus cédulas, sino tambien el necesario para atender al de las de los fallidos, de las que proceden de fundos mal hipotecados, o por dueños cuyo dominio está espuesto a ser revocado por cualquiera de las acciones rescisorias conocidas en el derecho!

Los inconvenientes insinuados proceden de la falta del estado civil de la propiedad: para evitarlos, preciso es atacar el mal en su oríjen, cegar la fuente del vicio, para que no nazca el fraude, ni se hagan sentir sus efectos sobre los que no han tenido parte en él. Hasta ahora las precauciones tomadas por la lei, ese lujo de condiciones temerarias, de alguna de las cuales seria dudosa su legalidad despues de publicado el nuevo Código, todas, todas pesarán únicamente sobre el deudor honrado, a quien una mala cosecha, o alguno de los contratiempos de que no está libre la agricultura, obligue a retardar el pago de sus dividendos. En su favor no tendrá lugar la excepcion del domicilio; será arrastrado como vago ante juez estraño, i se rematará su propiedad, no por su valor, sino por lo que deba a la caja i los gastos, sin mas requisitos que tres pregones de nueve en nueve dias i avisos en los diarios del lugar, si es que los hai. Ninguno de estos rigores se empleará contra el que haya sabido engañar, contra el que, presentándose con falsos títulos de dominio, consiga un grande empréstito, para lo cual le es facilísimo exajerar el valor de la propiedad que ofrece en garantía, franqueándole el medio la misma lei.

VIII.

La organizacion de la caja hipotecaria no corrèspone al objeto de su institucion. Un director i un cajero con sueldos de cuatro i tres mil pesos anuales, nombrados por el Presidente de la República (42), i un consejo de administracion compuesto de cuatro de los mayores deudores a la caja, que desempeñan el cargo sin retribucion alguna (43), constituyen todo su mecanismo. Para ser director basta el nombramiento por el Presidente de la República, i para miembro del consejo la calidad de deudor a la caja.

Para ser juez, escribano, receptor, se exige un título de competencia,

(42) Art. 25 de la lei.

(43) Art. 26.

la práctica i esperiencia de los conocimientos adquiridos por el estudio, un exámen prévio de la capacidad i aptitudes del sujeto, sin lo cual la lei le considera inhábil para desempeñar los deberes de su cargo. Lo que se verifica en el órden judicial se aplica tambien al administrativo, etc.: en todo, la competencia es indispensable. Pero en la caja hipotecaria la resolucion de las árduas i delicadas cuestiones legales que, discutidas e ilustradas muchas veces con el esmero de los que cifran en ello la ganancia o pérdida de su fortuna, paralojizan a los Tribunales mismos, está sometida a un director i consejo irresponsable de sus actos, i cuya competencia se ha calificado con el solo nombramiento del Presidente de la República, o la calidad de ser deudor a la caja por grandes cantidades. Fuera el director de ella un Bacon, no sería mas que un hombre fácil de engañarse, i de hacerle aceptar como bueno un título de propiedad, cuando el que se interese en ello sepa evitar todas las avenidas por donde puede descubrirse el fraude.

Reconocido el deudor como propietario, tiene espedito el camino para dar a su fundo un valor imaginario. La lei (44) ha designado como base la renta calculada para la imposicion de la contribucion territorial, estimándola en un 5 p. S del capital.

Tratándose de contribuciones sobre la propiedad, es un principio ya incuestionable, que no se debe tomar en cuenta para la valorizacion del fundo la renta que produzca, sino la que es susceptible de producir, segun la clasificacion de los terrenos, facilidad de cultivarlos, etc., procurando así el estímulo de la industria i el castigo de la desidia. Suponiendo que tales intenciones animen siempre a nuestros hombres de estado, i que conforme a ellas procedan las comisiones encargadas de repartir la contribucion territorial, la estimacion que hagan de la renta de los fundos, no puede servir de base para calcular el capital que representan.

Pero prescindiendo de si se cumplen o no, en el reparto de las contribuciones, estas condiciones económicas de equidad i justicia, para el que quiera proceder torcidamente, declarando ante la comision una renta imaginaria, ninguna dificultad se presenta: le bastará pagar una crecida contribucion por un año, para comprobar con este dato, segun la lei, el valor del fundo que ofrece en hipoteca a la caja.

En todos tiempos se ha respetado como una máxima de jurisprudencia universal, la proclamada por el jurisconsulto romano (45) *Nullus idoneus testis in re sua intelligitur*. Contra este incuestionable principio pugna la regla establecida por la lei, de adoptar como base para

(44) Art. 10.

(45) Pomponius, lib. 1.º ad Sabinum. L. 10 ff. De testibus, concordante con la lei 13, tit. 16, P. 3.ª

la valorización del fundo, documentos que pueden no ser mas que declaraciones de la parte interesada. A medida que flaquea el crédito, mayores sacrificios se necesitan para sostenerlo; i si, pagando una contribucion exajerada, dando a los bienes un valor nominal, se obtienen recursos, se pondrá en planta un arbitrio cuya ejecucion pende de la sola voluntad del interesado. Con frecuencia se observa en Inglaterra, donde la contribucion sobre la renta (income tax) puede dar a conocer el monto de la que a cada cual corresponde, que los que mayor impuesto pagan, mas en grande quiebran.

Si para averiguar el valor del fundo la lei establece una mala base, las precauciones tomadas para garantir la conservacion de la propiedad hipotecada, no pasan mas allá de meras palabras que quedarán sin efecto alguno.

«Si los inmuebles hipotecados experimentasen desmejoras, dice un artículo (46), o sufriesen daño de modo que no ofrezcan suficiente garantía para la seguridad de la caja, tiene ésta el derecho de exigir el reembolso de su acreencia» (47).

Tomando en cuenta la organizacion de la caja, se comprende fácilmente que es letra muerta el artículo reproducido: supone éste alguna vijilancia sobre los fundos obligados, la inspeccion ejercida sobre ellos, ya que no para que se inviertan en su cultivo los empréstitos, al ménos para saber si se deteriora la propiedad hipotecada. Pero desde que no existen los funcionarios a quienes la lei puede conferir el encargo, ni sea tampoco racional i prudente exigir su desempeño al director i cajero, la vijilancia no tendrá lugar. De siete a ocho millones de pesos, en que debemos suponer hasta ahora el valor de los fundos hipotecados, es natural que muchas de estas propiedades hayan aumentado en su importancia, consideracion que no tendrá influencia alguna en beneficio de la caja, pero si ha habido deterioros, se harán sentir sus efectos, pues que dejan sin suficiente garantía la obligacion contraida.

Hé aquí porque he calificado de *tristes* los resultados que ha dado hasta ahora la caja hipotecaria. Halagado el propietario con la edad de oro que llegaba para la agricultura, lisonjeado con las amortizaciones extraordinarias, con los favores i protecciones que dispensaba el Gobierno a las cédulas que primero se emitieran, corrió presuroso a participar del premio ofrecido al mas diligente; i sin pensar en los resultados, sin calcular que el descrédito de las obligaciones indebidamente contraidas, o de aquellas cuyo cumplimiento se eludiera mediante el fraude i la intriga, recaeria tambien sobre las suyas propias, con-

(46) Art. 11.

(47) *Crédito*, querrá decir; *acreencia*, no es palabra castellana ni aun jurídica.

fiando en que todo era bueno, encorvó su cerviz i se dejó imponer un yugo que le mantendrá esclavo durante veintiun años, obligándole a pagar por los capitales que ha obtenido una renta que no producirá su fundo. ¡Protéjale la suerte, i ojalá que jamás el golpe de la desgracia le derribe el fantástico edificio presentado ante sus ojos, ni que sus ruinas le detengan a llorar la pérdida de su fortuna!

IX.

La depreciacion de las cédulas hipotecarias, es ya un hecho: el negociante, que recibe con desconfianza esos papeles, hace pagar al propietario un crecido interes que compense el riesgo de la inversion de los capitales. Amortizacion de un 15 p. 3, inversiones forzadas de fondos pertenecientes a establecimientos de beneficencia, sociedades anónimas, etc., estagnaciones de dichas cédulas en las tesorerías por vía de depósito, u otras causas, han conseguido hasta hoi dia sostenerlas con un lánguido valor. Pasarán las amortizaciones estraordinarias, algunos siniestros que ocurran, la anulacion de cuatro o seis hipotecas ilegalmente constituidas, un entorpecimiento no previsto, bastarán para que la depreciacion descienda de una manera funesta. Tales resultados se temen: para evitarlos se piensa echar la pesada carga sobre el Estado, pidiéndole su garantía, su fianza i responsabilidad, a fin de que tan desacreditados documentos encuentren en el estranjero la honra que no alcanzaron en el pais que les vió nacer. La propiedad, el crédito hipotecario, necesita en Chile de la garantía del Gobierno: en los paises de donde son orijinarias esas instituciones, el crédito del Estado jamás alcanza la altura del territorial. ¿por qué este contraste? Porque sus instituciones están al nivel de sus leyes i costumbres: porque el estado civil de la propiedad no deja dudas sobre la validez de sus títulos: porque predomina en su lejislacion el espíritu conveniente para evitar toda complicacion que hiciera vacilar el crédito una vez contraido (48); i porque nadie teme confiar sus intereses, cuando se le ofrece la mas segura e inalterable garantía.

(48) El art. 250, tít. 11 del código prusiano solo da al comprador accion para rescindir el contrato en el caso de lesion en el precio. No correspondiendo, pues, al vendedor el derecho de rescindir la venta, los que prestaren capitales al que aparece como dueño del fundo, no tienen que temer las consecuencias de una rescision del contrato. Por el código frances sucede lo contrario. En el caso de lesion en el precio de un inmueble, el derecho de reclamar corresponde únicamente al vendedor (art. 1674). "Se ha temido, dice Rogron comentando ese artículo, que la vileza del precio sea consecuencia de la penuria i apremiantes necesidades del vendedor, por lo cual se le ha dado el derecho de anular la venta." En Prusia, donde el crédito territorial ha adquirido toda la importancia que merece, jamás se concibe en el propietario una situacion

Si el crédito hipotecario se hubiera establecido en Chile, allanando previamente los obstáculos que opone a su desarrollo la legislación existente; si una organización de la caja, mas conveniente, hubiera constituido en ella responsabilidades que no tiene, e inspirase toda la confianza necesaria sobre el buen acierto de sus procedimientos, en la calificación de los títulos de dominio, averiguación del valor de los fundos hipotecados, en la vijilancia que hubiera de haber sobre ellos para evitar las consecuencias de los deterioros, las cédulas hipotecarias, sin mendigar garantía ni protección del gobierno, alcanzarian mui pronto, i excederian en mucho, al crédito que tienen los billetes de la deuda interior.

En el estado actual del mundo, cuando la electricidad i el vapor han establecido la unidad mercantil, haciendo desaparecer las distancias que conservaban el aislamiento de los diferentes pueblos i naciones, los capitales buscan toda colocación ventajosa. Antes la tenían en la Europa misma, en sus grandes líneas de ferro-carriles: concluidas éstas, hai un sobrante de fondos, que ha dado lugar a la formación de empresas que se desarrollan fuera del continente europeo, como el ferro-carril del Eufrates, la apertura del istmo de Suez, u otras parecidas.

No seria necesario que las cédulas hipotecarias fueran a buscar comprador en el mercado de Lóndres: de allí vendrian los capitales por su propio interes, como han venido para invertirse en billetes de la deuda, en empresas de minas, i en las acciones del ferro-carril de Copiapó. Estas últimas, sin garantía ni responsabilidad del Gobierno, se negociaban en la Bolsa de Lóndres, en los meses de junio i julio del pasado año de 1857, con un 45 p. 8 de premio.

X.

Nada es mas incierto que los cálculos sobre el porvenir; pero si hemos de aprender algo en la historia de los sucesos pasados, no seria aventurado calificar la garantía del Gobierno, en las cédulas hipotecarias para hacerlas negociables en el mercado de Lóndres, como una medida de mui dudosos resultados para el especulador i funestísima al crédito del Estado.

La noticia de la garantía fiscal, la idea repentina de obtener fondos a un bajo interes, daria un desarrollo desproporcionado a los préstamos

reprimante que le obligue a vender su propiedad en vil precio, desde que puede, con toda facilidad, levantar empréstitos a un interes moderado, i negociar las cédulas que de ellos proceden, con mayores ventajas que los mas acreditados valores.

Por nuestro código civil (art. 1883), comprador i vendedor tienen derecho para rescindir la venta por lesion enorme.

hipotecarios, contándose talvez en corto tiempo por millones de libras esterlinas las cédulas que buscaran comprador en el extranjero.

Desde luego, i en la hipótesis mas favorable para nuestras cédulas hipotecarias, la de una feliz acogida en el mercado de Lóndres, puede asegurarse que fallarán en mucho las exajeradas esperanzas que se conciben con la garantía fiscal de obtener una elevada prima en la venta de dichas cédulas, en razon del crecido interes que producen para el que invierta en ellas sus capitales, el 8 p. S , interes que de ordinario no se consigue con facilidad en Europa. Esa prima jamás se obtendria, pues que, debiendo hacerse cada seis meses una amortizacion a la par i por sorteo, nadie daria mas que el valor nominal por una cédula espuesta a cambiarse, en cada semestre, por solo la cantidad que representa. El mayor precio de nuestros bonos solo ha sido de 103, es decir, 100 por el valor nominal i 3 por el semestre de intereses, i no como prima, segun equivocadamente se ha creído. Si alguna vez hubo una venta a un precio mas alto, ese caso rarísimo, no repetido jamas por seis meses contínuos, ha formado una escepcion; i bien sabido es que sobre ella no puede establecerse una regla jeneral, que sirva de base a una negociacion en que se cifran tan cuantiosos intereses.

Pero la cuestion se complica todavía mas, si dejando a un lado la hipótesis de una favorable acogida, tomamos en consideracion el caso mui probable de una repulsa.

¿Se admitirán a cotizacion en la bolsa de Lóndres las cédulas hipotecarias de Chile garantidas por el Gobierno? Los tenedores de los billetes de nuestra deuda consentirán impasibles en la venta pública de obligaciones que, por razon de un interes mas subido, depreciarian naturalmente el valor de sus bonos?

Para cualquiera que recuerde lo pasado, que tenga alguna idea de la organizacion de la bolsa de aquella plaza, la cuestion propuesta se resolverá negativamente. El Gobierno del Perú trasladó una parte de su deuda interior, para hacerla negociable en el mercado de Lóndres, destinando al pago de sus intereses i amortizacion el sobrante que quedase del producto de la venta del huano, despues de satisfechos los intereses i amortizacion de los bonos de la deuda exterior. No se trataba de una nueva deuda sino de la que tenia el Estado, ni de disminuir en nada la garantía constituida en favor de la exterior, a la cual no se disputaba su derecho de preferencia: tratábase únicamente de aplicar un sobrante de fondos al pago de un crédito en Lóndres, en lugar de hacerlo en Lima.

La deuda trasladada no fué admitida a cotizarse en la bolsa. Iniciáronse negociaciones con los interesados; se les ofreció aumentar el fondo de amortizacion de la deuda consolidada hasta un 4 p. S ; pagarles mayor interes por la diferida; i a tan halagüeñas ofertas, la contestacion fué:

«Jamás consentirémos en que una deuda legal, i contraída segun nuestras leyes, entre en concurrencia en el mercado con otra cuyo oríjen nos es desconocido (49).»

Llevadas nuestras cédulas hipotecarias a ese gran mercado; tomando en consideracion que ellas no son una deuda del Estado, sino nuevas obligaciones que pueden disminuir en mucho su responsabilidad; que, por razon del mayor interes que ganan, vendiéndose conjuntamente con nuestros antiguos bonos, depreciarian el valor de éstos; no sería aventurado decir que el comité de la bolsa no las admitiria a cotizacion. Con un rechazo, sufriria nuestro buen crédito; i reducidas nuestras cédulas hipotecarias a ventas privadas, se colocarian quizás con las desventajas que en Chile.

El deseo de evitar un mal, combatiendo una idea que creo de funestos resultados, me ha obligado a llamar la atencion de la Facultad de Leyes i Ciencias Políticas sobre una cuestion que debe ser ilustrada con todo el esmero que su importancia requiere. Se trata del porvenir de nuestra propiedad territorial, de una institucion que puede fundar su crédito si se le da una base sólida, o perjudicarlo de una manera funesta, si con un mal sistema hipotecario se hacen recaer, sobre el propietario inocente, las consecuencias del que ha sabido burlar el cumplimiento de sus obligaciones.

La causa orijinal de estos males es la falta del estado civil de la propiedad: reparar esa falta ha de ser el objeto de nuestros constantes esfuerzos, i de la cooperacion de vuestras luces para la eleccion del medio mas adecuado.

XI.

La fijeza en el derecho de propiedad, es la primera de las condiciones de un buen sistema hipotecario, ha dicho un jurisculto (50); pero esa fijeza era desconocida en nuestras antiguas leyes, porque faltaba la publicidad en las transferencias o modificaciones del dominio. La hipoteca misma era una garantía ilusoria para el acreedor, desde que éste no podía saber oportunamente si habia o no créditos preferentes al suyo, siendo tan fácil constituirlos en documentos privados, con tal que se autorizaran con tres testigos (51). El crédito territorial era por consiguiente imposible: se prestaba a la persona, confiando en su responsabilidad individual; i si solo la propiedad entraba como garantía, la negociacion se asemejaba a un contrato a la gruesa ventura, en que un interes mui subido

(49) Me encontraba en Paris cuando se iniciaron estas negociaciones, i los mismos que intervinieron en ellas me informaron de todo.

(50) Saint Joseph, *Concordance des lois hypothécaires*. Préface.

(51) L. 31, tit. 13, P. 5.

compensaba los riesgos de la inseguridad. La Agricultura sufría las consecuencias de semejante estado de cosas, i el mal no se ocultó a los lejisladores i jurisconsultos de la España misma, habiéndose consignado el principio de la innovacion en nuestras leyes desde los tiempos de doña Juana i de Cárlos V.

«Por quanto nos es hecha relacion, dice la lei (52), de que se escusarian muchos pleitos, sabiendo los que compran los censos i tributos, los censos e hipotecas que tienen las casas i heredades que compran, lo cual encubren i callan los vendedores; i por quitar los inconvenientes que de estos se siguen, mandamos que en cada ciudad, villa o lugar donde hobiere cabeza de jurisdiccion, haya una persona que tenga un libro en que se registren los contratos de las cualidades susodichas; i que no se registrando dentro de seis dias despues que fueren hechos, no hagan fé ni se juzguen conforme a ello, ni sea obligado a cosa alguna ningun tercer poseedor, aunque tenga causa del vendedor.»

Segun se manifiesta, en la lei reproducida quedó consignado desde entónces el principio de establecer un libro, en que hubieran de registrarse los censos e hipotecas para evitar los pleitos que se orijinaban a consecuencia de su clandestinidad. Publicidad de los gravámenes, ha sido el primer paso en la vía de la reforma; pero esa condicion indispensable para un buen réjimen hipotecario, aunque se consignó en la lei, no se adaptaba a las costumbres i tradiciones de la España, donde por tantos años habia predominado el sistema de la ocultacion. Fuera la resistencia a toda innovacion, o que no se comprendiera la importancia de una medida cuyos resultados serian benéficos para la propiedad misma, la lei cayó en desuso, segun se infiere por otra publicada posteriormente por Felipe V, en 1713, mandando cumplir la disposicion anterior, imponiendo penas por su falta de observancia en lo sucesivo, encargando a los Ayuntamientos el cuidado del registro, i a los jueces ordinarios que interpusiesen su autoridad, *asi para el registro como para la saca* (53).

No bastó esta segunda lei; i tanto para recomendar la fiel observancia de ella como para dar mayor ensanche al principio ya consignado, Cárlos III dictó otra en 1768, mandando establecer «oficios de hipotecas en las cabezas de partido de todo el reino, para que en ellos se tome, precisamente, razon de todos los instrumentos de imposiciones, ventas i redenciones de censos o tributos, ventas de bienes raices o considerados por tales, que constare estar gravados con alguna carga, fianzas en que se hipotecaren especialmente tales bienes, escritura de mayorazgos u obras pias, i jeneralmente todos los que tengan especial i espresa hipoteca o gravámen, con expresion de ellos, o de su liberacion o redencion» (54)

(52) L. 1, tít. 16, lib. 10, Nov. Recop.

(53) Lei 2.ª tít. 16, lib. 10, Nov. Rec.

(54) Lei 3, tít. i lib., cit. supra.

Las leyes ya referidas han autorizado a un jurisconsulto español (55) para reclamar la gloria, en favor de la España, de haberse adelantado a la Francia en la introducción de un principio cuya importancia para la propiedad territorial se ha reconocido posteriormente.

La idea de un registro contador o conservador quedó, es verdad, consignada; pero reducida a estrechos límites, i aislada en medio de un conjunto de leyes con las cuales no guardaba analogía, se convirtió pronto en letra muerta, o dió resultados insignificantes para la España misma i para nosotros. Continuaron secretamente las transferencias i modificaciones de dominio; i esta ocultación, con la clandestinidad de varios privilegios i de la hipoteca jeneral i legal, hacían completamente ineficaz el crédito hipotecario.

Las leyes posteriormente dictadas (56), apenas introdujeron la variación de suprimir la fuerza de escritura pública a las que no se hubiesen estendido en el protocolo de un escribano, reproduciendo, respecto de las hipotecas, las mismas disposiciones reglamentarias ya consignadas en las leyes recopiladas.

Tal era el estado de nuestra legislación cuando se ha publicado el nuevo Código civil. En él encontramos el primer paso en la vía del progreso, la innovación del principio sobre la transferencia de la propiedad, sustituyendo un acto público al privado de la tradición o entrega. La antigua definición legal *Traditio est possessionis datio atque translatio* (57), ha perdido, después del Código, su exactitud i propiedad, pues si bien se ha conservado el nombre de la palabra, el sujeto que representaba ha cambiado, dejando de ser tradición legal en los bienes raíces la entrega o posesión de ellos, i exigiéndose en su reemplazo la inscripción del título en el registro conservador.

Sin inscripción de los títulos, no hai posesión *efectiva* (58) de los derechos de compra de bienes raíces, usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca (59), ni de los derechos hereditarios (60).

Esta reforma importa la iniciación del gran registro de la propiedad, de ese libro accesible a todos, donde pueda fácilmente conocerse el origen i modificaciones del dominio de los bienes raíces, sus condiciones resolutorias, sus deudas i gravámenes, i el valor líquido que quedaria al

(55) García Goyena, Librería de jueces etc., tom. 3, pág. 88, edición de 1852.

(56) Las leyes relativas a este asunto son: la de prelación de créditos de 31 de octubre de 1845 i el reglamento de censos e hipotecas de 20 de mayo de 1848, insertos en los tomos 13 i 16 del Boletín.

(57) Eixalá, Derecho civil, tom. 1.º

(58) C. civ. chil., art. 696.

(59) Art. 686 C. cit. supra.

(60) 688 C. cit.

propietario para garantir el cumplimiento de nuevas obligaciones cuando llegare el caso de una realizacion. Es fácil hacer constar el nacimiento de una persona, su profesion u oficio, su condicion, su estado civil, en una palabra. El buen orden social exige que cada cual sea conocido por su nombre, que responda de sus actos, i que se evite en lo posible que el fraude prevalezca sobre la buena fé. El buen orden económico, el desarrollo de los intereses materiales del pais, la obligacion moral que pesa sobre todos, de combatir siempre el mal, de imposibilitarlo, si tal fuera dado a nuestra miserable condicion humana, exigen tambien que la propiedad tenga su estado civil, que se impida el que se contraigan obligaciones en su nombre para dejarlas despues burladas. Ese estado civil de la propiedad, principiara con el registro conservador; pero planteado de una manera imperfecta, destinado a comprender únicamente el compendio o un extracto mui insignificante de los títulos de dominio, no habiéndose todavia determinado todos los actos que por su naturaleza deban consignarse en ese gran libro, sin cuya condicion la lei no debiera concederles validez alguna, mui de temer será que la gran reforma iniciada por nuestro Código quede reducida a un simple índice o indicador de los títulos de dominio, i que, no suministrando todos los datos necesarios para que el crédito territorial adquiriera el ensanche que merece, sirva de lazo al que incautamente confiase en sus incompletas informaciones.

XII.

La inscripcion ordenada en nuestro Código no satisface las exigencias de un buen sistema hipotecario: bastará recordar la forma en que se prescribe su ejecucion i algunas disposiciones del reglamento conservatorio de bienes raices, para poner de manifiesto los vacíos que, por no llenarlos la lei, pudieran servir de guarida al fraude.

«La inscripcion principiara por la fecha de este acto, dice un artículo del Código (61), espresará la naturaleza i fecha del título, los nombres, apellidos i domicilios de las partes, i la designacion de la cosa, segun todo ello aparezca en el título; espresará ademas la oficina o archivo en que se guarde el título orijinal, i terminará por la firma del conservador.»

«La inscripcion de un testamento (62) comprenderá la fecha de su otorgamiento; el nombre, apellido i domicilio del testador; los nombres, apellidos i domicilios de los herederos i legatarios que solicitaren la inscripcion, espresando sus cuotas o los respectivos legados.»

«La inscripcion de una sentencia o decreto comprenderá su fecha,

(61) Art. 690, C. civ. chileno.

(62) Art. 691, C. civ. chil.

la designacion del tribunal o juzgado respectivo, i una copia literal de la parte dispositiva.»

«La inscripcion de un acto legal de particion comprenderá la fecha de este acto, el nombre i apellido del partidor, i la designacion de las partes o hijuelas pertenecientes a los que solicitaren la inscripcion.

«La inscripcion de una hipoteca (63) debe contener: 1.º El nombre, apellido, domicilio i profesion del acreedor i deudor; 2.º la fecha i naturaleza del contrato a que accede, i el archivo en que se encuentra; 3.º la situacion de la finca hipotecada i sus linderos; 4.º la suma determinada a que se estienda la hipoteca; i 5.º la fecha de la inscripcion i la firma del conservador.»

«La inscripcion, dice el Código (64), no se anulará por la falta de alguna de las designaciones prevenidas bajo los números 1.º, 2.º, 3.º i 4.º del precedente artículo, siempre que, por medio de ella, o del contrato o contratos citados en ella, pueda venirse en conocimiento de lo que en la inscripcion se eche de ménos.»

Los artículos mencionados prescriben la forma en que ha de verificarse la inscripcion: reducida al mas sencillo extracto de los títulos de dominio, confiada su redaccion a personas que serán por lo jeneral poco competentes, i que sin comprender el alcance e importancia de la nueva institucion desempeñarán sus funciones con la escasa intelijencia que se consagra de ordinario a los actos de mera rutina, no podremos lisonjearnos con resultados halagüeños, i muí al contrario, serán de temer algunas decepciones. Las condiciones resolutorias del dominio, como las del pacto comisorio, retroventa, *aditio in diem*, reconocidas por el Código (65) producen pleno efecto contra terceros poseedores, constando en el título otorgado por escritura pública. Supóngase un contrato celebrado en Santiago, sobre venta de bienes raices situados en Colchagua, que contenga alguna condicion resolutoria: todos los contratos bilaterales la envuelven (66), el pacto comisorio se entiende siempre estipulado en la venta (67), dando al vendedor accion para rescindirlo cuando no se pagare el precio en el lugar i tiempo convenido (68). La inscripcion en el registro contendrá únicamente, conforme al testo de la lei: (69) 1.º la naturaleza i fecha del título; 2.º los nombres, apellidos i domicilios de las partes; 3.º la designacion de la cosa; i 4.º, la oficina o archi-

(63) Art. 2432 C. civ. Chil.

(64) Art. 2433, C. civ. Chil.

(65) Art. 1876, 2877 i 1886 C. civ. Chil.

(66) Art. 1389 C. civ. Chil.

(67) Art. 1797 C. civ. Chil.

(68) Art. 18,973 C. civ. Chil.

(69) Art. 690 C. civ. Chil.

vo en que se guarde el título orijinal. Con solo estas informaciones se correrá gran peligro de perder de un momento a otro la garantía ofrecida, o de ser privado de la propiedad adquirida por otro que mejor derecho tenia. Para la completa seguridad de cualquier contrato, es necesario el exámen íntegro del título del dominio, cerciorarse de su legalidad, de las condiciones resolutorias que envuelva, i de las diversas modificaciones que pudieran influir en su valor. Tales exigencias no satisface el registro; el interes privado ha de suplir con su diligencia el efecto de la lei; i quedando ésta atras de las necesidades e inconvenientes que debió llenar i prevenir, la nueva institucion introducida por el Código solo será el primer paso en la formacion del estado civil de la propiedad.

Adquirirán tanto mas fundamento nuestros temores, si, de las disposiciones del Código, pasamos a las del reglamento del registro conservatorio de bienes raices, en el que, previéndose los errores i omisiones que puedan ocurrir en las inscripciones, se ordena el modo de rectificarlos. Hai un título (70), cuya rubrica es «De las sub-inscripciones i cancelaciones.» Los artículos que lo componen determinan que sea objeto de una sub-inscripcion, al márjen de la inscripcion, el acto de rectificar los errores, omisiones o cualquiera otra modificacion equivalente que debiera hacerse conforme al título inscripto (71). Previéndose la posibilidad de errar, la de omitir alguna circunstancia importante en el resúmen que sea materia de la inscripcion, se ha creido allanarlo todo por medio de anotaciones que, sin remediar el mal, encontrarán quizás dificultades materiales en su ejecucion. Una inscripcion imperfecta puede ser motivo de un contrato, cuyo cumplimiento se eluda mas tarde en razon del error u omision padecido al inscribirse el título: el error u omision se rectificaran despues por el conservador, bien procediendo de oficio cuando él mismo reconociere la equivocacion, o a peticion de la parte interesada; pero el que sufrió el daño no tendrá reparacion alguna, i se aprovechará del fraude el que fué bastante astuto para utilizar la imprevision de la lei.

El sistema de anotaciones al márjen de un registro, la necesidad de emplear una forma de letra mas pequeña, tendrian siempre el inconveniente de perjudicar a la claridad i fácil lectura, que es una de las primeras condiciones que debe llenar el gran libro de la propiedad.

Los artículos del Reglamento mencionado nos revelan la posibilidad de errores i omisiones: la rectificacion que nos ofrecen en nada repara el daño sufrido: mas evidentes aparecen los casos de decepciones, re-

(70) Tít. 8.º del Reglamento del Registro conservatorio de bienes raices, de 24 de junio de 1857, Bol. lib. 25.

(71) Arts. 88 a 92, Regl. cit.

cordando la forma incompleta en que el Código i el Reglamento han determinado la inscripcion.

Aun dando a este acto todo el ensanche que pudiera tener, con la estension que le asigna el mas distinguido de los juriconsultos modernos españoles (72), inscribiendo en el registro todas las condiciones resolutorias del dominio, i haciendo depender de esa formalidad la validez de ellas, todavía no se evitarían los inconvenientes de la falta de informaciones completas, ni se alcanzaría el objeto de la institucion.

«La inscripcion, dice el eminente Troplong (73), es un acto delicado, que puede viciarse por una omision o negligencia: consiste en un resúmen cuidadoso de las circunstancias capitales, cuya enunciacion ha de ser a la vez breve i escrupulosa. Semejante resúmen puede fácilmente pecar por inexactitud, i desde luego se encontrarán comprometidos los mas preciosos derechos.»

La autoridad del primer juriconsulto del siglo, sus incontestables reflexiones, bastarian para rechazar la inscripcion, aunque se adoptara en la forma amplia i completa que la propone el distinguido Goyena (74). Una inscripcion es un resúmen, i resúmen hecho por los que tengan entre nosotros el título de conservadores, casi siempre será inexacto i comprometerá los mas preciosos derechos.

La jenealogía del dominio, objeto principal del registro conservador de la propiedad, no podrá conocerse por medio de la inscripcion; pues que, casi en nada se han allanado las dificultades que se ofrecian para remontar hasta su oríjen. Supóngase la venta de un fundo, situado en Colchagua, verificada en Santiago por un apoderado sin poder bastante: la venta se inscribirá en el registro, respectivo con arreglo a la lei: el comprador enajena la propiedad en Valparaiso, en favor de un tercero; éste vende a un cuarto en Copiapó; un quinto la compra en la Serena, verificándose la tradicion para con todos ellos por medio de la inscripcion. El vicio del primer comprador se trasmite a los restantes; i como no es fácil andar de pueblo en pueblo, de oficina en oficina, ni tarea sencilla la de remontar hasta el oríjen del dominio, la propiedad sufrirá siempre las consecuencias de la falta de seguridad que inspira, i el comprador i el capitalista impondrán al propietario un gravámen que compense el riesgo de la pérdida.

Todos los inconvenientes insinuados se salvan con la *transcripcion*: es decir, con la copia íntegra en el registro del título de dominio. Calificados los actos que deban sujetarse para su validez a la observancia de este requisito, ordenado éste, si se quiere por la autoridad competente,

(72) García Goyena, Concordancias del Código civil español, art. 1831.

(73) Privilèges et Hypothèques, p. 39.

(74) Loc. cit.

su ejecucion no encontrará dificultad alguna en la incapacidad, que será mui comun entre los que desêmpneen el cargo de conservadores; pues que, si bien se requiere cierta capacidad para hacer con exactitud un resúmen, no la exige la operacion maquina de una copia.

La transcripcion, sin ofrecer inconveniente alguno, reúne todas las ventajas i condiciones necesarias para que algun dia se establezca el estado civil de la propiedad, presentando reunidas, en un solo registro, las informaciones que solo se habrian adquirido ántes, merced a un trabajo pesado i odioso: el de recorrer archivos de diferentes oficinas, pueblos i provincias.

No me detendré en contestar las observaciones que se han hecho contra la innovacion propuesta, estando ya zanjada la dificultad, en principio, por el nuevo Código que sustituyó la inscripcion a la entrega o tradicion que teniamos desde los romanos. La conciencia de la mayor i mas culta parte de la Europa en favor de la transcripcion; el homenaje rendido a ella por la Francia i la Béljica, paises donde predominaba ántes el sistema romano; la tendencia de las naciones a seguir ese impulso de reforma (75), son testimonios demasiado elocuentes, que hacen innecesaria la discusion sobre este punto de la jurisprudencia. La transcripcion es un principio de una evidencia notoria: cuestion de tiempo será únicamente su adopcion en los paises que aun no la tienen. Como verdad de incontestables ventajas, triunfará a medida que la luz disipe las tinieblas de las preocupaciones, i llegará época en que forme parte de la jurisprudencia universal.

XIII.

La transcripcion satisface la primera de las exigencias de un buen sistema hipotecario: la publicidad en los títulos de dominio de la propiedad, único medio de conocer su jenealogía, condiciones resolutorias i modificaciones de su valor. La segunda i última de sus exigencias es la especialidad: de nada serviría a un prestamista el exámen prolijo de los títulos de dominio, ni aceptar la hipoteca de la propiedad, si acreedores ocultos, cuyos créditos no le fué dado tomar en cuenta oportu-

(75) Desde el 23 de mayo de 1845, existe en España la inscripcion bajo el título de derecho hipotecario. Por el art. 1.º de dicha lei, se declaran sujetas al registro todas las transferencias i modificaciones del dominio de la propiedad, como ventas, arriendos, etc.; i por el art. 40 de dicha lei, se declara nulo en juicio i fuera de él, todo título o documento que, estando sujeto al registro de hipoteca, aparezca sin la nota correspondiente que acredite estar registrado. Escriche, Diccionario razonado, verb. *Oficio de hipotecas*.

Segun artículos que he leído en diarios españoles, no se dan por satisfechos con la inscripcion. El ejemplo de la Francia ejercerá pronto su influencia en la Península.

namente, obtuvieran la preferencia llegado el caso de una realizacion. En nuestro antiguo derecho, la hipoteca jeneral i legal, i la clandestinidad de los privilejios, hacian ilusoria la especialidad, que permaneciendo los bienes en poder del deudor, el precio de ellos se repartia entre acreedores que se revelaban en el momento de la liquidacion. La dote, el fisco, el crédito tutelar, el de todos los que tenian en su favor constituida la obligacion jeneral de bienes, no dejaban al acreedor de hipoteca especial otra esperanza que la que pudiera fundarse en la antigüedad de su crédito. La clandestinidad daba márgen a fraudes i decepciones, que se hacian sentir precisamente sobre el acreedor mas inocente, que habia confiado sus capitales con una falsa garantía, verdadero lazo tendido a su buena fé. Semejante estado de cosas no podia subsistir; una reforma era indispensable; pero tambien se necesitaba marchar con estrema cautela para no sacrificar derechos importantes que merecen una especial proteccion.

No es la mejor lei, la mas perfecta en la teoría, aunque se crea destinada a realizar halagüeñas concepciones económicas; siempre habrá en éstas algo de falaz i funesto, cuando pugnen con el principio de eterna justicia, que manda amparar i proteger los intereses del desvalido contra los contratiempos que no estuvo en su mano evitar. Si la lei reconoce por inhábil a alguno para administrar sus propios bienes, confiriendo a otro esa facultad, la misma lei ha de vijilar esa administracion con lealtad i constancia, sin que ninguna consideracion social o económica baste a justificar el mas pequeño descuido en los intereses que toma bajo su custodia. Las garantías legales no deben jamás asemejarse a las celadas.

XIV.

El crédito dotal i tutelar han perdido en el nuevo Código el derecho de preferencia que tenian por nuestras antiguas leyes, desde que se sobrepone a ellos el acreedor hipotecario. Esta innovacion contraría mui de frente nuestros hábitos i costumbres, privando de un derecho a personas que merecen una especial proteccion de la lei, sin ofrecerles en compensacion de la pérdida mas que precauciones insignificantes, insuficientes para la garantía de sus intereses.

Si se remonta al orijen de innovaciones, como la introducida por el Código en esta parte, lo encontraremos en el derecho jermánico que, si bien es digno de estudio, no por eso ha de imitársele en todo, ni mucho ménos en lo que no se adapta a la índole i carácter de poblaciones que han vivido con ideas i costumbres mui diferentes de las que se han formado en los helados climas del Norte. Aun en muchos de éstos, la benéfica influencia del derecho romano (76) templó el rigor con que se

(76) Mittermaier. Revue de Droit, tom. 3.º, p. 75 "Le droit allemand n'aurait ja-

trataban los importantes derechos de la mujer, del menor i del sometido a interdiccion, elevándolos a la categoría de créditos hipotecarios mediante la inscripcion en los registros.

La ordenanza hipotecaria de Federico II de Prusia, que ha servido de modelo a casi toda la lejislacion jermánica, declara las hipotecas legales sometidas a la formalidad de la inscripcion (77), dejando a los interesados el cuidado de solicitarla (78), o imponiendo el deber de hacerla, cuando se trata de menores o sujetos a interdiccion, al tribunal superior de tutelas (79).

Esta ordenanza, que es la lei mas avanzada en materia de publicidad i especialidad, fué dada para pueblos donde, no reconociéndose la hipoteca legal, léjos de vulnerar importantes derechos, como son sin duda alguna los de la mujer i del menor, introducía en favor de ellos una garantía, verdadero progreso de la ciencia legal, garantía que, si bien aparece insuficiente comparándola con la mas amplia i completa de que se disfruta en otras naciones, era cuanto pudiera esperarse, atendidos los hábitos i costumbres del pueblo a que se destinaba. En Alemania, el estado civil de la propiedad, fundado sobre la base de la mas absoluta publicidad i especialidad, no permitía la introduccion de privilegios clandestinos, por lo cual, al reconocerse la necesidad de proteger el crédito dotal, fué lójico imponerle la condicion de inscribirse, como único medio de conciliar, la innovacion introducida, con hábitos i costumbres que no era dado trastornar.

Respecto del menor i del sujeto a interdiccion, un Tribunal superior de tutelas vijila por sus intereses, haciendo de oficio las inscripciones necesarias en los bienes del tutor. Con esta medida se compensa la falta del privilegio, elevando el crédito tutelar a la categoría de hipotecario, mediante una formalidad que no dejará de llevarse a efecto, confiada su ejecucion a un Tribunal especial i responsable de sus actos.

Pero en naciones como la nuestra, con hábitos i costumbres enteramente contrarios, habiendo vivido bajo el imperio de leyes protectoras de los derechos de la mujer i del menor, hacerlo desaparecer en un instante, será una medida que tal vez ocasione mui tristes i lamentables resultados. El laborioso padre de familia no verá ya asegurada la dote de su hija contra los contratiempos i vaivenes de la fortuna: acreedo-

mais connu les hypothèques légales sans la propagation des idées du droit romain. Le droit anglais, qui a le moins subi l'influence de ce droit, fournit la preuve que la pensée des hypothèques est étrangère au droit germanique pur." V. Saint Joseph, Concordance des Lois Hypothécaires. P. 32.

(77) Ordonnance de Frédéric II du 20 décembre 1783, tit. 2.^o, art. 109.

(78) Art. 182, loc. cit. supra.

(79) Art. 192, loc. cit. supra.

res posteriores se repartirán de ella, si, vijilantes por sus derechos, hubieren constituido sus créditos con la garantía de la hipoteca sobre bienes raices, en cuya adquisicion se invirtió el haber mismo de la mujer.

Para compensar en algo la pérdida del derecho dotal, ha establecido el Código una limitacion ilusoria, prohibiendo al marido la enajenacion o hipoteca de los bienes raices de la mujer que deba restituir en especie, a ménos de obtener su consentimiento i prévio un decreto del juez con conocimiento de causa (80). Antes la mujer misma enajenaba con licencia del marido; ahora enajena éste con el consentimiento de la mujer i un decreto judicial.

La nueva disposicion en casi nada altera el estado de las cosas: al marido, que desee enajenar los bienes raices de la mujer, no le será difícil conseguir el permiso del juez, ni éste se resistirá mucho a concederlo desde, que faltando la parte contradictoria, únicamente aparecerá ante él lo que se tenga voluntad de manifestarle, i no otra cosa.

Pero prescindiendo de la consideracion insinuada, la restriccion introducida por el Código solo es relativa a los bienes raices de la mujer que el marido hubiere de restituir en especie, caso mui escepcional que, por cierto, no puede invocarse como una compensacion de la pérdida del privilejio dotal: la mayor parte de las dotes se constituye en dinero; es un crédito, cuyas seguridades i garantías han desaparecido ahora sin reemplazarlas con otras nuevas.

Quizás quiera encontrarse alguna compensacion a la pérdida del privilejio dotal, en el contrato introducido por el Código con el nombre de capitulaciones matrimoniales, en las que puede estipularse toda clase de garantías para asegurar los bienes de la mujer. No es nuevo, que el padre o la mujer tengan derecho de exigir una hipoteca en los bienes del marido para la seguridad de la dote, o que por medio de un contrato se llenen los vacíos de una lei, obteniendo las garantías que ésta deniega en el caso de silencio. Pero la lei se da para cuando no habla el hombre; confiere garantías i privilejios en favor de los que no pudieron adoptar por sí las precauciones convenientes; i si la imprevision de la lei se quisiera remediar con la prevision del hombre, si éste ha de ir mas allá de las ordenaciones legales, éstas quedan entónces atras de las necesidades que han debido llenar i satisfacer, i de consiguiente no se adaptan a la sociedad para la cual se dictaron.

Tomando en cuenta nuestra índole i carácter, nuestros hábitos i costumbres, invocando la esperiencia que tenemos hasta hoi dia (81), pue-

(80) Art. 1751, C. civ. chil.

(81) He recorrido todas las oficinas de Santiago, preguntando si se ha estendido, desde que el Código está vijente, algun contrato de capitulaciones matrimoniales: to-

de calificarse como letra muerta el título del Código, referente a las capitulaciones matrimoniales. Ellas producirán buenos efectos en países en donde el cálculo preside a todo; pero entre nosotros aparecen como planta exótica, por ahora de mui difícil aclimatacion, pues que no se ha ofrecido aun un solo caso desde que el dicho Código esta en ejercicio. Si mas tarde se ponga en ejecución, cuando las desgracias i siniestros enseñen a los padres de familia que, solo por medio de contratos anteriores al matrimonio, se puede garantir la dote de sus hijas, forzoso sera convenir en que es dura lei, la que tales enseñanzas necesita.

Aun en Francia, de cuyo Código se han tomado las capitulaciones matrimoniales, se ha rechazado en todo tiempo la exigencia de someterlas a la necesidad de la inscripcion, habiéndose ésta llevado a efecto mui raras veces bajo el imperio de la lei que así lo preceptuaba.

«¿Se queria, dice Grenier (82), refiriéndose a la lei de brumario, año VII, que se hubiera impuesto a la mujer i a sus parientes la obligacion de hacer, desde el instante del matrimonio, una inscripcion en los bienes del marido para la seguridad de la dote i convenciones matrimoniales?»

«Pero esta obligacion imperativa, cuyo resultado seria que todas las inscripciones hechas por terceros en los bienes del marido, ántes de la mujer, tuvieran preferencia sobre ésta, tal obligacion, decimos, presentaria una dureza repugnante. La manifestacion de una falta de confianza, de actos de una fisonomía hostil, no son auspicios bajo los cuales se unen las familias. Esta disposicion se practicó mui raras veces, aun bajo el imperio de la lei de brumario»

¿I qué decir del huérfano, del desvalido, por quien nadie habrá podido vijilar i cuyos intereses se confian a un administrador designado por la lei, o por un juez irresponsable de sus actos? ¿Con qué compensa el Código la pérdida del privilejio?

En las lejislaciones jermánicas no se ha abandonado hasta ese estremo el crédito tutelar, i ántes bien ha sido elevado a la categoría de hipotecario, mediante la inscripcion de oficio, como sucede en Prusia, Wurtemberg (83) i otras naciones. Pero entre nosotros se ha ido aun mas allá de lo que tienen los mismos alemanes, siendo de notar que la innovacion se ha adoptado sin tomar en cuenta el que carecemos de esas instituciones especiales, que evitan con su vijilancia los males de la falta de proteccion legal. Pudiera decirse que en Alemania, la lei no concede privilejio al menor, o sujeto a interdiccion, porque no lo necesita,

dos los notarios me han contestado negativamente, agregando que ni aun se les ha hablado sobre este asunto.

(82) Grenier Priviléges, et Hypothèques, p. 18.

(83) V. infra.

estando ya protegido por el magistrado; mas, no sucediendo igual cosa entre nosotros, la innovacion introducida importa únicamente «un trastorno, que hace consistir la ganancia de los unos, de los que pueden vijilar por sus intereses, en la pérdida de los otros, es decir, de las personas a quienes, reconociendo la lei por incapaces, obliga aceptar una administracion»

Para compensar en algo la pérdida del privilejio del menor, el Código ha hecho un poco mas estensiva la fianza que ántes, por lei i por práctica, se exijia a los tutores i curadores en garantía del fiel desempeño del cargo que se les confiaba; pero si en los bienes del tutor se antepone al crédito tutelar el hipotecario, sucederá igual cosa en los del fiador, i por consiguiente queda siempre espuesto el patrimonio del huér-fano i del desvalido.

Si consideraciones económicas han aconsejado las innovaciones introducidas por el Código, la clandestinidad, que aun se conserva en las condiciones resolutorias del dominio, i la creacion de privilejios no registrados en favor de quienes no los necesitan, no se concilian con el objeto propuesto.

XV.

La clandestinidad ha sido el principal obstáculo para la constitucion del crédito hipotecario: el Código no la ha hecho desaparecer, enteramente, desde que, adoptada la inscripcion de una manera incompleta, quedan escluidas de ella todas las condiciones resolutorias del dominio. Los privilejios no perjudican al crédito, sino en tanto que permanecen ocultos. Apénas habrá un punto de la jurisprudencia en que pueda invocarse mayor número de autoridades, bien apoyándose en las diferentes leyes hipotecarias de distintas naciones, o de jurisconsultos que, como a Troplong, segun la espresion de Saint Joseph «se le vé siempre en la cima de la ciencia (84).»

La hipoteca legal en favor de la mujer (85) i del menor, se reconoce

(84) Saint Joseph, *Concordance des Lois Hypothécaires*, Introduction.

(85) Las únicas escepciones que he encontrado son: Hamburgo i Bremen; Gran-Bretaña, donde no hai propiamente sistema hipotecario, a no ser que se dé ese nombre al contrato que reemplaza la hipoteca (*mortgage de mortuum vadum*, especie de venta hecha por el propietario en favor del prestamista, reservándose aquel el derecho de redencion, V. *Stephen's Commentaries on the Laws of England*, vol. 1.º p. 304, edit. of. 1858); Dinamarca, lei de 1683, tomada del sistema ingles; Rusia, donde, segun los arts. 1432 a 1434 del código de comercio, se declaran nulas en caso de falencia todas las hipotecas constituidas por el fallido en favor de su mujer o parientes, a ménos que no tengan diez años de antigüedad; i el canton de Soleure en Suiza. En las lejislaciones de los Estados referidos, la mujer carece del privilejio dotal, i ni aun le es permitido que se constituya una hipoteca para seguridad de sus bienes en los que pertenecen al marido.--V. Saint Joseph, *Concordance des Lois Hypothécaires*.

en casi todas las legislaciones, variándose únicamente en cuanto a la forma de someterla o no a la necesidad de la inscripcion. Publicidad es cuanto se ha exigido; i si el encargo de llevar a cabo tal condicion se abandona al interes privado; si reconociendo la lei el deber de vijilar por la conservacion de tan importantes derechos, adopte las precauciones necesarias para evitar todo peligro; o si creyéndose incompatible la condicion de publicidad con la existencia del crédito dotal i pupilar, se prefiera, segun la feliz espresion de Troplong (86), «el interes de los matrimonios i de las tutelas al de los prestamistas,» cuestiones son éstas que cada nacion ha resuelto del modo mas conforme a sus hábitos i costumbres.

Tres sistemas puede decirse que prevalecen en las diferentes legislaciones hipotecarias que me ha sido dado consultar: el conocido con el nombre de *aleman*, o con mas propiedad prusiano, por haberse formulado siguiendo la base adoptada en la ordenanza de Federico II de Prusia; el que, séame permitido denominar *de conciliacion*; i el *frances*, o del Código Napoleon.

En el primero, elevándose los créditos dotal i pupilar a la categoría de hipotecarios, se exige la publicidad, que se lleva a efecto mediante la inscripcion verificada por la mujer o sus parientes, i aun contra el consentimiento de su marido (87); o por un Tribunal superior de tutelas, en favor de los menores o sujetos a interdiccion, que procede de oficio i bajo responsabilidad, en caso de omision, a llenar la formalidad de la lei (88). Este sistema, con pequeñas variaciones, se sigue en nueve estados de Alemania (89), tres de Italia (90), tres cantones suizos (91), i en Grecia, Holanda, Luciana, i finalmente en Béljica, donde, por la lei de 1851, se ha reformado la legislacion hipotecaria, adoptando las bases de la mas absoluta publicidad i especialidad.

Si en los paises sujetos al sistema aleman se ha creído bastante garantido el crédito dotal, con solo conceder el derecho de inscribirlo a la mujer o sus parientes, en naciones donde era de temer que por la falta de hábitos, omitiéndose la inscripcion, se comprometieran los importantes derechos de la mujer, se ha adoptado el sistema que puede llamarse *de conciliacion*, por el cual se impone al funcionario público el deber de llenar la formalidad de la lei bajo la pena de daños i perjuicios, esten-

(86) Troplong, *Privilèges et Hypothèques*, Préface.

(87) *Loi hypothécaire de Oldembourg*, arts 15 a 18.

(88) V. *Supra*, *Ordonnance de Frédéric II.*

(89) Austria, Prusia, Sajonia, Baviera, Hanóver, Hesse (Gran ducado de), Lauenburgo (ducado de), Meklemburgo (Gran ducado de), i Oldembourg (ducado de).

(90) Toscana (Gran ducado de), Parma (Gran ducado de) i Milanesado.

(91) Bale, Berna i Jinebra.

siva a cuantos han tenido alguna intervencion en el acto. Este sistema se sigue en dos Estados de Italia (92), uno de Alemania (93) i en uno de los Cantones suizos (94).

Reconocida la necesidad de la inscripcion para conservar la hipoteca, se impone el deber de inscribir la dote a los mismos que la han constituido bajo la pena de pagarla nuevamente, i a los notarios que han redactado el acta del matrimonio, haciéndoseles responsables de los daños i perjuicios que se orijinaren por la falta de inscripcion (95), i aun creándose una accion popular, cuyo ejercicio compete al ministerio público i a todos los que directa o indirectamente hubiesen intervenido en la constitucion de la dote, o en la redaccion del instrumento que la comprueba (96).

En Wurtemberg, las Municipalidades, constituidas en autoridades hipotecarias (97), hacen de oficio la inscripcion en favor de la mujer, del menor i del sujeto a interdiccion; i si fueren insuficientes los bienes del marido o tutor para la garantía de los créditos, una prenotacion (98) grava las propiedades por adquirir, lo cual constituye una escepcion al sistema de la especialidad. «Esta prenotacion, agrega la lei citada, hace responsable a la autoridad hipotecaria de toda inscripcion en perjuicio de la mujer o del menor, a no ser que se haya procedido con previo exámen.»

En el Canton de Vaud en Suiza, la solicitud de la lei en proteccion de los derechos de la mujer va todavía mas allá de la garantía hipotecaria, obligando al marido a verificar la inscripcion en el término de tres meses, i en caso de no tener bienes sobre que constituirla, a comprar una propiedad, o a rendir una fianza satisfactoria, sin lo cual, lo parientes o la municipalidad arriendan los bienes de la mujer, concediendo al marido únicamente la renta de ellos (99).

En cuanto a los menores, un tribunal de vijilancia adopta todas las precauciones necesarias para que ningun peligro amenace los intereses de los pupilos o sujetos a interdiccion (100).

Entre las legislaciones de los paises a que me he referido i las de los del sistema aleman, no hai mas que una diferencia de forma: recono-

(92) Estados Pontificios i Cerdeña.

(93) Wurtemberg.

(94) Vaud.

(95) Règlement législatif et judiciaire des Etats Romains du 10 novembre 1834, Art. 131, V. Saint Joseph, Concordance des Lois Hypothécaires.

(96) C. S. Arts. 1221 a 1231, Saint Joseph loc. cit. supra.

(97) Loi de 1825 Arts. 223 a 224, Saint Joseph, loc. cit. supra.

(98) Art. 32 loc. cit.

(99) C. civ. du Canton de Vaud exécutoire le 1 juillet 1821. Arts. 1090, Saint Joseph, loc. cit. supra.

(100) Arts. 224, 280 a 282, loc. cit. supra.

ciéndose en ámbas la necesidad de proteger los derechos de la mujer i del menor, se ha exigido la publicidad mediante la inscripcion hipotecaria, imponiéndose en las primeras a la autoridad el deber de hacerla bajo la pena de daños i perjuicios, o dejando en las segundas el encargo a los interesados cuando se trata del crédito dotal. En Alemania, como ha observado Mittermaier (101), la hipoteca legal era desconocida; i al adoptarla en favor de los créditos dotal i pupilar, bastó decir a la mujer o a sus parientes cual era la condicion con que obtenian el privilegio, la necesidad de inscribirlo en el registro público, para que esa inscripcion jamas dejara de llevarse a efecto. Pero en paises donde la lejislacion se innovaba en sentido opuesto, donde léjos de introducir una garantía en favor de los derechos de la mujer i del menor, se imponia al privilegio la condicion de la publicidad, preciso era que la misma lei adoptara las precauciones necesarias, para que, en ningun caso, el perjuicio orijinado por la falta de inscripcion recayese sobre el desvalido, en cuya mano no estuvo evitarlo.

La obligacion impuesta a los funcionarios públicos de hacer de oficio las inscripciones, la responsabilidad que pesa sobre ellos en caso de negligencia, la fianza de conservar los bienes dotales i otras medidas parecidas en proteccion de los derechos de la mujer i del menor, evitan o no completamente los daños que pudieran sobrevenirles? Tal es la mas delicada i dificil cuestion suscitada en la jurisprudencia moderna. Hai peligro en someter a la inscripcion los derechos de la mujer i del menor, i para que el mal jamas se haga sentir sobre ellos, la misma lei ha creado en su favor la hipoteca sin condicion de ninguna especie. Este principio se reconoce en el Código frances, en cinco Estados de Alemania (102), en las dos Sicilias, en España i en todas las Repúblicas hispano-americanas.

En el gran ducado de Brunswick existia el sistema aleman de la mas absoluta publicidad i especialidad; i fuera la influencia que habia ejercido allí el Código frances miéntras estuvo vijente, o que se reconociera el peligro de comprometer los derechos de la mujer i del menor con una condicion que no estaba en poder de ellos cumplir, se derogó la lei que exijia la inscripcion para conservar las hipotecas legales (103).

En la Baviera renana, rejida aun por el Código Napoleon, donde hai, por decirlo así, una necesidad urjente de uniformar la lejislacion hipotecaria, haciendo estensiva a ella la que rige en el resto de la nacion, si bien se ha admitido la transcripcion i cuanto pueda contribuir a dar publicidad a los gravámenes de la propiedad, la hipoteca legal en favor

(101) Loc. cit. supra.

(102) Baden, Brunswick, Baviera i Prusia renanas, i en Francfort.

(103) Ordonnance de Brunswick de 1823. V. Saint Joseph, loc. cit. supra.

de la mujer i del menor, no está aun sometida para su validez a la condicion indispensable de la inscripcion.

En Francia, donde el estudio de la cuestion hipotecaria remonta aun mas allá de la época en que se discutió el Código, se ha creído peligroso imponer la condicion de publicidad para la subsistencia de las hipotecas legales en favor de la mujer i del menor.

«Se ha denigrado el sistema del Código Napoleon, dice el sabio Troplong (104), pero jamas se ha contestado a los victoriosos argumentos sobre que reposa. Sus adversarios no quieren ver mas que un lado de la cuestion, la facilidad de los préstamos hipotecarios, i en obsequio de ella exigen que todo se sacrifique. Pero hai otro punto de vista mas moral i mas grande, el interes de la familia i del Estado, que quedaria comprometido si la dote de la mujer i el patrimonio de los menores no estuviesen al abrigo de las disipaciones i rapiñas. Tal fué el interes que se defendió con enerjía en el Consejo de Estado. La cuestion se estableció así: los prestamistas que pueden dictar la lei en el contrato, ¿deben tratarse mas favorablemente que las mujeres i los menores que no pueden defenderse? Sostenida la cuestion en estos términos por la vigorosa dialéctica del primer Cónsul, la solucion del problema no podia ser dudosa: la seguridad de la mujer i del menor fué preferida a la de los adquirentes i prestamistas. Nada puede alterar este resultado tan conforme a las reglas de la justicia.»

Hai una inconsecuencia en los partidarios de la inscripcion: creen interesado el órden público en que la mujer i el menor tenga una hipoteca legal, i sin embargo quieren hacer depender esa hipoteca de un acto supletorio cuya omision la dejaria sin efecto. Seria esto crear con una mano lo que se destruye con la otra. Si la mujer i el menor son incapaces de estipular una hipoteca en su favor, la misma incapacidad tienen para realizar la inscripcion.»

«Se ha creído responder a esta insoluble objecion, proponiendo poner en movimiento numerosos agentes para procurar la inscripcion. Pero ¿no seria la mas horrenda injusticia, subordinar la conservacion de derechos tan preciosos a la diligencia de mandatarios, cuyo celo, exigido de oficio, puede adormecerse, i hacer recaer las consecuencias de su negligencia sobre la mujer i el menor? Que se grave con el peso de la inscripcion a los jueces de paz, a los notarios, a los parientes i amigos, a los oficiales del ministerio público, etc., etc., jamás se llegará a un sistema completamente tranquilizador. Con frecuencia se casan sin contrato de matrimonio (105). La tutela de padre i madre se toman sin solemnidades públi-

(104) Troplong, *Priviléges et Hypothèques*, Préface.

(105) Entre nosotros jamás lo ha habido desde que el Código está en ejercicio, V. nota supra, p. 44.

cas: ¿dónde encontrar entónces a los vijilantes que se encarguen de la inscripcion? En todos los casos estas personas privilegiadas que la lei quiere favorecer con especial proteccion, no tendrán en torno suyo, con la necesidad de la inscripcion, mas que motivos de zozobras i causas de desastre.”

Las opiniones del sábio Troplong, la lójica incontestable de sus argumentos, no podian ménos de recibir una ovacion de la mayoría ilustrada de la Francia, presentándolas, sino como la última palabra de la ciencia, como la barrera sagrada ante la cual se detuviera toda reforma, para no caer en el precipicio de la iniquidad, i del sacrificio del interes del desvalido en obsequio del poderoso. Troplong escribia así en 1833; i consultado ocho años mas tarde el tribunado i profesorado de derecho, la Corte de Casacion, diez i nueve Cortes de Apelacion (106), la mayoría de la Corte de Poitiers, tres Facultades de derecho (107), algunos profesores de la Facultad de Rennes se decidieron por el sistema del Código Napoleon, diciendo como Troplong que, “proclamar la hipoteca legal i someterla a la inscripcion, seria dar con una mano lo que se quitaba con la otra; i que la lei careceria así de grandeza, de equidad i moralidad, si privaba a las mujeres casadas, a los menores i sujetos a interdiccion, de un socorro que la sabiduría de los siglos habia creado para proteger su debilidad e insuficiencia.”

El tribunado i profesorado frances habian sido casi unánimes en pedir el restablecimiento de la transcripcion, con el objeto de dar toda la publicidad posible a la transferencia del dominio de la propiedad, pero se detuvo ante la idea de comprometer el patrimonio de los desvalidos imponiéndoles una condicion que no estaba en poder de ellos realizar. Las utópicas teorías de cierta escuela sobre la gran movilizacion del suelo, convirtiendo en billetes al portador los títulos de dominio; la liquidacion de la deuda hipotecaria, sustituyendo el Estado a los deudores; i otras concepciones parecidas, que mas tarde se formularon en proyectos ante la Asamblea lejislativa, no merecieron atencion alguna de parte de los jurisconsultos sérios i sensatos; i si algunos tribunales i profesores de derecho, en mui corto número, siguiendo el ejemplo de la Alemania, pidieron la publicidad por medio de la inscripcion, imponiéndola a las hipotecas legales como condicion de validez contra terceros, la gran mayoría rechazó la innovacion propuesta, como perjudicial a los intereses que la lei debia custodiar con lealtad i constancia. Por esta razon principalmen-

(106) Les Facultés de Caen, de Dijon et de Strasbourg. Troplong loc. cit. supra.

(107) Les Cours d'Agen, d'Aix, d'Amiens, d'Angers, de Besançon, de Bordeaux, de Colmar, de Douai, de Grenoble, de Limoges, de Metz, de Montpellier, de Nancy, d'Orléans, de Paris, de Pau, de Rennes, de Rouen et de Toulouse. V. Troplong, Privilèges et Hypothèques, Préface. V. Persil, Rapport sur la réforme hypothécaire.

te quedaron sin discutirse diferentes proyectos que se presentaron a la Asamblea francesa en los años de 1848, 1849 i 1850; i cuando mas tarde, en 1854, se llevó ante el cuerpo legislativo el que se convirtió en lei el 23 de marzo de 1855, la comision que lo sostenia, en la cual se encontraron algunos de los mismos juriscultos (108) que ántes habian opinado por la inscripcion de las hipotecas legales, se decidió por la necesidad de conservarlas sin condicion alguna.

“La existencia de la hipoteca legal decian (109), independiente de toda inscripcion, ha suscitado interminables debates: no queremos dar el mas ligero pretesto de renovarlos. Este gran favor de la lei se sostendrá en tanto que se mantenga la razon de su existencia: miéntras la mujer permanezca bajo la dependencia del marido, cuyo interes es contrario al suyo, i el menor sometido a la autoridad de un tutor dispuesto a defenderse contra toda inscripcion si ella fuere necesaria, la lei suople, por una proteccion quizás exorbitante, la resistencia del marido o del tutor. Pero cuando llegue la capacidad de accion a uno i otro, la necesidad de la publicidad recobra todos sus derechos, i la cuestion será únicamente de conceder un plazo para que se llene la formalidad prescrita por la lei comun.”

El lenguaje de la comision mereció el asentimiento unánime de los lejisladores. Durante la discusion del proyecto, ni una sola voz se alzó para imponer a la hipoteca legal de la mujer i del menor la condicion de inscribirse; i la única innovacion introducida en este punto, fué la que desde 1822 se habia exigido por el célebre jurisculto Grenier, (110) de hacer cesar el efecto con la causa, sometiendo a la inscripcion la hipoteca de la mujer i del menor dentro del año inmediato a la disolucion del matrimonio, o a la terminacion de la menor edad o interdiccion.

Con tan sensatas innovaciones, se puso término a las cuestiones suscitadas sobre el réjimen hipotecario, conciliándose el respeto debido a los hábitos i costumbres, la proteccion a los desvalidos, con lo que habia de justo en el interes de los terceros, el franquearles los medios necesarios para no ser burlados en sus contratos. La lei satisfizo cuanto podia exijírsele; i si no siguió, como dice Troplong, las lejislaciones extranjeras, dictadas con el objeto de proteger ciertos intereses, no olvidó los intereses franceses que se habrian comprometido sometiéndolos a la servil imitacion de prácticas contrarias a nuestras costumbres i a nuestro espíritu. “Esta pretendida reforma hipotecaria, agrega (111), con-

(108) Rouheri Persil.

(109) Exposé de Motifs. Rivière et François, Transcription, Hypothécaire p. 151.

(110) Grenier, Traité des Hypothèques tom. 1.º, n. 244 a 245.

(111) Troplong, Transcription Hypothécaire, Commentaire aux arts. 1. et 2.

La falta de publicidad en las transferencias del dominio de la propiedad, en sus condiciones resolutorias i modificaciones de su valor, la naturaleza del derecho que confiere la hipoteca legal, segun la lei francesa, i la multiplicidad de privilegios, hacian casi imposible la constitucion del crédito territorial desde que no se proporciona a los prestamistas i adquirentes un medio seguro para no ser burlados en sus contratos. La lei debia franquearles ese medio, pero no sacrificar en obsequio de ellos la conservacion de los intereses que tomaba bajo su custodia.

Para llenar la primera de las exigencias de la constitucion del crédito territorial, o mas bien, para cumplir con un deber de justicia, evitando en lo posible las consecuencias del fraude, se reclamó la transcripcion, como único medio de dar completa publicidad a la transferencia del dominio, su jenealogía i condiciones resolutorias. La legislacion francesa i la nuestra reproducian en esta parte el defecto de la romana; i al reformarla, preciso será convenir en que no se ha adoptado entre nosotros el medio mas satisfactorio. La lei francesa introdujo la transcripcion, con lo cual se llena la primera de las exigencias de un buen régimen hipotecario: nuestro Código adoptó la inscripcion, pero de una manera tan incompleta que quedan sin publicidad todas las condiciones resolutorias. La lei francesa ha sancionado la transcripcion, únicamente en cuanto tiende a evitar todo perjuicio (113) al derecho de los terceros, i sin poner en duda la validez del acto o contrato, ni paralizar entre las partes sus efectos legales. Un contrato de venta no transcrito es válido, segun la lei francesa, en cuanto a la trasmision de la propiedad i el derecho de prescribirla; pero no priva al vendedor de la facultad de obligarla, o de disponer de ella hasta que no se extinga ese derecho llenando la formalidad de la lei. El comprador ha adquirido la propiedad, i debe transcribir el contrato para quitar al vendedor la posibilidad del abuso. Segun nuestro Código, la inscripcion reemplaza forzosamente la tradicion, i sin ella el contrato no produce entre las partes mismas sus efectos legales, lo cual no puede ménos de dar márgen a complicaciones i zozobras, perjudiciales a la estabilidad del dominio.

La hipoteca legal de la mujer, del menor, del sometido a interdiccion, del fisco, etc., confiere, segun la lei francesa, una accion *rei persecutoria* (droit de suite), que hace difícil la enajenacion de las propiedades, esponiendo al adquirente a todas las responsabilidades que impone el gravámen legal. Para poner un coto a esta amenaza, la misma lei concede al comprador el derecho de purificar de todos gravámenes la propiedad comprada (droit de purgue), obligando a los acreedores preferentes a la aceptacion anticipada del precio, o emplazando a los que

(113) V. Troplong, Transcription hypothécaire, Commentaire à l'art. 3. n. 142.

tuvieren una hipoteca legal a inscribirse en el registro por el valor a que ascendiere el monto de sus créditos (114). Según nuestra antigua jurisprudencia, la hipoteca legal no conferia al crédito mas que un simple derecho de preferencia, que no imposibilitaba por cierto la enajenacion de los bienes gravados, ni autorizaba para molestar al adquirente una vez que la enajenacion habia tenido lugar. En este punto reproduzco la jurisprudencia tal como existia entre nosotros, prescindiendo de si el testo de la lei facultaba o no al acreedor de hipoteca legal para perseguir los bienes obligados aun en poder de un tercero.

“Conviene, dice Goyena (115), hacerse cargo de nuestra situacion actual; la accion de los incapaces i de sus herederos, es sin duda alguna, una accion real, *actio hæc in rem est*, decia la lei romana, cuyo espíritu refleja en la de Partidas; según la naturaleza de esta accion, una vez sometidos a ella cualesquiera bienes de los tutores o maridos, no se libran de esta carga por pasar a terceras personas. El derecho es éste; ¿pero cuál es la jurisprudencia, cuál es la práctica? Bien puede asegurarse que todos los que adquieren bienes raices de un tutor o marido, sea que perteneciesen a éstos ántes de la tutela o matrimonio, o despues, se creen mui seguros aunque sobrevenga su insolvencia para con la mujer o el menor; el uso es éste; la jurisprudencia práctica confirma este uso, al decir de Febrero, en el tratado de las hipotecas.”

Una resolucion de la audiencia de Valladolid, citada por el autor, corrobora la práctica i jurisprudencia establecidas. Esa jurisprudencia, que reducía la hipoteca legal a un simple derecho de preferencia, hacia desaparecer entre nosotros la causa que era en Francia motivo de inquietudes; i no obstante, en la reforma hipotecaria verificada en esta nacion, si bien han sido sometidas a la inscripcion algunas de las hipotecas legales, las que garantizan el patrimonio de la mujer i él de los desvalidos, se han conservado con todos sus efectos, imponiéndoles únicamente la condicion de inscribirse durante el año inmediato a la cesacion de la causa que motivó la exencion. Entre nosotros, el simple derecho de preferencia que garantiza la dote de la mujer i el patrimonio del huérfano, los intereses protegidos por la lei caen ante el crédito del prestamista, que pudo adoptar todas las precauciones necesarias para que jamas peligrasen sus bienes. ¿I en donde se encuentran innovaciones como la presente? Ni la sábia Alemania, ni la poderosa Roma, dominadora del mundo, mas que por la fuerza de sus armas, por la de la intelijencia, mediante un cuerpo de leyes, verdadera arca de salvacion de los sanos principios de moral i de justicia en el naufragio de la civilizacion; ni la nacion difundidora de las luces, patria de Cujacio, de Pothier, Merlin, Toullier

(114) Art. 2193 C. F., Troplong, *Privilèges et Hypothèques*, n. 986.

(115) Goyena, *Concordancia del Cód. civ.*, art. 1790, *Comentario*.

Troplong, i de esa pléyade de jurisconsultos que han elevado ya el monumento mas grandioso de la ciencia legal, presentan ejemplos de los buenos resultados que produzca el sacrificio del interes de los désvalidos en obsequio del del poderoso. Ha sido preciso buscar la lejislacion de una ciudad enclavada en los pantanos del Elba (116), nueva Cartago, cuya existencia, puramente mercantil, ha exijido ante el espíritu que la domina el sacrificio de todos los intereses, incluso el de las familias; se ha necesitado remontar hasta los hielos del Neva, pueblo de tártaros, como calificaba Napoleon a la Rusia, adornado con el barniz de la civilizacion moderna; consultar el añejo Código de la Dinamarca, inspirada o inspiradora de las excentricidades inglesas; las singulares leyes del grande Imperio Británico, mui digno de admirarse en todo, pero no de imitársele; o las de algun Canton ignorado de la Suiza. Ninguna de estas naciones puede proponerse como modelo en el progreso de la ciencia legal: ellas están mui abajo de la deprimida España, que, con sus sábios Códigos i eminentes jurisconsultos, reclamaria sin rubor i con justicia, si no la primacia, por lo ménos el derecho de ser consultada ántes que otras, con gran veneracion i respeto.

En nuestras antiguas leyes se encontraba ya el jérmen de todas las cuestiones que se han suscitado como nuevas en este siglo, con motivo de la reforma hipotecaria. Publicidad para todos los gravámenes de la propiedad (117), se habia ya ordenado desde los tiempos de doña Juana; i publicidad para las fianzas, tutelas i curadurías se prescribió tambien bajo Felipe II.

“Mandamos, se dice en una lei de Indias (118) que los escrivanos de Cabildo tengan libro en que asienten, i pongan razon de las tutelas, i curadurias i hazienda, que fuere á cargo de los tutores i curadores, i qué fianzas tienen. I ordenamos a los jueces, que no las disciernan, sino fuere en personas abonadas, que afiancen de dar cuenta con pago, quando se les pidiere, precediendo las dilijencias desta lei.”

Nuestra lejislacion i nuestra jurisprudencia habian iniciado las reformas necesarias para la constitucion del crédito territorial: continuar en esa vía, completar la publicidad en la transferencia del dominio por medio de la transcripcion, evitar en lo posible la clandestinidad de los derechos preferentes sin comprometer en nada la conservacion de intereses que la lei toma bajo su custodia, tal debió ser, i nada mas, el encargo de nuestros lejisladores. A los que pueden adoptar todas las precauciones necesarias en favor de sus intereses, a los que se encuentran en el caso de

(116) V. supra, in nota, N. 86.

(117) V. supra, p. 31.

(118) Felipe II en Lisboz, a 10 de diciembre de 1581, i en Madrid a 11 de octubre de 1586. Lei 6, tít. 8, lib. 5, Recop. de Indias.

dictar la lei en el contrato, segun la expresion de Troplong (119), sólo se debe proporcionarles el medio de conocer las responsabilidades legales que afectan los bienes del deudor, como consecuencias de su estado o del cargo que ejerzan.

I esas responsabilidades se averiguan con gran facilidad: una pequeña diligencia de parte de los prestamistas, un momento de reflexion, i quedaria conciliado el interes de las familias, la conservacion del patrimonio del huérfano, de la jeneracion que se levanta, con el léjítimo lucro de los terceros.

“Que se tenga presente, observa un distinguido jurisconsulto (120), que este favor (el privilegio en favor de las mujeres i menores) se ha introducido sin peligro alguno para los terceros; porque el matrimonio i la tutela son hechos patentes que anuncian la existencia de la hipoteca, tan bien como puede hacerlo una mencion en el registro del conservador.”

Pero todavía esos hechos patentes del matrimonio i de la tutela podrían adquirir mayor grado de publicidad, poniendo en planta la disposicion de la lei de Indias, que ordena la inscripcion en un libro especial de todas las tutelas, curadurías i fianzas; o mas bien, creando un registro en que hubieran de otorgarse las escrituras dotales discernimientos de tutelas, curadurías, etc. Así se consultaria la conservacion del patrimonio de los desvalidos con ese interes de los terceros, sin otro gravámen que el exigirles un momento de detencion, para examinar las responsabilidades que pudieran afectar los bienes del deudor en el caso de un concurso de sus acreedores. La lei francesa, que da a la hipoteca legal una estension que no tiene en nuestra jurisprudencia práctica, ha introducido los medios necesarios para que un adquirente pueda libertar el fundo de las responsabilidades que pesan sobre él, o para que un prestamista haga fijar el monto de los gravámenes que reconocen los bienes del marido o tutor.

“Todo esto dice, Grenier (121), es comun el marido i a los tutores de menores, o sujetos a interdiccion. Si relativamente al marido, comparando con el valor de sus bienes el monto de los derechos de la mujer, no quedare responsabilidad, entónces el marido se encontrará en la feliz imposibilidad de engañar; i así nadie será engañado. ¿Se dirá que todas estas formas son embarazosas para un marido o tutor? Pero, por una parte que se abstenga entónces de tomar a préstamos, i por la otra de prestar, i no se verán así procesos que atestiguan calamidades que traen su ori-

(119) V. supra, p. 51.

(120) Dalloz, Répertoire de Législation, Verb. Hypothèques Légales des Femmes mariées, num, 848, Edit. 1858.

(121) Grenier, Traité des Hypothèques, tom. 1.º, p. 24.

jen de la falta de precaucion. La lei no ha podido ni debido proteger sino las especulaciones hechas con miras prudentes i rectas.”

Las últimas palabras de este eminente jurisconsulto, envuelven todo un código de moral. La lei no puede ni debe proteger sino lo que sea prudente i recto; i léjos de fomentar lo que se desviare de la buena senda, debería hacer caer sobre ello todo el peso de su sancion, para que no nacieran con tanta frecuencia esos procesos que solo revelan el progreso i refinamiento de la maldad.

I sin embargo, este interes de los terceros prevalece, solo en concurrencia con el de los débiles, de los incapaces de administrar sus bienes, segun la lei, mas no cuando se encuentra con el del fuerte, que pudo adoptar por si las precauciones necesarias, con el derecho del vendedor, por ejemplo. Nuestras antiguas leyes no ofrécian ese obstáculo a la constitucion del crédito territorial, i al crearlo el nuevo Código, talvez no ha sido lógico con el fin propuesto.

XVII.

Por nuestro derecho de las Partidas (122), el dominio de la cosa vendida no pasaba al comprador mientras no pagase el precio, si éste se hubiere estipulado al contado; pero siendo a plazos, con fianza u otra garantía, el adquirente se hacia dueño inmediatamente de la propiedad i podia obligarla o disponer de ella sin obstáculo alguno. El crédito del vendedor no tenia preferencia alguna, como no fuera la que dimanaba de la forma en que se hubiere reconocido. ¿Ni por qué habia de conceder la lei, favor especial al que podia vijilar por sus intereses i adoptar todas las precauciones que creyere convenientes para garantizarlos? La lei protegeja al incapaz: el mayor de edad, libre administrador de sus bienes que enajenaba sus propiedades; no se encontraba en ese caso. A él se aplicaba en toda su estension aquel principio de los romanos *Jus civile vigilantibus scriptum est* (123). La proteccion de la lei se concede para los que vijilan, no para los que, por negligencia, comprometen sus derechos. Tal era el estado de nuestra legislacion: el prestamista o adquirente no tenian que temer la preferencia de un vendedor ni las consecuencias de las acciones que éste pudiera entablar: el dominio de la cosa vendida habia pasado al comprador, i lo que se debiere como precio de venta, independientemente de la forma de su reconocimiento, entraba en la categoría de los créditos comunes.

El Código frances sancionó el principio, de que todo contrato sinalcrático envuelve la condicion resolutoria (124); i tratándose de la venta

(122) Lei 46, tít. 28, P. 3.

(123) L. 24, f.f. Quæ in fraud. cred.

(124) Art. 1184, C. F.

declaró particularmente que, no pagando el comprador el precio, competía al vendedor el derecho de pedir la resolución del contrato (125).

El ejercicio de la acción resolutoria dura treinta años contra el comprador; i diez o veinte contra los terceros, según la opinión de los jurisconsultos (126), produciendo siempre un efecto retroactivo para invalidar todas las enajenaciones o gravámenes hipotecarios que se hubieren constituido sobre la propiedad cuya venta se resolvía (127).

A más del ejercicio de estas acciones, la ley concedía al vendedor, que no hallare por conveniente reclamar la resolución del contrato, un privilegio, para ser pagado con preferencia del precio de venta con el valor del inmueble vendido (128), conservándose ese privilegio durante diez años, mediante la transcripción en el registro por el adquirente del título de transferencia en que constase la falta del pago (129), o una inscripción hecha por el vendedor (130). En caso de segunda venta de la propiedad aun no pagada, el primer vendedor conservaba todavía su privilegio, haciéndolo inscribir en el registro durante la quincena siguiente a la transcripción del acto del contrato (131), sin que la omisión de este requisito perjudicara en nada al ejercicio de la acción resolutoria: el vendedor, que había perdido su privilegio, gozaba todavía del derecho de pedir la disolución del contrato (132).

Los favores concedidos al derecho del vendedor se estendian también al cesionario (133); i como ningún crédito podía constituirse ya con garantías más sólidas, se simulaban ventas para dar a los prestamistas el privilegio de vendedores, apareciendo como tales los cuatro quintos de los créditos hipotecarios de toda la Francia (134). Semejante estado de cosas ofrecía uno de los mayores obstáculos a la constitución del crédito territorial. Justo es que la ley conceda toda su protección al inválido, incapaz de vigilar por sus intereses; pero extender los privilegios a quienes no los necesitan, hacer distinción entre los acreedores que pudieron igualmente adoptar todas las precauciones convenientes para la seguridad de sus intereses, es dar margen a la perpetración de abusos i fraudes,

(125) Art. 1654, C. F.

(126) Rivière et François, Transcription Hypothécaire, núm. 107.

(127) Art. 1183, C. F. V. Rogron, commentaire.

(128) Art. 2103, C. F.

(129) Art. 2108, C. F.

(130) Rogron, Commentaire à l'art. cit.

(131) Art. 834, C. de proc. F.

(132) V. supra art. 1183, C. F.

(133) V. supra art. 2103, C. F.

(134) Discours du représentant Michel de Bourges. V. Collection des documents relatifs à la question hypothécaire.

verdaderas redes tendidas al incauto, e introducir la desconfianza en las transacciones.

Con el estudio de la cuestion hipotecaria se pusieron en transparencia todos estos males, reconociéndose la necesidad de remediarlos por todos los que se ocuparon de este asunto, variándose tan solo en cuanto a la mas o ménos estension que hubiera de darse a la reforma. La publicidad del privilegio i la supresion de la accion resolutoria, parecian el medio mas sencillo i corto; pero temiendo con esto último perturbar, la armonía del Código, derogando principios que servian de base a todos los contratos sinalacráticos; reconociendo ademas, que el mal no estaba en los privilegios o favores de la lei, sino en su clandestinidad; haciéndola desaparecer, se ha creido que se alcanzaba cumplidamente el objeto propuesto. La lei ha identificado, en cuanto a sus efectos con los terceros, la accion resolutoria con el privilegio, designado al vendedor el plazo de cuarenta i cinco dias, contado desde la venta, para la inscripcion en el registro; pero si el comprador hubiere trascripto el contrato, la trascripcion reemplaza la inscripcion i ésta se verifica de oficio por el mismo conservador (135). Trascurrido este plazo de los cuarenta i cinco dias sin que se haya cumplido con el precepto de la lei, de dar publicidad al privilegio i accion resolutoria, los terceros nada tienen que temer, porque ya el vendedor no tiene que molestarles, desde que su accion, que era ántes, segun la espresion de Troplong (136), *in rem scripta*, ha perdido ese carácter, descendiendo al rango de las personales. De este modo la reforma introducida por la última lei francesa, sin destruir la armonía del Código, sin derogar el principio, de que en la venta como en todo contrato sinalacrático, se subentende la condicion resolutoria por falta de pago del precio, sin sujetar las transferencias del dominio a un sistema de formas, mui poco conocido en las tradiciones de su jurisprudencia, se ha limitado a consultar únicamente lo que habia de justo en el interes de los terceros, estableciendo para ellos la trascripcion i haciendo desaparecer la clandestinidad de las acciones i privilegios del vendedor en el término fatal de cuarenta i cinco dias, pasados los cuales queda el inmueble completamente libre de las responsabilidades que pesaban ántes sobre él, donde quiera que estuviese durante diez, veinte i mas años. Entre los contratantes, las obligaciones no se alteran; i si el vendedor quiere conservar a sus acciones la calidad de reales, para que sus efectos alcancen aun contra terceros, la misma lei le impone una condicion de mui fácil cumplimiento, i cuya omision le traerá una pérdida justificada con su propia negligencia.

(135) V. Art. 7 de la loi 23 mars 1855. Rivière et François, Transcripcion. V. Discussion de la loi dans le Corps Législatif. Discours de M. Rouher.

(136) Troplong, Transcription Hypothécaire, núm. 289.

Las dificultades que ofrecia el Código frances para la constitucion del crédito territorial con la clandestinidad del privilejio i la accion resolutoria del vendedor, eran desconocidas en nuestra antigua lejislacion. El nuevo Código, que ha sacrificado al interes de los terceros, el de los desvalidos, a quienes la misma lei priva la administracion de sus bienes, ha creado la accion resolutoria del vendedor sin publicidad en el registro, pudiendo, mediante ella, resolverse el dominio del inmueble durante cuatro años e invalidarse por consiguiente todos los gravámenes hipotecarios que se hubieren constituido sobre él. El principio del Código frances, de que todo contrato sinalacrático envuelve la condicion resolutoria; se reconoció en el nuestro (137); i tratándose de la venta, se estableció tambien que, no pagándose el precio en el tiempo convenido, competia al vendedor el derecho de pedir la resolucion del contrato (138), limitando el ejercicio de esta accion al término de cuatro años, a ménos que por estipulacion de las partes se haya designado menor plazo (139).

En cuanto a la clandestinidad de la accion concedida al vendedor, basta recordar la forma incompleta de la inscripcion, que deja fuera del registro todas las condiciones resolutorias. Si mediante el exámen de tantas cuantas escrituras de venta de un inmueble hayan podido estenderse en el plazo de cuatro años; si merced a una estremada dilijencia de oficina en oficina, de pueblo en pueblo o de provincia en provincia, el adquirente o prestamista consigue salvar la dificultad creada por el Código; si el tercero inocente ha de precaverse contra la amenaza de lei que toma precauciones innecesarias en favor de quien pudo vijilar por sus intereses, forzoso será convenir en que las reformas introducidas no son favorables a la constitucion del crédito territorial, i en que ese interes de los terceros, en cuyo favor se ha sacrificado el de las familias, el patrimonio de los desvalidos e incapaces de administrar sus bienes, se sacrifica a su vez, en concurrencia con el del fuerte, cuando se encuentran con la accion resolutoria del vendedor.

La estabilidad del dominio, asegurada segun nuestras antiguas leyes, ha perdido su consistencia desde que puede ser removida durante cuatro años, con perjuicio de los terceros, mediante el ejercicio de las acciones concedidas al vendedor. Estas acciones se han tomado del Código frances, cuando una voz unisona de los hombres de la ciencia pedia su reforma;

(137) Art. 1489, C. civ. chil. En los contratos bilaterales va envuelta la condicion resolutoria. V. art. 1184 C. F. cit. supra. p. 62.

(138) Art. 1877 C. civ. chil. "Por el pacto comisorio se estipula espresamente, que no pagándose el precio al tiempo convenido, se resolverá el contrato de venta."

Entiéndese siempre esta estipulacion en el contrato de venta."

V. Art. 1654, C. F.

(139) Art. 1880, C. civ. chil.

cuando una larga esperiencia habia puesto ya de manifesto los graves inconvenientes que ofrecia para la constitucion del crédito territorial; cuando se reconoció como un deber de justicia la necesidad de evitar la repeticion de los abusos i fraudes a que daba lugar la frecuente simulacion de ventas; cuando la nueva lei, en fin, imponia a la accion i privilejios del vendedor la condicion de la publicidad, designándole un plazo fatal de cuarenta i cinco dias, pasados los cuales sin verificarse la inscripcion, el inmueble aparece, para con los terceros, enteramente libre de todo gravámen.

I todavia la lei francesa no habria designado ese plazo, de cuarenta i cinco dias, para la inscripcion de las acciones del vendedor, si no fuera la necesidad de guardar consecuencia con los principios proclamados en el Código i de conservar la armonía entre las disposiciones de la misma lei.

La libertad de contratar sin sujecion a un sistema de formas, que la civilizacion rechaza hoi en dia como inútil i embarazoso, fue proclamada, en toda su estension, en el Código frances. Restringir esa libertad entre los contratantes, someter la validez de sus convenciones a la observancia de esterioridades, importaria un retroceso en la ciencia legal i un trastorno en los principios ya reconocidos.

“Entre los alemanes, dice Troplong (140), la venta depende de la forma; entre nosotros, del simple consentimiento; i para que la forma asuma en ella un carácter decisivo, se necesita vencer los hábitos nacionales i dar a la solemnidad una importancia que ha perdido hace mucho tiempo en nuestras ideas.”

Respetando, pues, los principios del Código, la nueva lei introdujo la transcripcion, no para que operase la transferencia del dominio ni alterara las obligaciones de los contratantes, sino en cuanto sirve de salvaguardia al interes de los terceros. Segun esto, no dependiendo, la validez de la venta, de la transcripcion, pueden celebrarse uno o varios contratos ántes de trascibirse en el registro; i para que un comprador de mala fé, vendiendo inmediatamente la propiedad i apresurándose a llenar la formalidad de la lei, no haga ilusorio el derecho del primer vendedor, se ha concedido a éste el plazo de cuarenta i cinco dias, dentro de los cuales, mediante la transcripcion, o inscripcion, conserva sus privilejios i acciones. Si la transcripcion transfiriera el dominio entre las partes, ningun término necesitaba el vendedor para dar publicidad a sus derechos, habiéndola ya adquirido en el acto mismo del contrato.

Por nuestro Código la inscripcion reemplaza la tradicion, o mas bien, es una fórmula impuesta al contrato de venta, haciéndose depender de ella aun las obligaciones que nacen entre las partes. Talvez esta invo-

(140) Troplong, Transcripcion hypothécaire, n. 29 in fine.

vacion, que quizás tuvo únicamente por objeto consultar el interes de los terceros, adoptada con tanta amplitud, pueda dar márgen a mui perjudiciales abusos, si no se toman precauciones que alejen la posibilidad de todo fraude. Celebrada la venta de un inmueble, el vendedor pone al comprador en posesion de la propiedad vendida i recibe todo el precio de ella; pero sean nuestros hábitos i costumbres, que no se cambian en un dia, la dificultad de comprender toda la importancia de la inscripcion, ésta no se llevará a efecto, resultando entónces complicaciones i procesos de difícil resolucion, desde que el dominio ha continuado en el vendedor, pues que, segun la lei, no se ha transferido al comprador. A éste último daríamos desde luego un consejo: el de consignar, como cláusula del contrato, la estipulacion de no pagar el precio sino despues de verificada la inscripcion.

XVIII.

Entre las innovaciones introducidas por el Código, se hace notable la mayor consistencia dada al contrato de arrendamiento, libre ya de las rescisiones a que estaba sujeto segun nuestras leyes (141), i susceptible de elevarse, aun contra la voluntad i sin el conocimiento del propietario, a la categoría de una hipoteca, mediante una inscripcion hecha por solo el arrendatario. Estendido el contrato por una escritura pública, están obligados a respetarlo todos los sucesores en el dominio del inmueble, a título lucrativo u oneroso (142). Con esto último se ha innovado el derecho de las Partidas (143), que autorizaba al comprador de la propiedad para tomar la posesion de ella espulsando al arrendatario, a quien competia su accion de perjuicios contra el arrendador por la cesacion extemporánea del contrato.

Considerando la reforma introducida por el Código, únicamente en su relacion con el interes de los terceros i la constitucion del crédito territorial, se presenta como un nuevo obstáculo a él, desde que el adquirente o prestamista están espuestos a ser sorprendidos por complicaciones que no les fué dado prever. Supóngase la venta de un inmueble arrendado por diez años con escritura pública: el comprador que, ignorando este accidente i creyendo ya cumplidos todos los requisitos de la lei mediante la inscripcion en el registro de su contrato, pagare el precio, se espon-

(141) Segun la jurisprudencia establecida por la Corte de Apelaciones de Santiago, los contratos de arriendo no son rescindibles por lesion enorme. Esta decision se ha fundado en que el Código no declaró espresamente que el contrato de arrendamiento pudiera rescindirse por causa de lesion, como lo ha hecho tratándose de la compra-venta.

(142) Art. 1962, C. civ. chil.

(143) Lei 19, tít. 8.º, P. 5.º.

dria a ser defraudado en sus intereses porque un vendedor astuto supo engañarlo, ocultándole un derecho preferente que afecta la propiedad i modifica mui considerablemente su valor. Los perjuicios no se limitarían a un simple "retardo" en la entrega; la mala fé conseguiria darles toda la magnitud posible con el pago anticipado de las pensiones o anualidades del arrendamiento que se hubiere exigido del arrendatario. De esta manera, aun inscripto el contrato en el registro, en cuyo caso debe respetarse por el acreedor hipotecario (144), tambien recaeria el mal sobre éste si hubiere fundado las esperanzas de reembolso de sus capitales en la facilidad de cobrar una renta que habia desaparecido (145).

La dificultad mencionada no existia en nuestras antiguas leyes: ni el comprador ni el acreedor hipotecario estaban obligados a respetar arrendamiento alguno aunque se hubiere estendido por escritura pública, o tomándose razon de él en el registro. El ejercicio de las acciones que les competia, era espedito; i si de llevarlas a efecto se orijinaban perjuicios contra el arrendatario, éste reclamaba contra el vendedor; la cuestion se ventilaba con el culpable que dió lugar a ella, mientras que, segun el Código, tendrá que seguirse con el tercero inocente, sobre quien recaerá el daño cuando hubiere desaparecido el precio de la venta.

La diligencia del comprador o prestamista para evitar el mal mui pocas veces seria bastante: la condicion de publicidad en el arriendo por medio de una escritura, es un arbitrio mui mezquino para informar a un tercero; i cuando el arriendo se hubiere registrado, el prestamista tendria que renunciar a una colocacion hipotecaria, o exigir del arrendatario alguna constancia por escrito, de no haberse anticipado el pago de las pensiones, i vijilar para que tal anticipacion no se verifique durante todo el plazo del contrato. Si semejantes precauciones han de adoptarse, equivalen a una perpetua alarma, que ahuyenta la confianza de las transacciones e influye por consiguiente en notable perjuicio del crédito territorial.

La dificultad ha sido creada por lei: ella pues ha "debido evitar la posibilidad del abuso, facilitando a los terceros el medio de conocer todas las obligaciones que, sin ser un gravámen real de la propiedad, modifican considerablemente su valor. Establecido el registro conservador, deberia transcribirse en él todo contrato de arriendo que excediere de un plazo determinado i los pagos anticipados de la renta o pension estipulada, sin cuya condicion no estarian obligados los terceros a respetarlos. Así, el arrendatario mismo por su propio interes, haria transcribir su contrato i

(144) V. Art. 1962, C. cit. supra.

(145) El art. 1495 C. civ. chil. dice: "Lo que se paga ántes de cumplirse el plazo no está sujeto a restitution."

Con esta disposicion se justifica todo pago anticipado.

las anticipaciones que le permitiere la lei, adoptando, por las restantes, las garantías i seguridades que hallare por conveniente. De este modo se conciliaba la estabilidad del contrato con la necesidad de informar completamente a los terceros sobre los actos que modifican el valor de la propiedad.

La lei francesa somete a la formalidad de la transcripcion los arriendos que duraren mas de dieziocho años i las anticipaciones en el pago de las pensiones equivalentes a tres años (146). Goyena propone en su Código (147), que se inscriban los arrendamientos por seis o mas años, i las anticipaciones de adquileres o rentas por mas de un año.

Entre la lei francesa i el proyecto de Goyena hai una diferencia mui notable, en cuanto a la duracion que han de tener los arrendamientos i el término de los pagos anticipados para imponerles la condicion de publicidad en el registro. Esta cuestion es susceptible de modificarse, segun las costumbres i hábitos del pais donde haya de aplicarse. En Francia, por ejemplo, como observa Troplong (148), “la condicion natural de los bienes inmuebles es la de estar arrendados; el arriendo les da un valor en cuanto determina sus rentas; nadie podria quejarse sino cuando el arriendo, por su duracion primordial, perjudique a la venta de la cosa.”

Pero lo que en Francia es una ventaja, seria un verdadero inconveniente en paises donde prevalecieren hábitos i costumbres diversas. En aquella nacion un gran propietario jamás cultiva por si todo su terreno. Este se divide en alquerías (métairies), pequeñas hijuelas que se dan en arriendo mediante una porcion de los mismos frutos (149), (bail au colonage); o por un precio pagado en dinero (bail a ferme), (150).

En cuanto a los fundos urbanos, con mui raras excepciones, se construyen con el objeto de arrendarse, de manera que realzará su valor la circunstancia de asegurarse por largos años una renta, evitando interrupciones ocasionadas por la falta de arrendamiento.

Lo que se observa en Francia es aplicable a la mayor parte de los paises de Europa, por lo cual puede decirse con Troplong (151); que es condicion natural de los inmuebles el estar siempre arrendados i que esta circunstancia aumenta mas bien su valor.

¿Pero sucederia igual cosa entre nosotros? Lo que se estima como

(146) Art. 2 de la loi du 23 mars 1855. Rivière et François, Transcription hypothécaire.

(147) Goyena, Concordancia del código civ., art. 1381.

(148) Troplong, Transcription Hypothécaire, n. 117.

(149) Dalloz, Répertoire de Législation, verb. Louage ou colonage.

(150) Id., verb. Bail à ferme. V. Louage chap. 4. °, n. 597.

(151) V. loc. cit. supra.

una ventaja en Francia ¿no sería un inconveniente en Chile? Sin vacilacion alguna podria resolverse afirmativamente esta última cuestion: el propietario cultiva por sí su terreno, i el dueño o edificador de una casa la destina para habitarla personalmente mas bien que para arrendarla: difiere, pues, mucho la naturaleza de los bienes inmuebles; i si en Francia realza el valor de la propiedad la circunstancia de un largo arriendo, en Chile sería un verdadero gravámen, que debería someterse a la condicion de publicidad en el registro, aunque no se prolongase por todo el tiempo designado en la lei francesa, evitando siempre el tocar en el extremo de internarse demasiado en el secreto de las transacciones.

XIX.

Entre las condiciones exijidas por el Código para reconocer un acto como susceptible de inscribirse en el registro, se encuentra la autenticidad, lo cual importa la exclusion de los documentos privados de elevarse al rango de hipotecarios. Un artículo del Código (152) ordena que la hipoteca se otorgue por escritura pública, pudiendo hacerse en la misma en que se estendiere el contrato a que accede, i debiendo ademas inscribirse en el registro, sin cuyo requisito no tiene valor alguno (153).

Segun algunas disposiciones del reglamento del registro conservatorio de bienes raices, el conservador tiene el deber de negarse a verificar la inscripcion "si esta es en algun sentido legalmente inadmisibile: por ejemplo, si no es auténtica, o no está en el papel competente la copia que se le presenta, sino está situada en el departamento, o no es inmueble la cosa que se refiere; si no se ha dado al público el aviso prescrito en el art. 58; si es visible en el título algun vicio o defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripcion (154)."

Resistiéndose la inscripcion en cualquiera de los casos mencionados, se hace no obstante una anotacion en el repertorio, anotacion que caduca a los dos meses de su fecha, si no se convierte en inscripcion (155), esto es, no habiéndose allanado las dificultades verdaderas o presuntas, suscitadas por el conservador al negarse a inscribir el acto en el registro.

En otra de las disposiciones del mismo reglamento (156) se establece el procedimiento que ha de observar la parte perjudicada con la negativa del conservador, para que tenga lugar la inscripcion que ha solicitado,

(152) Art. 2409, C. civ. chil.

(153) Art. 2410, C. cit.

(154) Regl. conserv., art. 13, Bol. lib. 25.

(155) Regl. cit., art. 15.

(156) Regl. cit., arts. 18, 19 i 20.

ocurriendo al juez de primera instancia del departamento, a quien se encarga resolver en vista de los antecedentes, pudiendo, en caso de no ser favorable el decreto, entablarse apelacion para el tribunal competente.

En presencia de las disposiciones referidas, podemos establecer: 1. ° que los documentos privados, o mas bien, todo acto o contrato que no constare por escritura pública no es admitido para la inscripcion en el registro conservatorio de bienes raices; 2. ° que los actos que constaren por escritura pública i que segun la lei deban o puedan inscribirse, se sujetan a la revisacion del conservador, quien debe resistir su inscripcion si, a su juicio; contuvieren algun vicio o defecto que los anule absolutamente; 3. ° que en caso de resistirse la inscripcion, el conservador salva su responsabilidad con hacer una anotacion en el repertorio, la cual caduca en el término de dos meses si no se han allanado las dificultades que ocasionaron la negativa; i 4. ° que el juez de primera instancia, en vista de los antecedentes, resolverá si debe o no tener lugar la inscripcion, siendo apelable la resolucion que dictare en caso de negativa.

El Código civil introdujo la inscripcion sin determinar completamente su forma i solemnidades, que se consideraron como materia de un reglamento que hubiera de dictarse posteriormente. Publicado ese reglamento con fuerza de lei, concediéndose a los conservadores la facultad de revisar la legalidad de los títulos, e imponiéndoles aun el deber de resistir la inscripcion de ellos si contuvieren vicios o defectos que los anulasen absolutamente, creándose una nueva especie de autoridad judicial, cuyas resoluciones son insignificantes en cuanto a la calificacion del buen o mal derecho de los interesados, como no se trate de la posibilidad de hacer perder una garantía hipotecaria cuando transcurren mas de dos meses sin allanarse las dificultades suscitadas; consultando la armonía que pueda haber entre las disposiciones de este reglamento i las del Código, se presenta una cuestion de sumo interes, digna de un detenido estudio, a saber, ¿cuál es el carácter o espíritu de la institucion del registro, o mas bien, si se ha introducido entre nosotros como una fuente de legitimidad, o únicamente como un medio de dar publicidad a los títulos de dominio sin preocuparse de su validez, que se abandona al criterio i diligencia de los interesados?

La cuestion propuesta está mui léjos de ser, como se creia de pronto, puramente especulativa; es de una grande importancia, si merece tal nombre la necesidad de guardar consecuencia entre todas las disposiciones de un Código. El espíritu o carácter de la nueva institucion ha de ser precisamente el que haya predominado en la redaccion de nuestras leyes: el gran libro de la propiedad reflejará el sistema de la transmision del dominio, haciendo prevalecer el fondo sobre la forma, o ésta sobre aquel, segun el principio que se haya seguido al legislar sobre esta

materia: un proceder contrario destruiria la armonía legal i la conformidad que siempre ha de haber entre las leyes i las instituciones.

Antes de descender al exámen del carácter que tenga entre nosotros la institucion del registro conservatorio, séanos permitido establecer previamente lo que entendemos por fuente de legitimidad, o simplemente por medio de publicidad.

En Alemania, donde el gran libro de la propiedad es una fuente de legitimidad, no hai mas dueño, ni otro título legal de dominio, que el que aparece inscrito en el registro. Ninguna inscripcion o transcripcion puede hacerse sin someter el acto a un exámen prévio de un tribunal especial, encargado de los registros, cuyos jueces son responsables por los perjuicios que ocasionaren, siendo de notar, sobre todo, que resuelven a veces las cuestiones sin audiencia de los interesados (157).

“La ventaja de este derecho, dice un sábio jurisconsulto (158), es la certidumbre. Su grande inconveniente es el materialismo. Sin duda, contratando con aquel a quien los registros designan como propietario, se cuenta con la satisfaccion de tener en la mano la prueba *juris et de jure*, de haberse adquirido un derecho a cubierto de toda contestacion. Pero esa certidumbre, a la que se puede llegar tambien por otros sistemas ménos absolutos i sencillos, esa certidumbre, digo, se ha obtenido frecuentemente a espensas de la justicia, i siempre en perjuicio de la facilidad i prontitud de los negocios. Para que gocen de ella las transacciones, se necesita hacer pesar sobre la propiedad i sobre el crédito un sistema de formas agobiador, con el cual seria imposible acomodarnos en Francia.”

“Un tribunal está encargado de dar su sancion a toda pretension que se suscite sobre la propiedad de un inmueble; pero ¿se encuentra siempre este tribunal completamente informado? ¿Puede proteger de oficio el derecho de un ausente, que no se da a conocer por razones, con frecuencia, mui escusables en medio del movimiento que arrastra a los individuos léjos de su domicilio i les arroja a distancias mui considerables? ¿La verdad aparece siempre en un debate en que todos los interesados no están necesariamente presentes? Supongamos que despues de un fallecimiento, un pariente pretenda la herencia: ¿cómo podrá saber la autoridad que juzga, si no hai otro pariente mas inmediato, o si el difunto no ha hecho testamento? En esta incertidumbre, resistiéndose a inscribir como propietario a aquel que se presenta, se paraliza un derecho quizás mui sério, i se colocan los bienes de la sucesion fuera del comercio; i admitiéndole, legitima la pretension del solicitante, comprometiendo así los derechos del verdadero heredero, o del legatario, sin que, con frecuencia,

(157) V. infra.

(158) Troplong, Transcription hypothécaire, n. 29.

pueda imputárseles falta alguna. Evidentemente las legislaciones alemanas cortan el nudo gordiano en lugar de desatarlo. Pero las dificultades no se resuelven con conceder a un tribunal el poder de decidirlo todo, si a la vez no se les proporciona también el medio de conocerlo todo.”

I todavía estas instituciones se comprenden mejor tomando en cuenta los hábitos, costumbres, tradiciones i leyes que facilitan a esas autoridades el ejercicio de las funciones que se les confían.

“La feudalidad no se ha extinguido aun en Alemania, observa el autor citado (159): hai en ella bienes nobles i bienes plebeyos. Los primeros están envueltos en una red de sustituciones, de privilegios de masculinidad i de derechos de primogenitura; el espíritu de conservación i el freno de las leyes feudales los hacen casi inmóviles en las familias. En cuanto a los segundos, no pueden enajenarse sino con el consentimiento del señor i mediante considerables derechos de laudemio i de venta. Aun hai mas: toda clase de bienes, bien sea noble o plebeya, está sometida al retracto feudal, al de abolengo i al de vecindad. En muchos lugares los bienes libres no pueden enajenarse sin el consentimiento de los herederos presuntos; se practican las sustituciones; i para conservar los bienes en las familias, se admiten las renunciaciones de las hijas dotadas a la futura sucesión de sus padres. En todo se vé un conjunto de hechos que atestiguan hábitos de conservación i de inmovilidad, i una lucha de las leyes i de las costumbres contra la división de las propiedades. Grandes dominios por una parte; propiedades por la otra, que se mantienen en las familias hereditariamente; tales son las circunstancias que permiten a la Alemania materializar, por una publicidad sacramental, todos los movimientos de la propiedad territorial.”

Restos de la feudalidad, prohibición de enajenar una gran parte del suelo a consecuencia de esa red de sustituciones, de privilegios de masculinidad i de primogenitura; grandes trabas en la transmisión del dominio con los derechos de laudemio i de venta, i la variedad de retractos etc., inmovilizan la propiedad, o apenas dan lugar a reducidas enajenaciones, cuya legalidad puede conocerse i calificarse acertadamente, sobre todo, tomando en cuenta la gran facilidad de encontrar en un momento el origen del dominio, sus gravámenes i modificaciones. Pero en un país de opuestas condiciones, donde la legislación esté animada de un espíritu diverso, en que prevalezca el principio de la libertad de las transacciones, multiplicadas éstas sin tasa ni medida, sería peligroso i funesto someter la validez de la transmisión del dominio de la propiedad a la observancia de un sistema de formas embarazoso, imposible casi de llevarse a efecto por las autoridades encargadas de los registros. La variedad de cuestiones que se ofrecieran, exigiría una competencia poco

(159) Troplong, *Transcription hypothécaire*, n. 30.

comun ; i quando no fuera la posibilidad del abuso, bastaria la probabilidad de resoluciones desacertadas para rechazar como un mal lo que puede ser bueno en un país de leyes i condiciones diversas.

“El derecho de propiedad, dice el sábio Troplong (160), es de demasiado valor entre nosotros para que se entregue a jurisdicciones gratuitas, que decidan de él sin conocimiento de causa. Esto es posible en la Alemania feudal, que se compone de grandes dominios, cuyos diversos grados de movimiento se conocen perfectamente. En Francia seria esponerse a mil errores, i es necesario dejar a las partes el cuidado de examinar la regularidad de los títulos de adquisicion i la capacidad de los contratantes. Ellas pueden hacerlo ; i la lei no debe sustituir, a la diligencia de los particulares, la diligencia defectuosa de un tribunal rodeado de lazos.”

Tan sábias opiniones emitidas desde tiempo atras (161), tuvieron toda la aceptacion merecida al sancionarse la última lei hipotecaria, habiéndose adoptado la transcripcion en los registros, únicamente como un medio de publicidad, que en nada altera la validez de las obligaciones entre los contratantes, pone en salvaguardia el derecho de los terceros, i abandona en todos casos a la diligencia del interesado la calificacion de la legitimidad del título de dominio. El conservador en Francia se limita a transcribir en el registro los títulos que sean susceptibles de ello, sin resolver, como en Alemania, sobre su mérito legal. Consecuente la lei francesa con el espíritu del Código Napoleon en cuanto a la transferencia del dominio, i consecuente tambien con el principio, de que el registro solo es medio de publicidad i no fuente de legitimidad, se han admitido a la transcripcion los actos o documentos privados, sin preocuparse de su validez legal, que se abandona al criterio de los interesados. Un artículo del Código Napoleon (162) habia establecido que la fecha de un instrumento privado no se cuenta respecto de terceros, sino desde el fallecimiento de alguno de los que lo suscribieron, o desde el dia en que se ha copiado en algun registro público, o en que se haya tomado razon de él en alguna acta levantada por oficial público, como procesos verbales, inventario, etc. Excluir pues de la transcripcion los instrumentos privados, permitirles la autenticacion de sus fechas en procesos verbales, inventarios o cualquier registro, i negársela en el mas público de todos, cual es el conservatorio de la propiedad, habria sido crear inútiles escepciones a una regla jeneral, con notable perjuicio de la libertad i facilidad de las transacciones. Respecto de terceros, las obligaciones que afectan la propiedad solo tienen fuerza desde el dia de la transcripcion o inscripcion, de manera que es completamente indiferente para sus dere-

(160) Troplong, Transcription hypothécaire, n. 35.

(161) Troplong, Priviléges et Hypothèques, Préface.

(162) Art. 1328, C.F.

chos la circunstancia de que sea auténtico o privado el instrumento o acto registrado.

Determinados ya los dos sistemas de registros conservatorios, el que hemos considerado como fuente de legitimidad, i el que únicamente es medio de publicidad, cúmplenos examinar a cuál de éstos corresponda el adaptado por nuestro Código i su reglamento, o lei complementaria.

Lamentamos la falta de informaciones: el Código ha aparecido entre nosotros sin los precedentes que debieran explicar su espíritu, sin que nos haya sido dado conocer siquiera las discusiones de la comision revisoria del proyecto, discusiones que se condenaron al olvido, no habiéndose dejado constancia de ellas, para ofrecérsenos únicamente el testo desnudo de la lei. Redactada ésta en el lenguaje imperfecto de los hombres, dará siempre lugar a equivocadas apreciaciones, a dudas i vacilaciones, que serán ménos frecuentes cuando se consiga fundar nuestra jurisprudencia.

Concretándonos a la parte de nuestra lejislacion relativa a la transmision del dominio, tomando en consideracion que se ha consagrado el principio de la libre enajenacion, aboliéndose las vinculaciones, retractos i demas trabas que eran ántes un obstáculo para ello; que el gran movimiento dado a la propiedad se paralizaria con la observancia de un sistema de formas desconocido en nuestros hábitos i costumbres, tan diversos de los de los pueblos jermánicos; guardando consecuencia con estos antecedentes, creemos que la nueva institucion del registro conservatorio ha debido ser entre nosotros simplemente un medio de publicidad, para informar a los terceros sobre las obligaciones que afectan la propiedad, dejando la calificacion de la validez legal a la diligencia del interesado i sin alterar en nada el efecto de los contratos entre las partes. ¿Pero tiene este carácter el registro conservatorio introducido por el Código? ¿Es acaso, como en Alemania, fuente de legitimidad?

Desde el principio de esta Memoria hemos calificado el registro conservador como un ensayo, cuyos resultados alienten para establecer mas tarde el estado civil de la propiedad, ensanchando en lo posible la publicidad primera i principal de sus condiciones indispensables. Como ensayo, no pertenece nuestro registro ni al sistema frances ni al aleman; i si se quiso que fuera lo uno o lo otro, se retrocedió pronto ante sus consecuencias; hubo vacilaciones, que han producido cierto desacuerdo entre la institucion i los principios predominantes en el Código; i cuando se reconozcan los inconvenientes de la indecision, debemos esperar que se establezca esa armonía, que por ahora se echa de ménos.

Hemos demostrado ya, que la inscripcion ordenada por nuestro Código deja fuera del registro todas las condiciones resolutorias del dominio i las modificaciones del valor de la propiedad: consideracion que bastará

para que la nueva institucion no sea, ni fuente de legitimidad ni medio de publicidad. Para contratar con algun propietario inscripto, es preciso buscar en otra parte las informaciones que no suministra el registro, i que el interesado califique ademas la legalidad de los títulos que se le presentan.

Un artículo del Código (163) dispone que: "se efectúa la tradicion del dominio de los bienes raices por la inscripcion del título en el registro conservador; otro (164), tratando de la posesion regular, establece, que es la que procede de un justo título i buena fé, i agrega: "si el título es traslativo de dominio es tambien necesaria la tradicion; i para definir lo que ésta significa i determinar sus efectos legales se dice (165): "si la cosa es de aquellas cuya tradicion deba hacerse por inscripcion en el registro conservador, nadie podrá adquirir la posesion de ella sino por este medio."

Las disposiciones referidas solo se aplican cuando la transmision del dominio se refiere a actos entre vivos; porque tratándose de herencia, en el momento de deferirse ésta, se confiere, por ministerio de la lei, la posesion legal de los bienes, que no habilita al heredero para disponer del inmueble mientras no preceda el decreto judicial que dé la posesion efectiva i la inscripcion de él en el registro (166).

Los artículos precedentes determinan la forma en que puede adquirirse la posesion de los bienes inmuebles; hai otros, relativos a la manera de hacerla cesar legalmente, i a la de perderla i recuperarla cuando acontecieren actos de violencia.

"Para que cese la posesion inscrita, se dice (167), es necesario que la inscripcion se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripcion, en que el poseedor inscrito transfiera su derecho a otro, o por decreto judicial."

"Mientras subsista la inscripcion, el que se apodere de la cosa a que se refiere el título inscrito no adquiere posesion de ella ni pone fin a la posesion existente."

"La posesion de los derechos inscritos, agrega otro artículo (168), se prueba por la inscripcion, i mientras ésta subsista i con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesion con que se pretenda impugnarla."

Respecto de los títulos no inscriptos en el registro, se pierde la pose-

(163) Art. 686 C. civ. chil.

(164) Art. 702 C. cit.

(165) Art. 724 C. cit.

(166) Arts 688 i 722 C. cit.

(167) Art. 728 C. cit.

(168) Art. 924 C. cit.

sion de los bienes en el caso de un despojo violento o clandestino por cualquiera que se pretendiere dueño de ellos (169).

El rigor de esta disposicion, adoptada quizás para obligar a los propietarios a inscribir sus títulos en los registros, se modera con la reposicion de las cosas, ordenada en otro artículo (170), al estado que tenían ántes de haberse verificado el despojo violento, concediendo el derecho de pedir este restablecimiento, no solo al dueño i al poseedor legal, sino tambien al que fuere despojado de la mera tenencia de la cosa.

Las disposiciones del Código, sometiendo la transmision del dominio a la inscripcion en el registro; no reconociendo otra posesion legal que la que aparezca inscrita en el gran libro de la propiedad; garantiéndola contra todo contratiempo; amenazando con la pérdida de la posesion, en caso de despojo clandestino o violento, a los que no registraren sus títulos, aunque ordenando despues la restitution de los despojados sin distincion de dueños, poseedores o meros tenedores; parecen introducir el sistema de las investiduras, sistema esplicable en Alemania, donde es fuente de lejitimidad el registro conservador; pero que no se ha adoptado en Francia por no ser conforme con sus costumbres i el espíritu de su lejislation. En Alemania, la voluntad del hombre, del dueño de la tierra, es insuficiente para transmitir el dominio de la propiedad: se necesita, entre otras cosas, la intervencion del majistrado, el exámen del acto, para calificarlo como digno o no de inscribirse en el registro; la investidura de la posesion dada al nuevo adquirente.

“Si el derecho jermánico, dice el sabio Troplong (171), atribuye tanta importancia a estas solemnidades (las formas de la posesion, como la de arrancar el pasto, etc.) i a muchos otros símbolos que omito, es, así como en el derecho romano, porque tenía necesidad del hecho material para creer en la transmision de la propiedad; porque consideraba la sola voluntad como insuficiente para operar una mutacion, i que, en tanto que él precedente propietario no estuviese desposeido para investir al nuevo por un acto positivo de tradicion, la cosa no habia cambiado de dueño. Tal es el espíritu formulista que se revela en todos los actos de esa época, segun puede verse en Ducange. Como ya lo he dicho otras veces, segun el derecho de las épocas bárbaras, la transmision de la propiedad es inseparable de ciertas formas exteriores i solemnes, que hieren los sentidos, se apoderan del espíritu, i suplen por una impresion física a las débiles percepciones de la conciencia i de la buena fé. Las ventas, las donaciones, los cambios, se ejecutan con el concurso de una investidura simbólica, tal como la del terron, la del cespced, de la espiga, del baston o

(169) Art. 729 C. cit.

(170) Art. 928.

(171) Troplong, *Transcription hypothécaire*, núm. 4.

de las palabras consagradas. No podia concebirse que el consentimiento tuviese por sí solo bastante poder para transferir la propiedad; era preciso que se revelara por procedimientos poéticos, en que la cosa aparecía bajo de una forma material i tangible, en que las partes, como sobre un teatro, desempeñaran un papel, representaran una pantomima, recitando las fórmulas, etc. Estas comedias jurídicas se representaban por actores delante de la autoridad pública, cuya intervencion era necesaria para legitimar i sancionar la voluntad de las partes i la toma de posesion. La justicia prestaba su poder al consentimiento privado i a la aprehension de hecho; ella le daba la estabilidad; con frecuencia depositaba en la iglesia los símbolos de la tradicion, a fin de que la relijion vijilara en que se guardase la fé prometida."

En el derecho romano la importancia de las fórmulas tuvo talvez otra razon mas poderosa que la consideracion de insuficiencia en la voluntad del hombre para la transmision del dominio. Transportándonos a la época en que se dictaron esas leyes, tomando en cuenta el estado de ignorancia de aquellos siglos, la dificultad extrema, quizás la imposibilidad de procurar la instruccion para el mayor número, encontraremos que las solemnidades establecidas fueron de absoluta necesidad. Desde que no era dado al comun de las jentes consignar por escrito sus transacciones, i se hiciera indispensable comprobar su existencia con el testimonio de testigos o el dicho de funcionarios públicos, se crearon las fórmulas, las palabras legales, que, pronunciadas con la solemnidad debida, constituian la obligacion. De ahí la venta por mancipacion en presencia del librependio i cinco testigos (172), la estipulacion i otras fórmulas parecidas, fáciles de encomendarse a la memoria i recordarlas en caso necesario. El hombre con sus propios recursos no se bastaba; le era preciso ser ayudado por lei para hacer respetar sus transacciones; i la lei le prescribió las palabras que deberia pronunciar para vender, comprar, etc., i las solemnidades cuya observancia era necesaria para suplir con un testimonio oral el que no pudo obtener por escrito.

Las lejislaciones posteriores, calcadas sobre la romana, se impregnaron de ese espíritu formulista; pero, a medida que avanzaba la civilizacion, cuando la imprenta desparramó en el universo el jermen de las ciencias i de las letras, que ántes se guardaba como en depósito; engrandecido el hombre con el desarrollo de sus mas nobles facultades, las fórmulas legales perdieron su razon de existencia; el tutelaje de la lei no fué necesario al contratante, porque éste pudo ya adoptar por sí las precauciones indispensables para hacer cumplir sus transacciones. En nuestra lejislacion derogada se encuentran con frecuencia corroborados

(172) V. Pothier, Pandectes L. 41, tít. 1.º, sectio IV.

estos hechos: de cualquiera manera que se manifieste la voluntad (173), ella será lei en el contrato, lei preferente i suprema, aunque no se haya espresado con las únicas palabras que constituian ántes la obligacion. En las lejislaciones modernas el hombre es mas libre e independiente, domina su propiedad como señor, i puede disponer de ella sin las sujeciones i trabas que en otro tiempo hacian difícil su enajenacion. Las fórmulas legales cayeron en olvido; i si se recuerdan algunas, las de la tradicion, por ejemplo, es mas bien por descripciones de los jurisconsultos, por las adiciones de estilo que se hacian a los instrumentos públicos, i no por la observancia de ellas en la práctica. En la trasmision del dominio prevalece el fondo sobre la forma, la voluntad bien conocida sobre la minuciosa observancia de las ritualidades; i este espíritu predomina en las lejislaciones modernas, a escepcion de las de aquellas naciones, donde costumbres locales, hábitos inveterados u otras causas, justifican la mayor importancia atribuida a la solemnidad.

En Alemania, si no se observan para la trasmision del dominio todas las fórmulas del derecho jermánico, de que el sábio Troplong hace mas bien una descripcion histórica, subsiste aun, puede decirse, el sistema de investiduras, desde que no hai venta sin la intervencion del majistrado o del tribunal encargado del rejistro, que califica el acto como susceptible o no, de transcribirse, i por consiguiente, de transmitir o no el dominio de la propiedad. La transcripcion es la prueba de la legalidad del título, no por la materialidad de haberse copiado en el gran libro, sino por haberse sometido préviamente al exámen del tribunal competente, al crisol que ha purificado el acto de los vicios e ilegalidades que pudiera contener.

Mui al contrario sucede en nuestro Código: se ha aceptado la consecuencia sin el antecedente, la lejitimidad del título inscripto sin la prévia i competente calificacion de su legalidad, no pudiendo tenerse por tal la apreciacion del conservador, a quien la misma lei considera como incapaz de resolver acertadamente: el juez de primera instancia i el tribunal de apelacion son llamados a decidir sobre las dificultades que se hubieren suscitado para no verificar la inscripcion (174).

Nuestro Código ha reproducido tambien la disposicion adoptada por el frances, sobre la autenticacion de la fecha de los instrumentos privados.

“La fecha, dice (175), de un instrumento privado no se cuenta, respecto de terceros, sino desde el fallecimiento de alguno de los que lo han firmado, o desde el dia en que ha sido copiado en algun rejistro público, o

(173) L. 1.º, tít. 1, lib. 10 Nov. Rec.

(174) V. supra, p. 77.

(175) Arts. 1803, que concuerda con el art. 1328 C. F. V. supra.

en que conste haberse presentado en juicio, o en que haya tomado razon de él, o le haya inventariado un funcionario competente, en el carácter de tal."

El artículo referido declara auténtico un instrumento privado respecto de terceros, entre otros casos, *desde el dia en que ha sido copiado en algun registro público*; i o no debe reputarse por tal al conservador de la propiedad, o escluyendo de la inscripcion en él todo instrumento privado, se crean escepciones, por una parte, a la regla que, por la otra, se habia establecido como jeneral i absoluta.

Si el registro conservador tuviera entre nosotros el único carácter conciliable con el espíritu de nuestra lejislacion, esto es, si fuera un libro de mera publicidad para informar a los terceros, dejando a su diligencia i criterio la apreciacion de la legalidad de las obligaciones que afectan la propiedad, los instrumentos privados serian tambien susceptibles de inscribirse. Así lo aconsejaria la necesidad de guardar consecuencia en las disposiciones de nuestras leyes, i consideraciones de equidad i conveniencia para el pais. La falta de datos estadísticos no nos permite apreciar la importancia que puedan tener entre nosotros las transacciones que se consignan en instrumentos privados; pero, por reducida que fuera la cuantía de ellas, nos bastaria alejarnos de las provincias, en que la propiedad ha adquirido un gran valor, para que nos encontremos en presencia de multitud de negociaciones pequeñas, que no seria equitativo gravar con los costos de escrituras públicas para concederle la garantía de la hipoteca. Tan sagrado es ante la lei el interes del pobre como el del poderoso, i no es justo que la seguridad de los contratos se conceda al primero a costa de sacrificios que no le es dado soportar.

La conveniencia del pais exige tambien el mayor ensanche posible en las obligaciones hipotecarias: cualquiera traba o restriccion que detenga el movimiento de las transacciones, perjudica al desarrollo de nuestros elementos de prosperidad i riqueza.

XX.

Entre las dificultades suscitadas contra el desarrollo de las transacciones hipotecarias, merece una atencion particular la que dimana del artículo 58 del reglamento del registro conservatorio. Para constituirse una hipoteca u otra obligacion cualquiera sobre bienes no inscriptos en el registro, en cuyo caso se encuentran, con mui reducidas escepciones, casi todos, se necesita fijar, en tres de los parajes mas frecuentados del departamento, carteles, que contengan las designaciones relativas a las personas que transfieren el dominio o constituyen la obligacion, el nombre de la propiedad con sus límites, i la materia del contrato. La inscripcion no puede tener lugar hasta treinta dias despues de dado el aviso.

Si con la disposicion referida se quiso obligar a los propietarios a inscribir sus títulos de dominio en el registro que se creaba, imposibilitando todo préstamo hipotecario u otro gravámen, habria sido mas conveniente que así se dijera: buenas o malas las leyes, siempre es preferible saber lo que en ellas se manda para no aventurarse en el campo de las conjeturas, siendo tanto mas necesario la claridad cuanto ménos conocida es la materia sobre que recae la disposicion. Ningunos antecedentes tenia entre nosotros el registro conservatorio de bienes raíces; por ahora es considerado únicamente como un nuevo gravámen, a que no se prestará el propietario que de nada necesita; pero sí el menesteroso de capitales; i transcurrirán muchos años para que la nueva institucion se aprecie, dándole la importancia que merece.

La disposicion del artículo citado, tal como está espresada i en la inteligencia que le ha dado la práctica, importa una violación del secreto de las transacciones: violacion completamente infructuosa para los contratantes, del todo insignificante en cuanto a la purificacion de la propiedad de los gravámenes que reconociere anteriormente, i sea permitido decirlo, propia únicamente para entretener a los que se complacen en averiguar las oscilaciones de la fortuna ajena. Que aparezcan en un registro todos los títulos del dominio, sus condiciones resolutorias, i en una palabra, el estado civil de la propiedad, para que el capitalista o adquirente no sean burlados en sus contratos por falta de informaciones completas, es justo i conveniente; pero que se suspenda el ejercicio del dominio del suelo, ínterin el público, que ninguna injerencia debe tener en los negocios privados, no se imponga, por medio de carteles en los parajes mas frecuentados del departamento, de la menesterosa situacion del propietario, es una medida que ataca el sagrado derecho de propiedad, i de funestísimas consecuencias. Para encontrar ejemplos de disposiciones parecidas, es preciso remontar a los tiempos de la antigua Grecia, que están por cierto mui léjos de poder servir en el dia como modelos de la ciencia legal.

En Aténas, segun observa el jurisconsulto Grenier (176), se señalaban, los campos hipotecados, con postes, sobre los cuales se fijaba una inscripcion que recordaba las obligaciones con el primer acreedor. Los romanos admitieron estos signos aparentes, puestos en las heredades para atestiguar auténticamente las hipotecas que los gravaban, segun se infiere de una lei del Dijesto (177) i de otra del Código (178), que deroga el uso de esos signos.

“Nuestras costumbres, agrega el jurisconsulto citado (179), no se

(176) Grenier, *Traité des Hypothèques*, Préface.

(177) L. 22 § 2 ff. quod vi aut clam.

(178) L. 2 C. ut nemini liceat sine iudicis auctoritate signa.

(179) Grenier, loc. cit.

acomodarian con semejantes medidas; han sido reemplazadas por medios mucho mas suaves, con los que se ha llegado igualmente a la publicidad de la hipoteca.”

La disposicion que impugnamos, choca abiertamente con nuestros hábitos i costumbres; detiene el desarrollo de las transacciones hipotecarias; i siendo un mal que no produce bien alguno, séanos permitido hacer votos para que cuanto ántes sea derogada. Si con ella se ha querido obligar a la inscripcion de los títulos del dominio de la propiedad, para llegar al fin propuesto, no se ha designado la vía fácil i espedita, sino la escabrosa i llena de espinas, cuyo tránsito dejará en el propietario el recuerdo de un sacrificio inútil i ofensivo a su propia dignidad.

Quizás la impaciencia de ver realizado en un dia la obra de medio siglo, haya inspirado la disposicion que impugnamos; pero por mui laudables que sean las intenciones, jamas justifican el mal; ni es disculpable, en las leyes, la precipitacion que, segun la espresion de Napoleon, (180) corta el nudo gordiano en vez de desatarlo.

Por ahora, el registro conservatorio entre nosotros solo es un ensayo, susceptible de mejorarse a medida que la esperiencia nos de a conocer sus imperfecciones. Como institucion nueva i sin antecedentes en el pais, conviene que su desarrollo sea paulatino, que siga únicamente el curso natural de las transacciones, i que no haga violencia a los propietarios con la amenaza de suspenderles el ejercicio del dominio si no se apresuran a inscribir sus títulos en el registro. Hoi se les llama para una reducida inscripcion: confiando en el progreso de la ciencia, se dará en lo sucesivo mayor estension a ese acto, i se adoptará al fin la *transcripcion*, como único medio que satisface cumplidamente la publicidad, primera de las condiciones de un buen réjimen hipotecario. Si para cada innovacion hubiera de suspenderse el ejercicio del derecho de propiedad, ínterin no se llenaba la nueva exigencia, adios a la estabilidad del dominio i al respeto a los sanos principios.

XXI.

En las transferencias del dominio, hemos reclamado la transcripcion como único medio de adquirir la mas completa publicidad i de practicarse con acierto, atendida la incompetencia que será tan común en los que ejerzan entre nosotros el cargo de conservadores.

Partidarios de la especialidad, la hemos defendido cuando se la sacrifica en concurrencia con el derecho del que pudo vijilar por sí adoptando las precauciones necesarias; pero no, en presencia del interes de las familias, tratándose de conservar el patrimonio del huérvano, de las

personas a quienes la lei inhabilita para la celebracion de todo acto o contrato por insignificante que sea, i obliga a aceptar una administracion designada por ella misma: el crédito hipotecario merece toda la proteccion posible, con tal que sea conforme a los sanos principios de eterna justicia i no se menoscabe el respeto debido a intereses mas sagrados que la lei habia tomado bajo su especial salvaguardia. Todavía, reclamando para los desvalidos e incapaces la continuacion del privilejio que ántes tenian, hemos pedido su publicidad, adoptándose la base de nuestra lejislacion derogada, mediante el establecimiento de un nuevo registro tutelar i dotal, bajo la esclusiva responsabilidad de los que intervinieren en la celebracion de los instrumentos constitutivos de la dote o tutela, i sin que en nada afecte la conservacion de los intereses de la mujer, del menor o del sometido a interdiccion: justo es que el negligente pierda su derecho, pero nunca el que no pudo vijilar por sí.

Impregnándonos del espíritu de nuestra lejislacion, tomando en cuenta nuestros hábitos i costumbres, el desarrollo de dia en dia mas creciente que adquiere entre nosotros la division i subdivision de la propiedad, quisiéramos que el registro conservador fuera únicamente un medio de publicidad como en Francia, para informar a los terceros, i no un obstáculo a las transferencias del dominio por el deseo de convertirlo en fuente de lejitimidad a imitacion del de Alemania. Las leyes e instituciones deben adaptarse a nuestra índole i costumbres, i no éstas para aquellas.

Si recorriendo el vasto i dilatado campo de la discusion, no nos ha parecido siempre bueno el sendero trazado por el Código, al tomar una vía distinta, hemos justificado nuestra eleccion con el ejemplo de las mas adelantadas naciones i la opinion de los mas eminentes juriscultos.

Damos a continuacion un modelo de nuestro registro conservatorio de la propiedad i del que se lleva en Prusia, para que, haciéndose la comparacion entre ámbos, se conozcan mejor sus diferencias. El modelo de nuestro registro está tomado del orijinal, sin mas que la omision del nombre de los dueños o deudores, que de ninguna manera nos creiamos autorizados a publicar.

Nuestro registro se compone de un libro llamado Repertorio, en que se hacen anotaciones provisionales, i de tres cuadernos mas que se llaman: registro de interdicciones, registro de la propiedad, i registro de hipotecas.

Registro de interdicciones i prohibiciones de enajenar.

Don N. P., de esta capital, ha sido declarado en interdiccion para administrar sus bienes, segun consta de espediente seguido en esta

ciudad con audiencia del defensor de menores, por doña B. C., madre del declarado en interdicto, en el juzgado de letras que desempeña el señor don J. B. i secretaría de D. N. M., por el que se ha espedido el decreto siguiente: (se copia).—Santiago, etc.

Firma del conservador.

Registro de propiedad.

N. Compra venta. Anotacion en el repertorio con el N. Doña L. B., de este domicilio, es dueña en dominio i propiedad de una casa en esta capital, alameda de las delicias, tres cuadras al poniente de la Iglesia de San Miguel, acera sur de dicha Alameda, con agua corriente, que deslinda (aquí los límites del fundo). Obtuvo esta propiedad raiz por contrato de compra venta, celebrado en tal fecha, ante el notario don J. N. S., de tal departamento, a cuyo otorgamiento concurrió la referida L. B. como compradora, i don C. H., tambien de este domicilio, como vendedor. El precio del fundo fué tal.—Santiago, etc.

Firma del conservador.

Registro de hipotecas.

N. Préstamo. Anotacion en el repertorio con el N. Don E. F., de este domicilio, en instrumento que con tal fecha otorgó ante el notario del mismo departamento don J. de Dios G., se obligó a favor de don G. J., de tal domicilio, por la suma tal, que tomó en préstamo por el término tal, i al interes del 10 p. $\frac{8}{100}$ anual, que se cubrirá por bimestres vencidos. En garantía, el deudor, a mas de la obligacion jeneral de bienes, hipotecó especial i señaladamente tal fundo, ubicado en este departamento, calle tal, cuyos límites son (*aquí los límites*).—Santiago, etc.

Firma del conservador.

Aunque van algunas abreviaturas en el registro, no se emplean; i las cantidades se escriben en guarismos i letras.

En el registro prusiano cada fundo está designado en él por su nombre, situacion, i terrenos que lo componen (Véase el modelo A). Contiene ademas tres rúbricas principales, divididas por columnas, espresándose: en la primera, los títulos de posesion, el nombre de los poseedores i el valor del inmueble; en la segunda, las cargas que pesan sobre el fundo i la limitacion que tenga el derecho de disponer de él; i en la tercera, las deudas i otras obligaciones reales garantidas por la propiedad.

Con la lectura de la primera rúbrica, se tendrá una idea completa de la jenealogía del dominio hasta el último dueño del fundo: ningun temor puede haber de reclamaciones que se entablen contra el propietario, estando su derecho completamente asegurado con sus títulos de propie-

dad, i con la prescripcion de largo tiempo que le exime de entrar en discusiones sobre la legalidad de las ventas. El que trate pues con el propietario del fundo, tiene la completa seguridad, la prueba *juris et de jure*, de haberse entendido con el verdadero dueño.

Esta parte del registro prusiano no admite comparacion con el nuestro, porque este nada contiene que pueda dar idea de lo que se llama jenealogía del dominio.

En la rúbrica segunda se registran las cargas perpétuas (*onera perpétua*), i limitaciones del derecho de propiedad. Aunque entre nosotros deben inscribirse los censos i otros grávámenes que se impongan en lo sucesivo; desde que nada se ha dispuesto respecto de los existentes, habiéndose exigido únicamente la toma de razon del título de propiedad, es preciso consultar, a mas del registro conservador, el de la oficina u oficinas en que se encuentren otorgadas las escrituras de ventas o imposiciones. Igual cosa es aplicable a las condiciones resolutorias del dominio, i aun a las modificaciones del valor de la propiedad: como los arriendos por escritura pública, i el pago anticipado de la renta o pension del arrendamiento. Falta pues tambien en esta parte el término de comparacion entre nuestro registro i el prusiano.

En la rúbrica tercera se registran las deudas i otras obligaciones reales, garantidas por la propiedad: como las asignaciones hereditarias que se reconocen en el fundo, los préstamos garantidos hipotecariamente, lo que se adeuda aun del precio de venta, las cesiones de los créditos, i las cancelaciones i lejitimos abonos.

En nuestro registro apénas aparecen los créditos hipotecarios. Las demas deudas que tenga el fundo, como saldos hereditarios, precio de venta, deben buscarse fuera de la oficina del conservador. Si en esta parte cabe pues comparacion entre el registro prusiano i el nuestro, servirá únicamente para demostrar, que el primero presenta reunidos todos los datos necesarios para liquidar la propiedad, miéntras que el último apénas da una idea o indicacion para que se busquen en otra parte los grávámenes que puedan afectarla.

Con la lectura del registro prusiano se establece lo que se llama estado civil de la propiedad; esto es, la jenealogía del dominio, sus condiciones resolutorias, las limitaciones del derecho de disponer de la propiedad, los grávámenes perpétuos i temporales, las cesiones de los créditos hipotecarios, su cancelacion en fin, i cuanto pueda desearse para liquidar en un instante el valor de la propiedad.

El fundo de que hace mérito el modelo, pertenecia, ántes del 30 de octubre de 1766, a Felipe Mauricio d'Aymer; i vendido en remate público, se adjudicó al mejor postor, que lo fué el teniente superior real Othon de Gutendorf, quien depositó la cantidad de cuarenta mil rixdales como precio de la venta.

Después de los días del comprador, el fundo se adjudicó a su hijo Felipe Mauricio de Gutendorf, por el valor de cuarenta i seis mil rixdales, reconociendo el adjudicatorio, a mas de los gravámenes perpétuos que pesan sobre dicho fundo, la porcion hereditaria asignada a sus coherederos, el teniente Juan Luis de Gutendorf i Juana Magdalena, mujer de Roll, cuyas porciones deben pagarse con el interes i en los plazos espresados mas adelante.

El poseedor del fundo le agregó un bosque de encinas, que compró en mil rixdales el 22 de junio de 1870. Avaluado nueve años mas tarde el fundo, se tasó en cincuenta mil rixdales; i el 4 de setiembre 1782 fué vendido al consejero provincial, Juan Enrique de Beuthen, en la cantidad de cuarenta i ocho mil rixdales.

En cuanto a gravámenes perpétuos, reconoce el fundo un censo, cuya renta anual es de cinco talers doce grochens, que se pagan el día de San Martin, a la Iglesia de.....

LAS DEUDAS SON.

Al comerciante Juan Teófilo Mercator.....	8000
que le fueron cedidos por el teniente Juan Luis de Gutendorf, como resto de su porcion hereditaria.	
A Juana Magdalena, mujer de Roll.....	12000
La caucion inscrita bajo el núm. 3	1000
Al banquero judio Marcus (Moises)	6000
Resto del precio de venta.....	10000
	<hr/>
Suma.....	37,000

Probablemente este fundo no podia admitir ya mas gravámenes, porque al depositarse en la caja real de guerra de Liebstadt la caucion de mil rixdales del consejero de guerra de Gutendorf por Rosemann, se exijió que Juana Magdalena, mujer de Roll, cediera su derecho de prioridad a la dicha caja por el valor de la espresada caucion.

Léanse todos los libros de nuestro registro conservador en el estado que tienen hoi en dia, o supónganse cómo pudieran encontrarse en cincuenta años mas adelante, llevados en la forma preceptuada en nuestras actuales leyes; i ni ahora ni en lo sucesivo se conseguirá establecer el estado civil de la propiedad.

Habriamos deseado tener modelos de los registros austriacos, que es en donde la transcripcion in integrum está ordenada por la lei; pero escribiendo con los libros que apénas nos es dado proporcionarnos, teniendo que resignarnos a esperar un año o mayor tiempo para hacer venir la obra que pueda sacarnos de alguna duda, desconociendo el aleman; damos únicamente el modelo prusiano, tomado de la traduccion francesa;

habiendo rectificado las inexactitudes que consideramos como errores de imprenta.

Modelos de inscripciones hipotecarias en Prusia.

A. N. X. FUNDO. NOBLE I ALODIAL, DE SCHLEBACH.

Situado en el principado de Schmaland i su círculo de Liebstadt, compuesto:

De una pradera, llamada la pradera de Otter, situada en el distrito vecino de Martz, e inscrita aparte en los registros hipotecarios del gobierno de la Selva Negra.

NOMBRE del POSEEDOR.	RUBRICA I. TITULO DE POSESION.	VALOR del inmueble EN RIXDALES.
El teniente superior real, Othon de Gutendorf.	<p>En el concurso del precedente poseedor, Felipe Mauricio de Aymer, en virtud de adjudicacion pública del 30 de octubre de 1766, al precio de..... en moneda corriente i de buena lei de 1764, ha quedado al mejor postor, i el título de posesion se le ha entregado, conforme al juicio de adjudicacion <i>cx decreto</i> d. d. 2 diciembre de 1766.</p> <p><i>Cf. Ingrossation Buch (1) vol. pág.</i></p> <p>Segun el atestado judicial d. d. 28 de noviembre de 1766, ha depositado el precio de venta, lo que, en virtud del decreto del 2 de diciembre del mismo año, arriba referido, ha sido anotado en el registro de hipotecas.</p> <p><i>Cf. Ingrossation B. ibid.</i></p>	40,000
El consejero real de guerra, Felipe Mauricio de Gutendorf.	<p>En la particion de la sucesion paterna, en virtud de la division de la sucesion hecha con su hermano i hermana, el teniente Juan Luis de Gutendorf i Juana Magdalena, mujer de Roll, con fecha 10 de enero de 1768 i confirmada judicialmente el 19 del mismo mes, al precio de..... en moneda corriente, i ha sido el título de posesion inscripto por él, en virtud</p>	46,000

(1) Las palabras *Cf. Ingrossation Buch vol. pag.*, han sido tomadas por el traductor tales como se encuentran en el orijinal i sin dar esplicacion alguna sobre ellas. Vol. i pag. no la necesitan. *Cf.* es sin duda la palabra latina *confer*, equivalente a *vide*. *Ingrossation* debe ser el nombre del libro. En francés esta espresion tiene un significado que es inaplicable a este caso. En inglés se encuentra el verbo *to engross*, i aun *to ingross* tomado del francés *engrossir*, pero con una acepcion muy diversa de la del orijinal: el significado en inglés es "escribir en caracteres grandes," cuya acepcion infiero que corresponde a la que tenga en alemán. La palabra alemana *Buch*, es libro.

NOMBRE del POSEEDOR.	RUBRICA I. TITULO DE POSESION.	VALOR del inmueble EN RIXDALES.
El consejero provincial, Juan Enrique de Beathen.	<p>de la dicha division de la sucesion i del decreto del 18 de febrero de 1768.</p> <p><i>Cf. Ingr. B. Vol. pág.</i></p> <p>Con este bien el poseedor ha comprado el pequeño bosque de encinas, llamado el matorral verde, que habia pertenecido hasta entónces al fundo vecino de Haizbach, al dueño de dicho fundo Martin Siegfried de Roll, en virtud de un contrato de venta d. d. 22 de junio de 1770, en el precio de..... en moneda corriente; i ha hecho anotar este nuevo accesorio, en virtud del decreto del 10 de agosto de 1770 por la razon del contrato de venta.</p> <p><i>Cf. Ingr B. vol. pág.</i></p> <p>El año de 1779, el poseedor ha hecho estimar judicialmente el fundo que, segun la tasacion del 2 de mayo de dicho año, se ha avaluado en 50,000 rixdales, i esto se ha anotado a peticion suya, en virtud del decreto d. d. 3 de agosto <i>præclusam</i>.</p> <p><i>Cf. Igr. B. vol. pág.</i></p>	1,000
	<p>Comprado al consejero de guerra de Gutendorf, en virtud del contrato de venta otorgado el 4 de setiembre de 1782 i confirmado judicialmente el 23 de octubre <i>ej. a.</i>, en el precio de.....</p> <p><i>Cf. Ingr. vol. pág.</i></p> <p>El poseedor ha hecho avaluar judicialmente el fundo, i por publicacion del 10 de octubre de 1783 ha recibido la <i>præclusoriam</i> (1).</p>	48,000

Cantidades.			RUBRICA II. cargas perpétuas (onera perpétua) i limitacion de la propiedad i del derecho de disponer de ella (sic).	Cancelaciones.
Rixdales. 5	gr. 12	pf. ---	Cinco talers doce grochens, a título de renta inextinguible para la Iglesia de. en virtud del acta de fundacion del pagadera cada año el dia de San-Martin.	<i>Cf. Ingrossation Buch vol. pág.</i>

(1) En latin he encontrado la palabra *præclusio*, que significa, accion i efecto de cerrar.

Cantidades.			RUBRICA II. cargas perpétuas (onera perpétua) i limitacion de la propiedad i del derecho de disponer de ella (sic).	Cancelaciones.
Rixdales.	gr.	fr.		
5	12		El derecho de prioridad de compra (Vorkaufs-Recht (1) que el hermano del consejero de guerra de Gutendorf, el teniente Juan Luis de Gutendorf, se ha reservado en la particion de la sucesion hecha con sus hermanos, el 10 de enero de 1768, para el caso en que el fundo fuese vendido fuera de la familia; derecho que se ha ordenado de oficio, por decreto de 18 de febrero de 1768, que se inscriba por el consejero de guerra de Gutendorf, al tiempo de confirmarle el título de posesion. Cf. Ingr. B. v. pág.	El ex-teniente Juan Luis de Gutendorf ha renunciado a este derecho de prioridad de compra, por la declaracion hecha por él, el 10 de diciembre de 1781, i reconocida judicialmente el 28 del dicho mes; en consecuencia, este derecho ha sido cancelado por decreto de 2 de enero de 1782. Cf. Ingr. B. pág.

Cantidades.			RUBRICA III. Deudas i otras obligaciones reales garantidas judicialmente.
Rixdales.	gr.	pf.	
12,000			Núm. 1.º Doce mil talers del peso de la moneda corriente, que han sido asignados al hermano del poseedor, consejero de guerra de Gutendorf, teniente Juan Luis de Gutendorf, en virtud del acta de la particion de la sucesion paterna, del 10 de enero, confirmada el 19 de enero de 1768, como parte de la herencia que a él tocaba, e inscrita a solicitud del dicho teniente de Gutendorf en virtud de un decreto de 18 de febrero de 1768, con la observacion que ellos quedarán afectos al fundo con el interes de un cuatro por ciento i avisando con seis meses de anticipacion (Aufkündigung).
12,000			Núm. 2.º Doce mil talers de igual peso, moneda corriente, que han sido asignados en la particion de la sucesion del 10 de enero de 1768, como plata de sucesion a la hermana del poseedor, consejero de guerra de Gutendorf, Juana Magdalena, mujer de Roll, e incriptos a peticion suya, en virtud del decreto de 28 de febrero del mismo año, por derecho igual con la plata de sucesion de su hermano el teniente de Gutendorf con la obligacion que quedarán afectados al fundo con el interes de un cuatro por ciento i avisando seis meses ántes. Cf. Ingr. B. v. pág.
1,000			Núm. 3.º Mil talers moneda corriente de 1764, que el poseedor, consejero de guerra de Gutendorf, ha tomado en mutuo, segun acta de 10 de abril de 1770, del comerciante Teófilo Augusto Mercator de Liebstadt, empeñando el fundo al interes del cinco por ciento, i pagaderos avisando con tres meses de anticipacion; el acta del crédito i de la

(1) Nuestro antiguo derecho de tanteo o de preferencia.

RUBRICA III.

Cantidades.

Deudas i otras obligaciones reales garantidas judicialmente.

Rixdales.	gr.	pf.	
			hipoteca reconocida judicialmente el 10 de mayo de 1770, ha sido inscripta en virtud de un decreto del 17 del mismo mes. <i>Cf. Ingr. B. v. p.</i>
1,000			Núm. 4.º Una caucion de mil talers que el poseedor ha depositado, por Rosemann, en la caja real de sales en Liebstadt, conforme a una acta de caucion de 15 de marzo de 1772, caucion que ha sido inscripta a peticion de la cámara de guerra i de los dominios, en virtud de un decreto del 8 de abril de 1779. <i>Cf. Ingr. B. v. p.</i>
6,000			Núm. 5.º Seis mil talers de oro, el federico de oro avaluado en cinco rixdales, que el poseedor, consejero de guerra de Gutendorf, ha tomado a préstamos segun acta de crédito de 8 de octubre de 1779, del banquero judío Marcus (Moises), con el interes de un seis por ciento i al plazo de seis meses, para lo cual se ha constituido una hipoteca judicial el 10 del mismo mes i se ha hecho inscribir en virtud de un decreto de 15 del mismo mes. <i>Cf. Ingr. B. v. p.</i>
10,000			Núm. 6.º Diez mil talers, moneda corriente, como resto del precio de venta, mediante el cual el precedente poseedor, consejero de guerra de Gutendorf, se ha reservado la propiedad en el contrato de venta celebrado con el consejero provincial de Beuthen, el 4 de setiembre i confirmado el 23 de octubre de 1782; de donde resulta que esta suma quedará afecta al fundo con el interes de un cinco por ciento i avisando con seis meses de anticipacion. Inscripto a peticion de Gutendorf en virtud de un decreto del 20 de noviembre de 1782. <i>Cf. Ingr. B. v. p.</i>

Cesiones.

Cancelaciones.

Ocho mil talers del peso de la moneda corriente han sido judicialmente cedidos, el 8 de junio de 1773, de los doce mil rixdales de la plata de la sucesion, del frente, por el teniente de Gutendorf al comerciante Juan Teófilo Mercator de Liebstadt, con prioridad para el resto, i esta cesion ha sido inscripta por decreto del 20 del mismo mes.

Cf. Ingr. B. v. p.

De los doce mil rixdales de la plata de la sucesion del frente, la poseedora Juana Magdalena de Roll ha cedido, en virtud de una declaracion, confirmada

Rixdales.
4,000

gr.

pf.

Cuatro mil talers de la plata de la sucesion del frente núm. 1, han sido pagados por el poseedor consejero de guerra de Gutendorf, a su hermano el teniente de Gutendorf, segun recibo de 28 de mayo de 1773 judicialmente reconocido, i se han cancelado por decreto de 10 de junio del mismo año.

Cf. Ingr. B. vs. p.

Cesiones.	Cancelaciones.		
<p>el 15 de marzo de 1773, la prioridad a la caja real de sales, como caucion hecha por el poseedor, consejero de guerra de Gutendorf, a Rosemann, e inscripta por mil rixdales bajo el núm. 4, lo que ha sido inscripto en virtud de un decreto de 8 de abril de 1772.</p> <p><i>Cf. Ingr. B. v. p.</i></p>	Rixdales.	gr.	pf.
	<p>500</p> <p>500</p>		<p>Recibidos en pago a cuenta del préstamo registrado bajo el núm. 3, por el comerciante Mercator, segun recibo judicialmente reconocido el 10 de enero de 1773, i han sido cancelados por decreto de 2 de febrero del mismo año.</p> <p><i>Cf. Ingr. B. v. p.</i></p> <p>Pagados por el deudor por resto de este préstamo, segun recibo del 10 de diciembre de 1773 entregado judicialmente, i se han cancelado por decreto de 22 del mismo mes.</p> <p><i>Cf. Ingr. B. v. p.</i></p>

BIBLIOTECA NACIONAL.—*Su movimiento en el mes de diciembre de 1861.*

RAZON DE LOS PERIÓDICOS, OBRAS, OPÚSCULOS I FOLLETOS QUE, EN CUMPLIMIENTO DE LA LEI DE IMPRENTA, HAN SIDO DEPOSITADOS EN ESTE ESTABLECIMIENTO.

Periódicos.

- El *Mercurio*; desde el núm. 10,208 al 10,232.
- El *Ferrocarril*; desde el núm. 1,835 a 1,864.
- El *Tiempo* (Serena); desde el núm. 156 al 159.
- El *Maulino*; desde el núm. 196 al 198.
- El *Correo del Sur*; desde el núm. 1,492 al 1,500.
- El *Correo de la Serena*; desde el núm. 392 al 395.
- El *Tiempo* (Valparaiso); núms. 1 i 2, extraordinarios.
- El *Araucano*; desde el núm. 2,352 al 2,394.
- El *Porvenir* (Chillan); núms. 58, 59, 60 i 61.