

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

REFLEXIONES SOBRE UNA ESCRITURA PÚBLICA HISTÓRICA(*) (128) *Hipoteca sobre la Casa de Gobierno*

IGNACIO M. ALLENDE

Por referencias del estudioso registralista don Tomás Hipólito Greco, tomamos conocimiento de la histórica escritura rotulada Hipoteca sobre el Palacio de Gobierno, y a través de una fotocopia que el mismo señor Greco deferentemente nos facilitó, nos abocamos a reflexiones sobre el cómo y el porqué llegó a formalizarse una garantía de esta índole sobre un inmueble tan elocuentemente fuera del comercio.

Incluso comenzamos a borrar las primeras líneas de este trabajo que luego interrumpimos cuando apareció en la Revista del Notariado(1)(129) un cautivante artículo del escribano J. Eduardo Scarso titulado: "El ocaso de la Confederación Argentina."

En la segunda parte de la citada publicación, Scarso efectúa detalladas e interesantísimas consideraciones sobre el edificio, sobre la destacada y polifacética personalidad del escribano Casiano Calderón y referencias a la "hipoteca" sobre el Palacio de Gobierno, señalando que al año siguiente de otorgada la escritura, ésta fue declarada nula, aun cuando no ahondaba en el análisis de tal desenlace, conocedor de la investigación que un colega suyo, descendiente del ministro del Castillo está realizando.

Mientras tanto y no conociendo los resultados de la referida investigación, me permito las siguientes reflexiones sobre el cómo, el porqué y los alcances jurídicos de la insólita "hipoteca".

Escritura pública histórica e insólita la que el 12 de diciembre de 1861, en la ciudad de Paraná, por aquel entonces capital provisoria de la Confederación Argentina, otorgó el escribano don Casiano Calderón.

Es de figurar el estupor del escribano Calderón cuando recibió el oficial encargo de preparar una escritura de hipoteca que otorgaría el Gobierno Nacional Argentino a favor de Angel Brugo y Cía. sobre el Palacio de Gobierno, garantizando el pago de deudas por la cantidad de 36.969 pesos con 78 céntimos, moneda boliviana.

Después de producida la revolución del 11 de setiembre de 1852, transcurrió casi una década hasta el 17 de setiembre de 1861. Buenos Aires, el Estado rebelde, se reincorpora al seno de la República.

Félix Luna(2)(130) señala que Buenos Aires adquirió en esos años un ritmo sorprendente, mientras que la Confederación languidecía, y transcribe este comentario del diario "La Tribuna" de 1857 con motivo de la inauguración del Ferrocarril Oeste. "¿Y éste es el adelanto de los trece pueblos? Algunos ranchos para comandancia, seis vaporcitos, cuatro escuelas, dos iglesias.

"En cambio, nosotros tenemos nuestro muelle, nuestros ferrocarriles, nuestras aduanas, nuestros cientos de escuelas, nuestros grandes molinos, además del estado moral y de la educación del pueblo."

Pese al incierto resultado militar de la batalla de Pavón, Mitre queda como vencedor sobre Urquiza, y se produce de hecho la disolución de los poderes nacionales al delegar las provincias - excepción hecha de Entre Ríos - en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Mitre poderes de Director Provisorio.

El 14 de diciembre, Mitre, en su carácter de gobernador de Buenos Aires y jefe del ejército triunfante y en nombre de ocho provincias, desconoció a Entre Ríos el derecho a incautarse del territorio federalizado y a convertirse en depositario de los bienes de la Nación situados en este lugar, y a retener las aduanas establecidas en su territorio hasta que se arreglase la deuda pendiente con la provincia, y reclamó asimismo la entrega de la escuadra nacional.

Entre Ríos se avino días antes. El 5 de noviembre Derqui renunciaba al cargo de presidente de la República; pero pese a los avances de los nuevos comisionados nacionales, Paraná no se desentendió de sus últimas responsabilidades ante la Nación.

Y si ello así ocurrió fue porque tras la renuncia de Derqui el vicepresidente, general Juan Esteban Pedernera, asumió el ejercicio de la presidencia, cuando frente a lo inevitable se hubiese justificado una vacancia de la primera magistratura.

En el ya veterano general Pedernera, el cumplimiento estricto del deber hasta las últimas consecuencias formaba un distintivo de su preclara personalidad y las más duras pruebas de ello las había exhibido a lo largo de una azarosa trayectoria. Noventa años vivió Pedernera como si su longevidad fuera otra obligación para con su patria, y como si anhelara antes de morir presenciar la consolidación de la República a lo largo de las presidencias de Mitre, Sarmiento, Avellaneda y Roca.

Hombre del libertador San Martín, participa a lo largo de todas las campañas de Chile y Perú, siendo de los últimos en regresar a Buenos Aires después de ser lanceado en Miranave. Fue hombre del general Paz, en San Roque y La Tablada y de Lavalle hasta Famaillá, y después todavía hasta que quedó al frente de un puñado de legionarios y con el cadáver de su jefe.

Cuando el escribano Casiano Calderón hubo de requerir los recaudos legales pertinentes para extender la escritura hipotecaria encomendada, recibió el siguiente acuerdo y decreto de fecha 9 de diciembre de 1861 (quizás el postrero) suscripto por el general Pedernera, tercero y último presidente de la República escindida: "Departamento del Interior - Paraná, Diciembre nueve de mil ochocientos sesenta y uno - El vicepresidente de la República en Ejercicio del Poder Ejecutivo: Considerando: Primero: Que el actual Ministro de Hacienda Don Vicente del Castillo ha contraído bajo su responsabilidad varios empréstitos para atender a las urgencias del Estado, y no siendo justo que los servicios desinteresados de dicho funcionario, sean desatendidos por el Gobierno ni que deba responder con su peculio a obligaciones contraídas a nombre del Gobierno. Oído el Consejo de Ministros. Acuerda y Decreta. Artículo Primero: Constitúyese en formal hipoteca el Palacio de Gobierno con todos sus enseres al pago de la cantidad de treinta y seis mil novecientos sesenta y nueve pesos, setenta y ocho céntimos a que ascienden los créditos contraídos por S.E. el señor Ministro de Hacienda Don Vicente del Castillo. Artículo Segundo: Comuníquese por el Ministerio del Interior esta resolución al Excmo.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Gobierno de la Provincia de Entre Ríos, adjuntándole una relación detallada de los compromisos a que se refiere el presente acuerdo, rogándole se sirva amortizar con los fondos de la Provincia las cantidades a que asciende dicho empréstito. Artículo tercero: Queda a cargo de la Nación indemnizar a la Provincia de Entre Ríos de las erogaciones que haga con este objeto. Artículo cuarto: Comuníquese y dése al Registro Nacional. Pedernera: .Nicanor Molinas; José S. de Olmos; Vicente del Castillo. Es copia del original: Salvador Ezpeleta."

Dos días después de la firma de la histórica e insólita escritura pública, Pedernera accede a entregar la escuadra, promete hacer lo propio con las aduanas situadas en su territorio a la primera autoridad nacional que se instale, y pone a disposición de los comisionados nacionales los archivos de la Confederación Argentina.

Es por esta última razón que la comentada escritura del escribano Casiano Calderón firmada en Paraná pasa a los archivos del Registro de Hipotecas de la Ciudad de Buenos Aires, y hoy se encuentra en testimonio en el edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.

Resulta interesante imaginar y discurrir acerca de cómo el profesionalismo del escribano Calderón debió haberse agudizado al momento de la redacción de una escritura, que a la vez de tener reservada un destino histórico tenía la alternativa de ser nula de no mediar pericia e imaginación.

En efecto, a tenor del acuerdo de ministros y decretos del Poder Ejecutivo, se trataba de hipotecar el Palacio de Gobierno, hecho que implicaba el otorgamiento de un acto jurídico nulo desde el momento que la cosa o el objeto hipotecado obviamente se hallaba fuera del comercio, sin haber sido desafectado previa y legalmente de su prominente destino.

Los principios generales del acto jurídico, en lo fundamental, debieron ser en 1861 los mismos que poco tiempo después Vélez Sársfield consagró en su Código y específicamente en el artículo 953, "El objeto de los actos jurídicos deben ser cosas que están en el comercio."

Obsérvese que el escribano Casiano Calderón en su escritura no hace mención alguna respecto de la venta del Palacio de Gobierno para el caso de falta de pago o incumplimiento del deudor, que lo es el Estado; establece sí, y tan sólo, una restricción de dominio textualmente expresada en la escritura de este modo: "Bajo de cuyos conceptos y de no hallarse el Palacio de Gobierno con gravamen alguno en el Libro primero de hipotecas de mi cargo, asegura el Señor otorgante que no será enagenado por ninguna autoridad ni se dispondrá de él mientras permanezca afecto al pago de la suma de 36.969 pesos con 78 céntimos moneda boliviana e intereses vencidos y que se vencieran bajo la pena de nulidad de lo que en contrario se haga y antes bien pueda sacarse de tercero o más poseedores para que siempre se encuentre firme esta garantía hasta la solución total de esta deuda Nacional ordenándose den testimonios correspondientes a los interesados para su resguardo."

Cabe poner en relieve, que en esa difícil coyuntura profesional Casiano Calderón, como escribano, no actuó contra la ley ni contra los principios generales del derecho, pues sin objetar el acuerdo de ministros y decreto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

del Poder Ejecutivo que resolvió la constitución de la "hipoteca" sin desafectar previamente el destino público del inmueble, se limitó a transcribirla en su escritura; pero en la parte dispositiva o declarativa - en definitiva - constituyó una inhibición voluntaria por parte del Estado de disponer del Palacio de Gobierno hasta tanto se cumpliera con la deuda reconocida.

Casiano Calderón, como registrador, quizás no haya actuado dentro de la ortodoxia formal, pues estando al mismo tiempo a cargo del Registro de Hipotecas como surge de la propia escritura, la inscribió como hipoteca, pese a haber soslayado la constitución de tal derecho real.

Sin duda la inscripción ha tenido por finalidad acordar publicidad frente a terceros a la restricción de dominio o inhibición voluntaria, formalizada a tenor del decreto bajo el rótulo de hipoteca.

Eran épocas de profunda conmoción interna, se vivía nada más ni nada menos que el preciso momento histórico de la reconciliación nacional después de una escisión territorial, y toda exteriorización ética como lo era la resolución del Poder Ejecutivo comentada, constituía un aporte a la recuperación espiritual de la República.

Se hacía necesario llevar al protocolo, así debió entenderlo el escribano Casiano Calderón, la garantía resuelta a favor de acreedores del Estado que se habían avenido a dar crédito personal a un ministro de un gabinete prácticamente caduco y disuelto, para atender, como lo indicaba el propio decreto, urgencias del Estado.

Casiano Calderón supo redactar una escritura en la cual dejó transcripto lo resuelto por el presidente de la Nación en acuerdo de ministros, y a la vez en la parte dispositiva - precisamente la de su autoría - no incurrió en una transgresión a principios generales del derecho, habida cuenta de que el país carecía de un Código Civil sancionador del caso específico.

El escribano Calderón no podía pasar inadvertido en la historia. Su capacidad fue reconocida en su época, y el escribano Scarso la pone enfáticamente en evidencia⁽³⁾(131). Su profesionalismo lo está definiendo Gregorio de Altube⁽⁴⁾(132), cuando con tanta fuerza descriptiva señala: "Somos nosotros los notarios quienes redondeamos las leyes puntiagudas, quienes peinamos esas leyes hirsutas, enfermas de improvisación y plagadas de sectarismo que dictan los momentos revolucionarios. Desde la Revolución Francesa hemos canalizado muchos. Y esa función tutelar, un poco de nurse y un bastante de ángel de la guarda, ha impedido colapsos funestos. Podemos asegurarlo, somos el taxi y la ambulancia del derecho. Si la vida corre más que las leyes, nosotros conseguimos hacerlas llegar a tiempo; si las leyes envejecen, nosotros reanimándolas, aseguramos su existencia. Y resulta que ese alabeo de la ley, esa ortopedia del derecho, ese escribir en peralte para alcanzar el último deseo del testador; esa maceración del vocablo para traducir la sutileza contractual de un aldeano, forzosamente nos lleva a una especialización."

La escritura es firmada por el ministro de Relaciones Exteriores y encargado del Interior, don Nicanor Molinas, y los testigos del acto lo fueron don Idelfonso Romero, don Gregorio F. de la Fuente y, como tercer testigo,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que el escribano Calderón hizo firmar seguramente para mayor abundamiento, el subsecretario interino del Ministerio del Interior, don Salvador Ezpeleta, a su vez certificante de la autenticidad del testimonio del acuerdo de ministros y decreto del Poder Ejecutivo. El general Pedernera estaba acostumbrado a mandar, y seguramente, en su larga y protagónica vida, siempre fue obedecido por la razonabilidad y contenido ético de sus órdenes, muchas de ellas tan especiales e insólitas como la que el escribano Casiano Calderón hubo de cumplir.

Fue también Pedernera, como general en jefe de la última y minúscula legión del Ejército Libertador, quien dio la patética orden al coronel Danel de descarnar el cuerpo de Lavalle - como lo describe Sabato(5)(133): "En medio del polvo, en la soledad mineral de aquella región planetaria".

La apasionante historia de nuestra patria tiene en los protocolos notariales una rica fuente de información e inspiración, y en el escribano Casiano Calderón un protagonista calificado de un interesante episodio de nuestro anecdotario histórico.