

Cacciavillani, P. A. (2021). *Celebrar lo imposible. El Código Civil en el régimen jurídico de la propiedad: Córdoba entre fines del siglo XIX y comienzos del XX*. Max Planck Institute.

Publicado por el *Max Planck Institute for Legal History and Legal Theory*, Pamela Cacciavillani realiza un trabajo que, por su contenido, precisión y profundidad, bien puede ser considerado un texto de consulta para la comprensión y el análisis de la situación actual con relación a la protección del dominio, el reconocimiento efectivo de la propiedad indígena, así como la realidad social derivada de las intrusiones y/o tomas colectivas de tierras públicas y privadas.

En los ambientes académicos del Derecho Civil, la obra de Dalmacio Vélez Sarsfield es considerada como un gran trabajo que permitió consolidar a la Argentina como territorio de desarrollo agroexportador, construir certezas jurídicas basadas en la autonomía de la voluntad y la propiedad como piezas basales del ordenamiento jurídico, un parteaguas entre el período que abarca la colonia, la nación independiente y el nacimiento del Estado argentino con la Constitución de 1853.

La lectura de este trabajo nos mueve a pensar que, como toda obra disruptiva, hay aciertos y errores, que el movimiento codificador buscó crear un nuevo orden que comienza con el Código Napoleónico y su réplica a ambos lados del Atlántico, pero, sin embargo, la realidad en contraste demostraba que las costumbres, tradiciones y la forma comunal de la propiedad en una primera etapa permanecieron incólumes.

Basado en su tesis doctoral y trabajos posteriores, este libro en seis capítulos repasa la historia del derecho entre finales del siglo XIX y principios del XX. Analiza el impacto del Código Civil, los problemas vinculados al carácter cerrado de los derechos reales y su publicidad, la experiencia en la Córdoba argentina previa y posterior a su entrada en vigor y cómo se fueron consolidando los ejidos urbanos y rurales. Destaca la exhaustiva investigación en derredor de la cuestión de la propiedad indígena de total actualidad.

Centra su investigación en la provincia argentina de Córdoba, pero es extensible en su metodología y conclusiones a otras zonas del país dada la falta generalizada de títulos de propiedad, con situaciones posesorias no regularizadas, así como el rezago de otros institutos coloniales como el mayorazgo o las capellanías. En todo caso, la entrada en vigor del Código Civil y con él, un nuevo orden jurídico, pusieron en evidencia lo endeble del derecho de propiedad como era conocido, el desmantelamiento de la propiedad comunal indígena y el interés de las autoridades políticas y de los privados por hacerse con esas tierras.

La obra se divide en dos partes. La primera parte se integra con los capítulos uno, dos y tres: se aboca al estudio del modelo de propiedad consagrado en el Código Civil. La segunda parte se integra con los capítulos cuatro, cinco y seis. Transita su estudio por la provincia de Córdoba y el impacto que produjo el nuevo modelo jurídico, el auge de la propiedad individual frente a la comunitaria y la armonización del régimen virreinal y de formación nacional ante una propiedad regulada por la Corona o los Decretos posteriores y los pueblos de indios devenidos en comunidades indígenas.

## I. PRIMERA PARTE: CODIFICACIÓN

En el capítulo uno, el análisis del contexto social, político, institucional y económico es el punto de partida para el estudio de la codificación y el nuevo concepto de propiedad individual, marcada por la relación real entre objeto y sujeto, opuesta a la concepción heredada de carácter comunitario en que la relación se presenta entre sujetos.

La Codificación impone una nueva forma de propiedad, pero también busca consolidar la igualdad de los ciudadanos ante el orden jurídico; propone la derogación de las tradiciones y costumbres antiguas en tanto se opongan a la norma positiva.

La autora expone el impacto entre situaciones fácticas de las relaciones de poder y la creación de seguridad jurídica a través de certezas construidas en la figura del derecho real de dominio como eje sistémico. Analiza la postura de Vélez respecto a los derechos reales como la enfiteusis,

los censos y la propiedad comunitaria, junto con figuras menos extendidas como los mayorazgos y las capellanías. La orientación liberal que propiciaba la incorporación de bienes al mercado para favorecer su libre circulación constituyó el fundamento por el cual el codificador decidió excluir estos institutos, en tanto están asociados al aprovechamiento colectivo de la tierra, su transmisión hereditaria o su posesión compartida por una comunidad o pueblo. Los fundamentos de Vélez se aúnan con la experiencia de los países europeos a través de los diversos procesos de desamortización de mediados y fines del siglo XIX que permiten la incorporación a la circulación de aquellos bienes considerados como de “manos muertas”.

Indaga, en este sentido, en la adopción del sistema de derechos reales de *numerus clausus* o cerrado en la línea propiciada por Charles Demolombe. La seguridad jurídica, la oponibilidad *erga omnes* y la protección de este derecho real de dominio que se predica absoluto no pueden dar lugar a la creación de nuevos derechos reales. Los enumera, los regula y en un profuso desbroce de las notas enumera los derechos reales prohibidos a los que suma el derecho real de superficie y la propiedad horizontal.

El estudio de los debates parlamentarios, las normas vigentes y a modificarse, así como los discursos del Poder Ejecutivo provincial, dan cuenta de una agenda con centralidad en la organización territorial. Avances y retrocesos en el camino hacia la República que debe ser estudiado tomando en cuenta el proceso de independencia, el nacimiento del Estado, así como la decisión normativa de dictar códigos frente a la oposición de juristas de la talla de Juan Bautista Alberdi.

Los capítulos dos y tres son el prolegómeno de los capítulos cinco y seis, por medio del estudio de las normativas cordobesas regulatorias del régimen catastral y de publicidad registral. La investigación de las diversas fuentes permite que la autora refleje con claridad la tensión entre norma y realidad.

Su medular análisis profundiza en cuestiones que hoy en día no han perdido vigencia. Hace hincapié en las dificultades para que el nuevo modelo de derecho de dominio fuese operativo ante escenarios complejos marcados por la carencia o insuficiencia de títulos, la falta de catastros y/o mensuras como requisitos para proceder a la transferencia del dominio en el sistema clásico adoptado por Vélez de la teoría del título y modo. La publicidad centrada en la tradición es parte de los argumentos para dejar de lado la

creación de registros. Destaca Cacciavillani el rechazo por parte de Vélez a estos organismos, las críticas hacia el sistema registral surgido de la ley hipotecaria española. Ello contribuyó al alto impacto que tuvo el sistema registral adoptado en la provincia de Córdoba en un escenario de desmantelamiento de la propiedad comunal, así como a la idea frustrada de un registro o régimen homogéneo de la propiedad. Más aún, el derecho de propiedad individual, certeza y garantía se ve atacado, vulnerado o discutido frente a intrusiones, loteos inacabados o fracasados, procesos de regularización dominial o urbanización de asentamientos ubicados en tierra pública o privada.

Este segundo capítulo se enfoca también en el proceso de construcción de un derecho propio en el ámbito provincial, que en la práctica derivó en conflictos de competencia entre autoridades nacionales o locales, pero ello posibilitó que en el ámbito provincial se fueran creando oficinas de mensura y catastro que posibilitaron desarrollar y fortalecer el ejido urbano y rural. En esa zona gris de atribución o concurrencia de competencias Córdoba aparece como pionera en la incardinación administrativa del Catastro primero y del Registro de la propiedad después, aún antes de la sanción del Código Civil. Estos catastros de finales del siglo XIX fueron mecanismos imprescindibles para delimitar el contenido y alcance del derecho de propiedad en etapas posteriores. El análisis anunciado en este capítulo y profundizado en el sexto, permiten al lector hacer un viaje en el tiempo e imaginar esos pleitos tan desiguales entre miembros de los diferentes poblados indígenas frente a las autoridades provinciales o fuerzas vivas que buscaban hacerse con esas tierras tan apetecidas por siglos.

## II. SEGUNDA PARTE: CÓRDOBA ANTE UN NUEVO MODELO JURÍDICO

Cacciavillani descubre para el lector el contexto que enfrentaba la provincia ante la llegada de nuevas ideas, así como la elaboración de un marco jurídico que marcó una ruptura con el sistema previamente establecido. Además, el contexto social evidencia una paradoja en la transformación del “indio” ancestral en “ciudadano”, quien se vio obligado a demostrar propiedad individual en igualdad de condiciones, a pesar de que dicha propiedad no existía realmente. De igual manera, otros habitantes, ya fueran criollos o

españoles, carecían de títulos de propiedad suficientes o sólo eran poseedores o tenedores; ello los llevó a participar en complejos procesos legales para defender sus territorios.

Destaca el rol de la política y de las fuerzas vivas como motores para que los inmuebles públicos y privados se puedan incorporar a la circulación lo que derivó en importantes movimientos para la desaparición de la propiedad comunitaria o de los poseedores sin título. Se adentra en las vicisitudes por las que hubieron de atravesar los pobladores de lugares como Cosquín, Quilino, Pichanas, Soto entre otros frente a los avances de la autoridad o la presión para la adquisición de esos bienes. Para ello, su estudio se basa en el análisis de jurisprudencia, copias de expedientes, estadísticas y hasta crónicas que son volcadas en gráficos y cuadros que comparten tales informaciones. En esas lecturas se advierten también realidades de época que se repiten en tiempos actuales.

Los capítulos tres, cuatro, cinco y seis están destinados al estudio de la influencia de la política local, la confrontación con el Estado nacional en la delimitación del territorio primero y la de las competencias en forma posterior. Asimismo, dan buena cuenta de la pelea de las comunidades indígenas por la defensa de su propiedad ante el desmantelamiento que se puso en marcha con las leyes de 1881 y 1885. En efecto, la coexistencia de diversos tipos de propiedad con un núcleo característico en la indivisión (p. 161) se refleja en la profusa normativa en un lapso de diez años que abarca temáticas como expropiación, tierra fiscal, capellanías, comunidades indígenas, colonias, mensura, catastro, a modo de ejemplo.

Entre sus muchos aportes, se destaca el estudio del rol central del Estado en la formación de técnicos con conocimientos uniformes que permitieron la circulación de tierras, la provisión de recursos, así como la contribución a la expansión del modelo agroexportador. De todo ello dan buena cuenta las funciones del Departamento topográfico (pp. 78-81). Los agrimensores desempeñan una función fundamental en distintos procesos judiciales y administrativos, lo cual se evidencia al analizar el desarrollo de las colonias Quilino, Pichanas o Soto (pp. 209, 213, 221) al igual que en conflictos entre colindantes como el caso Luis Acevedo y Ramón Gil Navarro sobre interdicto de obra nueva (p. 243) o la cuestión del acceso al agua (p. 250).

La instauración del Registro en la estructura administrativa del área de Topografía permitió establecer seguridad jurídica sobre la propiedad, diferenciándose de lo señalado en las notas del codificador. La publicidad actúa como un mecanismo de protección frente a terceros, sin constituir por sí misma el derecho real en su sentido más estricto y alcance. La legalidad del Registro se fundamenta en la normativa civil vigente en el ámbito local, anterior a la promulgación del Código Civil. La validez constitucional de los registros provinciales ha sido confirmada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en el fallo *Jorba c/ Bambichta*, resolviendo de manera definitiva esta cuestión jurídica.

Las conclusiones expuestas presentan un análisis que trasciende la perspectiva de Paolo Grossi al abordar el resurgimiento de la propiedad colectiva. Constituyen una contribución relevante para examinar las causas y efectos de los debates en torno a la protección de los territorios de los pueblos originarios, relacionados no solo con la degradación de su entorno natural, sino también con el respeto efectivo de los derechos humanos, entendido como el acceso a necesidades vitales, la salvaguarda del territorio y el modo de vida, la delimitación de áreas geográficas, la preservación de la identidad cultural ancestral, así como la garantía de seguridad y protección jurídica. Todos estos aspectos representan obligaciones pendientes por parte del Estado en sus distintos niveles.

Desde el ámbito académico, esta contribución permite valorar las dinámicas de poder en la configuración de los derechos reales, fomenta una interpretación adecuada de los contextos históricos y proporciona una base sólida para analizar en profundidad el derecho real de dominio y sus mecanismos de defensa.

MATILDE PEREZ

ORCID: <https://orcid.org/0009-0008-2189-701X>

Facultad de Derecho, Pontificia Universidad Católica Argentina

Dirección Postal: Avda. Alicia Moreau de Justo 1400,

(1107AFD) Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Argentina)

E-mail: [matildeperez@uca.edu.ar](mailto:matildeperez@uca.edu.ar)