

THE COMMON LAW REAL PROPERTY DOCTRINE OF ESTATES IN LAND.

Clase del Chancellor John J. Costonis

Por Andrea R. Oudin, Master en Derecho de la Empresa, Universidad Austral

En el marco del programa de “*Introduction to the U.S. Legal System*” realizado en el *Paul M. Herbert Law Center de LSU (Luisiana State University)*, que tuve el placer de compartir con un brillante grupo de graduados de la Universidad Austral, el Chancellor de dicho instituto nos brindó una clase introductoria del sistema del *common law* sobre “*real property*”, lo que en el sistema civilista sería el régimen de los derechos reales.

Como ha resaltado en varias oportunidades el Prof. Costonis, el contraste entre el *common law* y nuestro sistema en lo referente a los “derechos reales” es muy acentuado; por eso es digno resaltar que la dificultad que existe para encontrar analogías que faciliten el primer abordaje al tema no fue un obstáculo para el Prof. Costonis, quien recurrió a historias comunes para nosotros, como el “Gatopardo” y “La casa de los espíritus”, que sazonadas con la calidez que lo caracteriza hizo posible que aprehendieramos los nuevos conceptos.

Para poder comprender este sistema tuvimos que remontarnos a los orígenes históricos del “sistema de propiedad de bienes inmuebles del *common law*”, lo que nos retrotrajo al medioevo y los tiempos feudales, donde se relacionaba *status* con posesión de tierras, como punto de partida del proceso que a través de los siglos forjó este sistema; sin dejar de mencionar que nuestro sistema tiene origen en tiempos de la Revolución Francesa, cuando se liberó a las personas del control ejercido por medio del cumplimiento de las obligaciones emergentes del uso de la tierra, plasmado posteriormente en el Código Napoleónico.

“Propiedad”¹ en *common law* no se refiere a una cosa, sino a la relación legal que vincula a quien tiene un interés respecto del bien inmueble para con éste.

Son varias las características que diferencian los sistemas, pero entre ellas se destacan que el *common law* ha sido creativo en el número de categorías de derechos reales autorizados, y que puede reconocer múltiples “propietarios de la tierra”, no sólo simultáneamente (“*owner of possessory estate*”) sino también a través del tiempo, lo que se denomina “*owner of future interest*”. Esta posibilidad de otorgar, a título oneroso o a título gratuito, derechos reales en base a intereses futuros descansa en la intención de evitar los procesos sucesorios² y la carga impositiva que grava a este tipo de procesos.

El sistema del *common law* sobre *real property*, descansa en la doctrina de “*estates in land*”, que posibilita la clasificación de la “propiedad” en períodos de tiempo de acuerdo a la “duración” del *estate*³ y a su transmisibilidad.

Dentro de los “*possessory estate*” (se tiene el derecho a poseer la “tierra” en el momento), nos encontramos, de mayor a menor amplitud, con:

1. *Fee simple*, es el más amplio de los *estate*, quien lo ostenta, el “*grantor*”, puede mantener la propiedad para siempre, o puede venderla, donarla o darla en testamento a otra persona que reciba igual amplitud de *estate* o uno menor. Es de duración infinita, pasa a sus herederos. Sería lo más cercano al derecho real de propiedad civilista.
2. *Fee tail*, ya es un *estate* con restricciones en cuanto a la sucesión, ya que a la muerte de quien lo ostenta solo pueden sucederlo sus descendientes en línea recta, al momento en que esta sucesión no es posible retorna al “*grantor*”⁴.
3. *Fee simple determinable*, al momento de otorgar el *estate* se establece que si acontece determinado evento automáticamente se revierte (“*reverter*”) al “*grantor*”

¹ No con el significado exacto que tiene en nuestro derecho.

² Se debe tener en cuenta que en el *common law* no existe en materia de sucesiones la protección a la “legítima”, propia de nuestro sistema civilista.

³ A los fines de la comprensión, asimilable a nuestro “derecho real”.

⁴ *Grantor* es quien ostenta el estado de mayor perfección sobre la “propiedad”, pudiendo transferirla ilimitada o limitadamente a otras personas.

4. *Fee simple on condition subsequent*, similar al *estate* anterior pero la reversión no se produce automáticamente con el acontecimiento del evento, sino que debe ser una acción del “*grantor*” que interrumpa la posesión (“*right of reentry*”).
5. *Life estate*, es un *estate* que se prolonga durante el término de vida de quien lo ostenta; éste no puede alterar el *corpus*, salvo que se pacte lo contrario. Al término de la vida de la persona, sino se pacto que lo continúe un tercero, se revierte al “*grantor*”.
6. *For a term of years*, la posesión se da por un término determinado de años, finalizado el cual regresa al “*grantor*”

Quien ostenta un *estate* de mayor amplitud puede otorgar uno de menor amplitud, es por eso que se debe tener en cuenta en el momento de acceder a un “*real property*” en el sistema del *common law* que las limitaciones pueden provenir de operaciones inmobiliarias anteriores.

“*Future interest*” salvo en el *fee simple estate*, el “*grantor*” puede transmitir un estado posesorio a una persona y un interés futuro a otra persona. Esto no ocurre en nuestro sistema.

En cuanto a la posibilidad de que simultáneamente existan múltiples “propietarios”, el *common law* cuenta con tres tipos principales de *co-tenancies*.

1. *Tenancy in common*, asimilable a nuestro condominio; poseen intereses indivisos sobre el bien inmueble que a la muerte pasan a sus sucesores.
2. *Joint Tenancy*, poseen un interés indiviso sobre el inmueble con la particularidad que al momento de la muerte de uno de los poseedores es el otro poseedor el que toma la parte y no los sucesores, sería una especie de acreencia.
3. *Tenancy by the entirety*, es para los inmuebles poseídos por los cónyuges, a la muerte de uno lo sucede el otro. La única división posible es la partición en el divorcio o por mutuo acuerdo.

Como se puede vislumbrar en este pequeño esbozo del sistema de *Real Property* en el *common law* las diferencias son muy marcadas con relación a nuestro

sistema, es por eso que creo que contactos académicos como el que se llevo a cabo en Luisiana este mes de mayo deben seguirse produciendo en busca de la armonización tan necesaria en este mundo globalizado.