

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

EL ATAQUE AL DERECHO DE PROPIEDAD(*) (137)

RODOLFO J. W. VINELLI

Para quienes aman la libertad debe ser motivo de gran preocupación observar cómo en los últimos años en nuestro país se ha atacado una de las instituciones jurídicas fundamentales de la República, en un total avasallamiento del derecho consagrado en la Constitución Nacional, creándose un clima de inseguridad, con atentado al progreso, serio deterioro del espíritu de empresa, empobrecimiento general y grave menoscabo de la libertad individual.

Tal cercenamiento ha sido paulatino, con avances de aparentes reglamentaciones municipales invocando el poder de policía, o de leyes provinciales o nacionales con el justificativo de ordenamientos, necesidades populares o desarrollo urbano. Siempre han sido esgrimidas dialécticas demagógicas, sea por parte de gobiernos del proceso o del democrático actual, pero lamentablemente tales disposiciones, todas, han sido como un bumerán que hirió de gravedad a aquellos a quienes supuestamente beneficiaban. Lo verdaderamente trágico es el ataque despiadado de la institución que fundamenta la libertad de los ciudadanos, mal irreparable que ha venido minando la estructura social, el despojo instituido en nombre del bien comunitario, al fin, la desesperanza, la miseria y la esclavitud popular a situaciones de pobreza sin perspectivas de una vida mejor.

El derecho de propiedad

La Constitución Nacional determina con claridad meridiana en su artículo 14 la firmeza de un concepto inequívoco, una filosofía con todos los atributos que personifica al hombre libre que sacudió el sometimiento de sus ancestros a gobiernos autoritarios, al consagrar el derecho de propiedad como la base de su personalidad absoluta despojada de ataduras con sus gobernantes.

Es el pueblo soberano que estampa a fuego en su Carta Magna la letra y el espíritu de libertad. Es la nueva conciencia, el ardor de un sentimiento profundo contra el yugo del Estado. Esos patricios fundadores del nuevo ordenamiento jurídico quisieron demoler todo vestigio de dependencia de los ciudadanos a quienes los gobernaban. Y les dieron una legislación de oro para todas las generaciones futuras, a cuyo amparo se construyó el gran país que asombró al mundo.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Fue una Carta Magna inspirada en el liberalismo naciente, contra toda tentativa de sumisión de los ciudadanos al poder del Estado. No dejó una sola brecha que pudiera desprotegerlos. Claros, precisos, contundentes, sus articulados se suceden con armonía como un solemne himno al derecho de la persona por encima de la voluntad de los gobernantes. No da pie a modificaciones o desvíos, demarca las limitaciones del poder y circunscribe sus actos.

La propiedad es inviolable, inatacable y los gobiernos deberán respetarla como fruto sagrado del trabajo. Representa la nueva idea del dominio personal en contraposición del vasallaje de siglos. Es el individualismo respetuoso y supremo que reivindicó al hombre en su máxima jerarquía, demoliendo para siempre el esclavismo envilecedor de los reinos y los feudos, de los guerreros y los vándalos.

Rotas las cadenas de la heredad hispana, se alzó una nueva nación imbuida del sentimiento de la libertad, y sus prohombres dieron preeminencia a la dignidad del individuo. La doctrina se plasmó en el derecho de la gente, el acceso a la propiedad y su protección contra cualquier atentado, como una coraza, una barrera infranqueable, un derecho consagratorio, inexpugnable.

Tal el artículo 14, que dice que "todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos, conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio, a saber: de trabajar y ejercer toda industria lícita; de navegar y comerciar; de peticionar a las autoridades; de entrar, permanecer, transitar y salir del territorio argentino; de publicar sus ideas por la prensa sin censura previa; de usar y disponer de la propiedad; de asociarse con fines útiles; de profesar libremente su culto; de enseñar y aprender".

La limitación establecida "de acuerdo a las leyes que reglamenten su ejercicio" reconoce por límite el artículo 28, que determina: "La prohibición de alterar por medio de esas leyes los principios, derechos y garantías".

El artículo 14, que contiene los derechos reconocidos a todos los habitantes de usar y disponer de su propiedad, establece así uno de los atributos del derecho mismo, comprendido - dice J. V. González - en su carácter de absoluto que expresa la potestad de todo dueño para poseer, disponer, servirse o usar o gozar de ella sin mas que su propia voluntad.

El artículo 2513 fue sustituido por la ley 17711, art. 1º, inc. 100, que dice: "Es inherente a la propiedad el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme a un ejercicio regular"; y, como apunta Pothier: "Toda restricción preventiva tendría más peligros que ventajas. Si el gobierno se constituye juez del abuso, ha dicho un filósofo, no tardaría en constituirse juez del uso y toda verdadera idea de propiedad y libertad sería perdida."

Necesitaba también este derecho de una sanción definitiva de la Constitución, porque, de lo contrario, las demás libertades y garantías concedidas a ciudadanos y extranjeros, en cuanto a sus personas, carecerían de eficacia, y para que la propiedad en nuestro suelo quedase libre de los obstáculos en que el régimen de las antiguas leyes dificultaban su adquisición, uso y enajenación.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Toda Constitución constituye un código de principios, y las leyes reglamentarias no pueden ser contrarias a su letra y su espíritu. Por eso Rossi ha dicho que las disposiciones de una Constitución son otras tantas cabezas de capítulo del derecho administrativo.

El artículo 14 de nuestra Constitución, al declarar el derecho absoluto de la propiedad, la libertad de usar y disponer de la propiedad, le otorga la garantía contra la tendencia socialista que pretende restringirla.

Ese es el derecho que claramente reconoce, y recordemos con Guizot que "derecho es un don ilusorio cuando no es un derecho exigible con la Constitución en la mano. Ni la ley ni poder alguno pueden ni deben desvirtuar sus principios". "Todo reglamento que so pretexto de organizar la libertad económica en su ejercicio, la restringe y embarga - ha dicho Juan Bautista Alberdi - comete un doble atentado contra la Constitución y contra la riqueza nacional, que en esa libertad tiene su principio más fecundo."

Los socialistas y estatizantes pretenden vulnerar los postulados del artículo 14 exhibiendo el párrafo "conforme con las leyes que reglamentan su ejercicio". Pero el derecho de usar y disponer no es diferente, lo que por el derecho romano y español se ha definido siempre que el derecho es una cosa de la cual nace la facultad de disponer de ella.

La misma Constitución señala en su artículo 28 que los derechos y garantías reconocidos no podrán ser alterados por leyes que reglamenten su ejercicio. Y el artículo 64, inciso 28, da al Congreso el poder de hacer todas las leyes y reglamentos que sean convenientes para poner en ejercicio los poderes concedidos por la Constitución al gobierno.

Toda ley que coarte el ejercicio del derecho de disponer libremente de la libertad, del uso y disposición del suelo es contraria a los principios constitucionales y atenta contra la libertad, la riqueza y el progreso material del país.

El despotismo y la tiranía sean del poder, de las leyes o de los reglamentos - dijo Alberdi - aniquilan en su origen el manantial de la riqueza. Son causas de miseria y de escasez para el país y origen de todas las degradaciones que trae consigo la pobreza.

Germán J. Bidart Campos dice, en Manual de Derecho Constitucional argentino, comentando el concepto de propiedad: "Entre los derechos individuales que el constitucionalista moderno o clásico protegió con más intensidad se halla el de propiedad. No en vano la ideología subyacente a aquel constitucionalismo recogía la inspiración liberal de Locke". "El vasto movimiento socialista y luego marxista se encarga de llevar su ataque a la propiedad privada". "Las constituciones que con posterioridad a la Revolución Rusa de 1917 se han enrolado en esta línea, tanto en la Unión Soviética como en los Estados alineados en su órbita de irradiación, organizan el orden social y económico de los respectivos estados tomando en cuenta la socialización de la propiedad...". El artículo 17, afirmando que "la propiedad es inviolable". "El derecho constitucional formal - que reconoce y garantiza el derecho de propiedad material -, que se ha encargado, sobre todo por fuente de derecho judicial, de especificar sus contenidos, asignan al término propiedad un concepto que excede en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

mucho al propio del derecho civil. Propiedad en sentido constitucional es más y mucho más que propiedad o dominio en la codificación civilista, donde se mueve en torno a los derechos reales".

El artículo 2506 del Código Civil dice: "El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona."

La propiedad debía definirse mejor en sus relaciones económicas: el derecho de gozar del fruto de su trabajo, el derecho de trabajar y de ejercer sus facultades como uno lo encuentre mejor.

El doctor Antonio Bermejo, siendo presidente de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en una notable disidencia, sostuvo que "se ha dicho, con razón, que la propiedad es una de las bases cardinales de la organización civil de los pueblos en el estado actual de la cultura y de la civilización y que sin ella se trastornan los conceptos de libertad, de patria, de gobierno, de familia, y después de anotar el fracaso de los ensayos de organización social que la han desconocido, puede afirmarse que debemos considerarla como el punto de arranque de los ordenamientos sociales contemporáneos".

Como decía Alberdi: "Comprometed, arrebatad la propiedad, es decir, el derecho exclusivo que cada hombre tiene de usar y disponer ampliamente de su trabajo, de su capital y de sus tierras para conducir lo conveniente a sus necesidades o goces, y con ello no haréis más que arrebatar a la producción sus instrumentos, es decir, paralizarla en sus funciones fecundas, hacer imposible la riqueza."

La acción totalitaria

La depredación comienza con ordenanzas municipales esgrimiendo el derecho de policía. Avanzando más allá de la autoridad de dirigir el tránsito, controlar el orden, la salubridad, la moral y las buenas costumbres; se meten en su casa, ordenan el ornato, dan las medidas de los escalones, de las puertas y ventanas, restringen su voluntad, prohíben demoler, edificar, cambiar de destino y hasta pintar su vivienda del color que usted quiera. Ya comenzaron los mandones a atacar sus derechos, a demoler el orden constitucional establecido. Ejemplo: Zona U24 de la Capital Federal.

Luego continúa la provincia durante el llamado proceso de reorganización. Desorganizaron con leyes compulsivas el estado de derecho: provincia de Buenos Aires, ley 8912 de uso del suelo, que originó la total paralización de las subdivisiones de la tierra que permitía la adquisición de terrenos con destino a la vivienda. Y le siguieron copiando tal exabrupto jurídico muchas otras provincias con iguales resultados nefastos. El efecto de esas actividades totalitarias está a la vista: el déficit habitacional en el país asciende a más de tres millones de viviendas. Y la carestía de los alquileres es otra consecuencia. La imposibilidad de la gran mayoría de acceder a la adquisición de un terreno y levantar su vivienda digna con su propio esfuerzo significó el crecimiento de las infernales villas miseria jamás conocidas antes, cuando imperaba el derecho de propiedad en plenitud.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Leyes del proceso y otras del actual régimen

Además de la ley 8912 de la provincia de Buenos Aires, debe destacarse otra: la 9087, llamada de publicidad, que además de inconstitucional resulta altamente lesiva para los rematadores e inmobiliarios, sometiéndolos a un régimen oprobioso en el desempeño de sus funciones, onerosa y muy perjudicial.

La ley nacional 23073, llamada "de los carenciados", aprobada hace unos meses, anuló todos los contratos de mutuo - ventas en mensualidades - de terrenos y viviendas, dando poder absoluto a las autoridades de cada partido bonaerense para fijar el valor de los inmuebles y cancelar, arbitrariamente, las deudas de los compradores en base a tal tasación otorgándoles las escrituras gratis.

Determina además absurdas exigencias para las futuras ventas a plazos, por lo cual ya ningún propietario quiere realizar ventas en mensualidades, que fue toda la vida la forma tradicional, sencilla, económicamente insensible para que los ciudadanos menos favorecidos por la fortuna pudieran adquirir el terreno para levantar con su solo esfuerzo la vivienda propia. Con estas nuevas exigencias impuestas por la mencionada ley, ya nadie podrá comprar un terreno a plazos, o sea que, al fin, tal legislación a nadie benefició, mientras que perjudicó dramáticamente a la gran mayoría del pueblo.

El proyecto de una ley recién presentado en el Congreso de la Nación - que exigiría que para escriturar cualquier inmueble sea motivo de una mensura especial y la confección de un plano que deberá ser aprobado por un nuevo organismo a crearse - sería otra seria carga de honorarios, gastos y demás gabelas, más la tramitación burocrática y serias demoras, y constituirá otra traba para la enajenación de todo inmueble y elevación de costos inútiles y absurdos, siendo los más perjudicados, como siempre ocurre con las leyes corporativas y socializantes, la gran mayoría de la población pues se daría hasta el caso irrisorio de que el costo por mensura, traslado, gastos y gestiones podría llegar a representar en muchos casos, tres o cuatro veces el valor de un terreno, lo que tornaría imposible la venta.

Otro proyecto de ley que merece la especial atención de la comisión pertinente de la Cámara de Diputados es el referido a Sistema Nacional de Planeamiento y Desarrollo Urbano, que conspira contra la letra y el espíritu liberal de la Constitución Nacional, al atacar frontalmente el derecho de propiedad, declarándose de interés "comunitario", interviniendo en el mercado de tierras, haciendo intervenir a empresas y sociedades del Estado nacional, provinciales y municipales, sometiéndolos a los propietarios al arbitrio de los funcionarios con referencia al destino y planificación de la propiedad privada, esgrimiendo justificaciones en nombre de la comunidad, del planeamiento, la preservación del medio ambiente, el interés histórico cultural y el acervo arquitectónico, o sea, que de aprobarse este proyecto de ley, se terminará definitivamente con el maltrecho derecho de propiedad, incorporando los bienes de los ciudadanos al sistema del superestado

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

marxista sin derecho a indemnizaciones ni a quejas.

Por supuesto, el proyecto incorpora un Consejo Federal de Planificación Urbana con nutrida burocracia, para abundancia de males, como si fueran pocos los que padecemos. Se agregan las facultades de adquisición de inmuebles, financiación de obras y cuanta erogación crea necesaria, facultando al nuevo ente estatal a administrar el Fondo de Desarrollo Urbano, nombrar personas, fijar remuneraciones, designar cuerpo técnico, supervisar la acción de las reparticiones y servicios del Estado, formar una Comisión Coordinadora de Organismos del Estado y dotarla de amplias facultades.

Podrán otorgar créditos, avales, garantías y obtención de créditos de entidades financieras, dar subsidios con reintegro o sin él.

Contará con la recaudación del impuesto a la plusvalía inmobiliaria y partidas especiales. A tal efecto se proyecta el nuevo régimen tributario de la plusvalía, que es un verdadero despojo.

El Consejo Federal de Planificación Urbana realizará la tasación especial por el organismo que designe y será inapelable.

Los rematadores, corredores, comisionistas o intermediarios serán obligadamente agentes de retención bajo sanción de severísimas multas.

Si esto no es confiscación de bienes, intromisión total del Estado, abolición del derecho de propiedad, burocracia prepotente y marxismo puro, no sé cómo catalogarlo.

Pero sí digo que se terminará con una de las bases constitucionales que garantiza la libertad, que se asienta naturalmente en el derecho de propiedad. Es un corporativismo atroz que desgarrará definitivamente la esencia republicana.

Cómo se levantaron las ciudades

La historia breve, real, es sencilla y apasionante. Está fresco aún el recuerdo de los grandes remates de terrenos en la Capital Federal, en el Gran Buenos Aires y en toda la República. Grandes carpas engalanadas, caravanas de autos de excursión, trenes especiales, subastas de miles de terrenos todos los domingos, grandes salones colmados de público disputándose miles de lotes que se subastaban semanalmente en zonas balnearias, serranas, lacustres, termales. Ventas en largas mensualidades con poco pago al contado. Y enseguida se edificaba, a veces de a poco, hasta convertir la casa en un hermoso chalet. Y allí están los pueblos y ciudades sin que el Estado interviniera, ni diera créditos, ni construyera. Solo, el pueblo lo hacía sin ayuda de nadie porque era fácil adquirir un terreno, porque no había trabas ni impedimentos. Así surgieron Mar del Plata y cuántas ciudades a lo largo de la costa atlántica, y en el interior, en todas las provincias, y desde Bariloche a La Quiaca, de Mendoza al Valle del Río Negro; todas las ciudades se hicieron así, se levantaron como por arte de magia por obra de los particulares, en un mercado inmobiliario denso, entusiasta, creativo, generoso y en sana competencia.

Las municipalidades no ponían obstáculos, ayudaban. No existía el despojo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

impositivo, la persecución a quienes quieren hacer por sus propios medios. Todo era fácil, la actividad privada se movía entusiasta. No estaban entonces los mesiánicos dictadores, los burócratas proliferantes con su digesto en la mano para trabar, dificultar, recargar de impuestos e imposibilitar la tarea. Las municipalidades eran chicas, con poco personal, y no existía la declaración de guerra a los propietarios; lejos de eso, todos encontraban favorable eco a sus proyectos. La economía del pueblo se traducía en ladrillos, en mejores casas, muchas veces rodeadas de jardines. Era una poesía cada vivienda. Llevaba un sello de esfuerzo, de lucha, de amor apasionado.

¡Qué época feliz entonces! Había un gran mercado en alquiler. Ninguno se metía a decirle cuánto debía cobrar. Era la oferta y la demanda libremente, en competencia.

Los diarios disponían de diez o veinte páginas de anuncios ofreciendo casas, terrenos, remates y más remates. Y las ciudades se levantaban con velocidad increíble. Luego venía el progreso cubriendo las necesidades: pavimentos, electricidad, agua corriente, cloacas, teléfono, estaciones ferroviarias, servicios de transporte.

Ahora es diferente: las autoridades ponen obstáculos, restricciones, zonificaciones, prohibiciones, obras de infraestructura completas, excepto subterráneo, todo lo demás lo piden donde ellos lo dejan de hacer. Y la gente no puede subdividir porque no hay quien compre a los precios que pudieran salvar siquiera la inversión y los dolores de cabeza.

Ahora 10.000 rematadores están de brazos cruzados por esos impedimentos del ataque colectivo a la propiedad privada, y 3.000.000 de familias están sin techo. Y el gobierno aplica impuestos para construir él, sin saber que jamás podrá sustituir la actividad creadora de los particulares, porque está demostrado que hasta en los países comunistas, donde la iniciativa privada no existe y los gobiernos son los constructores, el déficit habitacional y la miseria son lacerantes.

Jamás un gobierno por impuestos que aplique, sean Fonavi o Pronavi, suplirá la acción de los particulares, y está visto el fracaso. Si se quiere un ejemplo, contémplese la gigantesca obra de cientos de departamentos de varios cuerpos frente a la Autopista al Aeropuerto de Ezeiza, y verá todas esas moles grandiosas paralizadas hace un año. Esas y otras muchas más fracasaron y fracasarán.

No se trabe, no se dificulte, no se grave impositivamente, no se perturbe, deje hacer el gobierno, y la actividad privada se pondrá en plena marcha. Dejar hacer es la solución; pero, francamente, habría que comenzar por derogar todas las leyes y ordenanzas que han conducido a este estado desastre y no dictar nuevas leyes socializantes.

Recordemos aquello que hace mucho dijo Abraham Lincoln: "El mejor gobierno es el que menos gobierna." Y tengamos presente que violar la Constitución Nacional con leyes, decretos y ordenanzas que aniquilan el derecho de propiedad es un atentado no sólo al progreso y al bienestar del pueblo, sino que es un flagrante ataque a la libertad, que es lo más sagrado que nos legaron los prohombres de nuestra patria al grabar con letras de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

oro el derecho de propiedad en el monumento histórico que es la Constitución Nacional, Constitución que fue recitada en campañas políticas, luego solemnemente jurada, pero que las leyes y decretos contra el derecho de propiedad violan flagrantemente y que ahora se proyecta reformar con profunda y justa alarma de la ciudadanía.

Finalmente, podemos afirmar que respetar el derecho de propiedad es una exigencia de la República y de todos los amantes del progreso, del bienestar, de la justicia y de la libertad.

Señores colegas y amigos: nuestra profesión está cercenada, atacada, mancillada por el poder del superestado; los bancos oficiales sustituyen con empleados burocráticos a los inmobiliarios y rematadores idóneos, capaces y prestigiosos; leyes totalitarias casi han paralizado nuestro accionar, y nuevas leyes ya en el Congreso amenazan con detener total y absolutamente nuestra acción.

El derecho de propiedad está en peligro, la soviétización de la propiedad se yergue como un monstruo para destruirnos; la libertad asegurada en nuestra Carta Magna se halla gravemente amenazada. El último reducto de nuestra vida occidental en libertad, nuestra sagrada Constitución Nacional, se pretende fulminar.

Defendámonos de ese avance totalitario, defendamos nuestra ley fundamental que respalda nuestro accionar profesional, nuestros derechos esenciales como ciudadanos; unámonos como soldados en la gran causa de nuestra República gravemente amenazada y luchemos unidos hasta lograr la victoria.