

Sesión 2.a ordinaria en Martes 27 de Mayo de 1930

PRESIDENCIA DE LOS SEÑORES OPAZO Y CABERO

SUMARIO:

1. Se nombran las Comisiones permanentes del Senado.

Urzúa, Oscar.
Viel, Oscar.
Villarroel, Carlos.

Yrarrázaval, Joaquín.
Zañartu, Enrique.

2. El señor Barahona usa de la palabra en favor del proyecto que presenta sobre régimen de la propiedad territorial. El señor Azócar se refiere a esta materia.

ACTAS APROBADAS

Sesión 50.a extraordinaria en 25 de Abril de 1930

Presidencia del señor Oyarzún

Asistieron los señores: Azócar, Barros E., Carmona, Concha don Luis E., González, Gutiérrez, Marambio, Medina, Rivera, Sánchez, Schürmann, Urzúa y Valencia.

Se levanta la sesión.

ASISTENCIA

Asistieron los señores:

Adrián, Vicente.
Azócar, Guillermo.
Barahona, Rafael.
Barros E., Alfredo.
Barros J., Guillermo.
Bórquez, Alfonso.
Carmona, Juan L.
Cruzat, Aurelio.
Dartnell, Pedro Pablo.
Echenique, Joaquín.
Estay, Fidel.
González C., Ezequiel.
Gutiérrez, Artemio.
Hidalgo, Manuel.

Körner, Víctor.
Lyon Peña, Arturo.
León Lavín, Jacinto.
Letelier, Gabriel.
Marambio, Nicolás.
Medina, Remigio.
Núñez, Aurelio.
Ochagavía, Silvestre.
Piwonka, Alfredo.
Ríos, Juan Antonio.
Rivera, Augusto.
Sánchez G. de la H., Roberto.
Schürmann, Carlos.

El señor Presidente da por aprobadas las actas de las sesiones 48.a y 49.a extraordinarias, en 29 y 31 de Enero último, que no han sido observadas.

Se da cuenta, en seguida, de un mensaje de S. E. el Presidente de la República, en que comunica al Honorable Senado que, haciendo uso de las facultades que le confiere la ley número 4,795, de 24 de Enero del presente año, ha creado la Embajada en Londres, por medio del decreto número 644, de 12 del actual; y solicita, al mismo tiempo, el acuerdo del Senado, para los nombramientos que a continuación se indican:

Embajador Extraordinario y Plenipotenciario en Gran Bretaña, don Enrique Vilegas Echiburú;

Embajador Extraordinario y Plenipotenciario en Italia, don Antonio Huneeus Gana; y

Enviado Extraordinario y Ministro Plenipotenciario en Panamá, Cuba y Venezuela, don Emilio Edwards Bello.

El señor Presidente observa a la Sala que en conformidad al Reglamento, este mensaje debe ser mandado en estudio a Comisión.

El señor Barros Errázuriz formula indicación para que se exima de este trámite.

Por asentimiento unánime, así se acuerda.

A insinuación del señor Presidente, se constituye la Sala en sesión secreta para ocuparse de los nombramientos diplomáticos referidos, y se toman las resoluciones de que se deja testimonio en acta por separado.

cede a tomar a los nuevos Senadores el juramento o promesa que deben prestar al incorporarse a la Sala, interrogándolos en los términos de la fórmula que dicho artículo establece.

Prestaron el juramento o promesa, los señores:

Adrián, Azócar, Barros Jara, Dartnell, Echenique, Estay, Gutiérrez, Körner, León, Letelier, Opazo, Rodríguez, Sánchez, Urzúa e Yrarrázaval.

En cumplimiento de lo que dispone el artículo 1.º del Reglamento, se procede a la elección de Presidente provisorio.

Recogida la votación y practicado el escrutinio de veinticinco cédulas, igual al número de señores Senadores presentes, resulta elegido para dicho cargo el señor Senador don Pedro Opazo Letelier, por 19 votos, contra 1 por el señor Villarroel y cinco en blanco.

Sesión Preparatoria en 15 de Mayo de 1930

Presidencia del señor Oyarzún

Asistieron los señores: Adrián, Azócar, Barros Errázuriz, Barros Jara, Cruzat, Dartnell, Echenique, Estay, González, Gutiérrez, Jaramillo, Körner, Lyon, León, Letelier, Opazo, Rivera, Rodríguez, Sánchez, Schürmann, Urzúa, Valencia, Viel e Yrarrázaval.

Se da cuenta de un oficio del Tribunal Calificador de Elecciones, con que remite la sentencia original de proclamación de los Senadores y Diputados que el Tribunal declara definitivamente electos.

Se manda archivar.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.º del Reglamento, el señor Presidente pro-

Se levanta la sesión.

Sesión de las dos Cámaras reunidas, en 21 de Mayo de 1930

En la ciudad de Santiago, a veintiuno de Mayo de mil novecientos treinta, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 56 de la Constitución Política del Estado, se reunieron las dos ramas del Congreso Nacional, en el Salón de Honor del Congreso, para celebrar la sesión de apertura del período ordinario de sesiones, cada una con el siguiente número de sus miembros:

Del Senado: el señor don Pedro Opazo Letelier, Presidente provisorio y los señores Senadores: Adrián, don Vicente; Azócar, don Guillermo; Barros Errázuriz, don Alfredo; Barros Jara, don Guillermo; Bórquez, don Alfonso; Cabero, don Alberto; Carmona, don Juan Luis; Cruzat, don Aurelio; Dartnell, don Pedro Pablo; Echenique, don Joaquín; Estay, don Fidel; Gutiérrez, don Artemio; Körner, don Víctor; Lyon, don Arturo; León Lavín, don Jacinto; Marambio,

don Nicolás; Oyarzún, don Enrique; Ríos, don Juan Antonio; Rodríguez, don Emilio; Schürmann, don Carlos; Urzúa, don Oscar; Valencia, don Absalón; Viel, don Oscar; Villarroel, don Carlos e Yrarrázaval, don Joaquín.

De la Cámara de Diputados: don Arturo Montecinos Rozas, Presidente provisorio y los señores Diputados: Acuña, don Vicente; Alamos, don Víctor; Alegría, don Ricardo; Alvarez, don Héctor; Araya, don Manuel; Araya, don Francisco; Armas, don Rodolfo; Arnechino, don Heriberto; Azócar, don Horacio; Banderas, don Leonidas; Becerra, don Maximiliano; Cabrera, don Luis; Canto, don Rafael del; Cárdenas, don Nolasco; Carrasco Toledo, don Selín; Castillo, don Luis; Caltado, don Alejandro; Cruz Almeyda, don Luis; Cruz Ferrada, don Manuel Isidoro; Cuadra, don Marco Antonio de la; Cuéllar, don Javier; Dussailant, don Alejandro; Echavarría, don Enrique; Elgueta, don Carlos Roberto; Escobar Ferrada, don Fernando; Escobar Moreira, don Manuel; Figueroa, don Alfonso; Fuentes, don Domingo; Garrido, don Prudencio; González, don Gabriel; González Echenique, don Guillermo; González Sepúlveda, don Cardenio; Gutiérrez, don Arturo; Hernández, don Juvenal; Hevia, don Isaac; Hoffmann, don Pablo; Jara, don René de la; Jorquera, don Francisco; Labbé, don Hermógenes; Lagos, don Miguel Luis; Lavín, don Arturo; Letelier del Campo, don Luis; Leyton, don Leonidas; Lezaeta, don Eleazar; Lillo, don Enrique; Lira Infante, don Alejo; Lira Urquieta, don Enrique; Lois, don Arturo; López, don Anaclecio; Lorca, don José María; Machiavello, don Santiago; Mandujano, don Luis; Manquilef, don Manuel; Martones, don Humberto; Merino, don Roberto; Montecinos, don Arturo; Morales Ibáñez, don Abraham; Morales M., don Aurelio; Muñoz Monje, don Luis; Muñoz Moyano, don Luis; Muñoz Rojas, don Pedro; Navarrete, don Pedro Pablo; Núñez Galeno, don Domingo; Opazo, don José Miguel; Ortega, don Rudecindo; Peña y Lillo, don Oscar; Ponce, don Galvarino; Pradenas, don Juan; Puelma, don Ricardo; Quevedo, don Abraham; Ramírez, don Carlos; Retamales, don Nicasio; Ríos Arias, don José; Rivas, don Eudocio; Rivera, don Gustavo; Rojas, don Julio; Salinas,

don Pedro; Salvo, don Miguel; Sánchez, don Carlos; Sepúlveda Onfray, don Bartolomé; Silva, don Javier María; Silva, don Santiago; Silva Lastra, don Rafael; Silva Román, don Ernesto; Soto, don Alfredo; Tamayo, don Armando; Torres S., don Luis; Ugarte, don Rogelio; Vallejos, don Nicolás; Véliz, don Francisco; Venegas, don Arturo; Vergara, don Carlos; Vicuña, don Angel Custodio; Wilson, don Santiago; y Zañartu, don Demetrio.

El Secretario del Senado don Enrique Zañartu Eguiguren y el Secretario de la Cámara de Diputados don Alejandro Errázuriz Mackenna.

Abierta la sesión, el señor Presidente manifiesta a los señores Senadores y Diputados, que el Congreso ha sido citado a esta reunión plena de apertura del período ordinario de sesiones, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 56 de la Constitución Política.

El Secretario del Senado da cuenta, en seguida, de haberse recibido un oficio de S. E. el Presidente de la República, con que remite el mensaje en que da cuenta al Congreso Nacional, del estado administrativo y político de la Nación, durante el año último.

A insinuación del señor Presidente, se acuerda archivar el oficio y repartir el mensaje impreso a los señores congresales.

Se levanta la sesión.

CUENTA

Se dió cuenta:

1.º Del siguiente oficio del señor Ministro de Relaciones Exteriores:

Santiago, 27 de Mayo de 1930.— Tengo especial agrado en remitir a U.S., con el presente oficio, copia traducida de la nota número 55 del Ministro de Su Majestad Británica en Chile, fecha 16 del corriente, por la cual se sirve transmitir al Poder Legisla-

tivo de Chile, la invitación de la Unión Interparlamentaria, para que, si lo tiene a bien, se haga representar en la vigésimasexta conferencia que dicha Institución celebrará en Londres el 22 de Julio próximo.

Dios guarde a US.— **Manuel Barros C.**

2.º Del siguiente oficio de la Honorable Cámara de Diputados:

Santiago, 23 de Mayo de 1930.— Tengo la honra de poner en conocimiento de V. E., que la Cámara de Diputados, en sesión de fecha de ayer, ha tenido a bien elegir Presidente al señor don Arturo Montecinos, Primer Vicepresidente al señor don Nolasco Cárdenas y segundo Vicepresidente al señor don Gustavo Rivera B.

Dios guarde a V. E.— **Arturo Montecinos.**—**Alejandro Errázuriz M.**, Secretario.

3.º De una moción del honorable Senador, don Rafael L. Barahona, en que propone un proyecto de ley sobre Régimen de la Propiedad Territorial, Nulidades y Prescripciones. (El proyecto original se inserta en el debate de la presente sesión).

4.º De la siguiente presentación del señor Francisco Lobos:

Santiago, 14 de Febrero de 1930.—Francisco Lobos, Director General de Servicios Eléctricos, a V. E., con todo respeto digo:

Que he creído procedente remitir a V. E. una exposición sucinta de los antecedentes sobre la gestación del Contrato Eléctrico y mi actuación en ella, para que, si V. E., lo tiene a bien, se sirva ponerla en conocimiento de la Honorable Corporación, que dignamente preside, al tratarse la autorización constitucional recabada por el Gobierno para exonerarme de dicho cargo.

Dios guarde a V. E.— **Francisco Lobos.**

5.º De tres solicitudes:

Una de don Ricardo Adriaola y otros vecinos de Vallenar, en que piden una pensión de gracia para doña Angela Toro Varas;

Otra de don Carlos Ramírez Figueroa, en que pide abono de servicios; y

La última de doña Luisa Escuti viuda de Herrera y doña Amelia Isabel Escuti Orrego, en que piden pensión de gracia.

DEBATE

1.—COMISIONES PERMANENTES

El señor **Opazo** (Presidente).— Se va a dar lectura a las listas de Senadores que la Mesa propone para que formen las Comisiones Permanentes del Honorable Senado.

El señor **Secretario**.— Es la siguiente: Comisión del Gobierno: Señores Cariola, Villaruel, Maza, Gutiérrez y Rivera;

De Relaciones Exteriores: Señores Piwonka, Sánchez, Viel, Rodríguez y Adrián;

De Constitución, Legislación y Justicia y Reglamento: Señores Concha (don Luis E.), Silva Cortés, Marambio, Valencia y León Lavín;

De Educación Pública: Señores Schüürmann, Barros Errázuriz, Estay, Urzúa y Körner;

De Hacienda, Comercio y Empréstitos Municipales: Señores Echenique, Cruzat, Zañartu, Barros Jara y Ríos;

De Obras Públicas y Vías de Comunicación: Señores Núñez, Yrarrázaval, Jaramillo, Vial y Ríos;

De Ejército y Marina: Señores Gutiérrez, Lyon, Medina, Dartnell y Sánchez;

De Agricultura, Minería, Fomento Industrial y Colonización: Señores Lyon, Bórquez, Carmona, Villaruel y Letelier;

De Higiene y Asistencia Pública: Señores Azócar, Cruzat, González, Körner y Maza;

De Trabajo y Previsión Social: Señores Núñez, Hidalgo, Vidal, Barahona y Ochagavía;

De Presupuestos: Señores Echenique, Oyarzún, Barros Jara, Letelier y Azócar;

De Policía Interior: Señores Presidente y

Vicepresidente del Senado, Yrarrázaval, Hidalgo, Piwonka, Valencia y León Lavín.

El señor **Opazo** (Presidente).— Si no hay inconveniente, quedarán designados los honorables Senadores a que se ha hecho referencia, para que formen las respectivas Comisiones Permanentes.

Queda así acordado.

2.—REGIMEN DE LA PROPIEDAD TERRITORIAL

El señor **Barahona**.— Me permito presentar un proyecto de ley, acerca de materias que considero transcendentales y voy a permitirme dar algunas explicaciones acerca de él.

Soy de los que creen que la estabilidad es tan importante como la reforma. Debe naturalmente, irse poniendo la legislación en armonía con las necesidades modernas, pero es también necesario que la gente sepa a qué atenerse, que en fuerza de aplicarse, sea la ley debidamente conocida y que puedan los ciudadanos reglar sus intereses sobre la base de ese amplio y exacto conocimiento.

Uno de nuestros más distinguidos juriconsultos, en presencia de la modificación general de nuestras leyes, y aún cuando algunas, como el Código de Comercio, por ejemplo, necesitaban o necesitan reformas substanciales, me preguntaba con verdadera alarma si también se pensaba "atacar" al Código Civil.

Indudablemente ese monumento de sabiduría merece el más profundo respeto, porque ha resistido en victoriosa forma la larga prueba de sus setenta y dos años de vigencia; pero, sin pretender su revisión general ni el cambio de sus sistemas, la verdad es que algunas de sus instituciones o no responden ahora en debida forma a las necesidades de la vertiginosa vida contemporánea o no han alcanzado los objetivos que con ellas se perseguían.

Lógico ha sido, por ejemplo, dar en estos últimos tiempos mayor capacidad a la mujer, permitirle que, casada, disponga de lo que gana con su trabajo y concederle, sobre todo, la patria potestad de sus hijos, en

defecto de la del padre. Esa reforma consulta la mayor independencia y preparación de la mujer moderna y consulta, sobre todo, el ambiente de la época, al cual deben adaptarse las leyes.

Pero hay una materia de enorme importancia que no ha sido tocada y en que las aspiraciones del sabio autor del Código Civil no se han realizado, desgraciadamente. Esa materia es la relativa a la constitución de la propiedad territorial.

No existía cuando se redactó nuestro Código el admirable sistema de origen austriaco denominado "Torrens Act", como un homenaje a su autor. Pasaba en Australia, lo que ocurre ahora en Chile: los que adquirirían terrenos directamente del Estado tenían un título indisputable. Los que adquirirían inmuebles de particulares se encontraban envueltos a menudo en dificultades y juicios.

El sistema Torrens parte de la base de que en cada transferencia o transmisión de dominio, vuelve la propiedad al Estado, como en su primitivo origen, y éste la concede al adquirente.

No es del caso de entrar en detalles que son muy conocidos, acerca de este sistema, que después de la matrícula de la propiedad en el Registro respectivo, previo estudio de los antecedentes, y sobre la base de un plano exacto, reduce los títulos de dominio a un solo documento en dos ejemplares, con copia al dorso de dicho plano y que hace absolutamente indisputables los derechos del adquirente. Los perjudicados con una matrícula indebida, pueden repetir en contra del que se aprovechó del error o, en lo que no fueren indemnizados, contra un fondo especial que se forma con un pequeño impuesto.

Pero si ese modelo perfecto no existía a la época de la redacción de nuestro Código Civil, existía en varios estados de Alemania, lo que ha sido llamado el sistema de la legalidad y cuyo origen arranca de la ordenanza de Federico II de Prusia de 1783. Tiene ahora la forma admirable que le dió la ley del 5 de Mayo de 1872, ley que fué incorporada al Código Civil del Imperio Alemán, que empezó a regir el año 1900.

El sistema aludido convierte al registrador de la propiedad en un magistrado que califica la autenticidad y regularidad de los

títulos que se presentan para su inscripción. De sus resoluciones puede apelarse ante el Tribunal superior.

Todos los actos relativos a la propiedad territorial, están sujetos a una publicidad absoluta. Hay un catastro completo y minucioso del cual se toman los datos para el Registro de cada predio y este registro hace la descripción de la propiedad y agrega todos los detalles de los derechos que existen sobre ella y de las cargas que la afectan.

Las inscripciones en el libro de inmuebles o Grundbuch, calificadas previamente como se ha dicho por el Registrador, son irrevocables e indisputables. Las acciones de nulidad o de resolución tienen solamente efectos personales entre las partes y no pueden afectar a los terceros que han adquirido el inmueble o que poseen sobre él derechos reales.

Es tan perfecto el sistema de que me ocupo y da una seguridad tan grande, que el propietario de un bien raíz puede presentarse al Registrador de propiedades, y solicitar un bono o letra de crédito con sus respectivos cupones por la suma que quiera. Se inscribe una hipoteca por el monto de la letra de crédito, que tiene todavía privilegios especiales con respecto a los demás gravámenes, y se consignan en la misma letra los detalles de la propiedad, las tasaciones y los precios de adquisiciones en los últimos diez años. El dueño del inmueble coloca el bono en plaza y queda convertido en una especie de Banco Hipotecario de su propio predio.

¡Qué lejos estamos nosotros, señor Presidente, de esos sistemas tan perfectos, de fácil y segura transferencia de la propiedad territorial y de un crédito igualmente expedito y fácil a causa de la antedicha seguridad!

Nuestro legislador no adoptó el sistema vigente ya, como lo dije, en varios estados de Alemania, aunque no en forma tan perfecta como la actual, por razones que se dieron en el Mensaje con que se envió al Congreso el proyecto del Código Civil. "En algunas legislaciones, dijo el Mensaje, la inscripción es una garantía, no sólo de la posesión, sino de la propiedad; mas para ir

tan lejos hubiera sido necesario obligar a todo propietario, a todo usufructuario, a todo usuario de bienes raíces a inscribirse justificando previamente la realidad y valor de sus títulos; y claro está que no era posible obtener ese resultado, sino por medio de providencias compulsivas, que producirían multiplicados y embarazosos procedimientos judiciales, y muchas veces juicios contradictorios, costosos y de larga duración. No dando a la inscripción conservatoria otro carácter que el de una simple tradición, la posesión conferida por ella, deja subsistentes los derechos del verdadero propietario, que solamente podrían extinguirse por la prescripción competente".

Creo sin embargo, el sabio redactor del Código y del Mensaje que mediante el sistema por él ideado del Registro conservatorio, se llegaría también, aunque de una manera más lenta, a alcanzar una seguridad absoluta y a cimentar sobre bases inamovibles el crédito hipotecario. Efectivamente, agregó en el Mensaje lo que sigue: "Pero como no sólo los actos entre vivos, sino las transmisiones hereditarias, están sujetas, respecto a los bienes raíces a la solemnidad de esta inscripción, todos los referidos bienes, a no ser los pertenecientes a personas jurídicas, al cabo de cierto número de años, se hallarán inscritos y al abrigo de todo ataque. La inscripción sería desde entonces un título incontrastable de propiedad, obteniéndose así el resultado a que otros querían llegar desde luego, sin que para ello sea necesario, apelar a medidas odiosas, que producirían un grave sacudimiento en toda la propiedad territorial".

"Son patentes los beneficios—continúa—que se deberían a este orden de cosas: la posesión de los bienes raíces, manifiesta, indisputable, caminando aceleradamente a una época en que inscripción, posesión, y propiedad serían términos idénticos; la propiedad territorial de toda la República a la vista de todos, en un cuadro que representaría, por decirlo así, instantáneamente sus mutaciones, cargas y divisiones sucesivas; la hipoteca cimentada sobre base sólida; el crédito territorial vigorizado y susceptible de movilizarse".

Como lo recordé, han transcurrido más de

72 años, desde la vigencia del Código Civil, y estamos muy lejos de haber alcanzado esos hermosos ideales que señalaba el Mensaje, como una realidad próxima. El régimen de nuestra propiedad territorial, es inseguro, hay inscripciones dobles sobre un mismo predio, con simples diferencias en el modo de señalar los deslindes, las hay mal obtenidas o mal anuladas, estallan alrededor del dominio de los inmuebles, frecuentísimos pleitos fallados, muchas veces por las más contradictorias sentencias y muchas operaciones hipotecarias son detenidas, a causa de esa inseguridad que exige precauciones extremas.

Agrava la situación un sistema de excesivas nulidades, para una época en que la rapidez, el volumen y la importancia de los negocios exige mucha seguridad, y muy pocas trabas. La agravan también los plazos de las prescripciones desmesuradamente largos para una época como la actual, en que se marcha tan de prisa.

Puedo citar el caso de un respetable caballero, de Valparaíso, hombre muy acaudalado, y que fué en un período miembro del Congreso, que repetía constantemente que en Chile no se podía comprar propiedades. Adquirió un predio valiosísimo, por compra hecha a un Banco Hipotecario, en liquidación. El Banco se había adjudicado esta propiedad, en remate, dentro de un juicio ejecutivo. El ejecutado entabló un juicio ordinario al Banco, diciendo que el remate había sido nulo y lo ganó. Con la sentencia e invocando la disposición del Código Civil, según la cual la nulidad judicialmente declarada, da acción reivindicatoria, contra terceros y poseedores, demandó al comprador del inmueble, que no había sido parte en el juicio de nulidad, para que le devolviera el predio y le abonara fantásticas indemnizaciones por la ocupación de él. Y dado el valor que los Tribunales concedían a la sentencia pronunciada, hubo en definitiva que rendirse, aceptando una onerosa transacción.

Con el precedente aludido, hizo el caballero de que me ocupo, revisar los títulos de otra propiedad igualmente valiosa, que había comprado. Un abogado distinguidísimo que trabaja actualmente en Santia-

go, corrigió con lujo de precauciones todos los posibles defectos, y sin embargo, estalló juicio, los demandantes obtuvieron medidas precautorias, el propietario falleció durante el pleito y éste continuó todavía, con los herederos, produciendo verdaderos trastornos, en la administración y disposición de la propiedad.

Como si fuese poco, el mismo caballero, a que he aludido, adquirió acciones de una Sociedad Anónima, que se había formado hacía tiempo. Se le nombró Director y algunas personas que habían constituido la sociedad, demandaron y obtuvieron la nulidad de ésta, porque para el aporte hecho en Valparaíso de unos fondos que estaban en el Perú, no se habían observado formalidades de autorización judicial, que la ley exigía, según ellos, por haber de por medio una mujer casada, aunque separada de bienes. Y esas formalidades no se podían llenar, porque el Juez competente, para dar la autorización es el del lugar donde está situado el inmueble, y en el Perú no existía semejante formalidad, ni podía obligarse al Juez peruano a aplicar en su jurisdicción, para la transferencia de inmuebles, las leyes de otro país.

Con la sentencia que declaró nula la Compañía, se obligó a rendir cuentas a los últimos directores de todas las administraciones que la sociedad había tenido y se sacaron en contra de ellos medidas precautorias enormes.

Es de imaginarse lo que habría pasado, si en vez de declararse la nulidad de una Compañía pequeña, se hubiese declarado la de una gran Compañía. Muchas familias habrían perdido sus haberes. Y a eso se está expuesto, por cosas que los accionistas ignoran, como por ejemplo, porque en virtud de tal o cual doctrina legal que los Tribunales acogen un día y rechazan otro, se hizo mal un aporte o porque al legalizarse la constitución de la sociedad, faltó un día en el plazo de la fijación de los carteles, o por otro detalle por el estilo.

El proyecto que presento tiende desde luego a disminuir las nulidades sin menoscabar las solemnidades de que deben estar rodeados algunos actos. Así, por ejemplo, el secretario debe certificar antes de una

pública subasta las diligencias que se han hecho. El Juez, dentro de este sistema, examina si se han cumplido o no las exigencias de la ley y resuelve este punto en forma inapelable y que hace consiguientemente cosa juzgada, llevando a cabo el remate en el primer caso, o suspendiéndolo en el segundo. Algo hay que dejar al criterio de los jueces, en estas cuestiones, en que con el certificado del secretario y los antecedentes a la vista, es imposible equivocarse.

Pero el anterior es simplemente uno de los puntos que el proyecto considera en esta materia. Aborda varios otros consagrando, para los diversos casos la jurisprudencia que tiende a dar más estabilidad a los actos jurídicos y a disminuir los efectos excesivos de nuestro régimen de nulidades. En esta parte del proyecto, como en todo el resto, las modificaciones hechas al Código, son escasísimas y simplemente en la medida de lo indispensable. Ha bastado por lo general interpretar la ley en el sentido de la jurisprudencia aludida más arriba, o en el sentido en que debe, en realidad entenderse, ligando la letra de las disposiciones y el espíritu del legislador con las necesidades generales.

Casos ha habido en que la reforma se ha hecho indispensable. Así, por ejemplo, el viejo principio de que el que contrata, debe conocer debidamente al otro contratante, falla en la práctica y no es posible que si alguien pacta de buena fe, y con justa causa de error con un individuo, al cual le falta un día para cumplir veinticinco años, y que se hace pasar por mayor de edad, sea víctima indefensa del engaño. Mayor fuerza cobra lo dicho, cuando la acción se dirige contra los sucesores en el dominio de las especies materia del contrato.

La disposición del artículo 1689, del Código Civil, según la cual la nulidad judicialmente pronunciada, da acción reivindicatoria, contra terceros poseedores; sin perjuicio de las excepciones legales, se ha entendido como una excepción al inciso 2.º del artículo 3.º del mismo Código, sobre el efecto de las sentencias, y en forma tal que puede producir y ha producido en la práctica injusticias profundas y verdaderos trastornos en negocios respetables.

Un ejemplo aclarará las ideas: Un esforzado hombre de negocios compra terrenos eriazos, les construye caminos y canales, monta en ellos una fábrica, hace con su industria que se pueblen los alrededores y valoriza inmensamente esos terrenos. Sin que él lo sepa, se produce un juicio entre dos antecesores en el dominio, y sea por conclusión, sea porque al que había sido adquirente no le importaba el asunto y se defendió mal o no se defendió, se declara que hubo nulidad en la antigua transferencia. Se demanda de reivindicación al actual propietario y éste, conforme a la doctrina corriente, no puede alegar que no hubo nulidad, aunque tenga para ello toda la razón del mundo, y está obligado a sufrir los efectos de la sentencia dictada en un juicio en que no ha sido parte. Esto, señor Presidente, no es justo ni siquiera moral.

El proyecto, acogiéndose a la frase del artículo 1689 "sin perjuicio de las excepciones legales", estima que es una excepción a ese precepto, el muy conocido del inciso 2.º del artículo 3.º del Código Civil, a que me referí antes, y establece que para que la sentencia de nulidad afecte a terceros poseedores, deberán éstos ser parte en el juicio en que se litigue sobre esa nulidad. Autoriza además a que se deduzca junto con esa acción, para evitar cualquiera duda, la de reivindicación contra dichos terceros.

He hecho antes una referencia a la nulidad en materia de sociedades anónimas. Este asunto es de una gravedad enorme, porque el que compra acciones, o acepta un puesto de director, ignora en absoluto si existe una falla en la legalización o si hay una nulidad en los aportes, y todos sabemos que enormes capitales y enormes intereses se están ligando a Compañías de ese género. En Bélgica, se ha suprimido sencillamente la acción de nulidad en sociedades de esta clase, salvo en los casos de falta de escritura auténtica o de publicidad, dejándose en su reemplazo la responsabilidad personal de los organizadores de ellas. Efectivamente, la ley belga, de 22 de Marzo de 1886, tuvo por objeto principal substituir el sistema de nulidades por otras sanciones.

En Alemania, la inscripción de una so-

ciudad en el Registro de Comercio, sólo puede tener lugar después de un examen de todas las operaciones de fundación hechas por la Asamblea General, presidida por un juez, y esta inscripción, conforme a la jurisprudencia, tiene como efecto asegurar a la sociedad una existencia legal, cubriendo todas las irregularidades que hubieran podido cometerse en su formación, sin perjuicio de las responsabilidades personales.

En Italia, el Tribunal Civil, está encargado de comprobar si se han reunido las condiciones requeridas para la constitución de la sociedad.

Inútil es continuar dando detalles de otras legislaciones. Faltaba en la muestra algo semejante y a ello tiende desde luego el artículo veinte del proyecto, que establece que la falta de entrega o la nulidad en la entrega de los aportes en un contrato consensual, y a veces solemne, como el de sociedad, pero que no es real, no acarrea la nulidad de ese contrato. A ello tiende también el artículo veintiuno, que mediante el examen de los antecedentes hechos por el Inspector General de Sociedades Anónimas, concluye con las nulidades en la legalización de la formación de ellas, reforma de sus estatutos y disolución anticipada.

He insinuado que los actuales plazos de prescripción pudieron ser aceptables, dentro de la existencia un tanto soñolienta de un siglo atrás, pero cualquiera que sea el modo como se mantengan todavía, en otros países por ese fenómeno de la lentitud, en a los avances de la ley codificada que hacía pronunciarse al gran juriconsulto Savigny, por el derecho consuetudinario, es el hecho práctico que no se avienen dichos plazos con la actividad y rapidez de la vida moderna. Así, por ejemplo, conservar los treinta años para deducir la acción de nulidad absoluta o la de petición de herencia, equivale a anular casi los efectos de alto interés público, que la prescripción debe tener y a cimentar en muchos casos los negocios y la propiedad sobre una constante tembladera.

De lo anterior, proviene la tendencia del proyecto, a acortar esos plazos para deducir acciones y también para la prescripción adquisitiva a la cual liga la extintiva el artículo 2517, del Código Civil.

Pero en realidad, la parte brava del proyecto, si se me permite esta expresión tan vulgar, es la relativa a la constitución misma de la propiedad territorial. Decía al comienzo que en los 72 años de vida que llevaba el Código Civil, no se habían realizado los ideales perseguidos por su ilustre redactor, de asentar sobre bases inmovibles la constitución de la propiedad territorial. No se ha llegado ni se llegará jamás con el régimen actual a una época en que inscripción, posesión y propiedad, sean términos idénticos.

Mi primera idea, fué consignar en el proyecto, sobre la base de nuestro sistema del Conservador de Bienes Raíces, otro que se acercara mucho al de la legalidad existente en Alemania. El Conservador, según esa idea, sería un magistrado que revisara los títulos en cada transferencia o transmisión de dominio y la inscripción se haría a favor de quién tuviese perfecto derecho a ese dominio y a la posesión correspondiente. Habría, como se comprende, apelación a la Corte respectiva de las resoluciones del Conservador.

Nos encontraríamos, sin embargo, ahora en situación parecida a la que evitó que al redactarse el Código Civil, se incorporase en sus disposiciones el régimen antedicho. He recordado lo que dijo al respecto el mensaje con que se envió al Congreso el proyecto del Código Civil. Habría alrededor de muchas inscripciones sumas dificultades y verdaderos juicios. Y fuera de esto sé perfectamente que existe un temor enorme y a la verdad en gran parte justificado, a todo lo que signifique cambiar los sistemas de nuestro viejo Código por el cual se siente más que admiración: veneración.

En estas condiciones, he creído que era mejor preparar el campo a la reforma, estudiando las fallas y dificultades que nuestro régimen actual ha presentado y sigue presentando en la práctica, y como en el caso de las nulidades, comparar y analizar las contradictorias corrientes que existen al respecto en los fallos de nuestros Tribunales y dar fuerza legal por medio de disposiciones interpretativas, a las que parecen más conformes con la lógica y con una constitución sólida de la propiedad territorial.

Como punto de partida, la verdad es que si no se examinan en forma judicial, por así decirlo, los actos jurídicos en cuya virtud se hace una inscripción, no se puede establecer a ciencia cierta, si el que inscribe debe ser en realidad el poseedor, y no puede tampoco darse en forma absoluta a la inscripción el carácter a la vez de requisito, prueba y garantía de la posesión.

Muchas de las dificultades que presenta nuestro régimen, emanan del hecho de que el que inscribe el dominio, digamos, no lo ha adquirido en debida forma y no toma materialmente la cosa que está en manos de terceros que se consideran dueños. Falta así al que ha inscrito, para la posesión de ella, el elemento que llamaban los romanos "Corpus", esto es, la tenencia material. Y hay que dar en realidad a esa tenencia toda la importancia que para la posesión quiso atribuirle el artículo 700 del Código Civil.

La posesión, dijo ese artículo, **es la tenencia** de una cosa determinada con ánimo de señor o de dueño.

Para poner en claro la transcendencia de ese punto, permítaseme un ejemplo: Hay todavía muchos inmuebles que no han sido inscritos. Pedro se presenta en Santiago, diciéndose dueño de uno de esos predios. Juan le cree y le compra el inmueble de buena fe o hay una colusión y queda con todas las apariencias de un comprador de buena fe. Se hacen las publicaciones de la primera inscripción en algún infeliz periódico de escasísima circulación en la cabecera del respectivo departamento, y los verdaderos dueños y poseedores de hecho, que puedan estar muy lejos del lugar de la publicación, no se percatan de ella. Pasan diez años y conforme a la doctrina que ha tenido tantos substentadores, Juan, que puede no haber estado jamás en el predio, ha sido el poseedor en virtud de la inscripción, su posesión tiene el carácter de regular, ha ganado el inmueble por prescripción ordinaria y desaloja y despoja a los verdaderos dueños. A estos absurdos conduce la doctrina de que la posesión de los inmuebles inscritos la da exclusivamente la inscripción.

No siempre han aceptado los Tribunales esa doctrina. Existe una sentencia muy in-

teresante, que sienta estos principios: "La inscripción exigida por la ley para perfeccionar en ciertos casos la posesión de bienes raíces o de otros derechos reales, no es por sí sola medio constitutivo, de una posesión que no se tiene, sino requisito legal para solemnizar la tenencia con ánimo de señor, la cual caracteriza únicamente la posesión, según el precepto del artículo 700, del Código Civil. Sin tenencia con ánimo, de dueño no hay posesión, y si bien es cierto que el artículo 724, exige inscripción especialmente respecto de ciertos bienes, no es menos evidente que esta formalidad, es requerida en concurrencia con el hecho y circunstancia constitutiva de la posesión, tal como se halla definida en el citado artículo 700. Otra interpretación conduce al absurdo jurídico de que cualquier poseedor de propiedad no inscrita, aun cuando ejerza el pleno goce tranquilo y no interrumpido de sus bienes, sin desapoderamiento alguno, puede perder su posesión, porque otra persona, sin conocimiento del poseedor, verifica la inscripción de un título otorgado por un tercero".

Distinguidos profesores universitarios de la escuela moderna, como por ejemplo los señores Juan Esteban Montero y Oscar Dávila, opinan de igual modo. El señor Dávila, comentando la sentencia referida, ha dicho: "La inscripción es un ropaje, una vestidura representativa de la posesión, pero no puede mantenerse en pie si le falta el cuerpo que debe sostenerla, y ese cuerpo **es el hecho de la posesión**".

El mismo señor Dávila recuerda las objeciones que se hacen a esta doctrina fundada en la parte del mensaje con que se presentó el Código Civil, relativa a la tradición, y le opone esta otra parte relativa, precisamente, a la posesión: "Toda posesión es esencialmente caracterizada por la realidad o la apariencia del dominio; no es poseedor de una finca **si no el que la tiene como suya**, sea que se halle materialmente en su poder, o en poder de otro que le reconoce como dueño de ella".

Va, pues, en buena compañía el proyecto al establecer, como una de sus indispensables bases, que para la posesión de

los bienes raíces, no basta la simple inscripción, sino que debe ir ésta acompañada también de la tenencia material en la forma determinada en el artículo 700 del Código Civil, esto es, ejercitada personalmente o por otra persona que tenga el inmueble en lugar o a nombre del poseedor.

Frente a lo dicho tenemos otra situación que debe contemplarse. Una doctrina apoyada en numerosas sentencias y contra la cual han reaccionado felizmente los Tribunales en los últimos años, hace prácticamente imprescriptibles los inmuebles inscritos. Interpretándose los artículos 696, 724 y 728 del Código Civil en forma enteramente desconectada de otras disposiciones y confundiendo el modo de adquirir tradición con el modo de adquirir prescripción, se estima por los sostenedores de dicha teoría que la posesión, como el dominio, debe transferirse de un poseedor inscrito a otro poseedor inscrito, sin solución de continuidad alguna, y que si ha quedado sin cancelarse o se ha cancelado mal la antigua inscripción, el que la tenía a su favor o sus causa-habientes continúan de poseedores del inmueble y no hay prescripción posible en contra de ellos. Se entiende también dentro de la antedicha teoría que al decir el artículo 2505 del Código Civil que contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo, es necesario que el nuevo título haya emanado del anterior poseedor y se haya hecho así la cancelación del primero.

Con semejante sistema, si por falta de diligencia, por descuido o por alguna dificultad quedó sin cancelar una inscripción en 1930, quinientos años más tarde, aunque el inmueble haya estado en manos de múltiples adquirentes y se hayan efectuado innumerables operaciones e inscripciones con respecto a él, los sucesores del primitivo poseedor han sido los únicos que, sin necesidad de ver siquiera el inmueble, han seguido poseyéndolo y quedan en condiciones de reclamar el dominio, porque no ha corrido prescripción durante quinientos años.

El sabio autor del Código Civil no pudo

consignar semejante absurdo. La disposición del artículo 728 de ese Código parece a primera vista muy terminante. Dice así: "Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, o por decreto judicial".

Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente".

Su rigor está, sin embargo, atenuado, desde luego, por el artículo 730 que preceptúa lo siguiente: "Si el que tiene la cosa en lugar y a nombre de otro, la usurpa dándose por dueño de ella, no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por otra, a menos que el usurpador enajene a su propio nombre la cosa. En este caso, la persona a quien se enajena adquiere la posesión de la cosa y pone fin a la posesión anterior".

"Con todo, si el que tiene la cosa en lugar y a nombre de un poseedor inscrito, se da por dueño de ella y la enajena, no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por otra, sin la competente inscripción".

La Excmo. Corte Suprema ha declarado ya en diversas oportunidades que la competente inscripción no es la que procede del anterior poseedor cuya inscripción no ha sido debidamente cancelada, sino la que se hace en el Registro respectivo y por el funcionario respectivo.

Tenemos, entonces, que si alguien tiene materialmente un inmueble, se da por dueño de él, lo enajena y la enajenación se inscribe, se verifica el caso de excepción del artículo 730 del Código Civil. Y hay más todavía: al preceptuar el artículo 2505 que contra título inscrito no corre prescripción sino en virtud de otro título inscrito, no establece que este último debe emanar del poseedor anterior inscrito, porque entonces se habría cancelado debidamente la inscripción antigua, existiría el modo de adquirir tradición y no habría para qué considerar prescripción alguna. Al emplear la ley la expresión "contra un título inscrito", pone en pug-

na una antigua inscripción vigente con una nueva inscripción, y es natural entonces que la antigua inscripción no haya sido debidamente cancelada.

La importancia que todo esto tiene, es la de que se da aplicación práctica a la prescripción a favor de los adquirentes de los predios. Con la teoría contraria a la expuesta, lo repito, la falta de una inscripción que debió hacerse, o la vigencia indebida de otra o la nulidad de una tercera, pueden deparar a antiguos adquirentes de buena fe desposeídos de sus predios sin esa defensa tan lógica y en la realidad de orden público de la prescripción.

Las últimas sentencias de la Excm. Corte Suprema sobre la materia, consagran la doctrina que he esbozado tan ligeramente y ponen a cubierto a la propiedad territorial de viejas omisiones, de errores en las inscripciones y de antiguas nulidades que las hagan caducar.

El proyecto que he presentado interpreta la ley en el sentido esas últimas sentencias, a fin de involucrar su doctrina en nuestro derecho, porque, como lo dije, hay en sentido contrario muchas otras sentencias y, lo que es peor, una corriente muy fuerte que acoge sus principios con perjuicio evidente para la solidez de la constitución jurídica de la propiedad territorial.

Veo el argumento contrario. Si se debilita el mérito de la inscripción, se facilita el despojo a los verdaderos dueños. Un prestigioso profesor de derecho, cuyas opiniones he citado, contesta ese argumento con las siguientes ideas: Desde el instante en que se establece que la posesión regular requiere no solamente la inscripción, sino también la tenencia material del inmueble, a nadie se le puede tomar su propiedad sin que lo sepa muy bien, y si el que se cree dueño no reclama, es porque no es tal dueño o porque quiere abandonar sus derechos. Y puede alegarse todavía, que peor resulta, en todo caso, la casi imprescriptibilidad de los bienes raíces y el ataque realizado con tanta frecuencia contra adquirentes de buena fe, que han valorizado muchas veces la propiedad con ingentes sacrificios y que se

encuentran amenazados de perderla por causas de que no tienen la menor culpa y que son hijas principalmente de un régimen defectuoso y demasiado inseguro.

Largo sería entrar en mayores detalles acerca de los principios que informan el proyecto. Comprendo que una materia de tanta trascendencia exige un estudio muy detenido, y presento dicho proyecto como una simple base para ese estudio. Yo mismo tengo dudas acerca de una de sus disposiciones, la del artículo 3.º que interpreta los preceptos de los artículos 716, 2505 y 2510 del Código Civil, en el sentido de que este último constituye una excepción a la regla del artículo 2505, según la cual no corre prescripción adquisitiva contra título inscrito. Acaso basten para la prescriptibilidad que se persigue las demás disposiciones del proyecto, y puede argumentarse contra el referido artículo tercero que si alguien adquiere ahora un inmueble, debe hacerlo con un título que lo habilite para inscribir, y que si no se efectúa la inscripción, debe proceder a regularizar sus títulos y entablar, en caso necesario, las acciones que le correspondan. He consignado, de todas maneras, el antedicho artículo 3.º, para que si el proyecto tiene la suerte de ser estudiado, considere la Comisión respectiva su conveniencia o inconveniencia y ampare de algún modo la situación de los que por no haberse inscrito algún título de ellos o de sus antecesores en el dominio, se encuentran en desmedradas condiciones, aunque hayan tenido materialmente el inmueble durante largos años y hayan pagado íntegramente su predio en el caso de venta o lo hayan recibido en legítima adjudicación.

Agregaré muy ligeramente que en el choque entre los artículos 724, por una parte, y 729 y 925 del Código Civil, por otra, el proyecto opta por declarar que el que toma con ánimo de señor o dueño, pero sin inscripción, la tenencia de un inmueble cuyo dominio no ha sido tampoco inscrito antes, adquiere la posesión irregular de él.

Y para que, como lo quiso el legislador, quede la propiedad territorial con todas sus cargas a la vista, añade el proyecto

que deberán inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces las servidumbres prediales que se constituyen por escritura pública y los fallos judiciales que declaren la existencia o prescripción u ordenen la constitución de ellas.

Y para terminar, agregaré también que el proyecto procura concluir con las dificultades que una mala interpretación de la ley y de sentencias de la Excm. Corte Suprema, crea para la expresión del consentimiento de las sociedades anónimas y de otras personas jurídicas en las enajenaciones de bienes raíces.

Estas son, señor Presidente, las ideas o principios que sirven de base al proyecto. Lo entrego a la benévola consideración de mis colegas y me permito pedir que se le estudie por la Comisión respectiva.

Mis honorables colegas, los miembros de la Comisión, con mayores conocimientos y criterio que yo, aprovecharán lo que haya de utilizable en el proyecto, si es que hay algo que pueda servir, rechazarán lo que no lo sea, y se servirán proponer en su reemplazo otras disposiciones u otro proyecto.

Lo importante es que no sigamos bajo un régimen de nulidades excesivas, de plazos que llegan a parecer interminales para las prescripciones y de graves desconcertos en la constitución jurídica de la propiedad territorial.

El proyecto es muy corto, como que consta solamente de 21 artículos, y me permito pedir que se le inserte en el Boletín de la presente sesión.

El señor **Cabero** (Presidente).—Se procederá en la forma que desea el señor Senador.

—El proyecto a que se refiere el señor Senador dice así:

Proyecto de Ley sobre Régimen de la Propiedad Territorial, Nulidades y Prescripciones

Artículo 1.º Interpretanse las disposiciones del Código Civil relativas a la posesión de los bienes raíces a los modos de

adquirirla y de perderla y a la prescripción de esos mismos bienes, de conformidad con las reglas siguientes:

1.ª Para la posesión de los inmuebles no basta la simple inscripción en los Registros del Conservador de Bienes Raíces; es necesario también la tenencia material, en la forma determinada por el artículo 700 del Código Civil.

Lo dicho en el inciso precedente es sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso 1.º del artículo 688 y en el artículo 718 del mencionado Código.

2.º Los títulos traslativos de dominio que no estuvieren comprendidos en la enumeración del artículo 704 del Código Civil y que hayan sido inscritos en el Registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces, dan, con la concurrencia de los demás requisitos legales, la posesión regular de los bienes inmuebles y habilitan consiguientemente para adquirir el dominio de esos bienes por prescripción ordinaria, aun cuando exista una inscripción anterior que no se hubiere cancelado o cuya cancelación no se hubiere efectuado debidamente.

No se opone a la posesión regular y a la prescripción a que se refiere el inciso precedente, el hecho de existir un título anterior injusto del tradente o de sus causantes, a menos que el poseedor agregue a la suya la posesión viciada por ese título.

3.ª El que, fuera del caso previsto en el inciso 1.º del artículo 730 del Código Civil, toma con ánimo de señor o dueño, pero sin título inscrito, la tenencia de un inmueble cuyo dominio no ha sido tampoco anteriormente inscrito, adquiere la posesión irregular de él.

Artículo 2.º Lo dicho en el artículo 1.º se aplica, en lo que sea conforme con la naturaleza de ellos, a los derechos reales constituídos en los bienes raíces, con las excepciones contenidas en los números 1.º y 2.º del artículo 3512 del Código Civil.

Artículo 3.º Interpretase los artículos 716, 2505 y 2510 del Código Civil, en el sentido de que las disposiciones de este último constituyan una excepción al precepto del segundo.

Artículo 4.º Modificase en la siguiente forma el artículo 924 del Código Civil:

Artículo 924. La posesión de los derechos de censo e hipoteca se probará por la inscripción. La del dominio y demás derechos reales inscritos, se puede probar por la inscripción unida a los hechos a que se refiere el artículo siguiente. La inscripción, en este último caso, hace presumir por sí sola la posesión, salvo prueba en contrario.

Artículo 5.º Redúcese respectivamente a ocho y quince años los plazos de la prescripción extintiva para las acciones ejecutivas y ordinarias, a que se refiere el artículo 2515 del Código Civil.

Redúcese a veinte años los plazos de treinta años para las prescripciones adquisitivas o extintivas o para deducir acciones que consignan el Código Civil y las demás leyes que en esta materia se remiten a él. Se incluyen en esa reducción los plazos a que se refieren los incisos finales de los artículos 1692 y 2520 del Código Civil.

No podrá pedirse después de veinte años de ejecutado el acto o celebrado el contrato nulo, la rescisión a que se refiere el inciso 3.º del artículo 1691 del referido Código, aun cuando el cuadrenio aludido en esa disposición caiga total o parcialmente fuera de dichos veinte años.

Con todo, si la nulidad proviene de una incapacidad por menor edad o si se suspende una prescripción o un plazo para deducir acción por ese motivo, se aumentarán los veinte años por el tiempo que sea menester para que el menor disponga del cuadrenio, con el fin de deducir acción rescisoria en los casos de los artículos 1691 y 1692 del Código Civil, o para que pueda en otros casos deducir sus demás acciones. En este último evento tendrá el plazo de un año para hacer valer esas acciones, a contar desde el día en que llegue a la mayor edad.

La prolongación de plazo a que se refiere el inciso anterior, no pasará en caso alguno de veintiséis años.

Artículo 6.º Las escrituras públicas de constitución de servidumbres y los fallos judiciales que declaren la existencia de prescripción u ordenen la constitución de ellas, deberán inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conserva-

dor de Bienes Raíces del respectivo departamento.

Artículo 7.º Interpretase el artículo 1689 en relación con el inciso 2.º del artículo 3.º del Código Civil, de conformidad con las siguientes reglas:

1.ª Para que la nulidad afecte a terceros poseedores, deberán éstos ser partes en el juicio en que se litigue sobre esa nulidad.

2.º Puede deducirse la acción reivindicatoria contra dichos terceros conjuntamente con la de nulidad contra los que intervinieron en el acto o contrato nulo.

Artículo 8.º Interpretase el núm. 3.º del artículo 1464 en relación con el artículo 1810 del Código Civil, en el sentido de que el objeto ilícito establecido por la primera de esas disposiciones se refiere al perfeccionamiento de la enajenación por el modo de adquirir y no a un simple título traslativo de dominio. No es nula así la compraventa de un inmueble otorgado durante la vigencia de embargos o prohibiciones de enajenar y gravar sobre ese inmueble, pero que ha sido inscrita en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces después del alzamiento de dichos embargos o prohibiciones.

Artículo 9.º Antes de verificarse una pública subasta o una enajenación forzada en juicio ejecutivo o concurso, se certificará de oficio por el secretario o actuario y sin necesidad de notificaciones, qué diligencias se han efectuado.

El juez o el árbitro liquidador o partidor, con ese certificado a la vista y en forma inapelable y que no necesita tampoco notificaciones, declarará en el momento de la subasta si se han cumplido o no los requisitos legales. En el primer caso, la llevará a efecto, y en segundo, deberá suspenderla.

La antedicha resolución tiene el mérito de cosa juzgada con respecto de toda persona.

Artículo 10. Reemplácese el inciso 2.º del artículo 1754 del Código Civil, por el siguiente: "Deberá suplirse por el Juez el consentimiento de la mujer menor de veintin años o que estuviere imposibilitada de manifestar su voluntad. La mujer menor de veinticinco años pero mayor de veintuno, podrá prestar por sí misma el con-

sentimiento. No es necesaria la pública subasta para la enajenación de los bienes raíces de la mujer casada, aun menor de edad”.

Interprétase la actual disposición del referido inciso 2.º del artículo 1754, en el sentido de que no ha sido necesaria la pública subasta para la enajenación de los bienes raíces de la mujer casada menor de edad.

Artículo 11. Interpretétese el artículo 1754 en relación con los artículos 1750 inciso 2.º, y 1751 del Código Civil, en el sentido de que las hipotecas constituidas sobre los bienes raíces de la mujer con autorización judicial, valdrán aunque se caucione con esas hipotecas obligaciones contraídas por el marido y que afecten a la sociedad conyugal.

Artículo 12. Interpretétese también el artículo 1754 del Código Civil, en el sentido de que no se aplica esa disposición a las cuotas o derechos hereditarios de una mujer casada, aunque haya bienes inmuebles en la sucesión de que se trata.

Artículo 13. Modifícase en la siguiente forma la última parte del artículo 1685 del Código Civil: “La aserción de mayor edad o de no existir la interdicción u otra causa de incapacidad, inhabilitan al incapaz para obtener el pronunciamiento de nulidad respecto de las demás personas que han intervenido en el acto o contrato y que han obrado de buena fe y con justa causa de error”.

Artículo 14. El viudo que vendiere bienes raíces adquiridos durante la sociedad conyugal, ocultando el hecho de pertenecer también a herederos de su mujer, será castigado por el delito de estafa.

Artículo 15. Interpretétese el artículo 437 en relación con los artículos 338, 340 y 342 del Código Civil, en el sentido de que el designado como tutor o guardador general de un impúber, continúa como guardador de él cuando ha llegado a la pubertad, sin perjuicio del derecho del menor púber de solicitar la designación de otra persona, cuando la guarda no es legítima.

Artículo 16. Interpretétese los artículos 686, 688, 1793 y 1801 del Código Civil, en el sentido de que son válidos los actos de

disposición que el heredero ejecute con respecto a su cuota o derechos hereditarios, antes de efectuarse las inscripciones prevenidas en el mencionado artículo 688, aun cuando en la sucesión existan inmuebles. Interpretétese también, los referidos artículos en el sentido de que son igualmente válidos esos actos de disposición con respecto a bienes determinados de la herencia, aun cuando sean raíces. En ese último caso y dentro siempre de la interpretación, la persona con la cual se celebran dichos actos sólo podrá exigir la entrega de los bienes determinados, materia de ellos si se adjudican al que dispuso de esos bienes o si por no haber otros herederos pasan de hecho al dominio de éste. Lo anterior no obsta al ejercicio de los demás derechos del que contrató con el heredero.

Para la tradición de los inmuebles hereditarios son siempre indispensables los requisitos que exige el artículo 688 del Código Civil.

Artículo 17. Interpretétese los artículos 2397 y 2424 del Código Civil, en el sentido de que después de celebrados los contratos de prenda e hipoteca y de constituidas esas cauciones, puede el deudor vender o dar en pago al acreedor prendario o hipotecario los bienes que constituyen la caución o celebrar con él otros actos de disposición de dichos bienes, sin necesidad de las formalidades a que se refiere el inciso 1.º del mencionado artículo 2397.

Artículo 18. Si en la diligencia de una aceptación de cargo, falta la expresión de haberse jurado desempeñarlo fielmente o de desempeñarlo en el menor tiempo posible, se presumirá haberse prestado ese juramento por el solo hecho de la aceptación y no habrá nulidad.

Artículo 19. El consentimiento de la institución en la enajenación de bienes raíces o de derechos inmuebles pertenecientes a sociedades anónimas o a corporaciones o fundaciones de beneficencia que se hace por intermedio del gerente de dichas sociedades o del representante legal de las expresadas corporaciones o fundaciones, no necesita expresarse por medio de escrituras públicas previas de mandato. Basta insertar en la escritura pública de compraventa,

el respectivo acuerdo del Directorio, y cuando ha sido necesario, de la asamblea de accionistas o de la sala, y justificar la personería de los directores que tomaron el acuerdo y del gerente o representante legal que comparece, copiando estos antecedentes de los libros respectivos. Las personerías pueden tomarse también de las escrituras públicas a las cuales hayan sido reducidas.

Artículo 20. Interpretase los artículos 2053, 2055 y 2057 del Código Civil en el sentido de que el hecho de quedar sin efecto la entrega de los aportes por nulidad, reivindicación u otra causa, no acarrea la nulidad de la sociedad.

Artículo 21. Agrégase a la ley número 4,404, lo siguiente:

TITULO VIII

De la vigilancia de las legalizaciones

Artículo 43. En los casos de formación de sociedades anónimas, disolución anticipada de ellas y reforma de sus estatutos, no podrán dichas sociedades empezar sus operaciones ni entrarán a regir la disolución anticipada o las reformas, sin una declaración escrita del Inspector General de Sociedades Anónimas que previo examen de los antecedentes, exprese que se han cumplido en la legalización todos los requisitos legales.

La referida declaración será un medio de prueba que no podrá contrarrestarse por otros.

El señor **Cabero** (Presidente). — El proyecto que el honorable Senador ha enviado a la Mesa, se enviará en informe a la Comisión de Legislación y Justicia.

El señor **Barahona**. — Doy las gracias al señor Presidente.

El señor **Azócar**. — En el período pasado, tuve ocasión de formular observaciones sobre varias de las importantes materias que ahora ha considerado el honorable Senador que deja la palabra.

Puse de manifiesto la necesidad que hay de modernizar nuestro actual régimen hipotecario que, por cierto, tiene todos los

inconvenientes que ha indicado el honorable Senador. Hablé en el sentido de que es necesario cambiar nuestro sistema hipotecario por el sistema australiano o por el sistema alemán, según el cual, basta la sola inscripción para ser dueño indiscutible de una propiedad; el que tiene un título inscrito, es dueño de la propiedad. Con ese sistema, no pueden producirse juicios de nulidad ni de reivindicación, o sea, se crea un régimen de absoluta certidumbre a la propiedad, de que, por desgracia, adolecemos.

Hace pocos días, conversaba con un caballero extranjero que deseaba adquirir en Chile grandes extensiones de tierras agrícolas, y no se interesaba tanto por que le informara sobre la buena calidad de las tierras, cuanto sobre la constitución jurídica de la propiedad entre nosotros. Yo adquiriré tierras, me dijo, si hay la certeza de que no me las quitarán después, pues, me han dicho que en este país no hay seguridad en el dominio de una propiedad. ¡Tiene muchos adeptos la doctrina de la reivindicación!

Según el principio económico moderno, es necesario revolucionar los principios que rigen el dominio de los inmuebles en el sentido de facilitar su transferencia para los efectos del crédito. Pero aquí en Chile, hacer una transferencia, es una obra de romanos; tal vez, por aquello de que en esta materia aun nos regimos por los mismos principios jurídicos de la antigua Roma, ya que bien poco es lo que hemos avanzado en esta materia en la legislación. De ahí que los abogados no se ponen nunca de acuerdo acerca de la situación jurídica de los títulos de una propiedad. Hay casos en que unos mismos títulos pasan por las manos de veinte, de treinta o de cuarenta abogados, y uno de ellos, tal vez el último que los ha revisado, les encuentra un defecto insubsanable que los demás no habían descubierto.

Así como el honorable Senador citaba un ejemplo de un caso jurídico de esta naturaleza, yo puedo, a mi vez, citar otro caso que dentro de mis actividades profesionales me ha ocurrido con relación a los títu-

los de una propiedad. En la Caja de Crédito Hipotecario se estudiaron varias veces esos títulos, y en el último informe de su Fiscal, éste decía que, como eran tan conocidos, no necesitaban ya mayor estudio para reconocerlos como buenos. Pues bien, tratándose poco después de la transferencia de la propiedad respectiva, no faltó un abogado, que intervino en la negociación, más acucioso que los demás, que les encontrara un vicio que se conceptuó grave, por lo cual no se pudo finiquitar el negocio de esa propiedad cuyos títulos antes habían sido encontrados buenos por todos los Bancos hipotecarios. Y esa propiedad, no pudo entrar al mercado.

Más grave aún es lo que ocurre con la tramitación de los préstamos.

Como saben mis honorables colegas, el Senador que habla ha abogado siempre por que se den facilidades a los agricultores para sus préstamos, para que las instituciones que los hacen, no demoren su tramitación, etc., etc. Pues bien, es corriente que pasen cinco o seis meses y los préstamos no se otorgan; no por culpa, por cierto, de los Bancos ni de sus abogados, sino de nuestro régimen, de nuestra legislación, que los dificultan en forma tal, que las operaciones terminan cuando ya el interesado no necesita el préstamo.

Aplauso sobremanera que el honorable señor Barahona haya traído a los debates del Senado esta importante materia, y de desear sería que su iniciativa provocara la solución del problema.

Por mi parte, con ideas más avanzadas que el señor Senador, creo que debemos adoptar los sistemas modernos que tan buenos resultados han producido en muchos países, especialmente en los agrícolas.

Esos sistemas, como he dicho, son el australiano o el alemán, en que basta la inscripción para dar absoluta certidumbre a la propiedad y, por consiguiente, a las hipotecas que la gravan.

Entre nosotros no hay las debidas facilidades para los créditos hipotecarios, porque siempre se piensa en el temor de que éstos queden anulados por vicios ocultos en el título del que aparece solicitándolos. Por la misma razón, y como el interés del dine-

ro guarda proporción con la seguridad de su inversión, en estas operaciones el interés que cobran los particulares sube al diez o doce por ciento, y, por su parte, los Bancos prefieren otros negocios más claros y fáciles.

De ahí que se haya ideado una doctrina moderna de certidumbre para la propiedad, más acorde con la economía y la jurisprudencia; aspectos ambos que deben considerarse en esta materia para facilitar las operaciones, y para que no haya necesidad de estar considerando la interpretación dada por la Corte a tales o cuales disposiciones legales pertinentes.

Yo, como radical, deseo para estos inconvenientes, un remedio también radical, que termine con esta serie de pleitos.

El señor **Hidalgo**. — Lo radical sería concluir con el derecho de propiedad.

El señor **Azócar**. — A mi juicio, debemos implantar en nuestro país un sistema moderno que garantice su derecho de dominio, al que tiene título inscrito, sin quedar expuesto a que se lo anulen; lo mismo que dé al acreedor la seguridad de que la inscripción de la hipoteca no va a desaparecer por un vicio de nulidad del título del que aparecía como propietario, sino que en todo caso, el acreedor pueda estar cierto de recibir el pago de su capital con los intereses respectivos.

Por eso, repito que me alegro que el honorable señor Barahona haya traído al Senado una cuestión que es de transcendental importancia, y sería muy útil que la Comisión de Legislación y Justicia tomara como base este proyecto, estudiara a fondo el problema, para que de esta iniciativa del honorable Senador saliera una solución conveniente.

Entiendo que el Gobierno participa de esta opinión; por lo menos así he podido apreciarlo por conversaciones que he tenido con personas del Gobierno que desean que se modernice nuestro régimen hipotecario.

Esta sería la ocasión de hacer una gran obra en ese sentido, obra que el país sabría apreciarla y reconocerla.

El señor **Barahona**. — Como lo dije hace

que querría la abolición del derecho de proponer al Senado el cambio del sistema existente en nuestro país por el que está establecido en Alemania.

Fuera de que siempre se tiene temor a las medidas radicales...

El señor **Hidalgo**. — No tanto, honorable Senador.

El señor **Barahona**. — Para Su Señoría un momento, no ha sido mi intención propiedad, como lo acaba de manifestar, no habría ese temor.

Fuera de que siempre se tiene algún temor a las medidas radicales, repito, la razón que tuve para no atreverme a proponer este cambio fué, en primer lugar, el inconveniente de implantar un nuevo sistema sin un ensayo previo. Porque puede un sistema ser bueno en Alemania; pero, ¿dará buenos resultados en Chile? No lo sabemos. Bien puede ser que lo que en Alemania calce bien, a nosotros nos quede grande.

Por otra parte, debemos considerar que aquel sistema es perfecto allá porque cada inscripción es materia de un verdadero estudio jurídico de parte del registrador. Las mismas observaciones que hace a los títulos el fiscal de la Caja en nuestro país, las haría el registrador del sistema alemán si se implantara en Chile; y en tal caso, ten-

driamos discusiones y pleitos alrededor de las inscripciones.

Estas razones me aconsejaron proponer un perfeccionamiento de lo existente entre nosotros, digamos, subir un escalón, antes de llegar al sistema definitivo.

Una vez que se haya consolidado más el dominio, entonces se podrá aplicar, sin perturbaciones, el sistema más perfecto.

Deseaba hacer estas últimas observaciones, y al mismo tiempo, manifestar que me complace que mi estimado amigo el honorable señor **Azócar**, piense como yo en esta materia.

El señor **Cabero** (Presidente). — Ofrezco la palabra.

Ofrezco la palabra.

Terminados los incidentes.

Como no hay tabla de materias, es necesario levantar la sesión; pero, antes de hacerlo, quiero rogar a las Comisiones que se constituyan lo más pronto posible, a fin de que mañana a las 3 de la tarde, alcancen a reunirse los señores Presidentes de Comisiones para formar la tabla de negocios que debe tener el Honorable Senado.

Se levanta la sesión.

—**Se levantó la sesión.**

Antonio Orrego Barros,
Jefe de la Redacción.