

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES



INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN:

EN DERECHO CIVIL.

TITULO DEL INFORME FINAL:

LA TRADICION COMO MODO DE ADQUIRIR DOMINIO, BIENES RAICES

PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS.

PRESENTADO POR:

JOHANNA MARÍA JAIMES JIMÉNEZ N° CARNET JJ19004

DOCENTE ASESOR:

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA.

OCTUBRE DE 2025

SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES



MSC. JUAN ROSA QUINTANILLA.

RECTOR.

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN.

VICERRECTORA ACADÉMICA.

MCS. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO.

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO.

MCS. CARLOS VILLALTA

PRESIDENTE DE ASAMBLEA GENERAL UNIVERSITARIA.

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA.

FISCAL GENERAL.

LIC. PEDRO ROSARIO ESCOBAR CASTANEDA.

SECRETARIO GENERAL.

LICDA. ANA RUTH AVELAR

DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

AUTORIDADES



MSC. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO.

DECANO.

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RENATA.

VICEDECANA.

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ.

SECRETARIO.

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA.

JEFE DE DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES.

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA.

**COORDINADOR DEL PROCESO DE GRADO DEL DEPARTAMENTO DE
JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES.**

Agradecimientos.

Agradezco a **Dios**, mi amigo fiel, mi refugio, mi socorro, mi torre de fuerza, por siempre tener misericordia de mí, por cuidar y guiar mi camino, porque en mi vida siempre ha estado presente, me ha sostenido en el hueco de sus manos, toda la gloria y honra sea para Él, que se ha mantenido fiel, a pesar de mi rebeldía, en cada instante ha sido mi aliento, en altas y bajas, he sido testigo de su fidelidad, gracias por siempre rescatarme y encontrarme, me ha escuchado, bendecido y prosperado, en los momentos de oscuridad Él ha obrado, agradezco sus planes de bien para conmigo y para mi familia, y aun en esos momentos que he creído que ya no se podía más, su cobertura me alcanzo y su amor me protegió, gracias por ser mi plenitud.

A mis padres, **Juan Ramon Jaimes Morales** y **María Cristina Jiménez de Jaimes**, mis ángeles de carne y hueso, agradezco todo el sacrificio, todo el amor y toda la fe que depositan en mí, desde lo profundo de mi corazón, atesoraré siempre, cada acción, el apoyo, la protección y sobre todo, cada oración que han hecho por mí, ya que mis sueños fueron fundados en esas plegarias dirigidas a Dios, sin ellos, culminar y llegar a esta etapa académica no hubiese sido posible, gracias por inspirarme, motivarme y empujarme a atreverme a cumplir cada propósito, e intentarlo las veces que fueran necesarias para llegar a la meta mayor, ellos, que me guiaron en mis primeros años de vida, y que cuando crecí no me cortaron las alas, al contrario, me dieron los recursos y las posibilidades para aventurarme y prepararme, amores de mi vida, gracias por no dejarme sola nunca, porque sus brazos que siempre están abiertos para mí, gracias por todo.

A mi primita **Andrea Alexandra Amaya Morales**, por ser un apoyo incondicional, por bendecir nuestras vidas al estar con nosotros, por consentirme siempre que estoy en casa, agradezco en gran manera el apoyo, la compañía y el soporte que significa en mi vida, gracias por estar presente, por escucharme y por tu amor.

A mi abuela **Teresa de Jesús Morales**, que en mis años de escolaridad me brindó consejos llenos de sabiduría, y en la adultez siempre me animó a avanzar y culminar este camino. Agradezco cada palabra y cada gesto de amor, que conservo en mi corazón como un tesoro. De manera especial, le reconozco su compañía, y a su forma peculiar de mostrar afecto para conmigo.

A mi tío **Manuel de Jesús Jiménez**, con respeto y gratitud, expreso mi reconocimiento por su apoyo incondicional y constante disposición. Su confianza en mis capacidades y su convicción firme de que alcanzaría esta meta fueron una fuente de motivación en este proceso, gracias por el amor y el cariño que me ha brindado, quien me ha visto como una hija y ha estado acompañándome en este recorrido.

A mi tía **María Petronila Jiménez** le agradezco su apoyo, comprensión y cercanía a lo largo de este camino. Su disposición para apoyarme en los momentos precisos y su confianza en mis esfuerzos, gracias por todo su cariño, por su disposición, por estar pendiente, quien me ha motivado desde el inicio y aconsejado a luchar.

A mi primo **Ernesto Arnoldo Vigil Jiménez**, por haber creído en mí desde el inicio de este camino y brindarme su solidaridad en los primeros pasos de esta meta. Su generosidad y confianza me dieron ese impulso necesario para avanzar en esta etapa tan importante de mi vida académica, guardo en mi corazón, cada gesto de cariño, y de apoyo que me ha brindado.

A mi mejor amiga **Fátima del Carmen Sánchez Romero**, mi confidente e incondicional, que a lo largo de la carrera ha sido una excelente compañera, un soporte para mí, porque siempre hemos estado la una para la otra, por ser mi otra familia, en mi vida foránea, por ser mi cómplice, por asumir los retos y dificultades juntas, gracias por su amistad, y por mantenerse conmigo, porque cuando no he podido, sus ánimos y su apoyo han sido mas fuertes, agradezco la luz y lo bueno que ha contribuido en mi vida.

A mi amiga **Darcy Eliana Gutiérrez Rivera**, por su valiosa amistad, por ser una compañera incondicional en este camino, compartiendo conmigo alegrías y dificultades. Gracias por tu apoyo sincero

A mis amistades **Keisy Brizuela, Andrea Machuca, Fabiola Centeno, Virgilio Fuentes, Rene Mejía, Steven Castillo**, porque con su amistad sincera y su compañía constante hicieron más llevadero este trayecto. Gracias por estar presentes en los momentos de esfuerzo y en las pequeñas y grandes victorias.

Agradezco a **Lourdes García**, por su amistad sincera, por la incondicionalidad con la que siempre me acompañó y por la convicción que depositó en mis capacidades; a **Ana García Rubio**, por su amor, sus oraciones y el apoyo constante que me brindo; a **Carlos Odir García**, por sus consejos y el afecto sincero que me ha regalado; y a **Walter García**, por su apoyo y la confianza que me brindo.

A la Licenciada **Cristina Torres**, por sus enseñanzas, sus valiosos consejos y el apoyo constante que me brindó en cada etapa de este proceso. Su guía fue fundamental para fortalecer mi formación académica y para impulsarme a dar siempre lo mejor de mí.

Al Licenciado **Fernando Pineda Pastor**, por haber compartido sus enseñanzas con dedicación y por el apoyo brindado en mi formación.

Al Licenciado **Pedro Cruz Cruz**, por su acompañamiento y orientación que me concedió, por su disponibilidad en brindar su apoyo, en los diferentes tramites que he realizado.

Al Licenciado **Rodolfo Antonio Perla**, por los valiosos consejos que me ha ofrecido, que han aportado claridad a mis proyectos académicos y de vida.

Al licenciado **Juan Antonio Buruca Garcia**, por sus enseñanzas, y compartir de sus conocimientos, para nuestra vida académica y profesional.

ÍNDICE

1. Resumen	1
1. Abstract.....	2
1.2. Introducción	3
1.3. Objetivos.....	5
1.3.1. Objetivo General.....	5
1.3.2. Objetivos Específicos.....	6
1.4. Justificación.....	7
CAPITULO I.....	9
2. Antecedentes Históricos.	9
2.1. Orígenes conceptuales de la tradición.....	9
2.2. La tradición en el Derecho romano clásico y justiniano	11
2.2.1. La tradición en el derecho clásico.....	11
2.2.2. La tradición en el derecho justiniano	12
2.2.3. Influencia en el derecho moderno y en El Salvador	13
2.3. La tradición y los bienes raíces en la Edad Moderna (siglos XVII–XIX)	13
2.4. La tradición en el Derecho francés y la codificación napoleónica	15
2.5. La tradición en el Derecho indiano y castellano.....	16
2.6. La tradición en la ciencia alemana y el sistema abstracto	18
2.7. La tradición en las codificaciones de América Latina.....	19
2.8. El surgimiento del sistema registral alemán (Grundbuch)	21
2.9. El sistema Torrens y su proyección internacional	23
2.10. El sistema de transcripción y publicidad registral en Europa y América	24
2.11. Síntesis histórico-comparada y proyección en El Salvador	25
CAPÍTULO II	28

3. Marco teórico.....	28
3.1. Fundamentos conceptuales de la tradición como modo de adquirir dominio	28
3.1.1. Diferencia entre tradición y posesión.....	29
3.1.2. La tradición como medio de publicidad jurídica.....	30
3.1.3. La tradición como institución jurídico-real	30
3.1.4. Proyección en El Salvador	31
3.2. Efectos de la tradición de bienes raíces y su inscripción en el registro.....	32
3.2.1. Teoría del título y el modo (titulus y modus).....	32
3.2.2. Teorías que rechazan la distinción entre título y modo	33
3.2.3. Teoría de la simple entrega	34
3.2.4. Teoría que considera la tradición como convención y no como contrato	34
3.2.5. La teoría acogida por el legislador salvadoreño	35
3.3. Naturaleza jurídica de la tradición.....	35
3.3.1. La tradición como acto jurídico autónomo	36
3.3.2. La tradición como contrato.....	37
3.3.3. La tradición como convención.....	37
3.3.4. Debates contemporáneos	38
3.4. Efectos jurídicos de la tradición	38
3.4.1. Efectos entre las partes contratantes	39
3.4.2. Efectos frente a terceros	40
3.4.3. Efectos de la inscripción registral en El Salvador.....	40
3.4.4. La tradición en la doctrina latinoamericana sobre efectos.....	41
3.5. La tradición de bienes raíces en perspectiva histórica y doctrinal.....	42
3.5.1. La teoría clásica (escuela romana).....	42
3.5.2. Teoría de la exigencia de registro de bienes inmuebles	43
3.5.3. Teoría de la exigencia de registro y de la entrega material (teoría mixta).....	44

3.5.4. Teoría declarativa adoptada en El Salvador	44
3.6. Teorías sobre los sistemas registrales y su impacto en la tradición	45
3.6.1. El sistema prusiano o alemán (Grundbuch)	45
3.6.2. El sistema Torrens o australiano.....	46
3.6.3. Sistemas de registro personales y reales	47
3.6.4. El sistema de transcripción e inscripción	47
3.6.5. Comparación crítica de sistemas.....	48
3.7. Sistemas registrales en El Salvador.....	48
3.7.1. El sistema de folio personal (registro tradicional)	49
3.7.2. El sistema de folio real.....	49
3.7.3. El Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC)	50
3.7.4. Retos actuales del sistema registral salvadoreño	51
3.8. La causa de la tradición en bienes inmuebles.....	51
3.8.1. Concepto de iusta causa traditionis	52
3.8.2. Negocios jurídicos que pueden servir de título	52
3.8.3. Causa lícita e ilícita en la tradición	53
3.8.4. Proyección en El Salvador.....	53
3.9.1. La compraventa como título traslativo de dominio	54
3.9.2. La tradición en la compraventa de inmuebles	55
3.9.3. Régimen de tradición por compraventa en El Salvador	56
3.9.4. Análisis doctrinal comparado.....	56
3.10. La tradición en el ámbito del derecho civil y mercantil.....	57
3.10.1. La tradición en el derecho civil salvadoreño	57
3.10.2. La tradición en el ámbito mercantil internacional	58
3.10.3. Perspectivas comparadas en América Latina	59
3.10.4. Relevancia práctica en El Salvador	59

3.11. Críticas contemporáneas a la tradición como modo de adquirir dominio	60
3.11.1. Críticas a la teoría del título y el modo	61
3.11.2. Críticas a la eficacia de la tradición frente a terceros	61
3.11.3. Críticas al formalismo y la rigidez de la tradición	62
3.11.4. Críticas desde la perspectiva de la globalización y la tecnología	62
3.11.5. Críticas doctrinales en América Latina	63
3.12. Vigencia y desafíos de la tradición en El Salvador	63
3.12.1. Vigencia de la tradición en el derecho salvadoreño	63
3.12.2. Desafíos en relación con el registro.....	64
3.12.3. Desafíos tecnológicos y digitalización.....	64
3.12.4. Desafíos frente a la globalización y el comercio internacional.....	65
3.12.5. Desafíos institucionales y de seguridad jurídica	65
3.12.6. Perspectiva de futuro	66
CAPÍTULO III.....	66
4. Marco legal.....	66
4. 1 Introducción al marco jurídico de la tradición inmobiliaria.....	66
5. Fundamento constitucional.....	69
5.1. Principio de libertad contractual	69
5.1.2 Sentido y alcance del precepto constitucional	69
5.1.3 La autonomía de la voluntad como base del derecho privado.....	70
5.1.4 Jurisprudencia salvadoreña sobre la libertad de contratar	71
5.1.5 Relación con la tradición como modo de adquirir dominio.....	71
5.1.6 Límites a la libertad contractual	72
5.1.7. Proyección práctica.....	72
6. Código Civil.....	73
6.1 Bienes raíces	74

6.2 Tradición como modo de adquirir dominio en general.....	77
6.2.1 Tipos de error que pueden afectar la tradición:	84
6.3. Consecuencias jurídicas de la tradición en bienes inmuebles	91
6.3.1. Alcances de la tradición entre tradente y adquirente	91
6.3.2 Relación entre tradente y adquirente.....	92
6.3.3 Instrumento público y contrato traslativo	93
6.3.4 Límites y efectos internos.....	93
6.3.5 La obligatoriedad derivada del contrato	94
6.4 Función del registro en la eficacia de la tradición.....	94
6.4.1 Finalidad del registro	94
6.4.2 Efectos frente a terceros	95
6.4.3. Extensión a otros derechos reales.....	95
6.4.4 Instrumento público e inscripción registral	96
6.4.5 Importancia práctica en El Salvador	96
6.4.6 Relación con la seguridad jurídica.....	96
6.5. Incidencia de la tradición frente a terceros.....	97
6.5.1 Protección de terceros de buena fe.....	97
6.5.2 Extensión a otros derechos reales	98
6.5.3 La inscripción como elemento de seguridad patrimonial.....	98
6.5.4 Efectos de la omisión registral.....	98
6.5.5. Valor de la inscripción en el contexto salvadoreño.....	99
6.6. Consecuencias de omitir el registro en la tradición inmobiliaria	99
6.6.1 Efectos inmediatos de la falta de inscripción.....	100
6.6.2 El caso de la venta de cosa ajena	100
6.6.3 Acciones judiciales derivadas de la omisión.....	100
6.6.4 Protección de terceros	101

6.6.6. La inscripción como consolidación del derecho	101
6.6.7 Consecuencias patrimoniales y sociales	102
6.7 La inscripción como garantía de seguridad jurídica	102
6.7.1 Naturaleza de la inscripción registral.....	102
6.7.2 Inscripción y principio de publicidad	103
6.7.3 Garantía frente a terceros.....	103
6.7.4 La inscripción como requisito para el crédito inmobiliario.....	104
6.7.5 Prevención del fraude y duplicidad de ventas	104
6.7.6 Inscripción y estabilidad social.....	104
6.7.7 La inscripción como culminación de la tradición.....	105
6.8. La relación entre tradición y prescripción adquisitiva.....	105
6.8.1 Diferencia conceptual entre tradición y prescripción adquisitiva	106
6.8.2 Cuando la tradición imperfecta abre paso a la prescripción	106
6.8.3 Efectos prácticos de esta conexión.....	107
6.8.4 El papel de la posesión en la interrelación	107
6.8.5 La importancia en el contexto salvadoreño	107
6.9 La tradición y sus solemnidades en el derecho salvadoreño	108
6.9.1 La exigencia del instrumento público	108
6.9.2 Consentimiento válido de las partes.....	109
6.9.3. La necesidad de un título traslativo válido	109
6.9.4 Formalidades adicionales según la ley	110
6.9.5 El papel de la inscripción como solemnidad final	110
6.9.6 Consecuencias de omitir las solemnidades.....	110
6.10. La inscripción y su relación con el principio de fe pública registral.....	111
6.10.1 La inscripción como requisito de eficacia.....	112
6.10.2 El principio de fe pública registral	112

6.10.3 Relación entre inscripción y publicidad	112
6.10. 4 diferencia entre tradición inscrita y no inscrita	113
6.10.5 El impacto del principio en El Salvador	113
6.11. La nulidad de la tradición y sus efectos en el tráfico jurídico inmobiliario.....	114
6.12. La tradición y la protección del tercero adquirente de buena fe	115
6.13. La tradición y el principio de continuidad registral	116
6.14. La tradición y la evicción: análisis del saneamiento	116
6.15. Perspectivas de modernización del sistema de tradición en El Salvador.....	117
CAPÍTULO IV	118
7. Conclusiones	118
8. Recomendaciones	119
9. Bibliografía	120
10. Anexos.	122
11. Glosario	124
Derechos de autor.	128

1. Resumen

La investigación a continuación desarrolla un análisis exhaustivo sobre la tradición como modo de adquirir el dominio de bienes raíces en El Salvador, institución jurídica que constituye uno de los pilares fundamentales del Derecho Civil vigente en nuestro país. La tradición, entendida como el acto mediante el cual se transfiere la propiedad de un inmueble de un sujeto a otro, representa un mecanismo jurídico que conjuga elementos históricos, doctrinarios y normativos, y que a lo largo del tiempo ha sido objeto de interpretación y adaptación según las necesidades del cambio dinámico y jurídico inmobiliario. Dicha investigación, inicia con un recorrido histórico desde el Derecho romano, en donde surge la diferenciación entre el título y el modo, pasando por las codificaciones francesas y alemanas, hasta llegar a su recepción en los sistemas latinoamericanos, particularmente en el salvadoreño. En este contexto, se identifican las principales corrientes doctrinarias que explican la tradición, sus elementos constitutivos, sus efectos entre las partes y frente a terceros, así como la función de la entrega material o simbólica del inmueble como acto complementario de la voluntad contractual.

Asimismo, se realiza un análisis del marco normativo vigente en El Salvador, tomando como base los principios constitucionales de libertad contractual y seguridad jurídica, así como las disposiciones contenidas en el Código Civil relacionadas con los bienes raíces y la transmisión del dominio. Este estudio se enriquece con referencias doctrinales y criterios interpretativos que permiten comprender la función actual de la tradición en la dinámica de las transacciones inmobiliarias.

En lo concluyente, la investigación busca destacar la importancia de la tradición como garantía de certeza en el tráfico jurídico inmobiliario, subrayando que su estudio no solo responde a un interés académico, sino también a una necesidad práctica de fortalecer la seguridad patrimonial en el país.

Palabras clave: tradición, bienes raíces, dominio, adquirente, tradente.

1. Abstract

The following research develops a comprehensive analysis of tradition as a mode of acquiring ownership of real estate in El Salvador, a legal institution that constitutes one of the fundamental pillars of Civil Law in force in our country. Tradition, understood as the act by which the ownership of an immovable is transferred from one subject to another, represents a legal mechanism that combines historical, doctrinal, and normative elements, and which over time has been subject to interpretation and adaptation according to the needs of dynamic legal and real estate change. This research begins with a historical overview from Roman Law, where the differentiation between title and mode arises, passing through French and German codifications, up to its reception in Latin American systems, particularly in the Salvadoran one. In this context, the main doctrinal currents that explain tradition are identified, as well as its constitutive elements, its effects between the parties and against third parties, and the function of the material or symbolic delivery of the property as a complementary act of contractual will.

Likewise, an analysis is carried out of the current regulatory framework in El Salvador, based on the constitutional principles of contractual freedom and legal certainty, as well as the provisions contained in the Civil Code relating to real estate and the transfer of ownership. This study is enriched with doctrinal references and interpretative criteria that make it possible to understand the current function of tradition in the dynamics of real estate transactions.

In conclusion, the research seeks to highlight the importance of tradition as a guarantee of certainty in real estate legal transactions, emphasizing that its study responds not only to an academic interest, but also to a practical need to strengthen patrimonial security in the country.

Keywords: tradition, real estate, ownership, acquirer, transferor.

1.2. Introducción

En un primer momento podemos establecer que la tradición como modo de adquirir dominio de bienes raíces en El Salvador es una institución jurídica de notable trascendencia dentro del Derecho Civil, en tanto regula la forma en que la propiedad de los inmuebles se transmite de un sujeto a otro. Dicha transmisión no se limita a la existencia de un contrato, sino que requiere la concurrencia de elementos adicionales que le otorgan eficacia jurídica, tales como el consentimiento de las partes y la entrega real o simbólica del bien.

La investigación y el estudio de la tradición implica, en primer lugar, abordar su origen histórico. Desde el Derecho romano se estableció la distinción entre el título traslativo y el modo de adquirir, sentando las bases para la evolución posterior de esta figura. Posteriormente, las codificaciones europeas, en especial la francesa y la alemana, consolidaron teorías divergentes respecto a la transmisión del dominio, influenciando de manera decisiva la conformación de los sistemas latinoamericanos. El Salvador, como parte de este proceso de recepción, adoptó en su ordenamiento una concepción de la tradición ajustada a las necesidades de su realidad jurídica y social.

En cuanto al espacio doctrinario, diversas corrientes han intentado explicar la naturaleza de la tradición. Algunas sostienen que basta el acuerdo de voluntades para que opere la transmisión de la propiedad, mientras que otras consideran indispensable la entrega material o simbólica del inmueble. Estas posturas han enriquecido el debate jurídico, permitiendo perfilar con mayor claridad los requisitos esenciales de la tradición y su función dentro del tráfico jurídico inmobiliario.

Desde el plano legal, la tradición encuentra respaldo en los principios constitucionales de libertad contractual y seguridad jurídica, así como en las disposiciones contenidas en el Código Civil que regulan los modos de adquirir dominio. Dicho marco normativo ha sido interpretado y complementado por la doctrina y la jurisprudencia, configurando un sistema que busca garantizar la certeza y estabilidad de las relaciones patrimoniales vinculadas a los bienes raíces.

En virtud de lo anterior, el presente trabajo de investigación tiene como objetivo central analizar la tradición como modo de adquirir dominio de bienes inmuebles en El Salvador, atendiendo a sus raíces históricas, sus fundamentos doctrinales, su regulación normativa y sus efectos prácticos. La investigación se estructura en capítulos que abordan, de manera progresiva, el marco histórico, el marco teórico, el marco legal, para culminar en conclusiones y recomendaciones que reflejen la importancia de esta institución en la consolidación de la seguridad jurídica.

Con el estudio integral, se pretende no solo reafirmar el papel de la tradición como mecanismo de transmisión de la propiedad inmobiliaria, sino también aportar herramientas de comprensión y reflexión que permitan valorar su vigencia y eficacia en el contexto jurídico salvadoreño contemporáneo.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General

El enfoque de esta investigación consiste en realizar un análisis jurídico integral sobre la tradición como modo de adquirir el dominio de bienes raíces en El Salvador, abordando sus efectos, fundamentos doctrinarios y normativos, así como su desarrollo histórico desde el Derecho romano hasta su recepción en el sistema jurídico salvadoreño. La investigación pretende demostrar cómo la tradición, como institución jurídica, ha evolucionado y se ha consolidado como un mecanismo indispensable para la transferencia de la propiedad inmueble, garantizando la seguridad jurídica en las relaciones patrimoniales y fortaleciendo los derechos reales de los particulares sobre los bienes inmuebles.

El estudio tiene como finalidad, además, evaluar la manera en que esta figura opera en la práctica jurídica salvadoreña, identificando sus alcances, limitaciones y repercusiones en el tráfico inmobiliario, de forma que se logre establecer una comprensión profunda de su función actual y su importancia en el marco del Derecho Civil.

1.3.2. Objetivos Específicos

1. Observar la evolución histórica y conceptual de la tradición de bienes raíces, desde sus orígenes en el Derecho romano hasta las codificaciones europeas y su posterior recepción en América Latina, con el propósito de identificar las distintas etapas y categorías jurídicas que han influido en la conformación de esta institución y en la regulación de la transmisión de inmuebles en el contexto salvadoreño.
2. Estudiar las principales teorías doctrinarias sobre la tradición inmobiliaria, diferenciando las corrientes que sostienen la prevalencia del consentimiento como suficiente para la transmisión de la propiedad, frente a aquellas que requieren la entrega material o simbólica del inmueble, con el fin de valorar cuál de estas concepciones ha tenido mayor incidencia en el desarrollo del Derecho Civil salvadoreño.
3. Entender los efectos jurídicos que produce la tradición de bienes raíces en El Salvador, tanto entre las partes contratantes como frente a terceros, considerando los principios constitucionales de libertad contractual y seguridad jurídica, así como las disposiciones pertinentes del Código Civil, para determinar de qué manera estos efectos consolidan la protección y la estabilidad de los derechos reales sobre los inmuebles.
4. Analizar la función práctica de la tradición en el tráfico jurídico inmobiliario salvadoreño, identificando los retos, vacíos y limitaciones que enfrenta esta figura en la actualidad, y planteando reflexiones que permitan fortalecer su eficacia en la protección patrimonial y en el desarrollo del comercio jurídico de bienes raíces.

1.4. Justificación

El presente estudio, de la tradición como modo de adquirir dominio de bienes raíces en El Salvador se justifica por su importancia doctrinaria, histórica y práctica dentro del Derecho Civil. Esta institución constituye el mecanismo jurídico mediante el cual se transfiere la propiedad de los inmuebles, siendo indispensable para dotar de certeza y estabilidad a las relaciones patrimoniales que giran en torno a los bienes raíces.

Desde la perspectiva histórico-jurídica, la tradición ha evolucionado desde el Derecho romano, donde se establecieron las bases del título y el modo de adquirir, hasta su consolidación en las codificaciones modernas europeas y su posterior recepción en América Latina. Analizar este recorrido permite comprender cómo el derecho comparado ha influido en el ordenamiento jurídico salvadoreño y cómo la tradición se ha adaptado a las exigencias del tráfico inmobiliario en cada época.

En el ámbito doctrinario y teórico, la tradición ha sido objeto de múltiples interpretaciones que han generado diversas corrientes jurídicas. Algunas consideran que basta la existencia del consentimiento entre las partes para que opere la transferencia, mientras que otras exigen la entrega material o simbólica del inmueble como requisito indispensable. Esta diversidad de enfoques revela la necesidad de estudiar críticamente las teorías que han moldeado el concepto de tradición, a fin de precisar cuál ha tenido mayor influencia en la legislación salvadoreña y cuál responde mejor a las exigencias actuales de seguridad jurídica.

Asimismo, nos encontramos ante la relevancia práctica que la tradición posee en la vida jurídica cotidiana. La compraventa y transmisión de inmuebles constituyen actos frecuentes en el tráfico inmobiliario, y su correcta regulación es fundamental para garantizar la protección de los derechos reales, la certeza en la titularidad de la propiedad y la confianza en el mercado inmobiliario. En este sentido, una comprensión profunda de la tradición contribuye a prevenir conflictos legales, fortalecer la seguridad patrimonial de los ciudadanos y dinamizar la economía nacional.

Finalmente, desde el plano jurídico y normativo, el análisis se justifica en virtud de que el Código Civil salvadoreño y la Constitución de la República reconocen principios como la libertad contractual y la seguridad jurídica, los cuales encuentran en la tradición un instrumento de aplicación práctica. Profundizar en el estudio de esta institución permite valorar la eficacia de nuestro marco legal, detectar posibles vacíos o contradicciones y proponer soluciones que fortalezcan la función de la tradición de bienes raíces.

CAPITULO I

2. Antecedentes Históricos.

2.1. Orígenes conceptuales de la tradición.

Inicialmente el concepto de tradición como modo de adquirir el dominio tiene un origen histórico complejo, vinculado tanto a factores sociales como económicos y jurídicos. Desde tiempos antiguos, las comunidades han necesitado mecanismos que aseguren la certeza en las transferencias patrimoniales, especialmente en lo relativo a bienes inmuebles, que por su naturaleza tienen un alto valor económico y social. La tradición surge entonces como un acto real que exterioriza la voluntad de las partes de transmitir la propiedad mediante la entrega de la cosa, acompañada de una causa legítima que justifica la operación.

En su sentido más primitivo, la tradición no se concebía como un contrato, sino como un acto tangible, visible y fácilmente verificable, la tradición “se conformó como un hecho exterior que ofrecía a la comunidad un signo inequívoco del traspaso de dominio”¹. Este carácter externo fue fundamental, pues permitió superar el ámbito privado de la voluntad de las partes y proyectar la transferencia de bienes al espacio público y social.

La palabra tradición proviene del latín “traditio”, derivada del verbo “tradere”, que significa entregar. Este significado etimológico refleja fielmente la esencia del instituto: la transferencia de la propiedad a través de la entrega material o simbólica del objeto. Sin embargo, este acto no podía realizarse de manera aislada; debía apoyarse en una “iusta causa traditionis”, es decir, en un negocio jurídico válido como la compraventa, la donación, la dación en pago o la constitución de una dote². De esta manera, la tradición se consolidó como una institución que vinculaba el plano de la voluntad con el de los hechos externos.

¹ D’Ors, A. (1995). Elementos Derecho privado romano. Pamplona: EUNSA.

² Zimmermann, R. (1996). The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition. Oxford University Press

En sus primeras manifestaciones, la tradición estuvo especialmente orientada a los bienes de menor importancia económica, conocidos en el derecho romano como “res nec mancipi”. Ello se debía a que los bienes de mayor valor, como los fundos itálicos o los esclavos, requerían procedimientos solemnes como la “mancipatio o la in iure cesio”. Sin embargo, la práctica cotidiana evidenció la necesidad de extender la tradición a los bienes inmuebles, lo que permitió que esta institución se convirtiera en un modo general de transmisión patrimonial.

La tradición se caracteriza, entonces, por su flexibilidad y adaptabilidad. A diferencia de otros modos de adquirir, no exige formalismos complejos, sino la conjunción de tres elementos: la voluntad de transferir y adquirir, la existencia de un título válido que justifique la operación y la entrega de la cosa, ya sea física o simbólica.

Estos elementos explican su perdurabilidad histórica y su incorporación en los sistemas jurídicos modernos.

Desde el punto de vista económico, la tradición cumplió una función de enorme relevancia, pues facilitó el tráfico jurídico y dinamizó las transacciones. Como se señaló, “la tradición introdujo un equilibrio entre la rigidez de los actos solemnes y la necesidad de procedimientos prácticos para el intercambio de bienes”³. En este sentido, la tradición puede entenderse como una respuesta pragmática del derecho a las exigencias del comercio y de la vida social.

Ahora bien, no debe olvidarse que la tradición también tuvo un significado político y comunitario. Al tratarse de un acto visible, generaba certeza en el entorno social respecto a quién era el propietario del bien. Esto era especialmente relevante en sociedades donde la tierra constituía la base de la riqueza y el poder. El traspaso de un fundo mediante la entrega ya sea material o simbólica, se convertía en un acto que no solo tenía consecuencias jurídicas, sino también sociales.

³ Vacca, L. (1996). Traditio e trasferimento della proprietà in diritto romano.

En la evolución histórica, la tradición se proyectó como un medio esencial para la transmisión de bienes raíces, pues ofrecía un mecanismo confiable que complementaba la voluntad contractual. En el caso de El Salvador, cuya tradición jurídica se inspira en la herencia romanista y en las codificaciones europeas, esta concepción histórica de la tradición sigue siendo un referente. El legislador salvadoreño adoptó la tradición como uno de los modos principales de adquirir el dominio de bienes inmuebles, manteniendo la exigencia de un título legítimo y una entrega efectiva, adaptada a los sistemas de publicidad registral.

En ese sentido, los orígenes conceptuales de la tradición muestran que esta institución nació como un acto real de entrega con causa legítima, que respondía a las necesidades sociales de seguridad y certeza en el tráfico jurídico. Su flexibilidad, utilidad y proyección hacia los bienes raíces explican su permanencia y su importancia actual en el sistema civil salvadoreño.

2.2. La tradición en el Derecho romano clásico y justiniano

El Derecho romano constituye el verdadero laboratorio donde se gestó y perfeccionó la tradición como modo de adquirir el dominio. En su evolución se distinguen claramente dos etapas: el derecho clásico y el derecho justiniano. Cada uno aportó elementos fundamentales que luego serían retomados por las codificaciones modernas y, en consecuencia, por el Derecho Civil salvadoreño.

2.2.1. La tradición en el derecho clásico

Durante el período clásico, la tradición operaba como un modo de adquirir entre vivos, aplicable principalmente a las “res nec mancipi”. Las res mancipi, exigían formas solemnes de transferencia como “la mancipatio y la in iure cesio”. Esta división respondía a la importancia económica y social de ciertos bienes, como los fundos itálicos, los esclavos y los animales de carga.

La tradición requería dos elementos esenciales:

- La iusta causa traditionis, es decir, la existencia de un negocio válido que justificara la entrega, como la compraventa o la donación.

- La entrega de la cosa, que podía realizarse de forma física (*traditio corporalis*) o simbólica. Entre las modalidades más conocidas se encuentran la *traditio longa manu*, mediante la cual se señalaba un terreno desde la distancia; la *traditio brevi manu*, en la cual un tenedor pasaba a ser propietario; y el *constitutum possessorium*, que permitía al transmitente conservar la posesión material en nombre del adquirente.

Si faltaba alguno de estos elementos, la tradición no producía efectos de transmisión de la propiedad. Así, cuando había entrega sin causa, solo se adquiría la tenencia; y cuando existía causa sin entrega, no se consolidaba el dominio. Esta precisión técnica muestra el carácter equilibrado de la tradición, que exigía tanto la voluntad como la materialidad del acto.

Un aspecto relevante es la relación de la tradición con “la usucapión”. En los casos en que el transmitente no era propietario, el adquirente podía obtener la posesión a través de la tradición, pero necesitaba recurrir a la usucapión para consolidar la propiedad con el paso del tiempo. Esto evidencia que la tradición, en el derecho clásico, estaba íntimamente vinculada con la posesión.

2.2.2. La tradición en el derecho justiniano

Con la reforma justiniana, las diferencias entre *res Mancipi* y *res nec Mancipi* se fueron atenuando hasta desaparecer. Justiniano, en su labor codificadora, simplificó el sistema de adquisición del dominio y consolidó la tradición como el modo ordinario de transmisión de la propiedad, tanto de bienes muebles como inmuebles⁴.

En esta etapa, la tradición adquirió un carácter más universal y técnico, exigiendo siempre un título válido y la entrega de la cosa. La flexibilidad de las formas de entrega permitió que el sistema se adaptara a las necesidades de un imperio en expansión, donde la seguridad de las transacciones era indispensable.

⁴ Zimmermann, R. (1996). *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*. Oxford: Oxford University Press.

Según Vacca “la tradición justiniana se erigió como el mecanismo jurídico más eficaz para asegurar la transferencia de la propiedad, al unir en un mismo acto el título y la entrega”⁵. De este modo, se convirtió en un modelo que influyó directamente en las codificaciones posteriores, como el Código Civil francés de 1804 o el BGB alemán de 1900.

2.2.3. Influencia en el derecho moderno y en El Salvador

La recepción de la tradición justiniana en los sistemas jurídicos europeos fue determinante para su incorporación en América Latina. En El Salvador, el Código Civil refleja esta influencia al establecer la tradición como uno de los modos principales de adquirir el dominio de bienes raíces. El legislador salvadoreño adoptó la concepción romanista de la tradición, adaptándola a un contexto donde la publicidad registral juega un papel clave en la protección de los derechos reales.

La importancia de la tradición en Roma radica, entonces, en haber sentado las bases conceptuales y técnicas para un mecanismo que continúa vigente en los ordenamientos actuales. El equilibrio entre causa, voluntad y entrega, consolidado en el derecho justiniano, se proyecta hoy en la legislación salvadoreña como garantía de certeza en la transmisión de bienes inmuebles.

2.3. La tradición y los bienes raíces en la Edad Moderna (siglos XVII–XIX)

El tránsito hacia la Edad Moderna supuso cambios profundos en el derecho de propiedad y, por consiguiente, en la institución de la tradición. Entre los siglos XVII y XIX, el auge del comercio, la consolidación de los Estados nacionales y el fortalecimiento de la burguesía como clase social condujeron a la necesidad de dotar de mayor certeza a las transmisiones de bienes raíces. En este contexto, la tradición evolucionó de ser un acto posesoria propio del derecho romano a convertirse en un mecanismo jurídico dotado de mayor formalidad y publicidad.

⁵ Vacca, L. (1996). Traditio e trasferimento della proprietà in diritto romano.

Durante la Edad Media, muchas transmisiones de inmuebles seguían estando ligadas a costumbres locales o a prácticas feudales que exigían la intervención del señor o de la comunidad. Sin embargo, a partir del siglo XVII, con la paulatina desaparición del feudalismo y el auge del absolutismo monárquico, se hizo necesario centralizar y uniformar las formas de transmisión patrimonial. Esto dio lugar a una creciente importancia de la escritura pública y de los notarios como garantes de la autenticidad de los actos.

En este período, la tradición se fue vinculando estrechamente con el documento escrito. Como afirman Planiol y Ripert (1939)⁶, la evolución jurídica de la tradición estuvo marcada por la necesidad de dar mayor seguridad a las transmisiones, en especial en relación con los bienes raíces, cuyo valor económico aumentaba debido al crecimiento de las ciudades y al desarrollo agrícola. La escritura notarial pasó a ser no solo un medio de prueba, sino también un requisito indispensable para la validez de las transmisiones de inmuebles.

Además, entre los siglos XVII y XIX, comenzó a consolidarse la idea de la publicidad registral. Inicialmente, esta publicidad se limitaba a la transcripción de los contratos de compraventa en registros locales, pero con el tiempo se fue construyendo la noción de que la inscripción debía cumplir un rol más fuerte: garantizar la oponibilidad frente a terceros. Como explica Roca Sastre (1960)⁷, este cambio representó una auténtica revolución jurídica, pues significó pasar de un sistema donde bastaba el consentimiento y la entrega, a otro en el que la inscripción adquirió valor central.

Para los bienes raíces, esta transición fue decisiva. La complejidad de las relaciones patrimoniales exigía que los terceros pudieran confiar en registros públicos para saber quién era el titular legítimo de un inmueble. Así, la tradición comenzó a proyectarse ya no solo como un acto entre las partes, sino como un mecanismo con relevancia erga omnes, que requería respaldo documental y registral.

⁶ Planiol, M., & Ripert, G. (1939). *Tratado práctico de derecho civil francés*. Paris/Madrid: Reus.

⁷ Roca Sastre, R. M. (1960). *Derecho hipotecario (Vols. I–III)*. Barcelona: Bosch.

En América Latina, y concretamente en El Salvador, esta evolución tuvo eco en el siglo XIX, cuando los procesos de codificación adoptaron las tendencias europeas. El legislador salvadoreño, siguiendo la tradición romanista y las influencias francesas y españolas, incorporó la tradición como modo de adquirir dominio, pero reconociendo también la necesidad de mecanismos de publicidad registral que reforzaran la seguridad en el tráfico inmobiliario.

En virtud de eso, la Edad Moderna marcó la transición de la tradición desde un acto de entrega posesoria hacia un acto cada vez más formalizado, vinculado a la escritura y a la publicidad. Esto sentó las bases para los sistemas registrales modernos y para la configuración que hoy tiene en El Salvador.

2.4. La tradición en el Derecho francés y la codificación napoleónica

El Código Civil francés de 1804, conocido como el Código Napoleón, representó un punto de inflexión en la historia de la tradición. En él se introdujo el principio del solo consenso, según el cual la compraventa produce la transferencia de la propiedad desde el momento en que las partes acuerdan sobre la cosa y el precio (artículo 1583 del Código Civil francés).

Esto supuso una ruptura respecto del sistema romano clásico, en el cual la tradición exigía no solo el consentimiento, sino también la entrega efectiva de la cosa. El derecho francés, en cambio, privilegió la voluntad contractual, de modo que el dominio se transmitía por el mero acuerdo, sin necesidad de la entrega (Planiol & Ripert, 1939).

No obstante, esta simplificación planteó un problema importante: ¿cómo proteger a los terceros frente a transmisiones múltiples o fraudulentas? La respuesta fue la introducción de un sistema de transcripción, mediante el cual los actos de transmisión de inmuebles debían inscribirse en registros públicos para ser oponibles frente a terceros. De esta forma, aunque entre las partes el dominio se transmitía por el consentimiento, frente a terceros era necesaria la inscripción.

El sistema francés tuvo gran influencia en América Latina, incluida la legislación salvadoreña. En efecto, muchos códigos latinoamericanos adoptaron el principio del solo

consensu para la transmisión de bienes muebles, pero exigieron la tradición (entrega) o la inscripción para los bienes inmuebles, reconociendo que estos últimos requerían una mayor protección jurídica.

La tradición francesa, al privilegiar la voluntad sobre la entrega, introdujo un cambio de paradigma que, sin embargo, debió equilibrarse con la publicidad registral. Como afirma Díez-Picazo (2008)⁸, el derecho francés enseñó que la certeza en la transmisión no podía descansar exclusivamente en la voluntad, sino que debía complementarse con mecanismos que protegieran a terceros.

En El Salvador, la influencia francesa se percibe en la importancia que la legislación concede al consentimiento contractual, pero también en la necesidad de publicidad. Aunque el Código Civil salvadoreño reconoce la tradición como modo de adquirir el dominio de bienes raíces, esta figura no puede entenderse sin el complemento de la inscripción, que cumple la función de asegurar la oponibilidad frente a terceros.

En suma, el derecho francés y el Código Napoleón modernizaron la tradición al privilegiar la autonomía de la voluntad, pero debieron equilibrar este principio con sistemas de publicidad. Esta combinación influyó en las codificaciones latinoamericanas y en la salvadoreña, que reconocen la tradición como acto traslativo, pero la vinculan estrechamente con la inscripción registral.

2.5. La tradición en el Derecho indiano y castellano

El derecho indiano, vigente en los territorios de América durante la época colonial, representó la adaptación del derecho castellano a la realidad de las Indias. En este sistema, la transmisión de bienes inmuebles se vinculaba de manera muy estrecha con la escritura pública y con la intervención notarial.

⁸ Díez-Picazo, L. (2008). Fundamentos del Derecho civil patrimonial. Madrid: Civitas.

Las Siete Partidas de Alfonso X el Sabio ya habían regulado la transmisión de bienes mediante la entrega y el otorgamiento de escrituras, destacando la importancia de la tradición como modo de adquirir. Posteriormente, la Recopilación de Leyes de Indias consolidó estas prácticas, exigiendo que las transmisiones de bienes inmuebles se hicieran mediante escritura y con autorización de las autoridades coloniales (De Castro, 1952)⁹.

La tradición en el derecho indiano se caracterizó, por tanto, por un énfasis en la solemnidad y la publicidad. La escritura notarial era indispensable, no solo como prueba del acto, sino también como requisito de validez. Además, en algunos casos era necesaria la aprobación del Consejo de Indias o de los cabildos locales, lo que reflejaba el interés de la Corona en controlar la circulación de tierras.

Como explica Roca Sastre (1960)¹⁰, la influencia del derecho castellano e indiano en América fue decisiva para la configuración de los sistemas registrales posteriores. La costumbre de inscribir las escrituras en protocolos notariales y registros públicos anticipó los modernos sistemas de inscripción.

En El Salvador, esta herencia se percibe claramente. La tradición se consolidó como modo de adquirir el dominio de bienes raíces, pero siempre vinculada a la escritura pública y a la intervención notarial. Esta influencia indiana explica la centralidad que hoy tiene la función notarial en la transmisión de inmuebles, así como la importancia de la inscripción registral para garantizar la seguridad jurídica.

El derecho indiano y castellano proyectaron una tradición marcada por la solemnidad, la escritura y la publicidad. Esta influencia, recogida en las codificaciones latinoamericanas, explica en gran medida la configuración que la tradición tiene actualmente en El Salvador, donde se exige no solo el acuerdo de voluntades, sino también el cumplimiento de formalidades y la inscripción registral.

⁹ De Castro, F. (1952). Derecho civil de España. Madrid: Instituto de Estudios Políticos.

¹⁰ Roca Sastre, R. M. (1960). Derecho hipotecario (Vols. I–III). Barcelona: Bosch.

2.6. La tradición en la ciencia alemana y el sistema abstracto

La tradición en la ciencia alemana representa uno de los momentos más técnicos y sofisticados en la evolución de los modos de adquirir dominio. A diferencia del derecho francés, que privilegiaba el principio del solo consensu, el derecho alemán adoptó un modelo basado en la separación conceptual entre el negocio obligacional (Verpflichtungsgeschäft) y el negocio real de transmisión de dominio (Verfügungsgeschäft). Este sistema, conocido como el principio de abstracción (Abstraktionsprinzip), se convirtió en una de las aportaciones más influyentes de la dogmática jurídica germana.

El Código Civil Alemán (BGB), promulgado en 1900, consagró este modelo de abstracción. De acuerdo con sus disposiciones, la compraventa no transfiere automáticamente la propiedad, sino que únicamente genera obligaciones entre las partes: entregar la cosa y pagar el precio. La transmisión de la propiedad requiere un acto real adicional, denominado tradición (Übereignung), que se perfecciona mediante un acuerdo especial entre el transmitente y el adquirente (Einigung) y, en el caso de los bienes inmuebles, con la inscripción en el registro de la propiedad (Grundbuch).

Este sistema parte de la premisa de que la propiedad es un derecho de enorme trascendencia social y patrimonial, por lo que su transmisión debe estar dotada de un procedimiento especial que vaya más allá del simple consentimiento contractual. Como señalan Larenz y Wolf (2005)¹¹, el sistema abstracto alemán responde a una lógica de seguridad jurídica estructural, en la que el dominio no depende de la validez del contrato, sino de un acto real autónomo.

El modelo alemán también introdujo la noción de que la inscripción en el registro es constitutiva de dominio para los bienes inmuebles. Es decir, sin la inscripción, no existe transmisión válida de la propiedad, aunque las partes hayan celebrado un contrato. Este aspecto

¹¹ Larenz, K., & Wolf, M. (2005). Derecho de cosas. Madrid: Marcial Pons.

lo diferencia radicalmente de otros sistemas, donde la inscripción tiene un carácter meramente declarativo o de publicidad.

Además, la ciencia alemana desarrolló principios fundamentales para la práctica registral moderna, tales como:

- El principio de legalidad, según el cual el registrador debe verificar la validez del acto antes de inscribirlo.
- El principio de tracto sucesivo, que exige que la cadena de transmisiones sea continua y coherente en el registro.
- El principio de prioridad, que establece que la primera inscripción prevalece sobre las posteriores.
- La fe pública registral, que otorga protección al tercero de buena fe que confía en lo publicado por el registro (Roca Sastre, 1960)¹².

Este modelo tuvo una enorme influencia en Europa y América Latina. En El Salvador, aunque el sistema registral no es idéntico al alemán, sí se aprecia la recepción de algunos de sus principios, especialmente el de tracto sucesivo y el de prioridad. Asimismo, la doctrina salvadoreña ha reconocido la importancia del registro como complemento indispensable de la tradición para garantizar la seguridad en las transmisiones de bienes inmuebles.

La tradición en la ciencia alemana representó un salto cualitativo en la teoría de los modos de adquirir, al introducir un sistema abstracto que separa claramente las obligaciones del contrato del acto real de transmisión. Su influencia en el derecho comparado, incluida la legislación salvadoreña, ha sido decisiva para configurar sistemas más sólidos de transmisión de dominio sobre bienes raíces.

2.7. La tradición en las codificaciones de América Latina

¹² Roca Sastre, R. M. (1960). Derecho hipotecario (Vols. I–III). Barcelona: Bosch.

La recepción de la tradición en América Latina estuvo profundamente influida por el derecho romano, el derecho castellano-indiano y las codificaciones europeas, especialmente la francesa y la alemana. Durante el siglo XIX, con los procesos de independencia y la necesidad de construir sistemas jurídicos propios, los países latinoamericanos adoptaron códigos civiles que recogieron las distintas corrientes doctrinales sobre la transmisión de la propiedad.

Uno de los códigos más influyentes fue el Código Civil de Andrés Bello (Chile, 1855), que posteriormente sirvió de modelo a varios países de Centroamérica y Sudamérica. Este código, inspirado en el derecho romano y en el Código Napoleón, estableció la necesidad de distinguir entre el título y el modo. Así, para que la transmisión de un inmueble fuera válida, se requería tanto un contrato (compraventa, donación, permuta) como la tradición, entendida como la entrega del bien. En el caso de inmuebles, esta tradición debía formalizarse mediante inscripción en el registro respectivo (Guzmán Brito, 2013)¹³.

En países como Argentina, el Código Civil de Vélez Sarsfield (1869) adoptó una solución intermedia: reconoció el principio del solo consensu para ciertos bienes, pero exigió la inscripción registral para los inmuebles. En otros países, como México y Perú, se recogió también la tradición romanista, adaptada a las necesidades locales.

En El Salvador, el Código Civil y sus reformas posteriores reflejaron esta misma tendencia. Se adoptó la tradición como modo de adquirir el dominio, exigiendo la entrega de la cosa o, en el caso de bienes raíces, la inscripción registral como requisito de validez. La influencia francesa se percibe en la importancia otorgada al consentimiento, mientras que la influencia alemana se refleja en la importancia creciente del registro como mecanismo de seguridad.

La codificación latinoamericana muestra, por tanto, un proceso de hibridación jurídica, donde confluyen elementos romanistas, franceses, alemanes e indios. Esta mezcla dio lugar a

¹³ Guzmán Brito, A. (2013). Derecho privado romano. Santiago de Chile: LegalPublishing.

un sistema propio, en el cual la tradición se mantiene como acto esencial para la transmisión de dominio, pero siempre complementado con la publicidad registral.

Como afirma Díez-Picazo (2008)¹⁴, “las codificaciones latinoamericanas consolidaron un modelo mixto en el que el contrato y la tradición se conjugan para garantizar la transmisión de la propiedad, asegurando tanto la voluntad de las partes como la protección de los terceros”. Esta visión se aplica plenamente a El Salvador, donde la tradición y la inscripción coexisten como instrumentos necesarios para la validez y eficacia de las transmisiones inmobiliarias.

La tradición en las codificaciones latinoamericanas representa un punto de equilibrio entre las distintas corrientes doctrinales europeas y la experiencia local. En El Salvador, esta institución ha permitido asegurar la certeza en el tráfico de bienes raíces, consolidándose como uno de los pilares del derecho de propiedad.

2.8. El surgimiento del sistema registral alemán (Grundbuch)

El sistema registral alemán, conocido como Grundbuch, constituye uno de los desarrollos más importantes en la historia de la tradición inmobiliaria. Se trata de un modelo en el cual la transmisión del dominio de bienes raíces se encuentra condicionada a la inscripción en un registro de derechos, lo que representa un cambio fundamental respecto de sistemas anteriores en los que bastaba la entrega material o simbólica.

El Grundbuch se consolidó en el siglo XIX, aunque sus raíces se remontan al derecho germánico medieval, donde existían registros locales de tierras utilizados principalmente para fines fiscales. Con la codificación alemana de 1900 (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB), este sistema adquirió plena formalidad jurídica y se convirtió en pieza clave para la transmisión inmobiliaria. Según Larenz y Wolf (2005)¹⁵, la inscripción registral en el sistema alemán tiene un carácter constitutivo, lo que significa que la propiedad de un inmueble solo se transfiere una vez que se ha realizado la inscripción en el registro.

¹⁴ Díez-Picazo, L. (2008). Fundamentos del Derecho civil patrimonial. Madrid: Civitas.

¹⁵ Larenz, K., & Wolf, M. (2005). Derecho de cosas. Madrid: Marcial Pons.

El funcionamiento del Grundbuch se rige por una serie de principios que buscan garantizar la seguridad jurídica:

- Principio de legalidad: el registrador debe comprobar la validez del acto antes de inscribirlo.
- Principio de tracto sucesivo: solo puede inscribirse una transmisión si el transmitente figura previamente como titular en el registro.
- Principio de prioridad: la primera inscripción prevalece sobre las posteriores.
- Principio de especialidad: cada derecho inscrito debe referirse a un inmueble específico claramente identificado.
- Fe pública registral: protege a los terceros que adquieren confiando en la exactitud del registro (Roca Sastre, 1960)¹⁶.

Este sistema ofrece un elevado grado de certeza, pues el registro no solo da publicidad a los actos jurídicos, sino que constituye la fuente misma del derecho de propiedad. Como sostiene Díez-Picazo (2008)¹⁷, el Grundbuch alemán representa “la máxima expresión de la seguridad jurídica inmobiliaria”, ya que reduce prácticamente a cero el riesgo de conflictos sobre la titularidad de los inmuebles.

En El Salvador, aunque no se ha adoptado íntegramente el modelo alemán, sí se han recibido varios de sus principios, especialmente el de tracto sucesivo y el de prioridad. El sistema registral salvadoreño busca asegurar que la cadena de transmisiones sea continua y que prevalezca la inscripción más antigua. La influencia alemana se refleja también en la función garantista que cumple la inscripción, pues aunque en nuestro sistema no siempre tiene carácter constitutivo, sí es indispensable para dotar de eficacia erga omnes a la transmisión de inmuebles.

¹⁶ Roca Sastre, R. M. (1960). Derecho hipotecario (Vols. I–III). Barcelona: Bosch.

¹⁷ Díez-Picazo, L. (2008). Fundamentos del Derecho civil patrimonial. Madrid: Civitas.

El surgimiento del sistema registral alemán transformó la tradición inmobiliaria en un proceso altamente técnico y seguro, en el cual la inscripción no es un mero requisito de publicidad, sino el acto que perfecciona la transmisión. Su influencia en El Salvador y en otros países latinoamericanos ha sido decisiva para reforzar la seguridad del tráfico inmobiliario.

2.9. El sistema Torrens y su proyección internacional

El sistema Torrens, creado en Australia en 1858 por Sir Robert Richard Torrens, representa otra de las grandes innovaciones en materia registral. A diferencia del modelo alemán, basado en la inscripción de derechos, el sistema Torrens se caracteriza por la inscripción de títulos, lo que significa que el registro mismo constituye y garantiza el derecho de propiedad.

El sistema Torrens se fundamenta en tres principios básicos:

- Principio de espejo: el registro refleja fielmente la situación jurídica del inmueble.
- Principio de cortina: los terceros no necesitan indagar más allá de lo que aparece inscrito, ya que el registro contiene toda la información relevante.
- Principio de indemnización: en caso de errores registrales, el Estado garantiza una compensación al afectado (Ruoff, 1957)¹⁸.

Una de las características más relevantes del sistema Torrens es la indefeasibility of title, es decir, la imposibilidad de cuestionar la validez de un título inscrito, salvo en casos excepcionales como el fraude. Este principio otorga una seguridad prácticamente absoluta al titular registral, reduciendo los costos de transacción y evitando litigios prolongados.

La proyección internacional del sistema Torrens ha sido considerable. Aunque surgió en Australia, se extendió rápidamente a Nueva Zelanda, Canadá y otros países de la Commonwealth. También influyó en algunas reformas en América Latina, aunque su recepción fue parcial. En El Salvador, el modelo Torrens no se adoptó en su totalidad, pero sí inspiró

¹⁸ Ruoff, T. B. (1957). *An Englishman Looks at the Torrens System*. Sydney: Law Book Co.

discusiones sobre la necesidad de un registro más ágil y confiable que ofreciera mayor seguridad a los titulares de bienes raíces.

El sistema Torrens tiene la ventaja de reducir la complejidad de la verificación de títulos, pues el adquirente solo necesita consultar el registro para conocer la situación jurídica del inmueble. Sin embargo, también presenta críticas: algunos autores sostienen que la confianza absoluta en el registro puede generar riesgos si no existen controles adecuados para evitar inscripciones fraudulentas.

En definitiva, el sistema Torrens constituye un ejemplo paradigmático de cómo la publicidad registral puede evolucionar hacia un modelo de máxima seguridad. Aunque El Salvador no lo aplica de forma plena, su influencia ha contribuido a resaltar la importancia del registro como garantía de certeza en la transmisión de bienes inmuebles.

2.10. El sistema de transcripción y publicidad registral en Europa y América

El sistema de transcripción representa un modelo intermedio entre el sistema francés de solo consensu y los sistemas de inscripción constitutiva como el alemán o el Torrens. En este modelo, lo que se inscribe no es el derecho en sí, sino el acto o contrato por el cual se transmite la propiedad.

El sistema de transcripción se desarrolló especialmente en Francia e Italia durante los siglos XIX y XX, como una forma de dar publicidad a las transmisiones de inmuebles sin llegar a atribuir carácter constitutivo a la inscripción. Como explica Planiol y Ripert (1939)¹⁹, la transcripción busca principalmente garantizar la oponibilidad frente a terceros, evitando que una misma cosa se venda a varias personas.

En América Latina, varios países adoptaron este sistema. Por ejemplo, en Argentina y Uruguay la transcripción de escrituras en registros públicos constituye un requisito indispensable para que la transmisión de inmuebles sea oponible frente a terceros. En estos

¹⁹ Planiol, M., & Ripert, G. (1939). Tratado práctico de derecho civil francés. Paris/Madrid: Reus.

casos, la tradición sigue siendo el modo de adquirir, pero la inscripción es necesaria para dotar de publicidad y seguridad al acto.

En El Salvador, la influencia del sistema de transcripción es evidente. Nuestro ordenamiento jurídico reconoce la tradición como modo de adquirir el dominio de bienes raíces, pero exige la inscripción en el Registro de la Propiedad, para que la transmisión sea eficaz frente a terceros. Este modelo refleja una combinación de elementos romanistas y franceses, adaptados a la necesidad de ofrecer mayor certeza en el tráfico inmobiliario.

El sistema de transcripción tiene la ventaja de no romper con la tradición romanista, pues mantiene la entrega como elemento esencial, pero añade la publicidad como garantía adicional. No obstante, presenta limitaciones, ya que no siempre impide conflictos derivados de inscripciones defectuosas o de títulos fraudulentos.

El sistema de transcripción constituye una solución pragmática que combina tradición y publicidad. Su influencia en El Salvador demuestra la importancia de adaptar los modelos registrales a las necesidades locales, buscando siempre un equilibrio entre la autonomía de la voluntad y la seguridad jurídica en la transmisión de bienes raíces.

2.11. Síntesis histórico-comparada y proyección en El Salvador

El recorrido histórico de la tradición como modo de adquirir el dominio de bienes raíces permite observar una evolución constante que responde a las necesidades sociales, económicas y jurídicas de cada época. Desde su origen en el derecho romano hasta su recepción en El Salvador, la tradición ha pasado de ser un simple acto de entrega material a convertirse en un complejo mecanismo jurídico apoyado en la publicidad registral, destinado a garantizar la seguridad en las transmisiones de inmuebles.

En primer lugar, el Derecho romano sentó las bases técnicas de la tradición. Allí se configuró como un acto real que requería dos elementos esenciales: la entrega de la cosa y la existencia de una causa legítima (*iusta causa traditionis*). Esta concepción permitió que la tradición se convirtiera en un mecanismo flexible y adaptable, capaz de responder a las

exigencias del tráfico jurídico en una sociedad en expansión. Con el tiempo, el derecho justiniano universalizó la tradición, eliminando la distinción entre *res mancipi* y *res nec mancipi*, y consolidándola como el modo ordinario de transmitir la propiedad (Zimmermann, 1996)²⁰.

En la Edad Moderna, los siglos XVII al XIX marcaron un cambio trascendental en la transmisión de bienes raíces. El auge de la escritura pública y de la intervención notarial transformaron la tradición en un acto que no solo requería la voluntad y la entrega, sino también una formalización documental que dotaba de mayor certeza a las partes y a la comunidad. Además, surgió la idea de la publicidad registral, que buscaba garantizar la oponibilidad frente a terceros y evitar conflictos de titularidad (Roca Sastre, 1960)²¹.

El Derecho francés, con el Código Napoleón de 1804, introdujo el principio del solo consenso, según el cual la propiedad se transmitía por el mero acuerdo de voluntades. Sin embargo, la práctica demostró que esta simplicidad debía complementarse con la publicidad, lo que llevó a la creación de un sistema de transcripción para proteger a terceros. Este modelo influyó fuertemente en América Latina, aunque los legisladores de la región optaron por mantener la tradición y la inscripción como requisitos para la transmisión de bienes inmuebles (Planiol & Ripert, 1939)²².

Por su parte, el Derecho alemán desarrolló un modelo mucho más técnico, basado en el principio de abstracción. El BGB de 1900 separó claramente el contrato obligacional del acto real de transmisión, exigiendo para los inmuebles la inscripción constitutiva en el Grundbuch. Este sistema, sustentado en principios como el tracto sucesivo, la prioridad y la fe pública registral, se convirtió en sinónimo de seguridad jurídica. Aunque América Latina no adoptó este

²⁰ Zimmermann, R. (1996). *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*. Oxford: Oxford University Press.

²¹ Roca Sastre, R. M. (1960). *Derecho hipotecario (Vols. I–III)*. Barcelona: Bosch.

²² Planiol, M., & Ripert, G. (1939). *Tratado práctico de derecho civil francés*. Paris/Madrid: Reus.

modelo de manera íntegra, sí recibió varios de sus principios, que hoy forman parte de la práctica registral en países como El Salvador (Larenz & Wolf, 2005)²³.

El sistema Torrens, nacido en Australia en 1858, llevó la publicidad registral a su máxima expresión. En este modelo, el registro no solo refleja la situación jurídica del inmueble, sino que constituye el título mismo de propiedad. Este principio de indefeasibility of title ofreció un nivel de certeza casi absoluto, aunque con el costo de depender fuertemente de la confiabilidad del Estado en la administración del registro (Ruoff, 1957)²⁴.

El sistema de transcripción, en cambio, mantuvo la tradición como acto traslativo, pero la complementó con la inscripción del contrato como requisito de oponibilidad. Esta solución intermedia fue adoptada en varios países latinoamericanos, incluido El Salvador, donde la inscripción en el Registro de la Propiedad se convirtió en un requisito indispensable para la eficacia frente a terceros.

De este análisis comparado se desprende que todos los sistemas, a pesar de sus diferencias, tienen un objetivo común: garantizar la seguridad en la transmisión de bienes raíces. La tradición, ya sea vinculada a la entrega, al consentimiento o a la inscripción, siempre ha buscado proporcionar certeza sobre quién es el titular legítimo de un inmueble.

En El Salvador, la tradición ha sido incorporada en el Código Civil como uno de los modos principales de adquirir el dominio. Sin embargo, la práctica demuestra que la tradición no puede entenderse de manera aislada, sino en estrecha relación con la inscripción registral. La publicidad, heredada tanto del derecho indiano como de la influencia francesa y alemana, constituye un complemento indispensable para garantizar que la transmisión de inmuebles sea eficaz frente a terceros y brinde certeza al tráfico jurídico.

²³ Larenz, K., & Wolf, M. (2005). Derecho de cosas. Madrid: Marcial Pons.

²⁴ Ruoff, T. B. (1957). An Englishman Looks at the Torrens System. Sydney: Law Book Co.

Además, la evolución histórica muestra que la tradición no es una figura estática, sino un mecanismo dinámico que se adapta a las necesidades sociales y económicas. En El Salvador, donde el mercado inmobiliario enfrenta retos relacionados con la tecnificación del registro y la modernización del sistema catastral, la tradición debe entenderse como parte de un engranaje mayor que incluye la función notarial, la publicidad registral y la protección de los derechos reales frente a terceros.

En síntesis, la tradición como modo de adquirir dominio en bienes raíces ha recorrido un largo camino desde Roma hasta El Salvador. Cada etapa histórica el derecho romano, la Edad Moderna, las codificaciones francesa y alemana, los sistemas Torrens y de transcripción ha aportado elementos que hoy coexisten en nuestra legislación. La tradición salvadoreña, al conjugar el acto traslativo con la inscripción registral, refleja esta herencia mixta y busca garantizar un equilibrio entre la autonomía de la voluntad y la seguridad patrimonial.

CAPÍTULO II

3. Marco teórico

3.1. Fundamentos conceptuales de la tradición como modo de adquirir dominio

El estudio de la tradición como modo de adquirir dominio exige una aproximación conceptual que permita comprender su naturaleza, sus elementos y la función que desempeña en el sistema jurídico. A lo largo de la historia, esta institución ha sido objeto de múltiples interpretaciones doctrinales, pero todas coinciden en reconocerla como uno de los mecanismos centrales mediante los cuales se transfiere la propiedad, particularmente de bienes inmuebles.

La tradición es entendida, en términos generales, como el acto jurídico mediante el cual se transfiere el dominio de una cosa de una persona a otra, a través de la entrega del objeto y con base en una *iusta causa traditionis*, es decir, un título legítimo que justifique la transmisión

(Zimmermann, 1996)²⁵. Esta definición recoge los tres elementos esenciales que caracterizan a la tradición: (a) la voluntad de transferir y adquirir, (b) la existencia de un título válido, y (c) la entrega material o simbólica del bien.

Desde un punto de vista dogmático, la tradición se considera un acto real más que un contrato. Mientras el contrato expresa el acuerdo de voluntades y genera obligaciones, la tradición se materializa en un acto externo que cumple la función de transferir efectivamente el derecho de propiedad. Como explica Díez-Picazo (2008), “la tradición constituye un acto de ejecución del contrato, que traslada el dominio y convierte en realidad el derecho adquirido por el título”.

Este carácter de la tradición como acto real explica que muchos autores la consideren una institución jurídico-real más que obligacional. En otras palabras, la tradición no crea obligaciones, sino que modifica derechos reales, traspasando la titularidad del dominio. En este sentido, se diferencia radicalmente de la simple posesión, pues esta última es un hecho jurídico, mientras que la tradición es un acto jurídico en el cual interviene la voluntad de las partes.

3.1.1. Diferencia entre tradición y posesión

Uno de los puntos centrales en la comprensión de la tradición es distinguirla de la posesión. La posesión, en términos de Savigny, es el poder de hecho que una persona ejerce sobre una cosa con la intención de tenerla como propia (*animus domini*) y con la tenencia material (*corpus*). En cambio, la tradición implica un acto voluntario mediante el cual el propietario transmite el dominio a otra persona.

En la tradición, la posesión se convierte en un elemento instrumental: mediante la entrega, el adquirente obtiene la posesión como paso previo o simultáneo a la adquisición del dominio. Sin embargo, no toda posesión proviene de la tradición, ni toda tradición se limita a

²⁵ Zimmermann, R. (1996). *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*. Oxford: Oxford University Press.

transmitir posesión. La posesión puede adquirirse por vías de hecho (ocupación, usurpación), mientras que la tradición requiere un título jurídico válido y una entrega fundada en dicho título.

Esta distinción es fundamental en el derecho salvadoreño, pues el Código Civil establece expresamente que la tradición es un modo de adquirir el dominio, mientras que la posesión, por sí misma, solo puede conducir al dominio a través de la prescripción adquisitiva o usucapión. Así, la tradición y la posesión se relacionan estrechamente, pero cumplen funciones distintas en la teoría de los modos de adquirir.

3.1.2. La tradición como medio de publicidad jurídica

Otra función esencial de la tradición es la de actuar como un medio de publicidad jurídica. En sociedades antiguas, donde no existían registros de propiedad, la entrega material o simbólica del bien cumplía el rol de exteriorizar ante la comunidad el cambio de titularidad. Esta función de publicidad se mantuvo a lo largo de la evolución histórica, aunque hoy en día se complementa y en algunos casos se sustituye por la inscripción registral.

Según Roca Sastre (1960), “la tradición fue durante siglos el mecanismo de publicidad por excelencia, pues hacía visible el cambio de dominio a través de un acto material comprensible para todos”²⁶. En este sentido, la tradición no solo transmitía el dominio entre las partes, sino que además proyectaba efectos frente a terceros, al hacer reconocible quién era el nuevo titular del bien.

En El Salvador, esta función de publicidad se encuentra reforzada por la exigencia de la inscripción registral en el caso de los bienes inmuebles. Sin embargo, incluso en este contexto, la tradición sigue siendo indispensable, pues la inscripción por sí sola no basta si no se acompaña de un acto de entrega fundado en un título legítimo.

3.1.3. La tradición como institución jurídico-real

²⁶ Roca Sastre, R. M. (1960). Derecho hipotecario (Vols. I-III). Barcelona: Bosch.

Doctrinalmente, la tradición se ubica dentro de los actos de disposición, que son aquellos que modifican directamente un derecho real. Mientras que los actos de administración solo afectan el goce del bien, y los actos de conservación buscan mantenerlo, los actos de disposición, como la tradición, implican un cambio en la titularidad.

En este sentido, la tradición se considera una institución jurídico-real, pues no depende de la validez del contrato (negocio obligacional) para producir efectos, sino que constituye un acto autónomo que requiere un título pero que opera de manera independiente. Como se afirma “el contrato obliga, pero la tradición transfiere”²⁷.

Este planteamiento ha sido especialmente relevante en el sistema alemán, donde se distingue claramente entre el contrato obligacional y el negocio real de transmisión (Abstraktionsprinzip). Si bien en El Salvador no se aplica esta separación con el mismo rigor, la doctrina nacional reconoce que la tradición constituye un acto diferente al contrato, y que ambos deben concurrir para que la transmisión de dominio sea válida.

3.1.4. Proyección en El Salvador

En el sistema salvadoreño, la tradición está regulada en el Código Civil como uno de los modos principales de adquirir el dominio. El legislador salvadoreño, siguiendo la tradición romanista y las influencias europeas, ha adoptado el modelo en el cual la tradición requiere de un título válido y de la entrega de la cosa, y se complementa con la inscripción en el Registro de la Propiedad en el caso de inmuebles.

Esto significa que en El Salvador la tradición cumple una doble función:

- Transfiere el dominio entre las partes mediante la entrega del bien y el título válido.
- Proyecta efectos frente a terceros una vez que se realiza la inscripción en el registro.

²⁷ Larenz, K. (1985). Derecho civil. Parte general. Madrid: Civitas.

De este modo, la tradición salvadoreña refleja una síntesis entre el modelo romano (entrega), el modelo francés (importancia del consentimiento) y el modelo alemán (inscripción y formalismo registral).

3.2. Efectos de la tradición de bienes raíces y su inscripción en el registro

La tradición como modo de adquirir dominio no solo constituye un acto traslativo entre el transmitente y el adquirente, sino que también genera una serie de efectos jurídicos que repercuten tanto en las partes intervinientes como en terceros. Estos efectos dependen, en gran medida, de la concepción doctrinal adoptada en cada sistema jurídico y de la forma en que se articula la relación entre el título, el modo y la inscripción registral.

En términos generales, la tradición produce los siguientes efectos:

- Entre las partes contratantes, consolida la transmisión del dominio cuando concurren un título legítimo y la entrega del bien.
- Frente a terceros, otorga eficacia y oponibilidad cuando se cumple además el requisito de la inscripción en el registro de la propiedad, especialmente en el caso de inmuebles.

En este sentido, el estudio de los efectos de la tradición exige analizar las distintas teorías doctrinales sobre la relación entre título y modo, así como las implicaciones de la inscripción registral en los bienes raíces.

3.2.1. Teoría del título y el modo (titulus y modus)

Una de las teorías más influyentes en la dogmática civil es la que postula la necesidad de distinguir entre el título traslativo de dominio (titulus) y el modo de adquirir (modus).

El título se refiere al negocio jurídico que justifica la transferencia (compraventa, donación, permuta, pago de deuda), mientras que el modo se materializa en la tradición, es decir, la entrega de la cosa.

De acuerdo con esta teoría, el contrato por sí solo no transfiere la propiedad; solo genera la obligación de entregarla. La transmisión del dominio se perfecciona cuando, en cumplimiento de esa obligación, se realiza la tradición. Como explica Guzmán Brito, “el título confiere la razón

jurídica de la transferencia, mientras que el modo la convierte en una realidad patrimonial efectiva”²⁸.

Este planteamiento se corresponde con la tradición romanista y ha sido recogido en numerosos ordenamientos latinoamericanos, incluido el salvadoreño. Así, en El Salvador, la compraventa de un inmueble no basta para transferir la propiedad; es necesario además que se cumpla con la entrega y la inscripción en el registro correspondiente.

3.2.2. Teorías que rechazan la distinción entre título y modo

No todos los sistemas jurídicos aceptan esta separación conceptual. En la evolución del derecho comparado se han desarrollado corrientes que rechazan la dualidad de título y modo, defendiendo la idea de que el contrato mismo basta para transferir la propiedad.

A) Teoría del sistema francés (solo consensu)

El Código Civil francés de 1804 introdujo el principio del solo consensu en materia de compraventa. Según el artículo 1583²⁹, la venta se perfecciona desde el momento en que hay acuerdo sobre la cosa y el precio, sin necesidad de entrega material. Esto implica que la propiedad se transmite por el mero consentimiento.

El sistema francés simplifica así la transmisión, eliminando la exigencia de un acto real adicional. Sin embargo, para proteger a terceros, se creó el sistema de transcripción registral, de modo que los contratos debían inscribirse para ser oponibles frente a terceros.

La crítica principal a este modelo es que sacrifica la seguridad en favor de la simplicidad, pues un mismo bien puede ser vendido a varias personas sin que el registro tenga carácter constitutivo. En El Salvador, aunque se reconoce la importancia del consentimiento, el legislador no adoptó plenamente este modelo, prefiriendo mantener la exigencia de la tradición y la inscripción como garantías de certeza.

²⁸ Guzmán Brito, A. (2013). Derecho privado romano. Santiago de Chile: LegalPublishing.

²⁹ France. (1804). *Code civil des Français* [French Civil Code]. Art. 1583.

B) Teoría del sistema alemán (acto abstracto y registro constitutivo)

El derecho alemán, por el contrario, llevó la separación entre título y modo a su máxima expresión con el principio de abstracción (Abstraktionsprinzip). Según el BGB de 1900, el contrato obligacional (título) no transfiere la propiedad, sino que solo obliga a entregar la cosa. La transmisión efectiva requiere un acto real autónomo de tradición (Einigung und Übergabe) y, en el caso de inmuebles, la inscripción en el Grundbuch.

Este modelo refuerza la seguridad jurídica, pues asegura que la transmisión del dominio esté sujeta a un procedimiento formal y verificable. Sin embargo, se le critica por su excesivo formalismo, que puede entorpecer la agilidad de las transacciones.

En El Salvador, aunque no se ha acogido estrictamente el principio de abstracción, sí se observa la influencia alemana en la importancia dada a la inscripción registral, que constituye un requisito indispensable para la eficacia frente a terceros.

3.2.3. Teoría de la simple entrega

Otra corriente doctrinal sostiene que basta con la entrega material o simbólica del bien para que se produzca la transmisión de la propiedad, sin necesidad de título válido. Esta postura, de raíces más primitivas, identifica la tradición con la mera posesión.

La crítica principal a esta teoría es que confunde posesión con dominio, desconociendo que la propiedad requiere de una causa legítima. Como señala Vacca (1996), “la simple entrega sin causa válida no transfiere más que la tenencia, careciendo de eficacia para producir efectos dominicales”³⁰.

Por esta razón, la mayoría de los ordenamientos, incluido el salvadoreño, han rechazado esta postura, exigiendo siempre la concurrencia de título y modo.

3.2.4. Teoría que considera la tradición como convención y no como contrato

³⁰ Vacca, L. (1996). Traditio e trasferimento della proprietà in diritto romano.

Algunos autores sostienen que la tradición debe entenderse como una convención, es decir, como un acuerdo específico de voluntades destinado a transferir la propiedad, distinto del contrato que dio origen a la obligación. Esta visión reconoce la autonomía de la tradición como acto jurídico, pero la sitúa en el ámbito de las convenciones más que en el de los contratos.

Este planteamiento tiene utilidad práctica, pues permite diferenciar con claridad el contrato (que genera obligaciones) de la tradición (que transfiere derechos reales). En El Salvador, aunque el Código Civil no formula expresamente esta distinción, la doctrina reconoce que la tradición tiene un carácter autónomo respecto del contrato.

3.2.5. La teoría acogida por el legislador salvadoreño

El Código Civil salvadoreño refleja una posición mixta. Por un lado, reconoce la necesidad de un título válido y de un acto de entrega para que se produzca la transmisión de dominio, siguiendo la tradición romanista. Por otro lado, otorga gran relevancia a la inscripción registral, que se convierte en condición de eficacia frente a terceros.

Esto significa que en El Salvador coexisten tres elementos:

- El título (contrato traslativo de dominio).
- El modo (la tradición como entrega de la cosa).
- La inscripción registral (como requisito de publicidad y oponibilidad).

De esta manera, el legislador salvadoreño ha adoptado una postura equilibrada, que recoge lo esencial de la tradición romanista, incorpora la función publicitaria del sistema francés y asume principios del sistema alemán, como el tracto sucesivo y la fe pública registral.

3.3. Naturaleza jurídica de la tradición

El análisis de la naturaleza jurídica de la tradición constituye un tema fundamental en la dogmática civil, pues determina cómo debe entenderse este acto dentro del sistema de los modos de adquirir el dominio. A lo largo de la historia, los juristas han discutido si la tradición debe ser concebida como un acto jurídico autónomo, como un contrato, o como una mera convención. La respuesta a esta cuestión no es meramente teórica, sino que tiene repercusiones

prácticas en la forma en que se transmiten los bienes raíces y en la seguridad jurídica de las transacciones.

En su concepción clásica, la tradición fue entendida como un acto real, independiente del contrato que la origina. El contrato, por ejemplo, la compraventa, crea la obligación de transferir el dominio, pero la tradición es el acto específico que la cumple, trasladando efectivamente la propiedad. Esta visión, que se remonta al Derecho romano y que ha sido sostenida por autores como Álvaro D'Ors (1995) y Reinhard Zimmermann (1996), pone el acento en la autonomía de la tradición respecto del negocio obligacional.

Sin embargo, no todos los juristas comparten esta concepción. En la doctrina moderna se distinguen diversas corrientes que discuten la naturaleza de la tradición:

3.3.1. La tradición como acto jurídico autónomo

Para una parte importante de la doctrina, la tradición es un acto jurídico unilateral o bilateral, pero siempre autónomo, que tiene por efecto transferir el dominio. Según Castán Tobeñas, “la tradición es un acto de ejecución, distinto del contrato, mediante el cual se cumple la obligación de entregar la cosa y se perfecciona la transmisión de la propiedad”³¹.

Este planteamiento es reforzado por la doctrina alemana y española. En el sistema germánico, como recuerda Larenz, se distingue claramente entre el contrato obligacional (*Verpflichtungsgeschäft*) y el negocio real de transmisión (*Verfügungsgeschäft*). Mientras que el primero crea obligaciones, el segundo transfiere directamente derechos reales. De ahí que la tradición sea vista como un acto jurídico autónomo y abstracto.

En América Latina, autores como Alessandri Rodríguez en Chile y Jorge Joaquín Llambías en Argentina, han defendido esta misma idea. Ambos sostienen que la tradición es un acto independiente, cuyo fundamento radica en el principio de especialidad de los derechos reales, según el cual su transmisión requiere un acto específico y solemne.

³¹ Castán Tobeñas, J. (1961). Derecho civil español, común y foral. Madrid: Reus.

Aplicado a El Salvador, este enfoque implica que la tradición no puede reducirse al contrato, sino que debe concebirse como un acto propio, indispensable para perfeccionar la transmisión de bienes inmuebles.

3.3.2. La tradición como contrato

Otra corriente doctrinal identifica la tradición con un contrato en sí mismo, es decir, un acuerdo de voluntades destinado a transferir el dominio. Bajo esta óptica, la tradición no sería un acto autónomo, sino un contrato traslativo de dominio que se suma al contrato obligacional.

Autores como Messineo, sostienen que la tradición puede ser considerada un contrato porque requiere necesariamente el consentimiento de ambas partes: el tradente y el adquirente. En esta misma línea, Bonnacase, afirma que la tradición se integra al ámbito contractual, puesto que implica un acuerdo destinado a producir un efecto jurídico específico: la transmisión del dominio.

No obstante, esta postura ha sido cuestionada por la doctrina mayoritaria, pues si bien la tradición requiere la concurrencia de ambas partes, no es propiamente un contrato, ya que no genera obligaciones nuevas, sino que ejecuta una obligación preexistente. De allí que la mayoría de los autores prefieran calificarla como una convención antes que como un contrato.

3.3.3. La tradición como convención

Una posición intermedia sostiene que la tradición no es un contrato, pero sí una convención, es decir, un acuerdo de voluntades destinado a producir efectos jurídicos distintos de los obligacionales. Esta visión ha sido defendida por autores como Albaladejo, quien define la tradición como “una convención traslativa de dominio, autónoma y distinta del contrato que le sirve de causa”³².

³² Albaladejo, M. (2000). Derecho civil. Derecho de cosas. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado

Del mismo modo, Alterini, considera que la tradición debe ser vista como una convención traslativa, porque no crea obligaciones, sino que produce un cambio en la esfera patrimonial, transfiriendo el derecho real de propiedad³³.

En América Latina, Ospina Fernández en Colombia y Borda, en Argentina coinciden en este planteamiento, subrayando que la tradición es una figura autónoma pero siempre sustentada en un título válido.

En el contexto salvadoreño, esta concepción resulta coherente, pues el Código Civil exige tanto la existencia de un contrato válido (título) como la realización de la tradición (convención traslativa) para perfeccionar la transmisión de inmuebles.

3.3.4. Debates contemporáneos

La doctrina contemporánea ha introducido nuevas perspectivas en torno a la naturaleza de la tradición. Por ejemplo, Hinestrosa (2002) sostiene que más que discutir si la tradición es contrato, acto o convención, lo importante es reconocer su función de garantizar seguridad en el tráfico inmobiliario. Desde esta óptica, la tradición debe analizarse en relación con la publicidad registral, pues sin inscripción carece de eficacia frente a terceros.

Asimismo, autores como Puig Brutau (1976) destacan que la tradición ha perdido parte de su protagonismo en los sistemas modernos, donde la inscripción registral ocupa un papel central³⁴. Sin embargo, ello no significa que la tradición desaparezca, sino que se reconfigura como un eslabón en el proceso de transmisión de la propiedad.

En El Salvador, la discusión sobre la naturaleza de la tradición tiene relevancia práctica. El hecho de que el legislador haya acogido la tradición como modo de adquirir demuestra que se reconoce su autonomía respecto del contrato. No obstante, la necesidad de la inscripción registral evidencia que la tradición por sí sola no basta para producir efectos erga omnes.

3.4. Efectos jurídicos de la tradición

³³ Alterini, A. (2003). Derechos reales. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.

³⁴ Puig Brutau, J. (1976). Fundamentos de derecho civil. Barcelona: Bosch.

La tradición, como modo de adquirir el dominio, no se limita a constituir un acto traslativo abstracto, sino que produce efectos jurídicos concretos que se proyectan en tres ámbitos distintos: entre las partes contratantes, frente a terceros y en relación con la inscripción registral, que en la práctica contemporánea se ha convertido en un complemento indispensable para dotar de seguridad a las transacciones sobre bienes raíces.

La doctrina clásica ya reconocía que la tradición debía analizarse en función de los sujetos a quienes afecta directamente. Según Castán Tobeñas (1961), los efectos de la tradición deben diferenciarse en el plano interno entre las partes y en el plano externo frente a terceros, pues mientras en el primero rige la autonomía de la voluntad, en el segundo interviene el interés público por la certeza en el tráfico jurídico.

3.4.1. Efectos entre las partes contratantes

Cuando se celebra un contrato traslativo de dominio (como la compraventa o la donación) y se realiza la tradición, el efecto inmediato es la transferencia del dominio entre el transmitente (*tradens*) y el adquirente (*accipiens*).

De acuerdo con Puig Brutau (1976), este efecto tiene lugar desde el momento mismo de la entrega, siempre que exista un título válido. En ese instante, el adquirente pasa a ser propietario del bien, con todos los derechos inherentes a la propiedad: usar, gozar y disponer.

La doctrina coincide en que entre las partes la tradición tiene un efecto de pleno derecho, aunque subsistan posibles vicios en el título. Messineo (1954) aclara que si el contrato adolece de nulidad absoluta, la tradición no transfiere el dominio; pero si el contrato es anulable o rescindible, la transmisión se produce, aunque quede sujeta a la acción de restitución.

En el caso de bienes raíces en El Salvador, este efecto interno se reconoce de manera clara. La compraventa, por ejemplo, produce la obligación de entregar el inmueble, y la tradición perfecciona la transmisión entre vendedor y comprador, aun antes de la inscripción en el registro. Sin embargo, esta eficacia queda limitada al ámbito de las partes, pues la oponibilidad frente a terceros requiere de la publicidad registral.

3.4.2. Efectos frente a terceros

La tradición adquiere una dimensión distinta cuando se analiza su eficacia frente a terceros. Mientras que entre las partes la transmisión se perfecciona con la entrega, frente a terceros es necesario dotar de publicidad al acto.

Autores como Roca Sastre y Alessandri Rodríguez han subrayado que la tradición por sí sola no basta para garantizar la seguridad del tráfico inmobiliario. El adquirente puede tener el dominio frente al tradente, pero un tercero no está obligado a reconocerlo si no existe un mecanismo de publicidad que le permita conocer quién es el titular legítimo.

Aquí es donde entra en juego la inscripción registral. En sistemas como el alemán, la inscripción tiene carácter constitutivo: sin ella no hay transmisión válida frente a nadie. En cambio, en sistemas como el francés y los latinoamericanos, la inscripción es declarativa u obligatoria para la oponibilidad frente a terceros.

En El Salvador, la inscripción en el Registro de la Propiedad constituye el medio indispensable para que la transmisión por tradición produzca efectos frente a terceros. Sin inscripción, el adquirente puede ser considerado dueño frente al transmitente, pero carece de protección frente a otros adquirentes de buena fe que inscriban primero su derecho.

Este principio responde al criterio de Alterini, quien afirma que “la tradición sin publicidad registral deja al adquirente en una situación de debilidad jurídica, pues carece de respaldo erga omnes”³⁵.

3.4.3. Efectos de la inscripción registral en El Salvador

En el derecho salvadoreño, la inscripción registral cumple una doble función:

- Función probatoria: acreditar frente a terceros la existencia del derecho de propiedad.

³⁵ Alterini, A. (2003). Derechos reales. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.

- Función publicitaria: hacer oponible el derecho, garantizando la seguridad del tráfico inmobiliario.

El sistema salvadoreño se alinea con el modelo latinoamericano de tradición + inscripción, donde la transmisión se perfecciona entre las partes con la entrega, pero solo adquiere eficacia frente a terceros mediante la inscripción.

Como explica Hinestrosa, esta solución busca un equilibrio entre el principio de autonomía de la voluntad y la necesidad de seguridad colectiva. En El Salvador, este equilibrio se traduce en la exigencia práctica de que todo acto de transmisión inmobiliaria no solo se documente mediante escritura pública, sino que además se inscriba en el registro para surtir efectos plenos.

De esta manera, el sistema salvadoreño ha acogido los principios de tracto sucesivo y prioridad registral, propios de la tradición alemana, adaptándolos a un modelo en el que la inscripción no es constitutiva en sentido estricto, pero sí indispensable para la oponibilidad.

3.4.4. La tradición en la doctrina latinoamericana sobre efectos

La doctrina latinoamericana ha hecho importantes aportes al análisis de los efectos de la tradición. Ospina Fernández (1985) en Colombia sostiene que la tradición produce efectos plenos entre las partes, pero solo relativos frente a terceros sin inscripción³⁶. Borda en Argentina coincide, señalando que la inscripción constituye la verdadera garantía de certeza en el tráfico inmobiliario³⁷.

Desde la doctrina italiana, se introduce la idea de que la tradición es el “punto de encuentro” entre la voluntad contractual y la publicidad registral, sirviendo como puente entre el plano interno y externo de las transacciones.

³⁶ Ospina Fernández, G., & Ospina Acosta, E. (1985). *Derecho civil: Bienes, derechos reales y acciones reales* (14ª ed.). Bogotá: Editorial Temis

³⁷Borda, G. (1999). *Tratado de derecho civil: Derechos reales*. Buenos Aires: Perrot.

En El Salvador, la doctrina local, aunque menos desarrollada que en otros países, ha asumido esta visión, reconociendo que la tradición no puede analizarse sin considerar sus efectos en el sistema registral.

3.5. La tradición de bienes raíces en perspectiva histórica y doctrinal

El estudio de la tradición aplicada a los bienes raíces requiere un análisis tanto histórico como doctrinal, ya que esta institución no se ha mantenido estática, sino que ha evolucionado en función de las exigencias sociales, económicas y jurídicas de cada época. Desde el derecho romano hasta las codificaciones modernas, las concepciones sobre la tradición han oscilado entre la necesidad de un acto real de entrega, la exigencia de la inscripción registral y la combinación de ambas.

La doctrina ha sistematizado diferentes teorías sobre la tradición en bienes inmuebles, que pueden clasificarse en cuatro grandes grupos: la teoría clásica, la teoría de la exigencia de registro, la teoría mixta y la teoría declarativa adoptada en El Salvador. Cada una de estas teorías refleja una forma distinta de entender el acto traslativo y de equilibrar la tensión entre la autonomía de la voluntad de las partes y la seguridad del tráfico inmobiliario.

3.5.1. La teoría clásica (escuela romana)

La teoría clásica, inspirada en el derecho romano, considera que la tradición consiste en la entrega material o simbólica del inmueble, siempre sustentada en una causa justa. Savigny (1840) defendía que la tradición era un acto de carácter posesoria que servía de vehículo para transmitir el dominio, siendo indispensable la concurrencia de un título válido y una entrega efectiva.

Según Claro Solar, jurista chileno que influyó en gran parte de la doctrina latinoamericana, esta concepción se reflejó en las primeras codificaciones de América, donde la tradición se configuraba como un acto real que complementaba el contrato. Así, para transferir

un inmueble bastaba con el contrato y la entrega, sin necesidad de inscripción en registros, los cuales aún no se habían generalizado³⁸.

Esta visión se fue matizando con el tiempo, pero sigue presente en algunos sistemas, especialmente en la doctrina que privilegia el valor de la posesión como expresión de la titularidad. En El Salvador, aunque la tradición clásica ha sido superada por la exigencia de publicidad registral, todavía se reconoce su influencia, pues el Código Civil mantiene la entrega como elemento indispensable para la transmisión.

3.5.2. Teoría de la exigencia de registro de bienes inmuebles

Con el desarrollo de los sistemas registrales modernos, surgió la teoría que sostiene que la tradición de inmuebles solo se perfecciona con la inscripción en el registro de la propiedad. Esta concepción fue impulsada por la doctrina alemana y por autores como Ferrara, quien afirmaba que la inscripción cumple una función constitutiva, no meramente declarativa, pues sin ella no existe transmisión válida del dominio³⁹.

En esta misma línea, Lacruz Berdejo, señala que la inscripción constituye el verdadero núcleo del acto traslativo, mientras que la entrega material pierde relevancia⁴⁰. Desde esta perspectiva, la tradición en materia de bienes raíces deja de ser un acto puramente posesoria para convertirse en un procedimiento formal y registral.

En El Salvador, aunque la inscripción no es estrictamente constitutiva, sí se ha convertido en requisito indispensable para la oponibilidad frente a terceros. Esta situación demuestra que, en la práctica, la tradición en bienes raíces no puede concebirse sin el complemento registral.

³⁸ Claro Solar, L. (1931). Explicaciones de derecho civil chileno y comparado. Santiago: Imprenta Universitaria.

³⁹ Ferrara, F. (1948). Tratado de derecho civil italiano. Roma: Giuffrè.

⁴⁰ Lacruz Berdejo, J. L. (1985). Elementos de derecho civil. Vol. III: Derechos reales. Barcelona: Bosch.

3.5.3. Teoría de la exigencia de registro y de la entrega material (teoría mixta)

La teoría mixta busca conciliar la tradición clásica con la importancia creciente del registro. Según esta postura, la transmisión de bienes inmuebles requiere tanto de la entrega material o simbólica del bien como de la inscripción registral, de manera que ambos actos se complementan.

Autores como Vallet de Goytisolo, han defendido esta visión, al considerar que la entrega mantiene su valor como acto real que exterioriza la voluntad, mientras que la inscripción proporciona la publicidad y la seguridad necesarias frente a terceros. Esta teoría tiene la ventaja de preservar la esencia histórica de la tradición y, al mismo tiempo, adaptarla a las exigencias modernas del tráfico jurídico⁴¹.

En América Latina, esta concepción ha tenido gran aceptación, especialmente en sistemas jurídicos como el chileno, el colombiano y el salvadoreño. Petit subraya que en la práctica latinoamericana el adquirente necesita la escritura, la entrega y la inscripción para consolidar plenamente su derecho, reflejando un sistema híbrido entre la tradición romana y la publicidad registral moderna⁴².

3.5.4. Teoría declarativa adoptada en El Salvador

El sistema salvadoreño ha terminado por acoger una teoría declarativa, en virtud de la cual la tradición se perfecciona entre las partes con el contrato y la entrega, pero adquiere eficacia frente a terceros únicamente mediante la inscripción. De este modo, la inscripción no crea el derecho, sino que lo declara y lo hace oponible frente a todos.

Josserand, explica que este modelo responde a la lógica de la seguridad jurídica, pues protege al tercero de buena fe que consulta el registro⁴³. Así, en El Salvador, aunque la tradición

⁴¹ Vallet de Goytisolo, J. B. (1976). Derecho civil patrimonial. Madrid: Civitas.

⁴² Petit, E. (1990). Tratado de derecho civil. Buenos Aires: Depalma.

⁴³ Josserand, L. (1939). Derecho civil. Teoría general de las obligaciones. París: Dalloz.

conserva su carácter de acto traslativo entre las partes, la inscripción constituye la condición necesaria para que el dominio sea reconocido frente a la sociedad.

Esta solución refleja una síntesis equilibrada: no se elimina la tradición como acto real, pero se le somete a la exigencia de inscripción para proyectar efectos plenos. Ello permite compatibilizar la herencia romanista con las exigencias contemporáneas de publicidad.

3.6. Teorías sobre los sistemas registrales y su impacto en la tradición

El fenómeno de la tradición en bienes raíces no puede entenderse de forma aislada sin analizar los sistemas registrales que, a lo largo de la historia, han acompañado y transformado su funcionamiento. El registro constituye, en palabras de García Goyena, “el complemento indispensable de la tradición, pues sin publicidad carece de eficacia social”⁴⁴. Los sistemas registrales modernos surgieron precisamente para otorgar certeza frente a terceros en la transmisión de derechos reales, y cada modelo adoptó soluciones particulares que repercuten en la manera en que se concibe la tradición.

La doctrina ha identificado diferentes sistemas registrales: el prusiano o alemán (Grundbuch), el Torrens australiano, los sistemas de registro personales y reales, y el sistema de transcripción. Cada uno de ellos ha influido en la construcción jurídica latinoamericana y, en particular, en el régimen salvadoreño, que combina elementos de varias corrientes.

3.6.1. El sistema prusiano o alemán (Grundbuch)

El sistema registral alemán, consolidado con el Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) de 1900, es considerado el paradigma de los registros constitutivos. En él, la propiedad de un inmueble se adquiere únicamente con la inscripción en el Grundbuch, de manera que la tradición en sentido material o simbólico se ve sustituida por la inscripción como acto esencial.

⁴⁴ García Goyena, F. (1852). Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español. Madrid: Imprenta Nacional.

Según Windscheid ⁴⁵, uno de los grandes romanistas alemanes, la inscripción en el registro constituye el verdadero “acto de tradición” para los inmuebles, ya que sin ella no existe transmisión válida. Este modelo responde al principio de abstracción, que separa el contrato obligacional del negocio real de transmisión.

Gierke defendía que el Grundbuch ofrece la máxima seguridad posible, pues garantiza la continuidad de la cadena dominical mediante el principio de tracto sucesivo⁴⁶. Además, se apoya en la fe pública registral, que protege al adquirente de buena fe.

En El Salvador, este modelo no se aplica íntegramente, pero sí ha inspirado principios fundamentales como la prioridad y el tracto sucesivo. La influencia alemana se percibe en la tendencia a considerar que la inscripción es más que un requisito formal, constituyéndose en la base de la seguridad inmobiliaria.

3.6.2. El sistema Torrens o australiano

El sistema Torrens, creado en Australia en 1858, representa otra concepción de registro constitutivo. A diferencia del modelo alemán, no se centra en la inscripción de derechos sino en la inscripción de títulos, lo que convierte al registro en la fuente misma del derecho de propiedad.

Para Ruoff, el sistema Torrens descansa en tres principios básicos: el espejo, la cortina y la indemnización⁴⁷. El principio de espejo asegura que el registro refleja exactamente la situación jurídica del inmueble; el principio de cortina establece que no es necesario investigar más allá del registro; y el principio de indemnización garantiza al titular perjudicado una compensación por errores registrales.

Este modelo ha sido elogiado por su simplicidad y seguridad, pero también criticado por depender en exceso de la administración estatal. Según Megarry y Wade, su éxito depende de la

⁴⁵ Windscheid, B. (1880). Lehrbuch des Pandektenrechts. Düsseldorf: Buddeus.

⁴⁶ Gierke, O. (1905). Deutsches Privatrecht. Berlín: Weidmann.

⁴⁷ Ruoff, T. B. (1957). An Englishman Looks at the Torrens System. Sydney: Law Book Co.

solidez institucional, pues sin una gestión pública eficiente, la confianza en el registro puede debilitarse⁴⁸.

En El Salvador, aunque no se adoptó el sistema Torrens, sí se discutió en reformas legislativas del siglo XX la necesidad de acercarse a un modelo en el que la inscripción tuviera carácter constitutivo y reforzado por la fe pública.

3.6.3. Sistemas de registro personales y reales

Los sistemas personales registran los actos según el nombre de las personas intervinientes, mientras que los sistemas reales lo hacen según el inmueble afectado. El primero fue común en Europa hasta el siglo XIX, pero resultó insuficiente para garantizar seguridad, pues la consulta debía hacerse sobre la persona y no sobre el bien.

El sistema real, en cambio, centra la información en el inmueble, de manera que todo acto que lo afecte quede vinculado en una misma hoja registral. Según De Castro, este sistema proporciona mayor certeza porque facilita el control de la historia jurídica del bien.

En El Salvador, el sistema tradicional ha sido el de folio personal, aunque en los últimos años se ha impulsado el folio real, especialmente con el Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC). Este tránsito refleja la tendencia hacia un modelo de mayor seguridad, en el cual el registro del inmueble se convierte en el eje central.

3.6.4. El sistema de transcripción e inscripción

El sistema de transcripción, de origen francés, se caracteriza porque lo que se inscribe no es el derecho real, sino el acto o contrato traslativo. En este modelo, la tradición sigue siendo el verdadero modo de adquirir, pero la inscripción garantiza la oponibilidad frente a terceros.

⁴⁸ Megarry, R., & Wade, H. W. R. (2008). *The Law of Real Property*. Londres: Sweet & Maxwell.

Según Jossierand, la transcripción constituye un mecanismo de publicidad que evita la duplicidad de ventas y protege a los adquirentes posteriores⁴⁹. Sin embargo, no tiene carácter constitutivo, lo que puede generar inseguridad si no se acompaña de una gestión rigurosa.

En El Salvador, el modelo se asemeja al sistema de transcripción, pues la tradición es el acto esencial para transferir el dominio entre las partes, pero la inscripción es la condición para que el derecho sea oponible frente a terceros.

3.6.5. Comparación crítica de sistemas

Cada sistema presenta ventajas y desventajas. El modelo alemán ofrece máxima seguridad, pero es excesivamente formalista. El sistema Torrens simplifica el tráfico, pero depende de una administración impecable. El sistema de transcripción preserva la tradición, pero puede dar lugar a conflictos si no se asegura la prioridad.

Autores como Vallet de Goytisoló, han señalado que ningún sistema es perfecto, y que la clave está en adaptar el modelo a la realidad institucional de cada país. En América Latina, la solución predominante ha sido un sistema híbrido, donde la tradición conserva su valor histórico, pero se ve reforzada por la inscripción.

En El Salvador, la opción legislativa ha sido precisamente esta: mantener la tradición como modo esencial, exigir la escritura pública como garantía de solemnidad, y añadir la inscripción como requisito de oponibilidad. Esta combinación busca equilibrar la herencia romanista con las exigencias modernas de seguridad registral.

3.7. Sistemas registrales en El Salvador

La tradición como modo de adquirir dominio en bienes raíces en El Salvador se encuentra estrechamente ligada al sistema registral vigente. En efecto, aunque la tradición constituye el acto jurídico que transfiere la propiedad entre las partes, la inscripción en el registro de la propiedad es la condición necesaria para que el derecho sea oponible frente a

⁴⁹ Jossierand, L. (1939). Derecho civil. Teoría general de las obligaciones. París: Dalloz.

terceros, lo que revela la importancia del régimen de publicidad inmobiliaria en nuestro ordenamiento.

El sistema registral salvadoreño tiene su origen en las reformas decimonónicas inspiradas en el derecho español y en las corrientes europeas. Desde entonces, ha transitado por diferentes etapas: el sistema de folio personal, el de folio real y la reciente implementación del Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC). Cada uno de estos modelos refleja una concepción distinta sobre cómo debe organizarse la información dominical y qué grado de seguridad debe otorgar al tráfico inmobiliario.

3.7.1. El sistema de folio personal (registro tradicional)

El folio personal constituye el modelo tradicional de registro en El Salvador. Bajo este sistema, los asientos registrales se ordenan de acuerdo con el nombre de las personas titulares de los derechos, y no según el inmueble objeto de transmisión.

Autores como De Castro, han señalado que este modelo resulta insuficiente para garantizar certeza, pues obliga a consultar múltiples folios para verificar la situación jurídica de un inmueble. Además, los cambios de nombre, herencias o transmisiones sucesivas pueden dificultar el seguimiento de la cadena dominical.

En la práctica salvadoreña, el folio personal fue durante décadas el sistema predominante, heredado de la tradición española. Sin embargo, pronto se revelaron sus limitaciones: era proclive a errores, dificultaba el control de duplicidad de transmisiones y hacía complejo el acceso a la información para los ciudadanos.

A pesar de estas deficiencias, el folio personal desempeñó una función importante en la consolidación del registro salvadoreño, al menos como medio de publicidad básica. Representó un primer paso en la evolución hacia sistemas más modernos y eficientes.

3.7.2. El sistema de folio real

El folio real constituye una evolución sustancial respecto del sistema personal. En este modelo, los asientos registrales se organizan por inmueble, de manera que a cada finca le

corresponde una hoja registral única donde se anotan todos los actos y gravámenes que la afectan.

Según Roca Sastre, este sistema proporciona mayor seguridad porque permite seguir de forma continua la historia jurídica del bien, evitando contradicciones entre distintos asientos. Vallet de Goytisolo, coincide al afirmar que el folio real convierte al inmueble en el verdadero “protagonista registral”, desplazando a las personas a un plano secundario.

En El Salvador, la introducción del folio real respondió a la necesidad de garantizar un tráfico inmobiliario más seguro y transparente. Actualmente, este sistema coexiste con el folio personal, aunque se busca avanzar hacia su implementación generalizada. El folio real facilita la consulta ciudadana, mejora la certeza en las transacciones y reduce el riesgo de fraudes.

La doctrina nacional ha destacado que la transición hacia el folio real es fundamental para consolidar la seguridad jurídica en el país, se ha señalado que este cambio no solo moderniza el registro, sino que también fortalece la confianza de los inversionistas y del mercado inmobiliario en general.

3.7.3. El Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC)

El SIRyC constituye la fase más reciente en la evolución del registro salvadoreño. Se trata de una plataforma informática que busca integrar en un mismo sistema la información registral y catastral, facilitando así el control y la administración de los bienes inmuebles.

Este modelo refleja la tendencia internacional hacia la digitalización de los registros, la informatización permite mejorar la eficiencia administrativa, reducir tiempos de inscripción y aumentar la transparencia en el acceso a la información.

El SIRyC persigue estos objetivos, incorporando además herramientas georreferenciadas que permiten vincular la descripción registral con la realidad física del inmueble. Esta innovación es especialmente relevante en El Salvador, donde durante décadas existió una disociación entre el registro jurídico y el catastro físico, lo que generaba conflictos sobre linderos y extensiones de terreno.

La implementación del SIRyC también responde a compromisos internacionales en materia de modernización institucional y seguridad jurídica. Organismos como el Banco Mundial han impulsado este tipo de reformas en varios países de América Latina, bajo la premisa de que la certeza en la propiedad inmobiliaria es condición indispensable para el desarrollo económico.

3.7.4. Retos actuales del sistema registral salvadoreño

A pesar de los avances, el sistema registral salvadoreño enfrenta aún múltiples retos. En primer lugar, la coexistencia de folio personal y folio real genera dualidad de sistemas, lo que puede dar lugar a inconsistencias y confusión en los usuarios.

En segundo lugar, persisten problemas relacionados con la capacidad institucional, como la falta de personal técnico especializado y la necesidad de fortalecer los mecanismos de control y supervisión. Como se advierte ningún sistema registral garantiza seguridad absoluta si no se acompaña de una gestión administrativa eficiente.

En tercer lugar, la modernización tecnológica exige inversiones significativas y capacitación continua. El SIRyC es un avance notable, pero su implementación plena requiere superar resistencias culturales y jurídicas, así como asegurar la interoperabilidad con otras instituciones públicas.

Finalmente, el sistema registral salvadoreño debe enfrentar el desafío de consolidar la fe pública registral. Aunque la legislación reconoce la importancia de la inscripción para la oponibilidad frente a terceros, aún no se ha alcanzado un grado absoluto de confianza en el registro. Ello limita la función garantista que debería cumplir, especialmente frente a adquirentes de buena fe.

3.8. La causa de la tradición en bienes inmuebles

Uno de los elementos esenciales de la tradición como modo de adquirir el dominio es la causa que la justifica. El Derecho romano la denominó *iusta causa traditionis*, expresión que hace referencia a la necesidad de que exista un fundamento jurídico legítimo que explique y

justifique la entrega del bien. Sin esta causa, la tradición carece de eficacia traslativa, reduciéndose a un simple acto de entrega material que, en el mejor de los casos, confiere posesión, pero nunca dominio.

La doctrina ha resaltado que la causa es lo que diferencia la tradición traslativa de dominio de otros actos de entrega que solo generan tenencia, como el comodato, el arrendamiento o el depósito.

3.8.1. Concepto de iusta causa traditionis

La iusta causa se define como el negocio jurídico que da origen a la obligación de entregar. Puede consistir en una compraventa, una donación, un pago de deuda, una permuta, una dación en pago o una constitución de dote, entre otros. Se afirmaba que la iusta causa era la condición indispensable para que la tradición produjera efectos dominicales, pues sin ella solo existiría posesión precaria.

Messineo precisó que la causa debe ser no solo existente, sino también válida y lícita. Si la causa es inexistente, como en una tradición realizada por error, el adquirente no obtiene dominio. Si es ilícita, como en el caso de un negocio contrario al orden público, la tradición carece de efectos jurídicos y puede dar lugar a la restitución del bien.

En este sentido, la causa es el elemento que conecta el contrato obligacional con el acto real de tradición, otorgándole legitimidad. Por ello, la tradición nunca es autónoma en sentido absoluto, sino que siempre depende de un título válido que la sustente.

3.8.2. Negocios jurídicos que pueden servir de título

La doctrina ha enumerado diversos negocios que constituyen títulos válidos para la tradición. Entre los más importantes destacan:

La compraventa: constituye el título más frecuente en la transmisión de bienes raíces. la compraventa es uno de los títulos típicos de la tradición inmobiliaria en los sistemas latinoamericanos.

La donación: implica la transferencia gratuita de dominio. Se advierte que en estos casos la causa debe ser expresamente aceptada por el adquirente.

La permuta: permite el intercambio de bienes raíces o muebles, siendo ambas tradiciones recíprocas.

El pago de deuda: la tradición puede servir como medio de cumplimiento de obligaciones.

La dación en pago: reconocida por la doctrina italiana, constituye un modo de extinguir obligaciones mediante la entrega de un inmueble en lugar de la prestación debida.

3.8.3. Causa lícita e ilícita en la tradición

La validez de la causa es un aspecto crucial. Una causa lícita legitima la transmisión, mientras que una ilícita la invalida. En este punto, la doctrina ha establecido varios supuestos:

- Causa ilícita por objeto prohibido: si se transmite un inmueble con un contrato contrario a la ley (por ejemplo, venta de tierras comunales prohibidas), la tradición carece de efectos.
- Causa ilícita por fin inmoral: ejemplifica con la transmisión realizada para encubrir actividades fraudulentas.
- Causa inexistente: se produce cuando la tradición se realiza sin negocio jurídico previo, como en el caso de una entrega por error.

Lacruz Berdejo insiste en que la inexistencia o ilicitud de la causa convierte la tradición en un acto ineficaz, pues el adquirente solo obtiene una posesión irregular que no lo protege frente a terceros.

En el derecho salvadoreño, el Código Civil recoge esta exigencia, al disponer que la tradición solo transfiere el dominio si media un título válido que la justifique. Esto demuestra la recepción directa de la doctrina romanista en nuestro sistema.

3.8.4. Proyección en El Salvador

En la práctica salvadoreña, la exigencia de la causa cobra particular relevancia por dos razones:

La multiplicidad de negocios que pueden servir de título. Aunque la compraventa es el más común, la legislación reconoce la validez de otros contratos traslativos, lo que amplía el espectro de aplicación de la tradición.

La importancia de la inscripción registral. Incluso cuando la causa existe y es válida, sin inscripción en el Registro de la Propiedad el adquirente carece de eficacia frente a terceros.

Se ha subrayado que en El Salvador la iusta causa no solo garantiza la validez de la tradición, sino que también se convierte en un requisito de seguridad, al permitir que el registrador verifique la legitimidad del título antes de inscribir.

En este sentido, puede afirmarse que en el sistema salvadoreño la tradición es inseparable de la causa y de la inscripción: sin título válido no hay transmisión; sin inscripción, no hay protección frente a terceros.

La compraventa es el contrato traslativo de dominio por excelencia y, en consecuencia, constituye el título más frecuente de la tradición de bienes inmuebles. La relación entre tradición y compraventa ha sido objeto de atención constante por parte de la doctrina, pues en ella se pone de manifiesto la diferencia entre el contrato obligacional que genera deberes y el acto real que efectivamente transfiere la propiedad.

En la compraventa, el contrato da origen a la obligación del vendedor de entregar la cosa y del comprador de pagar el precio. Sin embargo, la transmisión del dominio no se produce por la simple celebración del contrato, sino que requiere la tradición del inmueble.

3.9.1. La compraventa como título traslativo de dominio

El carácter de la compraventa como título traslativo se reconoce en todos los sistemas civilistas. Según De Buen (1944), “la compraventa no transfiere por sí sola la propiedad, sino que engendra la obligación de transferir, lo que se logra mediante la tradición”⁵⁰.

Esta concepción deriva del derecho romano, donde la compraventa (*emptio venditio*) era un contrato consensual que obligaba a entregar la cosa, pero no bastaba para transferir el dominio. El comprador adquiría un derecho personal frente al vendedor, que debía cumplirse con la tradición.

En el ámbito comparado, Jossierand subraya que esta dualidad explica la necesidad de distinguir entre el plano obligacional y el plano real. Mientras el contrato establece la “causa” de la transmisión, la tradición la “ejecuta”.

3.9.2. La tradición en la compraventa de inmuebles

Cuando se trata de bienes inmuebles, la relación entre compraventa y tradición se vuelve más compleja por la exigencia de formalidades adicionales. En la mayoría de los sistemas, incluida la legislación salvadoreña, la compraventa de inmuebles debe celebrarse en escritura pública y posteriormente inscribirse en el registro de la propiedad.

Ferrara (1948) explica que esta exigencia responde a la necesidad de proteger a los terceros y dotar de certeza al tráfico inmobiliario. La escritura pública da fe de la existencia del contrato, mientras que la inscripción publicita el cambio de titularidad⁵¹.

Así, en la compraventa de inmuebles confluyen tres momentos:

- El contrato de compraventa, que constituye el título.
- La tradición, como entrega real o simbólica del inmueble.
- La inscripción registral, que garantiza la oponibilidad frente a terceros.

⁵⁰ De Buen, F. (1944). Derecho civil mexicano. Bienes y sucesiones. México: Porrúa.

⁵¹ Ferrara, F. (1948). Tratado de derecho civil italiano. Roma: Giuffrè.

Según Puig Peña (1953), estos tres momentos conforman un “trinomio inseparable”⁵² en los sistemas latinoamericanos, donde ninguno por sí solo basta para consolidar plenamente la transmisión.

3.9.3. Régimen de tradición por compraventa en El Salvador

En El Salvador, la compraventa de inmuebles se regula principalmente en el Código Civil y en la legislación notarial y registral. El régimen salvadoreño refleja la tradición romanista adaptada a las exigencias modernas de publicidad.

En nuestro país según autores, la transmisión del dominio por compraventa exige tres pasos fundamentales:

- La celebración de escritura pública ante notario, que formaliza el contrato y sirve de título.
- La tradición, que puede consistir en la entrega material del inmueble o en actos simbólicos, como la entrega de llaves o documentos.
- La inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, requisito indispensable para que el derecho sea reconocido frente a terceros.

Este sistema responde a una lógica de seguridad jurídica. El contrato genera obligaciones, la tradición ejecuta el traspaso de dominio y la inscripción lo hace oponible erga omnes.

La doctrina salvadoreña ha destacado que este régimen busca proteger tanto a las partes como al mercado inmobiliario, estableciendo que sin inscripción, la tradición queda en un ámbito limitado entre las partes, pero el adquirente carece de verdadera protección frente a terceros.

3.9.4. Análisis doctrinal comparado

⁵²Puig Peña, F. (1953). Tratado de derecho civil español (2ª ed.). Madrid: Revista de Derecho Privado. .

Comparando con otros sistemas, puede observarse que el régimen salvadoreño combina elementos de varias tradiciones:

- Del derecho romano, hereda la distinción entre contrato y tradición.
- Del sistema francés, recoge la importancia del consentimiento, aunque no adopta plenamente el principio del solo consensu.
- Del modelo alemán, incorpora la relevancia de la inscripción y principios como el tracto sucesivo y la prioridad.

Como sostiene Bonnecase (1940), la compraventa y la tradición forman un “binomio indisoluble”, al que los sistemas modernos han añadido la inscripción como tercera etapa. En El Salvador, este tríptico constituye la base de la seguridad en la transmisión inmobiliaria.

3.10. La tradición en el ámbito del derecho civil y mercantil

La tradición ha ocupado históricamente un lugar central en el derecho civil, al configurarse como uno de los modos principales de adquirir el dominio de bienes. Sin embargo, la expansión del comercio y la consolidación de mercados internacionales han hecho que también tenga una proyección en el derecho mercantil, especialmente en lo que se refiere a la transmisión de bienes muebles e inmuebles vinculados a la actividad empresarial. El estudio de su doble dimensión civil y mercantil, permite comprender con mayor amplitud la función que desempeña esta institución en el tráfico jurídico contemporáneo y en la legislación salvadoreña.

3.10.1. La tradición en el derecho civil salvadoreño

En el ámbito civil, la tradición se regula en el Código Civil de El Salvador, siguiendo el modelo romanista que distingue entre el contrato (título) y la entrega (modo). El legislador salvadoreño, influido por el derecho español y por las doctrinas europeas del siglo XIX, configuró la tradición como el mecanismo indispensable para que el contrato traslativo de dominio produzca efectos reales.

Autores como Claro Solar, sostienen que la tradición, en su versión latinoamericana, mantiene los rasgos esenciales del derecho romano pero adaptados a la exigencia de solemnidades propias de la escritura pública y de la inscripción registral. Así ocurre en El Salvador: la tradición es válida entre las partes desde la entrega, pero solo adquiere eficacia frente a terceros con la inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Dentro del derecho civil salvadoreño, la tradición cumple varias funciones:

- Modo traslativo de dominio: junto con la ocupación, la sucesión y la prescripción, constituye una de las vías principales para adquirir propiedad.
- Instrumento de ejecución contractual: permite que las obligaciones derivadas de contratos como la compraventa, la donación o la permuta se concreten en cambios de titularidad.
- Mecanismo de publicidad material: a través de la entrega, exterioriza el cambio de dueño y proyecta efectos jurídicos complementados por la inscripción.

Según Hinestrosa (2002), el derecho civil salvadoreño mantiene una concepción de la tradición que equilibra la autonomía de la voluntad con la seguridad registral, reflejando la síntesis doctrinal de Francia, Alemania y el derecho indiano.

3.10.2. La tradición en el ámbito mercantil internacional

El derecho mercantil, al estar más orientado al tráfico rápido de bienes y al dinamismo de los negocios, ha exigido soluciones más ágiles respecto de la tradición. En este contexto, el principio del solo consensu ha adquirido un papel más relevante, especialmente en la compraventa internacional de mercaderías.

Según Bonell (1997), los Principios UNIDROIT y la Convención de Viena de 1980 (CISG) sobre compraventa internacional establecen que la propiedad de los bienes se transmite de acuerdo con la legislación del país en que se encuentren, pero privilegian la idea de que el contrato basta para generar efectos obligacionales plenos, reduciendo el énfasis en la tradición material.

En este ámbito, la tradición se ha visto desplazada por sistemas de transmisión más simplificados, especialmente en bienes muebles, donde basta con la entrega documental o simbólica (como los conocimientos de embarque o cartas de porte) para que se produzca la transferencia de derechos.

Sin embargo, cuando se trata de bienes inmuebles en el comercio internacional, la tradición conserva su importancia. La inscripción en los registros nacionales continúa siendo la condición indispensable para reconocer la titularidad frente a terceros, lo que demuestra que, incluso en el ámbito mercantil, el régimen inmobiliario mantiene características más rígidas.

3.10.3. Perspectivas comparadas en América Latina

En América Latina, la tradición conserva plena vigencia en el derecho civil y se proyecta con matices en el derecho mercantil. Alterini (2003) sostiene que la tradición sigue siendo “el eje del derecho de bienes”⁵³ en países como Argentina, Chile y Colombia, aunque en el ámbito mercantil se observa una tendencia hacia la simplificación de formalidades.

En Chile, Alessandri Rodríguez (1998) destaca que la tradición es necesaria en todos los contratos traslativos de dominio, aunque el registro se limita a la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. En Colombia, Ospina Fernández (1985) insiste en la importancia de la tradición como convención traslativa, vinculada estrechamente al sistema de registro de instrumentos públicos.

En El Salvador, la tradición mantiene esta misma doble dimensión: en el ámbito civil, conserva su estructura romanista; en el mercantil, se flexibiliza parcialmente en materia de bienes muebles y comercio internacional, aunque los bienes inmuebles siguen sometidos al régimen de escritura pública y registro.

3.10.4. Relevancia práctica en El Salvador

⁵³ Alterini, A. (2003). Derechos reales. Buenos Aires: Abeledo-Perrot

En el contexto salvadoreño, la importancia de la tradición en el ámbito civil y mercantil se refleja en varios aspectos:

- Seguridad jurídica en el mercado inmobiliario: la tradición asegura que la transmisión de inmuebles sea un proceso transparente y verificable.
- Confianza en las transacciones comerciales: aun en operaciones mercantiles, la tradición (o sus equivalentes documentales) garantiza que el adquirente tenga un derecho respaldado jurídicamente.
- Compatibilidad con estándares internacionales: la legislación salvadoreña, al mantener la tradición en materia inmobiliaria, se alinea con el modelo latinoamericano y europeo, sin desatender las tendencias globales hacia la simplificación contractual en bienes muebles.

En suma, la tradición en El Salvador sigue siendo un pilar del derecho civil, y aunque en el derecho mercantil se ha flexibilizado, conserva su importancia en el régimen inmobiliario, donde cumple la función esencial de garantizar la estabilidad y publicidad de la propiedad.

3.11. Críticas contemporáneas a la tradición como modo de adquirir dominio

La tradición, pese a ser una de las instituciones más antiguas y sólidas del derecho civil, no ha estado exenta de cuestionamientos en la doctrina moderna. El dinamismo del tráfico jurídico, la globalización de los mercados y la transformación de los sistemas registrales han generado un debate sobre si la tradición, tal y como fue concebida en el derecho romano y adaptada en las codificaciones del siglo XIX, sigue siendo un mecanismo idóneo para garantizar la transferencia de la propiedad en el siglo XXI.

Estas críticas se orientan en varias direcciones: la complejidad de la distinción entre título y modo, la insuficiencia de la tradición frente a la protección de terceros, la dependencia excesiva de la inscripción registral, y la rigidez de un sistema que no siempre responde a las necesidades del comercio moderno.

3.11.1. Críticas a la teoría del título y el modo

La primera línea de críticas cuestiona la necesidad de mantener la distinción entre título y modo. En algunos sistemas, como el francés, se ha considerado que esta dualidad resulta innecesaria, pues basta el consentimiento para transferir el dominio.

Von Tuhr (1934) señala que “la duplicidad entre título y modo es un artificio que complica el sistema sin aportar verdadera seguridad”, y propone simplificar el régimen mediante la transmisión por el mero contrato. Capitant (1932) coincide en esta crítica, afirmando que la tradición como acto separado ha perdido su razón de ser en sistemas donde el registro cumple la función de publicidad.

En América Latina, algunos autores como De los Mozos (2006) han planteado que la insistencia en mantener la dualidad título y modo responde más a una tradición formalista que a una necesidad práctica, pues en la mayoría de los casos el contrato y la entrega se realizan simultáneamente, convirtiendo la distinción en un tecnicismo.

En El Salvador, aunque la legislación mantiene esta distinción, la práctica notarial demuestra que muchas veces contrato, entrega e inscripción se producen en un mismo acto, lo que refuerza la idea de que la separación responde más a una construcción dogmática que a una exigencia real del tráfico jurídico.

3.11.2. Críticas a la eficacia de la tradición frente a terceros

Otra crítica frecuente es que la tradición por sí sola no garantiza seguridad frente a terceros. La entrega material o simbólica puede ser suficiente entre las partes, pero carece de eficacia externa si no se complementa con la inscripción.

Diez-Picazo (2008) observa que la tradición, en contextos de alta complejidad económica, “resulta insuficiente como mecanismo de publicidad, pues lo que el tráfico requiere es certeza inmediata y verificable, algo que solo el registro puede garantizar”.

En este sentido, la tradición es vista como un mecanismo histórico que ha sido superado por los sistemas registrales modernos. De ahí que algunos autores propongan suprimirla como acto autónomo y sustituirla por la inscripción registral como único requisito.

En El Salvador, la coexistencia de tradición e inscripción ha generado problemas prácticos: existen casos en los que el comprador recibe la posesión material de un inmueble, pero al no inscribir, se ve desplazado por un tercero de buena fe que sí lo hace. Esta situación evidencia la debilidad de la tradición frente a la publicidad registral.

3.11.3. Críticas al formalismo y la rigidez de la tradición

Una tercera línea de críticas se refiere al formalismo que conlleva la tradición en bienes raíces. La exigencia de escritura pública, entrega e inscripción puede convertirse en un obstáculo para la celeridad del comercio inmobiliario, especialmente en contextos de mercados emergentes.

Pérez Luño (2004) sostiene que “la tradición, al exigir una serie de pasos rígidos, no siempre responde a la necesidad de rapidez y eficiencia que demanda el tráfico moderno”. Esta crítica se acentúa en el ámbito mercantil internacional, donde los contratos requieren soluciones ágiles que permitan la transferencia sin largos procedimientos.

En este punto, algunos autores defienden la idea de que la tradición debe evolucionar hacia un sistema más flexible, en el que la inscripción constituya el verdadero acto traslativo y la entrega se reduzca a un elemento de posesión.

3.11.4. Críticas desde la perspectiva de la globalización y la tecnología

En la era digital, se plantea también que la tradición, concebida como entrega material o simbólica, resulta anacrónica. La tendencia global apunta hacia la digitalización de registros y la implementación de sistemas electrónicos de transferencia.

Han advertido que la tradición carece de sentido en un entorno donde la transmisión de derechos puede realizarse electrónicamente y quedar reflejada de inmediato en bases de datos accesibles a todos. Desde esta perspectiva, la tradición debería reconceptualizarse para

adaptarse a un mundo en el que los bienes, incluso los inmuebles, se identifican y administran digitalmente.

En El Salvador, la implementación del Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC) refleja esta transición. Aunque la tradición sigue siendo necesaria, la tendencia apunta hacia una centralidad mayor de la inscripción electrónica, lo que podría desplazar progresivamente la importancia de la entrega material.

3.11.5. Críticas doctrinales en América Latina

En la doctrina latinoamericana también se ha cuestionado la utilidad práctica de la tradición. Ospina Fernández (1985) reconoce que, aunque la tradición sigue siendo indispensable en teoría, en la práctica su función se diluye frente al registro. Alterini, coincide, señalando que la tradición “ha quedado reducida a un requisito formal más que a un verdadero mecanismo traslativo”.

Borda también agrega que la tradición se ha convertido en un acto casi simbólico, pues en la mayoría de los casos la verdadera garantía de seguridad proviene de la inscripción. Este diagnóstico se aplica igualmente a El Salvador, donde la tradición se realiza con frecuencia de forma meramente documental, sin que exista entrega física del inmueble.

3.12. Vigencia y desafíos de la tradición en El Salvador

La tradición como modo de adquirir dominio conserva plena vigencia en el derecho salvadoreño, aunque enfrenta múltiples desafíos derivados de la modernización del tráfico jurídico, la evolución de los sistemas registrales y las exigencias del mercado inmobiliario contemporáneo. Su estudio no solo tiene un interés histórico o doctrinal, sino también una relevancia práctica, pues de la eficacia de la tradición depende en buena medida la seguridad patrimonial de los ciudadanos y la confianza en las transacciones inmobiliarias.

3.12.1. Vigencia de la tradición en el derecho salvadoreño

En el sistema jurídico salvadoreño, la tradición sigue siendo reconocida como uno de los modos principales de adquirir el dominio en bienes raíces, junto con la prescripción adquisitiva,

la sucesión y la ocupación. El Código Civil establece expresamente que la tradición transfiere la propiedad siempre que se funde en un título legítimo y se realice la entrega del bien.

Autores nacionales, han destacado que la tradición conserva un rol central, porque asegura que la transmisión de inmuebles no quede reducida a un acuerdo abstracto, sino que se materialice en un acto concreto de traspaso. De esta manera, la tradición mantiene su función de puente entre el plano obligacional del contrato y el plano real de la propiedad.

A nivel doctrinal, se reconoce que la tradición en El Salvador combina elementos de la tradición romana, el formalismo castellano y las exigencias modernas de inscripción registral, configurando un sistema mixto que otorga tanto relevancia a la voluntad de las partes como a la publicidad frente a terceros.

3.12.2. Desafíos en relación con el registro

El primer gran desafío de la tradición en El Salvador está vinculado con la relación entre entrega e inscripción registral. Aunque la tradición perfecciona la transmisión entre las partes, carece de eficacia erga omnes sin la inscripción en el Registro de la Propiedad.

En este sentido, la doctrina moderna plantea la necesidad de redefinir la función de la tradición, en los sistemas donde predomina el registro, “la tradición se vacía de contenido, convirtiéndose en un requisito residual frente a la inscripción, que se erige en el verdadero modo de adquirir”.

En El Salvador, este diagnóstico es evidente: la entrega material o simbólica tiene poca relevancia práctica si no se acompaña de la inscripción. El reto consiste en armonizar ambos mecanismos para que la tradición no quede reducida a un formalismo, sino que conserve su valor como garantía de legitimidad del contrato.

3.12.3. Desafíos tecnológicos y digitalización

Otro reto actual proviene de la digitalización de los registros y de la creciente incorporación de tecnologías en la administración pública. Con la implementación del Sistema

de Información de Registro y Catastro (SIRyC), el registro salvadoreño avanza hacia un modelo más eficiente, basado en plataformas digitales y georreferenciadas.

Se observa que en la era tecnológica la tradición debe reconceptualizarse, pues la entrega material pierde sentido en contextos donde la titularidad puede transmitirse electrónicamente mediante inscripciones digitales. Esto plantea el desafío de redefinir la tradición como acto simbólico o documental, integrado plenamente en el sistema electrónico de registro.

En El Salvador, la digitalización exige no solo adaptar las normas, sino también capacitar a notarios, registradores y usuarios, de modo que la tradición y la inscripción puedan ejecutarse de manera ágil y segura en entornos electrónicos.

3.12.4. Desafíos frente a la globalización y el comercio internacional

La globalización también plantea desafíos a la tradición. En el ámbito mercantil, especialmente en la compraventa internacional de bienes muebles, predomina el principio del solo consensu y la transferencia mediante documentos electrónicos, reduciendo el papel de la entrega material.

Se advertía que la tradición concebida en sentido clásico resulta inadecuada en un mundo donde las transacciones se realizan de forma instantánea y global. Para El Salvador, el desafío es armonizar la tradición como institución de derecho civil con las exigencias del comercio internacional, asegurando que la transferencia de inmuebles se mantenga sólida sin quedar aislada de las tendencias globales.

3.12.5. Desafíos institucionales y de seguridad jurídica

Un desafío permanente para la tradición en El Salvador es garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. La coexistencia de folio personal y folio real, las demoras en las inscripciones y la falta de plena confianza en el registro generan inseguridad que afecta tanto a particulares como a inversionistas.

Se subraya que la eficacia de la tradición depende en gran medida de la solidez del sistema registral. Si este presenta deficiencias, la tradición pierde efectividad como mecanismo

de certeza dominical. Por ello, el desafío es consolidar un registro moderno, confiable y accesible, que refuerce la tradición en lugar de debilitarla.

3.12.6. Perspectiva de futuro

De cara al futuro, la tradición en El Salvador debe evolucionar en tres direcciones principales:

- Integración plena con el registro electrónico, de manera que la tradición se conciba como un acto documental que culmina en la inscripción digital.
- Refuerzo de la seguridad registral, garantizando que la tradición no quede desvirtuada por fraudes o duplicidades.
- Adaptación a estándares internacionales, asegurando que el régimen salvadoreño sea compatible con las exigencias del comercio y la inversión extranjera.

Las instituciones jurídicas no desaparecen, sino que se transforman para responder a nuevas realidades. La tradición en El Salvador no está llamada a desaparecer, sino a adaptarse a un entorno donde la publicidad registral y la digitalización se vuelven centrales.

CAPÍTULO III

4. Marco legal

4. 1 Introducción al marco jurídico de la tradición inmobiliaria

El estudio de la tradición como modo de adquirir el dominio de los bienes raíces no puede considerarse completo sin una exposición detallada del entorno normativo que le da sustento y operatividad en el sistema jurídico salvadoreño. Una vez explorados los antecedentes históricos, así como las doctrinas y teorías que han delineado la institución desde el Derecho romano hasta su recepción en América Latina, se impone la necesidad de examinar los preceptos constitucionales y legales que regulan de manera expresa el fenómeno de la transmisión inmobiliaria. Dichos preceptos constituyen la base para comprender los principios rectores, los requisitos de validez y las solemnidades jurídicas que rodean este modo de adquirir, así como las consecuencias que se derivan de su inobservancia.

En esta línea, la tradición de los bienes raíces se encuentra íntimamente vinculada con dos elementos esenciales: el acuerdo de voluntades que origina la obligación de transferir, y la ejecución material y jurídica que hace efectiva dicha transmisión. Sin embargo, para que esta relación pueda desplegar todos sus efectos, es indispensable atender a la estructura normativa nacional, la cual establece parámetros claros para garantizar la seguridad de las transacciones. No basta con analizar la tradición en abstracto, sino que es necesario contextualizarla dentro del ordenamiento salvadoreño, reconociendo la manera en que la Constitución y el Código Civil han configurado el marco jurídico que permite armonizar el interés privado de los contratantes con el interés público de preservar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

La presente sección, por tanto, se construye con un método analítico y sistemático, partiendo de la cúspide normativa la Constitución de la República y descendiendo hacia la legislación secundaria, en particular el Código Civil. El análisis se ordenará en torno a tres ejes principales:

Los principios constitucionales que legitiman y encuadran la autonomía de la voluntad en la contratación, con especial referencia al principio de libertad contractual.

Las normas del Código Civil que desarrollan la institución de la tradición como modo de adquirir, precisando las condiciones subjetivas (capacidad de las partes), objetivas (identificación del bien inmueble) y formales (solemnidades de la escritura pública y registro).

Las consecuencias prácticas derivadas de la omisión de requisitos formales, en particular la falta de inscripción registral, lo que genera una dualidad de efectos: plena eficacia entre las partes contratantes y limitaciones significativas frente a terceros.

En este punto, conviene advertir que el sistema jurídico salvadoreño responde a un modelo mixto de tradición, donde el contrato constituye el título traslativo que genera obligaciones, la tradición constituye el modo que materializa la transferencia del dominio, y la inscripción registral confiere la publicidad necesaria para la oponibilidad frente a terceros. Esta tríada normativa contrato, tradición, registro, permite explicar el funcionamiento integral de la

transmisión inmobiliaria, y cada uno de sus eslabones está regulado por disposiciones específicas que el presente capítulo pretende desentrañar.

El análisis de estas disposiciones no debe reducirse a una simple enumeración de artículos, sino que debe poner de relieve la lógica interna del sistema y su coherencia con la práctica jurídica nacional. Por ejemplo, el artículo 23 de la Constitución garantiza el derecho a contratar libremente, lo cual legitima las compraventas, permutas y donaciones de bienes inmuebles. Sin embargo, el Código Civil establece que, aunque tales contratos generan obligaciones, solo mediante la tradición se produce la transmisión efectiva del dominio, y únicamente con la inscripción registral esos efectos adquieren fuerza frente a terceros. Esta construcción revela la interdependencia entre normas de diferente jerarquía, y al mismo tiempo pone en evidencia la función garantista del registro como instrumento de seguridad en el tráfico inmobiliario.

Otro aspecto de relevancia consiste en que la legislación salvadoreña reconoce la tradición como uno de los modos de adquirir dominio, junto a la prescripción, la accesión y la ocupación. Sin embargo, a diferencia de los modos originarios, la tradición se concibe como un modo derivativo, es decir, depende de un título válido y de la voluntad concordante de las partes para su existencia. Esta dependencia convierte al contrato y a la tradición en un binomio inseparable, lo que plantea la necesidad de distinguir claramente entre ambos: mientras el contrato crea la obligación, la tradición la ejecuta y consume.

Asimismo, resulta ineludible examinar las solemnidades que el legislador ha previsto para los actos de transmisión de bienes raíces. A diferencia de lo que ocurre con los bienes muebles, cuya transferencia suele ser informal y directa, los bienes inmuebles exigen un mayor grado de formalidad debido a su valor económico, su permanencia y su importancia para la estabilidad patrimonial de las personas y familias. La exigencia de escritura pública, la intervención notarial y la inscripción registral no deben entenderse como simples requisitos

burocráticos, sino como garantías diseñadas para proteger tanto a los contratantes como a la colectividad en general.

El presente capítulo también dedicará espacio a analizar las consecuencias prácticas de la inobservancia de estos requisitos, particularmente la omisión del registro. Si bien el ordenamiento salvadoreño no sanciona con nulidad absoluta la falta de inscripción, sí limita de manera considerable los efectos de la tradición, restringiéndolos al ámbito inter partes y privando al adquirente de la protección frente a terceros. Este aspecto ha generado abundante debate doctrinal y jurisprudencial, en tanto que refleja la tensión entre la validez sustantiva del negocio y la eficacia externa de la inscripción.

Esta introducción al marco legal busca sentar las bases para un estudio detallado que permita comprender la coherencia normativa de la tradición inmobiliaria en El Salvador. A partir de la Constitución como fundamento de la libertad contractual y de la seguridad jurídica, pasando por el Código Civil como norma secundaria que regula los requisitos, efectos y solemnidades, y culminando en el Registro de la Propiedad como institución que materializa la publicidad y la protección frente a terceros, se despliega un sistema articulado que constituye el eje central de la transmisión de dominio en bienes raíces.

5. Fundamento constitucional

5.1. Principio de libertad contractual

Artículo 23 de la Constitución de la República de El Salvador:

“Se garantiza la libertad de contratar conforme a las leyes. Ninguna persona que tenga la libre administración de sus bienes puede ser privada del derecho de terminar sus asuntos civiles o comerciales por transacción o arbitramento. En cuanto a las que no tengan esa libre administración, la ley determinará los casos en que puedan hacerlo y los requisitos exigibles.”⁵⁴

5.1.2 Sentido y alcance del precepto constitucional

⁵⁴ Constitución de la República de El Salvador, D. O. N.º 234, Tomo N.º 281 (16 de diciembre de 1983).

El artículo 23 de la Constitución salvadoreña reconoce la libertad de contratar como un derecho fundamental en materia patrimonial y civil, configurando uno de los pilares de la autonomía privada. Este principio implica que toda persona que goce de la libre administración de sus bienes tiene la facultad de crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas mediante el contrato, siempre que ello se haga conforme al marco legal y respetando los límites impuestos por el orden público y las normas imperativas.

La disposición constitucional se compone de dos elementos:

- El reconocimiento positivo de la libertad de contratar, lo que habilita a las personas capaces a gestionar su propio patrimonio.
- La previsión de limitaciones para quienes carezcan de libre administración, en cuyo caso la ley establece condiciones específicas (por ejemplo, menores de edad, interdictos o sujetos sometidos a representación legal).

En términos prácticos, este artículo garantiza que los contratos tengan validez siempre que surjan del consentimiento libre de las partes y se celebren dentro del marco de la legalidad.

5.1.3 La autonomía de la voluntad como base del derecho privado

La doctrina jurídica ha señalado reiteradamente que la libertad contractual es una manifestación concreta de la autonomía de la voluntad, entendida como el poder que tienen los individuos para autorregular sus propios intereses. Se sostiene que el contrato es “la ley de las partes”, en el sentido de que los acuerdos válidamente celebrados obligan a los contratantes como si fueran normas jurídicas.

En el caso específico de los contratos traslativos de dominio sobre bienes raíces compraventa, permuta, donación, entre otros, la libertad contractual constituye el punto de partida. Sin el consentimiento expreso de las partes, no puede existir título traslativo ni, por ende, tradición que materialice la transferencia del dominio.

En este sentido, la Constitución salvadoreña otorga a la libertad contractual un rango superior, lo cual refuerza la idea de que los contratos inmobiliarios son manifestaciones legítimas de la autodeterminación patrimonial.

5.1.4 Jurisprudencia salvadoreña sobre la libertad de contratar

La jurisprudencia nacional ha delineado con claridad los principales aspectos que integran este derecho. La Sala de lo Constitucional y la Sala de lo Civil han identificado tres manifestaciones esenciales:

- El derecho a decidir si se quiere o no contratar, lo cual implica que nadie puede ser obligado a celebrar un contrato contra su voluntad.
- El derecho a elegir con quién contratar, que refleja la posibilidad de seleccionar libremente a la contraparte.
- El derecho a determinar el contenido del contrato, es decir, la facultad de establecer las cláusulas, condiciones, obligaciones y derechos que regirán la relación.

De esta forma, la libertad contractual no solo garantiza la posibilidad de celebrar contratos, sino también la de configurarlos conforme a los intereses de las partes, siempre que no se vulneren normas de orden público ni derechos fundamentales de terceros.

La jurisprudencia agrega que esta libertad se traduce en tres consecuencias prácticas:

- Ninguna de las partes puede imponer unilateralmente las condiciones del contrato.
- Las partes tienen la facultad de autodisciplinarse en sus relaciones jurídicas.
- Los contratantes pueden incluso acordar finalidades no previstas expresamente por la ley, siempre que no contravengan normas imperativas.

5.1.5 Relación con la tradición como modo de adquirir dominio

La libertad contractual se vincula directamente con la tradición, porque el acuerdo de voluntades es la condición previa e indispensable para la transmisión del dominio. En otras palabras, el contrato es el título, mientras que la tradición constituye el modo. Sin la libertad de

contratar, no podría existir la compraventa ni cualquier otro título traslativo que dé origen al deber de entregar y al correlativo derecho de recibir.

Por tanto, la libertad contractual es el fundamento constitucional que legitima los actos jurídicos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles. El dueño de un bien raíz puede, en ejercicio de su autonomía, transferirlo a otra persona con plena capacidad, siempre que se cumplan los requisitos formales de la tradición (entrega y escritura pública) y la inscripción registral correspondiente.

5.1.6 Límites a la libertad contractual

Si bien la Constitución garantiza la libertad de contratar, esta no es absoluta. El mismo artículo 23 establece que la ley determina los casos y requisitos aplicables a las personas que no tienen libre administración de sus bienes. De igual modo, la doctrina recuerda que la autonomía de la voluntad encuentra su límite en el orden público, las buenas costumbres y las normas imperativas.

En materia de bienes raíces, estos límites se reflejan en varias disposiciones:

- La exigencia de escritura pública para la validez de los actos de transferencia.
- La necesidad de inscripción registral para que el acto sea oponible frente a terceros.
- La prohibición de celebrar contratos que contravengan el ordenamiento jurídico (por ejemplo, ventas simuladas o fraudulentas).

5.1.7. Proyección práctica

En la práctica jurídica salvadoreña, la libertad contractual ha permitido la configuración de un mercado inmobiliario dinámico, donde los particulares tienen la facultad de disponer de sus bienes raíces mediante los contratos que estimen convenientes. Sin embargo, esta libertad también exige un marco regulador que asegure que los contratos no vulneren derechos de terceros ni generen inseguridad en el tráfico jurídico.

Por esta razón, la tradición y el registro inmobiliario aparecen como mecanismos complementarios de la libertad contractual: el contrato plasma la voluntad de las partes, la

tradicción materializa la transmisión del dominio, y el registro otorga publicidad y seguridad frente a terceros.

El principio de libertad contractual, consagrado en el artículo 23 de la Constitución, constituye la piedra angular sobre la cual se edifica todo el régimen de transmisión de bienes inmuebles en El Salvador. Este principio asegura que los individuos puedan autorregular sus intereses patrimoniales y generar efectos jurídicos obligatorios, siempre que respeten los límites legales.

En consecuencia, la tradición como modo de adquirir dominio no puede entenderse sin el reconocimiento constitucional de la libertad de contratar, pues es precisamente la autonomía de la voluntad la que habilita al propietario de un bien raíz a transferirlo, y al adquirente a aceptarlo, dentro de un marco de legalidad y seguridad jurídica.

6. Código Civil

El Código Civil de El Salvador constituye la norma secundaria fundamental en el ámbito del derecho privado, cuyo objeto es regular las relaciones jurídicas entre particulares en lo referente a las personas, los bienes, las sucesiones y las obligaciones contractuales. Este cuerpo normativo, siguiendo la tradición romano-germánica, se estructura en cuatro libros que abarcan:

- Las Personas.
- Los Bienes, su dominio, posesión, uso y goce.
- La Sucesión por causa de muerte y las donaciones entre vivos.
- Las Obligaciones y los Contratos.

En el marco de esta investigación, destacan con especial relevancia los Libros II y IV, pues en ellos se encuentran reguladas las instituciones vinculadas al dominio de los bienes y las formas de adquirirlo, así como los contratos que sirven de título traslativo para que opere la tradición.

El Libro II, relativo a Los Bienes, no solo ofrece una clasificación esencial muebles e inmuebles, sino que también establece los derechos reales, dentro de los cuales el dominio se erige como el derecho principal. Este libro desarrolla, además, los modos de adquirir el dominio, entre los que figura la tradición, entendida como la forma derivativa más importante de transmisión de la propiedad.

Por su parte, el Libro IV, dedicado a las Obligaciones y Contratos, regula el régimen de los actos jurídicos bilaterales que sirven de base o título para que pueda perfeccionarse la tradición. En este contexto, contratos como la compraventa, permuta, donación o transacción constituyen el título jurídico a partir del cual surge la obligación de transferir el dominio. Así, el Código Civil evidencia la articulación inseparable entre título (contrato) y modo (tradición), confirmando que, en el sistema salvadoreño, el contrato por sí solo no transfiere el dominio, sino que se requiere además de la entrega.

Autores como Alessandri Rodríguez (1998) señalan que esta dualidad título modo es herencia del derecho romano clásico y de su recepción en las codificaciones modernas, consolidando un sistema que busca equilibrar la autonomía privada con la seguridad jurídica. De esta manera, el Código Civil salvadoreño se integra dentro de una corriente romanista que distingue con precisión los efectos obligacionales de los contratos de los efectos reales derivados de la tradición.

En suma, el Código Civil funciona como el pilar regulador de la tradición inmobiliaria en El Salvador, articulando normas que determinan qué bienes pueden ser objeto de dominio, qué requisitos debe cumplir la transmisión y qué efectos produce la misma tanto entre las partes como frente a terceros.

6.1 Bienes raíces

Artículo 560 del Código Civil:

“Se llaman bienes todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se dividen en inmuebles y muebles.”

Este artículo establece la clasificación general de los bienes, diferenciando entre muebles e inmuebles. Dicha distinción, de origen romano, tiene profundas consecuencias jurídicas, pues el régimen normativo aplicable a cada categoría es distinto.

En primer lugar, puede observarse que en la legislación salvadoreña los inmuebles cuentan con mayor protección legal que los muebles, en atención a su valor económico, su estabilidad y la trascendencia social de la propiedad inmobiliaria. De esta forma, mientras los bienes muebles pueden transmitirse con mayor facilidad y sin solemnidades especiales, los inmuebles exigen la observancia de requisitos formales más rigurosos.

Las diferencias principales que el legislador ha previsto incluyen:

- Protección diferenciada. Los muebles tienen un régimen de tutela más laxo, mientras que los inmuebles gozan de mayores garantías, especialmente en lo relativo a su transmisión y defensa judicial.
- Restricciones para incapaces y administradores. En el caso de bienes inmuebles, las leyes imponen controles adicionales cuando el titular es un incapaz o cuando el bien está bajo administración ajena, como tutela, curaduría o administración de patrimonio familiar.
- Solemnidades en la enajenación. La transmisión de bienes raíces exige necesariamente la observancia de formalidades específicas, como la escritura pública y la inscripción registral, a diferencia de los muebles cuya tradición puede ser meramente física o simbólica.
- Prescripción adquisitiva. El plazo de prescripción ordinaria es más breve para los bienes muebles (tres años), mientras que para los inmuebles asciende a diez años, reflejando la importancia que el ordenamiento otorga a la seguridad en la propiedad inmobiliaria.

La doctrina coincide en señalar que esta diferenciación busca garantizar que los inmuebles, por su relevancia social y económica, no puedan ser objeto de transmisiones precipitadas o informales que generen inseguridad en el tráfico jurídico.

Artículo 561 del Código Civil:

“Son bienes inmuebles o raíces las tierras y los edificios y construcciones de toda clase adherentes al suelo. Forman parte de los inmuebles las plantas arraigadas en el suelo, los frutos pendientes, los yacimientos de las minas, las puertas, ventanas, losas, etc., de los edificios, y en general, todos los objetos naturales o de uso u ornamentación que estén unidos de una manera fija y estable a los bienes raíces, de suerte que formen un solo cuerpo con ellos. Son asimismo bienes inmuebles los derechos reales constituidos sobre las fincas urbanas o rústicas.”⁵⁵

El artículo 561 desarrolla el concepto de bien inmueble, ofreciendo una definición amplia que incluye no solo el suelo y las construcciones adheridas a él, sino también todos aquellos elementos que, por su naturaleza o por disposición legal, se integran de manera fija y estable al inmueble.

Este artículo presenta dos elementos esenciales:

- Criterio físico o material. Se consideran inmuebles las tierras, edificios, construcciones, plantas, frutos pendientes y otros bienes que, por su propia naturaleza, no pueden trasladarse sin alterar su esencia.
- Criterio jurídico. El legislador amplía la categoría para incluir derechos reales constituidos sobre inmuebles, como el usufructo, uso, habitación y servidumbres, otorgándoles la misma protección que al bien raíz en sí.

En términos prácticos, esto significa que el bien inmueble por excelencia es la tierra, y todo lo que esté unido a ella, ya sea de manera natural (árboles, minerales, agua subterránea) o artificial (casas, centros comerciales, fábricas), adquiere también la categoría de inmueble.

Además, este artículo resalta la función integradora de los inmuebles, pues elementos que en principio son muebles (puertas, ventanas, ornamentación) pasan a ser considerados inmuebles en cuanto se incorporan de forma estable a un edificio o terreno.

⁵⁵ CÓDIGO CIVIL DE EL SALVADOR [C.C] promulgado el 23 de agosto de 1860, El Salvador.

Subrayan que esta concepción obedece al principio de accesoriedad, según el cual “lo accesorio sigue la suerte de lo principal”. Así, todo objeto unido al inmueble con carácter de permanencia se considera jurídicamente parte de este, garantizando la unidad y estabilidad del patrimonio inmobiliario.

6.2 Tradición como modo de adquirir dominio en general

Artículo 651 del Código Civil

"La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales."

Este artículo constituye la piedra angular en materia de tradición dentro del derecho civil salvadoreño. Lo primero que resalta es que la tradición es reconocida como uno de los cuatro modos de adquirir dominio junto con la accesión, la ocupación y la prescripción adquisitiva. A diferencia de los modos originarios, la tradición es derivativa, lo que significa que no crea un nuevo derecho de propiedad, sino que transmite un derecho ya existente de un sujeto a otro.

La definición contenida en el artículo deja en claro que la tradición requiere de dos elementos esenciales:

- La voluntad del tradente de transferir el dominio.
- La voluntad del adquirente de recibirlo y hacerlo suyo.

A estos se agrega un tercer elemento indispensable: la entrega material o simbólica de la cosa, que es lo que hace que la transferencia deje de ser una simple obligación para convertirse en un hecho jurídico con efectos reales.

La importancia de esta disposición radica en la distinción entre el título y el modo. El título (por ejemplo, una compraventa) genera la obligación de transferir el dominio; en cambio, la tradición es el acto que materializa esa transferencia. De este modo, el contrato sin tradición no transfiere la propiedad, y la tradición sin título carece de causa válida que la justifique.

Además, el artículo aclara que lo dispuesto para el dominio se aplica a los otros derechos reales, como el usufructo, la servidumbre, la hipoteca y la prenda. Es decir, la tradición no se limita a la propiedad plena, sino que también sirve para transmitir derechos reales limitados sobre bienes inmuebles.

En la práctica jurídica salvadoreña, este artículo ha sido fundamental para resolver disputas en torno a ventas incompletas, entregas sin contrato escrito o contratos firmados sin entrega de la cosa. Por ejemplo, si se celebra una compraventa de un terreno pero nunca se entrega materialmente ni se autoriza la escritura, el comprador no adquiere dominio; únicamente obtiene un derecho personal a exigir la tradición.

La claridad del legislador en este artículo busca proteger tanto al tradente como al adquirente, asegurando que la transmisión de bienes inmuebles solo se produzca cuando existe un verdadero encuentro de voluntades, acompañado de un acto de entrega que evidencie la mutación jurídico-patrimonial.

Artículo 652 del Código Civil

"Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él o a su nombre, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre.

Pueden entregar y recibir a nombre del dueño sus mandatarios, o sus representantes legales.

En las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente, y el Juez su representante legal.

La tradición hecha por o a un mandatario debidamente autorizado, se entiende hecha por o al respectivo mandante."

Este artículo precisa las figuras subjetivas que intervienen en la tradición: el tradente y el adquirente.

- El tradente es aquel que transfiere el dominio. Debe tener la capacidad jurídica y la intención clara de desprenderse del bien. No basta con la entrega material: se requiere que el tradente actúe con el ánimo de transferir la propiedad.
- El adquirente es quien recibe el bien con la intención de hacerlo suyo. Su capacidad de ejercicio es igualmente indispensable, pues de lo contrario la tradición carecería de validez.

El legislador reconoce, además, que la tradición puede realizarse de manera directa o indirecta. En la directa, comparecen personalmente el tradente y el adquirente; en la indirecta, intervienen mandatarios o representantes legales que actúan en nombre de las partes. Esto resulta esencial en la práctica, ya que no siempre el titular del dominio puede presentarse personalmente para transferir un bien inmueble.

Un caso muy ilustrativo es el de la venta de un inmueble por parte de una persona que reside en el extranjero. En tal situación, el propietario suele otorgar un poder notarial para que un mandatario realice la tradición en su nombre. De igual modo, cuando el titular es un menor de edad o una persona con discapacidad declarada judicialmente, la transferencia solo puede efectuarse a través de sus representantes legales, previa autorización judicial en determinados supuestos.

El artículo regula también las ventas forzadas en subasta pública, que ocurren por orden judicial a petición de un acreedor. Aquí, el juez actúa como representante legal del tradente, garantizando que la transmisión de dominio sea válida y eficaz, incluso en contra de la voluntad del propietario, siempre que se cumpla con el debido proceso.

Finalmente, el legislador aclara que la tradición realizada por un mandatario debidamente autorizado se considera hecha por el mandante. Esta disposición evita confusiones y otorga seguridad a terceros que participan en las transacciones, al reconocer la validez de los actos realizados por representantes con poder suficiente.

Este artículo, por tanto, desarrolla la dimensión subjetiva y representativa de la tradición, consolidando la idea de que la transferencia de dominio puede efectuarse tanto de manera personal como a través de representantes, siempre dentro de los límites de la legalidad y con respeto a la voluntad de las partes.

Artículo 653 del Código Civil

"Para que la tradición sea válida debe ser hecha voluntariamente por el tradente o por su representante.

Una tradición que al principio fue inválida por haberse hecho sin voluntad del tradente o de su representante, se valida retroactivamente por la ratificación del que tiene facultad de enajenar la cosa como dueño o como representante del dueño."

Este artículo refuerza el principio de la voluntad como condición indispensable para la validez de la tradición. La entrega de un bien inmueble solo puede considerarse verdadera tradición cuando el tradente o su representante actúan de manera voluntaria, con el ánimo de desprenderse del dominio.

Aquí cobra relevancia la figura de la venta de cosa ajena. Aunque un contrato de compraventa celebrado sobre un bien que no pertenece al vendedor puede ser válido como título obligacional (genera obligaciones entre las partes), la tradición resultante es inválida si el tradente no es el verdadero dueño o no tiene autorización para transferir. Sin embargo, el artículo introduce una regla práctica: la tradición inválida puede convalidarse retroactivamente si el verdadero propietario ratifica el acto. En tal caso, se entiende que la tradición fue válida desde el momento en que se celebró, consolidando la seguridad jurídica del adquirente.

Este mecanismo de ratificación es importante porque evita que se declare nula una transacción realizada de buena fe, siempre que el dueño legítimo acepte posteriormente la operación. Además, protege al adquirente, quien no pierde automáticamente sus derechos por el defecto inicial, sino que puede consolidarlos con la ratificación del titular.

El artículo, en consecuencia, resalta que la tradición es mucho más que un acto físico de entrega: es un acto jurídico complejo que requiere capacidad, voluntad y legitimidad. La ausencia inicial de alguno de estos elementos puede corregirse mediante ratificación, lo que refleja la flexibilidad del legislador para equilibrar el rigor de las formas con la necesidad de brindar estabilidad a las relaciones jurídicas.

Artículo 654 del Código Civil

"La tradición, para que sea válida, requiere también el consentimiento del adquirente o de su representante. Pero la tradición que en su principio fue inválida por haber faltado este consentimiento, se valida retroactivamente por la ratificación."

El artículo 654 refuerza un principio fundamental del derecho civil: la necesidad del consentimiento bilateral para que se produzca un acto jurídico válido. En este caso, aunque la tradición depende principalmente de la entrega que hace el tradente con la intención de transferir el dominio, también se exige que el adquirente manifieste su voluntad de aceptar la cosa transmitida.

Esto significa que la tradición no puede concebirse como un acto unilateral; es, en realidad, un acto de doble concurrencia de voluntades. Tanto el que entrega como el que recibe deben estar de acuerdo en que la transmisión tiene por objeto transferir el dominio. El adquirente debe tener capacidad y, además, intención de aceptar la cosa como suya, pues si esta intención falta, el acto carece de eficacia. Contempla una hipótesis interesante: la tradición realizada sin el consentimiento inicial del adquirente. En tal caso, el acto es inválido en su origen. Sin embargo, se otorga la posibilidad de convalidación retroactiva si el adquirente o su representante ratifican posteriormente el acto. Esto quiere decir que la validez de la tradición se proyecta hacia atrás, considerándose eficaz desde el momento en que se realizó la entrega.

En la práctica, esta disposición protege la seguridad jurídica de las transacciones, podríamos suponer un caso en el que una persona entrega un inmueble a favor de otra, pero el

adquirente, por desconocimiento o ausencia, no manifiesta de inmediato su consentimiento. El acto inicialmente carece de validez; sin embargo, si el adquirente confirma posteriormente que acepta la tradición, se evita declarar la nulidad de todo el proceso.

Artículo 655 del Código Civil

"Para que sea válida la tradición en que intervienen mandatarios o representantes legales, se requiere además que éstos obren dentro de los límites de su mandato o de su representación legal."

Este artículo regula la validez de la tradición cuando el acto no es realizado personalmente por el tradente o el adquirente, sino a través de sus mandatarios o representantes legales. La norma establece un requisito claro: los representantes deben actuar dentro de los límites del mandato o de la representación legal que les ha sido conferida.

El mandato es una institución de gran relevancia en el derecho civil, ya que permite que una persona encomiende a otra la gestión de sus asuntos. En el caso de la tradición, el mandante puede autorizar a su apoderado para que realice en su nombre la entrega o la recepción de un bien inmueble. Sin embargo, esta facultad debe estar claramente determinada en el documento de poder.

De igual forma, los representantes legales (como padres, tutores o curadores) solo pueden actuar en el marco de la autoridad que la ley les reconoce. Si un padre, por ejemplo, decide vender un bien inmueble perteneciente a su hijo menor de edad sin autorización judicial en los casos en que la ley lo exige, la tradición será inválida.

Este artículo protege tanto al tradente como al adquirente, garantizando que la tradición se realice de acuerdo con la voluntad auténtica de los titulares de los derechos y no por actos abusivos o indebidos de sus representantes. Asimismo, brinda seguridad a los terceros que participan en la transacción, al asegurarse que quienes intervienen lo hacen con poderes suficientes y dentro de sus facultades.

En síntesis, la validez de la tradición en estos casos no depende solo de la entrega, sino también de la correcta actuación de los representantes. El legislador refuerza así el principio de la seguridad jurídica, evitando que actos celebrados por exceso de poder o abuso de representación puedan producir efectos que lesionen los derechos del verdadero titular.

Artículo 656 del Código Civil

"Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. Se requiere además que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere."

Este artículo profundiza en la relación entre título y modo como elementos esenciales para la transmisión del dominio. El legislador establece que para que la tradición sea válida no basta con la entrega material de la cosa: debe existir un título traslativo de dominio que la respalde, como la compraventa, la permuta o la donación.

El título traslativo cumple la función de justificar la transferencia. Sin él, la tradición carecería de causa jurídica y no produciría efectos. Por ello, el contrato previo es la base obligacional que da origen a la obligación de transferir el dominio. La tradición, en cambio, es el acto de ejecución material de esa obligación.

El artículo también señala que el título debe ser válido respecto de la persona a quien se confiere. Esto significa que no solo debe existir un contrato o acto jurídico que justifique la entrega, sino que además ese contrato debe ser válido en relación con las partes. Si el título es nulo.

Este artículo refuerza la doctrina de que la tradición en El Salvador no es un acto autónomo, sino que se articula necesariamente con un título previo que le da fundamento. Así, se evita que la simple entrega de un inmueble sin causa jurídica produzca efectos de transferencia, lo cual podría dar lugar a fraudes o inseguridad en el tráfico jurídico.

En definitiva, el artículo 656 muestra la interdependencia del título y el modo: el primero como fuente obligacional y el segundo como acto de ejecución. Solo cuando ambos concurren de manera válida puede afirmarse que el dominio ha sido efectivamente transferido.

Artículo 657 del Código Civil

"Se requiere también para la validez de la tradición que no se padezca error en cuanto a la identidad de la especie que debe entregarse, o de la persona a quien se le hace la entrega, ni en cuanto al título."

El artículo 657 aborda un aspecto esencial del derecho civil: la ausencia de vicios en el consentimiento, particularmente el error. Como la tradición es un acto jurídico bilateral, requiere que tanto el tradente como el adquirente manifiesten su voluntad libre y consciente. Si dicha voluntad está viciada por un error esencial, el acto pierde validez.

6.2.1 Tipos de error que pueden afectar la tradición:

Error en la identidad de la cosa.

Si las partes se equivocan respecto al bien objeto de la tradición, el acto carece de validez. Por ejemplo, si el tradente cree que está entregando el lote A, pero el adquirente cree que se le está transfiriendo el lote B, no existe coincidencia en el objeto y la tradición no se perfecciona. El error sobre el objeto destruye la base del acuerdo, pues no se sabe con certeza qué bien se ha transferido.

Error en la persona.

Aunque en algunos contratos el error sobre la persona no es causa de nulidad, en la tradición sí lo es. Esto se debe a que la tradición es la ejecución de un contrato y debe cumplirse con el acreedor legítimo. Si el tradente entrega el bien a una persona distinta del verdadero adquirente, la tradición es inválida. En este caso, el error afecta la eficacia misma de la transferencia, ya que el bien no llega al titular que debía recibirlo.

Error en el título.

El error puede recaer también en la causa jurídica que sustenta la tradición. Si una de las partes cree que se trata de una donación y la otra de un comodato, no existe un acuerdo sobre la naturaleza de la transmisión, lo que invalida la tradición. Este supuesto se regula de manera específica en el artículo 658, pero aquí se adelanta la idea general de que el error en el título priva de validez al acto.

En la práctica, este artículo busca evitar que la tradición se convierta en un mecanismo inseguro o confuso. La certeza en la identidad de la cosa, de la persona y del título es lo que garantiza que el adquirente pueda ejercer sus derechos y que el tradente se libere efectivamente de sus obligaciones.

Además, la disposición refuerza el principio de que la tradición no es solo un acto físico de entrega, sino un acto jurídico y volitivo, que debe reunir los requisitos de validez propios de todo negocio jurídico: consentimiento libre, objeto lícito y causa válida.

Artículo 658 del Código Civil

"El error en el título invalida la tradición, sea cuando una sola de las partes supone un título traslativo de dominio, como cuando por una parte se tiene el ánimo de entregar a título de comodato, y por otra se tiene el ánimo de recibir a título de donación, o sea cuando por las dos partes se suponen títulos traslativos de dominio, pero diferentes, como si por una parte se supone mutuo, y por otra donación."

Este artículo desarrolla en profundidad una de las hipótesis más problemáticas en la práctica: el error en el título traslativo de dominio.

El título es el fundamento jurídico que da sentido a la tradición. Si existe un error sobre la naturaleza del título, la tradición carece de causa y, por tanto, es inválida. El legislador regula dos situaciones distintas:

- Cuando una de las partes supone un título traslativo y la otra no.

Ejemplo: el tradente entrega un bien creyendo que lo hace en calidad de comodato (es decir, como préstamo de uso), mientras que el adquirente cree que se trata de una donación. En

este caso no existe coincidencia de voluntades respecto a la causa de la transferencia, lo que invalida la tradición.

- Cuando ambas partes creen que existe un título traslativo de dominio, pero se equivocan en la naturaleza del mismo.

Ejemplo: una de las partes cree que se trata de una compraventa y la otra que se trata de una permuta o una donación. Aunque ambas piensen que existe un título válido, el desacuerdo sobre cuál es específicamente impide que la tradición surta efectos.

La regla que establece este artículo protege la seguridad del tráfico jurídico. La tradición debe ser el reflejo fiel de la obligación contenida en el título. Si el título no está claramente identificado por ambas partes, la entrega no puede considerarse válida, pues no es posible determinar cuál es la verdadera causa de la transferencia.

Artículo 659 del Código Civil

"Si la tradición se hace por medio de mandatarios o representantes legales, el error de éstos invalida la tradición."

El artículo 659 introduce una regulación específica para el caso de la tradición realizada por mandatarios o representantes legales. Estos actúan en nombre de los titulares de los derechos, por lo que su actuación debe ser cuidadosa y ajustada a la voluntad de quienes representan.

El legislador establece que si el mandatario incurre en un error, la tradición es inválida. Esto se debe a que el representante es un prolongamiento de la voluntad del representado, y cualquier error suyo afecta directamente la validez del acto.

La disposición protege los intereses de los titulares de los derechos, asegurando que no se vean afectados por errores ajenos. También protege a los terceros, al garantizar que los actos realizados en nombre de otro sean precisos y reflejen fielmente la voluntad del mandante o representado.

Este artículo confirma que la tradición es un acto que requiere exactitud y correspondencia plena entre lo que se entrega y lo que las partes han acordado. El error, aunque sea cometido por un mandatario, invalida el acto porque altera esa correspondencia.

Artículo 660 del Código Civil

"Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas."

Con este artículo, el legislador introduce el principio de las solemnidades legales en la tradición. Hay ciertos bienes, especialmente los inmuebles, cuya enajenación requiere no solo la entrega material, sino también el cumplimiento de formas específicas establecidas en la ley.

El caso más evidente es el de los bienes raíces: para que la tradición sea válida, se requiere la celebración de una escritura pública ante notario. La entrega física del bien no basta, ya que la solemnidad de la escritura asegura la autenticidad del acto y otorga seguridad jurídica a las partes y a terceros.

De esta forma, el artículo 660 recuerda que la tradición no puede ser vista únicamente como un acto material, sino que en determinados casos debe revestirse de las formas solemnes que la ley prescribe. Sin el cumplimiento de estas solemnidades, no se transfiere el dominio, aunque exista voluntad de las partes y entrega de la cosa.

Este requisito refuerza la seguridad en el tráfico inmobiliario, garantizando que las transferencias de dominio sobre bienes inmuebles queden debidamente documentadas y sean susceptibles de inscripción en el registro correspondiente.

Artículo 661 del Código Civil

"La tradición puede transferir el dominio bajo condición suspensiva o resolutoria con tal que se exprese."

Verificada la entrega por el vendedor, se transfiere el dominio de la cosa vendida, aunque no se haya pagado el precio, a menos que el vendedor se haya reservado el dominio hasta el pago o hasta el cumplimiento de una condición."

Lo dicho en el precedente inciso se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1675."

Este artículo introduce la posibilidad de que la tradición se realice sujeta a condiciones, lo que refleja la flexibilidad del sistema jurídico salvadoreño frente a las realidades del tráfico patrimonial. Las condiciones pueden ser de dos tipos:

- Condición suspensiva.

La transferencia de dominio queda pendiente hasta que ocurra un hecho futuro e incierto, previamente pactado por las partes. Ejemplo: se acuerda que la entrega del inmueble produce la transmisión de propiedad solo cuando el comprador obtenga un préstamo bancario para pagar el precio. Mientras la condición no se cumpla, el dominio no se transfiere.

- Condición resolutoria.

La transferencia se realiza de inmediato, pero puede extinguirse si ocurre el evento previsto. Ejemplo: un inmueble se transfiere bajo la condición de que, si el comprador no paga el saldo en determinada fecha, la propiedad revierte al vendedor.

El artículo también regula un aspecto práctico importante: la compraventa de inmuebles se perfecciona con la tradición, aunque el precio no haya sido cancelado, salvo que el vendedor se reserve expresamente el dominio hasta que se pague. Esto significa que el mero incumplimiento en el pago no impide, por sí solo, la transferencia del dominio, a menos que se pacte la reserva como condición suspensiva.

Este mecanismo busca equilibrar los intereses de ambas partes: el comprador obtiene seguridad sobre la transmisión del bien, mientras que el vendedor puede protegerse pactando reservas expresas de dominio o condiciones resolutorias que eviten pérdidas injustas.

En la práctica, esta disposición otorga seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, al permitir que la transmisión del dominio se ajuste a las necesidades de las partes sin perder validez, siempre que las condiciones estén claramente expresadas en el contrato.

Artículo 662 del Código Civil

"Se puede pedir la tradición de todo aquello que se deba, desde que no haya plazo pendiente para su pago; salvo que intervenga decreto judicial en contrario."

El artículo 662 regula el derecho del acreedor a exigir la tradición de un bien una vez que la obligación se encuentra exigible.

Esto significa que, si no existe un plazo pendiente o condición suspensiva por cumplirse, el adquirente puede solicitar de inmediato que se le entregue el bien inmueble objeto del contrato. La tradición es, en este caso, la forma de ejecutar el derecho ya adquirido por el contrato.

Sin embargo, el legislador introduce una excepción: la posibilidad de que un juez, mediante decreto, limite o suspenda la entrega. Esto puede ocurrir en situaciones donde exista un conflicto jurídico, como embargos preventivos, litigios sobre la titularidad del bien o medidas cautelares que buscan proteger derechos de terceros.

La importancia de este artículo radica en que garantiza la eficacia de los contratos traslaticios de dominio. El adquirente no queda a merced del tradente una vez cumplidas sus obligaciones, sino que tiene la facultad de exigir judicialmente la tradición. Al mismo tiempo, el juez conserva la facultad de intervenir en casos excepcionales para evitar fraudes, proteger acreedores o garantizar el orden público.

En la práctica, esta norma refuerza el principio de que la tradición es el acto que materializa el derecho del adquirente y que su cumplimiento no puede posponerse arbitrariamente por el tradente.

Artículo 663 del Código Civil

"Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada.

Pero si el tradente adquiere después el dominio, se entenderá haberse éste transferido desde el momento de la tradición."

Este artículo aborda una de las situaciones más controvertidas en materia de tradición: la venta de cosa ajena.

El principio general es que nadie puede transferir más derechos de los que tiene. Por lo tanto, si el tradente no es el verdadero dueño, la tradición no transfiere el dominio, sino únicamente los derechos limitados que aquel tuviera sobre el bien. Ejemplo: si un arrendatario entrega un inmueble como si fuera suyo, el adquirente solo podría recibir los derechos derivados del arrendamiento, pero nunca la propiedad.

Sin embargo, el artículo introduce una regla correctiva para proteger la seguridad jurídica: si el tradente adquiere posteriormente el dominio del bien, se entiende que este se transfiere retroactivamente desde el momento de la tradición. Este efecto se conoce como adquisición retroactiva y tiene como finalidad consolidar la posición del adquirente de buena fe, evitando que se vea perjudicado por un defecto inicial en la titularidad del tradente.

En la práctica, esta disposición equilibra dos intereses en tensión: por un lado, la necesidad de proteger al verdadero propietario frente a transmisiones no autorizadas; por otro, la protección del adquirente que confía en la validez de la tradición y actúa de buena fe.

De esta forma, el legislador salvadoreño asegura que, si el tradente logra obtener posteriormente el título de propiedad, la tradición realizada en el pasado se perfecciona automáticamente, consolidando el derecho del adquirente como si desde el inicio hubiese recibido la cosa de su legítimo dueño.

Artículo 664 del Código Civil

"La tradición da al adquirente, en los casos y del modo que las leyes señalan, el derecho de ganar por la prescripción el dominio de que el tradente carecía, aunque el tradente no haya tenido ese derecho."

Este último artículo de la sección establece la relación entre la tradición y la prescripción adquisitiva.

Cuando la tradición es realizada por un tradente que no tiene dominio sobre el bien, el adquirente no obtiene inmediatamente la propiedad. Sin embargo, la ley le reconoce la posibilidad de consolidar su derecho a través de la prescripción. Es decir, la posesión derivada de la tradición defectuosa puede servir de base para que, transcurrido el tiempo legal y cumpliendo con los requisitos de buena fe y justo título, el adquirente adquiera el dominio pleno.

Este precepto tiene una gran importancia práctica: evita que los adquirentes pierdan totalmente la inversión o los derechos derivados de una tradición defectuosa. Aunque no reciban de inmediato el dominio, la posesión obtenida legítimamente les abre el camino hacia la usucapión, mecanismo que sana las irregularidades de origen.

En otras palabras, la tradición, aunque imperfecta, se convierte en un punto de partida válido para consolidar derechos en el futuro. Esto demuestra la flexibilidad del legislador salvadoreño para compatibilizar la estricta regla de que nadie puede transferir lo que no tiene con la necesidad de otorgar estabilidad al tráfico jurídico inmobiliario.

6.3. Consecuencias jurídicas de la tradición en bienes inmuebles

6.3.1. Alcances de la tradición entre tradente y adquirente

Artículo 667 del Código Civil de El Salvador

"La tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, salvas las excepciones legales, se efectuará por medio de un instrumento público, en que el tradente exprese verificarla y el adquirente recibirla.

Este instrumento podrá ser el mismo del acto o contrato, y para que surta efecto contra terceros, deberá inscribirse en el Registro público de la Propiedad."

El artículo 667 del Código Civil regula de manera directa la forma en que la tradición de los bienes inmuebles debe materializarse en El Salvador. El legislador establece que, para que la transferencia de dominio tenga plena validez, el acto debe constar en un instrumento público. Esto significa que la tradición inmobiliaria no puede realizarse por acuerdos verbales ni

mediante documentos privados simples, sino que necesariamente debe revestirse de solemnidad, pues se trata de actos que generan efectos trascendentes en el patrimonio y en el tráfico jurídico.

El instrumento público cumple una doble función:

- Función probatoria, al dejar constancia fehaciente de la voluntad del tradente y del adquirente, y servir como documento con fuerza legal para demostrar la transferencia.
- Función constitutiva, en la medida en que el acto mismo no puede tener validez plena sin la solemnidad de la escritura pública autorizada por notario competente.

De este modo, la tradición no es un mero hecho de entrega física del inmueble (lo cual sería imposible en muchos casos, tratándose de bienes raíces), sino que se plasma a través de una manifestación documental solemne.

6.3.2 Relación entre tradente y adquirente.

El artículo exige que el tradente (quien transfiere el dominio) declare expresamente en el instrumento su voluntad de transmitir la propiedad, y que el adquirente (quien recibe el dominio) manifieste su aceptación de recibirla. No basta, por tanto, con una simple entrega material de llaves, linderos o posesión simbólica, sino que el negocio debe formalizarse jurídicamente para que tenga efectos plenos.

Esta exigencia es coherente con el principio de seguridad jurídica, pues en materia inmobiliaria la certeza sobre quién ostenta la titularidad de un bien raíz es fundamental no solo para las partes, sino también para la colectividad, que debe poder confiar en que los actos inscritos y formalizados reflejan la realidad jurídica.

Para las partes contratantes, el cumplimiento de este requisito genera los siguientes efectos:

- Para el adquirente: desde el momento de la suscripción del instrumento público, obtiene el derecho de dominio en el plano interno de la relación contractual. Adquiere, por tanto, las facultades clásicas del propietario: usar, gozar y disponer del bien.
- Para el tradente: el otorgamiento del instrumento público produce el efecto de despojarlo de su derecho de dominio, alterando su patrimonio. A partir de ese momento, se consolida la obligación de respetar el derecho del adquirente y de abstenerse de actos contrarios que puedan afectar la transferencia.

6.3.3 Instrumento público y contrato traslativo

El legislador aclara que el instrumento público de tradición puede ser el mismo que contiene el acto o contrato traslativo de dominio, como ocurre en la compraventa, la donación o la permuta. De este modo, la escritura pública cumple una doble función: sirve de título traslativo y de modo de adquirir.

Esto refleja la influencia del sistema franco germano, que exige la conjunción de un título válido (el contrato que genera la obligación de transferir) y un modo (la tradición, que materializa la transferencia). En El Salvador, ambos se integran en el mismo documento, lo que simplifica el proceso y evita duplicidad de actos.

6.3.4 Límites y efectos internos

Es importante resaltar que el propio artículo 667 delimita sus efectos: el instrumento público perfecciona la tradición entre las partes, pero para que produzca efectos frente a terceros requiere inscripción en el Registro de la Propiedad.

Esto significa que, aunque entre tradente y adquirente la transferencia sea válida desde la firma del instrumento público, frente a terceros (acreedores, adquirentes posteriores, etc.) solo tiene eficacia desde el momento en que el acto queda debidamente inscrito.

De este modo, la tradición genera una doble esfera de efectos:

- Efectos internos o inter partes: desde la suscripción del instrumento público.

- Efectos externos o erga omnes: solo desde la inscripción registral.

6.3.5 La obligatoriedad derivada del contrato

El artículo 667 debe leerse en relación con el artículo 1416 del Código Civil, que establece el principio de obligatoriedad de los contratos válidamente celebrados. Esto implica que, una vez perfeccionada la tradición mediante escritura pública, las partes quedan irrevocablemente obligadas a respetar lo pactado.

El adquirente obtiene la propiedad en el plano interno, mientras que el tradente queda desligado del bien y debe garantizar el saneamiento en caso de evicción o defectos ocultos.

6.4 Función del registro en la eficacia de la tradición

Artículo 682 del Código Civil de El Salvador

"Los bienes de cuya inscripción se ocupa este Código, son los inmuebles o bienes raíces."

Artículo 683 del Código Civil de El Salvador

"La tradición del dominio de los bienes raíces y su posesión no producirán efecto contra terceros, sino por la inscripción del título en el correspondiente Registro.

La misma regla se aplicará a la tradición de los derechos de usufructo, uso o habitación, de servidumbres y de legado de cosa inmueble."

Los artículos 682 y 683 del Código Civil constituyen la piedra angular para comprender la relación entre tradición y registro en El Salvador. Si bien la tradición como ya lo establece el artículo 667, se perfecciona entre las partes con el otorgamiento del instrumento público, su eficacia frente a terceros está condicionada a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Esto implica que el sistema salvadoreño adopta un modelo mixto:

- Por un lado, reconoce la eficacia inmediata de la tradición entre quienes participan en el acto (tradente y adquirente).
- Pero, por otro lado, condiciona la oponibilidad del derecho frente a terceros a un requisito adicional: la publicidad registral.

6.4.1 Finalidad del registro

El Registro de la Propiedad cumple una función esencial en el sistema jurídico: dar certeza y seguridad al tráfico inmobiliario. No basta que las partes sepan quién es el propietario de un inmueble; es indispensable que terceros potenciales compradores, acreedores hipotecarios, arrendatarios, entre otros, puedan verificar de manera pública y oficial la situación jurídica del bien.

La inscripción, por tanto, se convierte en un instrumento de publicidad que proyecta los efectos de la tradición hacia fuera del ámbito contractual, extendiéndolos hacia toda la colectividad. En palabras simples: mientras el contrato y el instrumento público vinculan únicamente a las partes, el registro hace que esa situación jurídica sea reconocida y respetada por todos.

6.4.2 Efectos frente a terceros

El artículo 683 es claro: la tradición no produce efectos contra terceros sin inscripción. Esto significa que, aunque el adquirente haya celebrado un contrato válido y cuente con un instrumento público en regla, si no inscribe ese acto en el Registro, puede verse desprotegido frente a terceros que actúen de buena fe y confíen en la información registral.

Por ejemplo: si una persona compra un inmueble, pero no inscribe su escritura, y el tradente vende el mismo bien a otra persona que sí inscribe, el segundo adquirente quedará protegido, mientras que el primero solo tendrá acciones personales contra el vendedor.

De igual forma, un acreedor que embargue un inmueble a nombre del tradente (que aún aparece inscrito como dueño) tendrá preferencia sobre el adquirente no inscrito.

En ambos casos, se demuestra cómo la inscripción no solo es un requisito formal, sino una verdadera garantía de seguridad patrimonial.

6.4.3. Extensión a otros derechos reales

El artículo 683 amplía este principio no solo al dominio, sino también a los derechos reales limitados sobre inmuebles: usufructo, uso, habitación, servidumbres y legados. Todos ellos requieren inscripción para ser oponibles a terceros.

Esto responde a la lógica de que estos derechos, aunque no transfieren el dominio, sí inciden en la utilidad y aprovechamiento del inmueble, por lo que es necesario que se publiquen para conocimiento general.

6.4.4 Instrumento público e inscripción registral

En este punto se observa una distinción fundamental:

El instrumento público es el acto que formaliza la tradición y hace que la transferencia sea válida entre las partes.

La inscripción registral es el acto que confiere publicidad y garantiza la oponibilidad frente a terceros.

Ambos son complementarios, y la falta de cualquiera de ellos deja incompleto el proceso de transferencia. La escritura sin inscripción genera efectos limitados (solo inter partes), mientras que la inscripción sin un título válido carece de eficacia, pues el registro no convalida actos nulos.

6.4.5 Importancia práctica en El Salvador

En la práctica salvadoreña, la inscripción es más que un simple trámite. De ella depende la certeza de que el adquirente podrá gozar y disponer de su bien sin riesgos frente a terceros. El sistema de publicidad registral se convierte así en una herramienta indispensable para prevenir fraudes, evitar conflictos de titularidad y garantizar la estabilidad del tráfico jurídico.

Además, el hecho de que el Código Civil salvadoreño condicione la eficacia erga omnes de la tradición a la inscripción evidencia la influencia del sistema registral alemán, en el cual la inscripción tiene fuerza probatoria absoluta respecto de terceros.

6.4.6 Relación con la seguridad jurídica

El principio de seguridad jurídica encuentra en la inscripción registral uno de sus pilares. Sin ella, la propiedad sería un derecho incierto, sujeto a la discreción de pruebas documentales privadas y expuesto a múltiples disputas. Con la inscripción, en cambio, se establece un régimen de confianza pública, bajo el cual se presume que el titular inscrito es el verdadero propietario.

De esta manera, se protege tanto a los particulares como al sistema económico en general, ya que los bienes inmuebles constituyen el soporte más sólido del crédito y la inversión.

6.5. Incidencia de la tradición frente a terceros

Artículo 683 del Código Civil de El Salvador

"La tradición del dominio de los bienes raíces y su posesión no producirán efecto contra terceros, sino por la inscripción del título en el correspondiente Registro.

La misma regla se aplicará a la tradición de los derechos de usufructo, uso o habitación, de servidumbres y de legado de cosa inmueble."

El artículo 683 introduce un principio clave en materia de propiedad inmueble: la eficacia relativa de la tradición. Mientras que entre el tradente y el adquirente la transferencia se entiende perfeccionada con el otorgamiento del instrumento público, frente a terceros la tradición carece de efectos hasta que se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Este planteamiento revela la existencia de dos planos diferenciados:

- Plano interno o inter partes: el dominio se transfiere con el acto de tradición formalizado en escritura pública, sin necesidad de más requisitos.
- Plano externo o erga omnes: la eficacia frente a terceros solo surge a partir de la inscripción registral, sin la cual el adquirente no puede oponer su derecho frente a otros sujetos.

La norma persigue un equilibrio: reconoce la validez del negocio entre las partes, pero protege al mismo tiempo a terceros de buena fe que confían en la información oficial que ofrece el registro.

6.5.1 Protección de terceros de buena fe

El sistema jurídico salvadoreño otorga prioridad a los terceros que, sin haber participado en la relación contractual, realizan actos jurídicos basados en la información del registro. De esta manera, si un inmueble se vende dos veces, será reconocido como legítimo propietario

aquel adquirente que primero inscriba su derecho en el Registro, siempre que lo haga de buena fe.

Esto se explica porque el registro cumple la función de publicidad declarativa, permitiendo que cualquier persona interesada pueda consultar quién es el titular del dominio. Si alguien omite inscribir, asume el riesgo de que un tercero protegido por la ley prevalezca en sus derechos.

6.5.2 Extensión a otros derechos reales

El artículo 683 amplía este principio más allá del dominio, incluyendo otros derechos reales como:

- Usufructo: el derecho de usar y disfrutar de un bien ajeno.
- Uso y habitación: facultades limitadas para servirse de un bien o habitarlo.
- Servidumbres: gravámenes impuestos sobre un inmueble en beneficio de otro.
- Legados de bienes inmuebles: disposiciones testamentarias que transfieren derechos reales.

En todos estos casos, la inscripción es condición indispensable para que el derecho pueda hacerse valer frente a terceros.

6.5.3 La inscripción como elemento de seguridad patrimonial

La incidencia frente a terceros subraya el carácter erga omnes de la inscripción. Mientras que la tradición simboliza la entrega del bien, la inscripción convierte ese derecho en una realidad pública y oponible.

En términos prácticos, esto garantiza que los terceros puedan confiar en lo que aparece en los libros registrales sin necesidad de indagar en documentos privados o en la voluntad real de las partes. El Registro, en consecuencia, se erige como un centro de información y certeza jurídica.

6.5.4 Efectos de la omisión registral

La falta de inscripción puede tener consecuencias graves:

- El adquirente no podrá reivindicar el bien frente a un tercero que haya inscrito su derecho.
- Acreedores del tradente podrán embargar el inmueble, pues este continúa figurando como propietario en el Registro.
- El adquirente carecerá de protección legal en casos de venta múltiple, quedando en desventaja frente a quien haya cumplido con la inscripción.

Por ello, aunque el Código Civil admite la validez de la tradición no inscrita entre las partes, en la práctica se recomienda siempre realizar el trámite registral, ya que de lo contrario el derecho queda jurídicamente debilitado.

6.5.5. Valor de la inscripción en el contexto salvadoreño

En El Salvador, el régimen registral se enmarca dentro de un modelo que combina elementos del sistema alemán y del sistema latinoamericano. Esto significa que, aunque el contrato y la tradición tienen eficacia limitada, la inscripción confiere al derecho su verdadera fuerza de oponibilidad universal.

La inscripción, entonces, no es un acto accesorio, sino la culminación del proceso de transferencia, sin la cual el dominio carece de plena protección.

6.6. Consecuencias de omitir el registro en la tradición inmobiliaria

Normativa aplicable y punto de partida

El Código Civil salvadoreño, en concordancia con lo establecido en los artículos 667 y 683, regula que la tradición de bienes raíces es eficaz entre las partes desde el otorgamiento del instrumento público, pero no produce efectos frente a terceros si no se inscribe en el Registro de la Propiedad. Este matiz introduce la diferencia entre:

- Eficacia inter partes: la tradición no inscrita vincula plenamente al tradente y al adquirente, obligándolos en cuanto a los derechos y obligaciones asumidos.

- Inoponibilidad erga omnes: la falta de inscripción deja al adquirente en una situación de vulnerabilidad frente a terceros de buena fe que inscriban su derecho con anterioridad.

De esta manera, la omisión registral no convierte al acto en inválido, pero sí restringe drásticamente sus efectos, limitándolo al ámbito interno del contrato.

6.6.1 Efectos inmediatos de la falta de inscripción

Cuando el adquirente de un bien inmueble omite inscribir su título, surgen varias consecuencias jurídicas:

Inseguridad de su derecho: el adquirente no puede acreditar frente a terceros que es el legítimo propietario, ya que en el Registro seguirá figurando el tradente como dueño.

Imposibilidad de defensa frente a embargos: si un acreedor del tradente embarga el inmueble, el adquirente no inscrito no podrá oponer válidamente su derecho.

Vulnerabilidad frente a dobles ventas: si el tradente celebra una segunda compraventa con otro adquirente que sí inscribe, este último será protegido por la ley, aun cuando la primera compraventa fuese anterior.

6.6.2 El caso de la venta de cosa ajena

El artículo 1619 del Código Civil regula la llamada venta de cosa ajena, estableciendo que dicha venta es válida entre las partes, aunque no produzca efectos traslativos de dominio. Esto significa que si un vendedor transmite un inmueble que no le pertenece, el contrato conserva eficacia como acuerdo de voluntades, pero el comprador no adquiere propiedad alguna.

Ahora bien, si el verdadero dueño ratifica posteriormente la venta, el comprador adquiere el dominio desde la fecha original de la compraventa (art. 1622 C.C.). En este contexto, la falta de inscripción agrava la situación del adquirente, pues mientras no inscriba su título, estará expuesto a que un tercero inscriba antes y quede protegido como titular registral.

6.6.3 Acciones judiciales derivadas de la omisión

El adquirente que no inscribe su derecho se enfrenta a una serie de limitaciones en el ámbito procesal:

Inoponibilidad de la acción reivindicatoria: no podrá reivindicar el inmueble frente a terceros que lo posean con base en un título inscrito.

Dificultad en la acción de nulidad: si intenta demandar la nulidad de un contrato celebrado por el tradente con un tercero, los tribunales considerarán que carece de interés legítimo, puesto que no figura como titular registral.

Posibilidad de exigir indemnización: podrá reclamar al tradente daños y perjuicios, pero solo como acción personal, sin la eficacia real que brinda la inscripción.

En resumen, la falta de registro convierte un derecho real (propiedad) en un derecho personal (acción contra el vendedor), debilitando notablemente la posición del adquirente.

6.6.4 Protección de terceros

El artículo 711 inciso 1º del C.C. establece que:

"Inscrito en el Registro cualquier título traslativo de dominio de inmuebles, no podrá inscribirse ninguno otro de fecha anterior, por el cual se transmita o modifique la propiedad de los mismos inmuebles."

Esta norma refuerza la prioridad de la inscripción, garantizando que el tercero adquirente que inscribe primero será preferido frente a cualquier título anterior no inscrito. De esta forma, la ley protege al tercero de buena fe que confía en la información registral, mientras que penaliza al adquirente negligente que omitió inscribir.

6.6.6. La inscripción como consolidación del derecho

En El Salvador, la inscripción no solo es un requisito de publicidad, sino también un mecanismo que otorga certeza jurídica. La falta de inscripción convierte la tradición en un derecho frágil, carente de protección frente a terceros y expuesto a múltiples riesgos prácticos.

La jurisprudencia nacional ha señalado reiteradamente que la inscripción dota de fuerza erga omnes a los actos traslativos de dominio, consolidando la propiedad en el titular inscrito y garantizando la estabilidad del tráfico inmobiliario.

6.6.7 Consecuencias patrimoniales y sociales

Más allá del plano estrictamente jurídico, la omisión registral genera consecuencias económicas y sociales:

Riesgo para la inversión inmobiliaria: un mercado en el que los adquirentes no inscriben sus derechos es un mercado inseguro, poco atractivo para inversores y entidades financieras.

Dificultad para acceder al crédito: los bancos y entidades de crédito solo aceptan como garantía los inmuebles debidamente inscritos. La falta de inscripción excluye al adquirente de esta posibilidad.

Inseguridad en la transmisión hereditaria: los herederos de un adquirente no inscrito se enfrentarán a mayores complicaciones para demostrar la titularidad del inmueble.

La omisión del registro no invalida la tradición, pero sí priva al adquirente de la protección más importante: la oponibilidad frente a terceros. En consecuencia, inscribir no es una opción, sino una necesidad práctica y jurídica indispensable para consolidar la propiedad, garantizar la seguridad patrimonial y preservar la estabilidad del tráfico jurídico inmobiliario.

6.7 La inscripción como garantía de seguridad jurídica

La tradición inmobiliaria, en cuanto modo de adquirir el dominio, alcanza su máxima eficacia cuando se consolida mediante la inscripción registral. Este requisito, más que un mero trámite administrativo, constituye un mecanismo de seguridad jurídica que asegura la protección tanto del adquirente como de los terceros. En un contexto como el salvadoreño, donde el tráfico inmobiliario se ha intensificado en las últimas décadas, la inscripción se convierte en un pilar esencial para la estabilidad del sistema jurídico y económico.

6.7.1 Naturaleza de la inscripción registral

La inscripción tiene una doble naturaleza:

Función declarativa: da publicidad a un derecho que ya existe por el contrato y la tradición. En este sentido, se limita a reflejar un estado jurídico preexistente.

Función constitutiva frente a terceros: sin inscripción, el derecho no es oponible erga omnes. Solo a partir de la anotación registral el adquirente se coloca en una posición de verdadero propietario frente a la comunidad jurídica.

Este doble carácter muestra cómo la inscripción no es un formalismo accesorio, sino la pieza que otorga fuerza plena al derecho adquirido.

6.7.2 Inscripción y principio de publicidad

Uno de los valores fundamentales de la inscripción es la publicidad registral. A través de ella, cualquier interesado puede conocer quién es el propietario de un inmueble, qué gravámenes pesan sobre él y cuáles son las limitaciones a la disposición del mismo.

La publicidad cumple así dos funciones:

- Preventiva: evita conflictos al ofrecer información clara y accesible.
- Protectora: ampara a quienes confían de buena fe en lo que aparece inscrito en el registro.

En consecuencia, la inscripción no solo protege al adquirente, sino también al sistema económico en general, ya que otorga certeza a las transacciones inmobiliarias y contribuye a la confianza pública.

6.7.3 Garantía frente a terceros

El adquirente que inscribe su derecho goza de una posición privilegiada frente a los terceros. En caso de conflicto entre varios adquirentes, prevalecerá aquel cuyo título esté inscrito, sin importar la fecha del contrato.

Esto refuerza el principio de prioridad registral: primero en inscribir, primero en derecho. Tal criterio asegura que no existan duplicidades ni incertidumbres respecto de la titularidad, consolidando el dominio en el titular registral y brindándole plena protección frente a eventuales reclamaciones.

6.7.4 La inscripción como requisito para el crédito inmobiliario

En la práctica, la inscripción es también una condición indispensable para la obtención de crédito. Las entidades financieras solo aceptan como garantía hipotecaria aquellos inmuebles que figuran debidamente inscritos, ya que la seguridad de la hipoteca depende directamente de la validez y publicidad del dominio.

De esta manera, la inscripción:

- Facilita el acceso al financiamiento.
- Incrementa el valor económico de la propiedad inscrita.
- Estimula la inversión y el desarrollo inmobiliario.

Un inmueble no inscrito carece de valor de mercado real, pues difícilmente podrá utilizarse como medio de garantía para operaciones económicas relevantes.

6.7.5 Prevención del fraude y duplicidad de ventas

La inscripción registral también cumple una función antifraude. Sin este mecanismo, sería común la existencia de ventas múltiples sobre el mismo inmueble, generando litigios interminables y poniendo en riesgo la seguridad patrimonial.

La obligación de inscribir impide que el tradente pueda disponer reiteradamente del mismo bien, pues una vez que el adquirente inscribe, el inmueble queda afectado a su titularidad y nadie más puede figurar legítimamente como propietario.

6.7.6 Inscripción y estabilidad social

El impacto de la inscripción va más allá de lo jurídico y económico: también tiene efectos sociales. En países como El Salvador, donde la certeza sobre la propiedad de la tierra ha sido históricamente un tema de conflicto, el registro inmobiliario ofrece un mecanismo de pacificación y de orden.

La inscripción asegura que los ciudadanos puedan:

- Defender sus derechos de propiedad frente a usurpaciones.
- Transmitir sus bienes con certeza a futuras generaciones.

- Acceder a beneficios estatales o créditos basados en la titularidad de inmuebles.

Así, la inscripción es un factor de estabilidad social que fomenta la confianza en las instituciones y en el Estado de derecho.

6.7.7 La inscripción como culminación de la tradición

En síntesis, la inscripción no puede verse como un requisito burocrático adicional, sino como la culminación necesaria del proceso de tradición.

- El contrato genera obligaciones.
- La tradición perfecciona la transferencia entre las partes.
- La inscripción convierte esa transferencia en un derecho seguro, público y protegido frente a terceros.
- Sin inscripción, el derecho del adquirente es frágil, pues carece de eficacia erga omnes; con inscripción, el derecho se consolida y adquiere plena vigencia en el orden jurídico.

La inscripción es, en definitiva, la garantía de seguridad jurídica del sistema inmobiliario salvadoreño. Permite la protección del adquirente, otorga certeza a los terceros, evita fraudes y fortalece el tráfico económico. No es un requisito accesorio, sino el elemento que convierte el derecho en una realidad pública y oponible.

De esta manera, la inscripción no solo protege a los particulares, sino que también refuerza el sistema jurídico en su conjunto, constituyendo una herramienta esencial para el desarrollo económico y la cohesión social.

6.8. La relación entre tradición y prescripción adquisitiva

La tradición y la prescripción adquisitiva constituyen dos de los modos de adquirir el dominio reconocidos por el Código Civil salvadoreño. Si bien se presentan como instituciones diferentes en cuanto a su fundamento y procedimiento, ambas convergen en el objetivo de transferir o consolidar la propiedad en un sujeto determinado. Su relación es estrecha, pues en no pocas ocasiones la tradición incompleta o defectuosa puede derivar en la necesidad de acudir

a la prescripción adquisitiva como mecanismo para sanear la titularidad del derecho de propiedad.

6.8.1 Diferencia conceptual entre tradición y prescripción adquisitiva

La tradición se concibe como un acto jurídico bilateral, derivado de un contrato o título traslativo de dominio, que requiere el consentimiento del tradente y del adquirente, junto a la entrega material o simbólica del bien. En este caso, el derecho de propiedad surge de la voluntad expresada por las partes y de la ejecución de la transferencia.

La prescripción adquisitiva, en cambio, es un modo de adquirir la propiedad basado en la posesión prolongada, continua y con ánimo de dueño sobre un bien, durante el tiempo que la ley establece. Aquí la voluntad del antiguo titular es irrelevante, pues lo determinante es la posesión pacífica y pública mantenida en el tiempo por el prescribiente.

Así, mientras la tradición se fundamenta en un acto jurídico voluntario, la prescripción adquisitiva se apoya en un hecho jurídico prolongado.

6.8.2 Cuando la tradición imperfecta abre paso a la prescripción

En la práctica, no siempre la tradición cumple con todos los requisitos de validez exigidos por la ley. Existen situaciones donde el título traslativo puede ser defectuoso o el tradente carece de legitimidad para transferir el dominio. En tales casos, el adquirente obtiene la posesión del inmueble, pero no su pleno dominio.

El legislador salvadoreño prevé una salida a esta problemática en el artículo 664 del C.C., que establece:

"La tradición da al adquirente, en los casos y del modo que las leyes señalan, el derecho de ganar por la prescripción el dominio de que el tradente carecía, aunque el tradente no haya tenido ese derecho."

Este precepto confirma que la tradición, aunque defectuosa, confiere al adquirente un punto de partida para consolidar su derecho mediante la prescripción adquisitiva. En otras

palabras, la posesión iniciada por la tradición defectuosa puede transformarse con el paso del tiempo en un derecho pleno de dominio.

6.8.3 Efectos prácticos de esta conexión

La relación entre tradición y prescripción genera efectos prácticos de gran relevancia en el tráfico jurídico inmobiliario:

Regularización de situaciones irregulares: cuando alguien adquiere un inmueble por tradición, pero el tradente no era dueño, la prescripción permite al adquirente consolidar su derecho con el paso del tiempo.

Protección del adquirente de buena fe: quien recibe un bien mediante tradición defectuosa no queda desamparado, pues la ley le otorga la posibilidad de perfeccionar su dominio por prescripción.

Estabilidad en el tráfico jurídico: esta conexión evita que los inmuebles queden en un estado de incertidumbre, asegurando que con el tiempo los derechos se consoliden en quien ejerce efectivamente la posesión.

6.8.4 El papel de la posesión en la interrelación

La posesión es el elemento común entre la tradición y la prescripción.

En la tradición, la posesión se transfiere como consecuencia de un acto jurídico válido entre tradente y adquirente.

En la prescripción, la posesión es el hecho fundamental que, mantenido en el tiempo con las características legales (pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño), se convierte en propiedad.

De esta manera, la posesión entregada por la tradición, aunque no haya transmitido el dominio por defectos del título, constituye el punto de partida para que opere la prescripción.

6.8.5 La importancia en el contexto salvadoreño

En El Salvador, donde persisten problemas de informalidad en la transmisión de la propiedad, la relación entre tradición y prescripción es particularmente relevante. Muchas veces

los inmuebles son transferidos mediante documentos privados sin la debida inscripción registral, lo que genera inseguridad sobre la titularidad. En estos casos, la prescripción adquisitiva actúa como una vía de saneamiento que permite regularizar situaciones patrimoniales y otorgar certeza jurídica a quienes han ejercido la posesión por largo tiempo.

La tradición y la prescripción adquisitiva no son instituciones aisladas, sino que se complementan dentro del sistema de adquisición de dominio. La tradición defectuosa puede ser el inicio de una posesión que, con el tiempo, se convierte en dominio pleno mediante la prescripción.

Esta relación garantiza que, aun en casos de irregularidades iniciales, el sistema jurídico salvadoreño ofrezca un mecanismo de consolidación del derecho de propiedad, favoreciendo la seguridad jurídica, la estabilidad patrimonial y el orden social.

6.9 La tradición y sus solemnidades en el derecho salvadoreño

En materia de bienes raíces, la tradición no se concibe únicamente como la entrega material del bien inmueble, sino que está rodeada de solemnidades jurídicas que otorgan eficacia y validez al acto. En el sistema salvadoreño, las solemnidades no se limitan a simples formalidades, sino que constituyen garantías para las partes y para el orden público. Son mecanismos que aseguran que el negocio jurídico no quede en la esfera privada, sino que adquiera reconocimiento pleno dentro del marco legal y registral.

Así, la tradición de bienes raíces, lejos de ser un acto espontáneo, debe ajustarse a un conjunto de requisitos establecidos en el Código Civil y en leyes complementarias, con el fin de proteger tanto al adquirente como a terceros interesados.

6.9.1 La exigencia del instrumento público

El artículo 667 del C.C. establece que la tradición de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos sobre ellos debe realizarse mediante un instrumento público, es decir, a través de escritura autorizada por notario competente. Esta exigencia responde a varias finalidades:

Autenticidad: garantiza que el acto es real y que las partes comparecieron con plena capacidad ante un profesional del derecho.

Certeza jurídica: al constar por escrito y en documento autorizado, se asegura que el contenido del contrato no podrá ser fácilmente impugnado.

Publicidad: el instrumento público es el documento base para la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

En este sentido, la exigencia del instrumento público no es un simple requisito de forma, sino una salvaguarda que protege la validez de la tradición.

6.9.2 Consentimiento válido de las partes.

Otro elemento esencial de las solemnidades es el consentimiento válido tanto del tradente como del adquirente. Como ya lo establece el Código Civil en los artículos 653 y 654, la tradición requiere que ambas partes actúen voluntariamente y con capacidad legal.

Esto implica que:

- El tradente debe tener la facultad e intención de transferir.
- El adquirente debe tener la capacidad e intención de recibir.

Si falta este consentimiento o se encuentra viciado por error, dolo o violencia, la tradición puede ser anulada, aun cuando conste en escritura pública. La solemnidad del consentimiento protege la libertad contractual y asegura que la transferencia de dominio no sea producto de vicios de la voluntad.

6.9.3. La necesidad de un título traslativo válido

El artículo 656 del C.C. recuerda que no puede haber tradición válida sin un título traslativo de dominio. En otras palabras, no basta con la entrega del bien: es necesario que exista un contrato válido que justifique la transferencia (compraventa, permuta, donación, etc.).

Esto resalta la relación entre título y modo:

- El título (contrato) genera la obligación de transferir.
- El modo (tradición) ejecuta esa obligación.

La solemnidad aquí radica en que el título debe cumplir con todos los requisitos de validez establecidos por la ley (capacidad, objeto lícito, causa lícita y forma). Si el contrato que da origen a la tradición es nulo, la tradición misma carece de eficacia.

6.9.4 Formalidades adicionales según la ley

En ciertos casos, la ley exige solemnidades adicionales a la escritura pública, entre ellas:

Autorización judicial: cuando se trata de la venta de bienes pertenecientes a menores de edad o incapaces, la tradición requiere autorización expresa de un juez de familia.

Consentimiento del cónyuge: en bienes sujetos a régimen de sociedad conyugal, la enajenación de inmuebles exige la comparecencia y consentimiento del otro cónyuge.

Requisitos administrativos: algunos inmuebles, como los rústicos sujetos a planes de urbanismo o zonas protegidas, requieren autorizaciones adicionales de instituciones estatales.

Estas solemnidades especiales buscan proteger intereses superiores como la familia, los incapaces o el orden público económico.

6.9.5 El papel de la inscripción como solemnidad final

Aunque la inscripción registral se analiza en apartados anteriores, no puede dejar de mencionarse como la solemnidad culminante de la tradición. El artículo 683 del C.C. dispone que la tradición del dominio de bienes raíces no produce efectos frente a terceros sino hasta su inscripción en el Registro.

Así, la inscripción constituye:

- Una solemnidad constitutiva frente a terceros.
- Un requisito que consolida la eficacia de la tradición.
- Un medio para evitar fraudes y otorgar publicidad al derecho adquirido.

De este modo, la inscripción no es un trámite burocrático adicional, sino la solemnidad que garantiza la eficacia erga omnes de la tradición.

6.9.6 Consecuencias de omitir las solemnidades

La omisión de estas solemnidades puede acarrear graves consecuencias:

- Invalidez del acto: si no existe instrumento público o título válido, la tradición carece de eficacia.
- Inoponibilidad frente a terceros: si se omite la inscripción, el adquirente tendrá derechos solo frente al tradente, pero no frente a terceros.
- Riesgo de pérdida del inmueble: un adquirente que no inscribe puede perder el bien frente a un tercero de buena fe que sí inscriba su derecho.

Esto demuestra que el respeto a las solemnidades no es opcional, sino una obligación indispensable para consolidar el derecho de propiedad.

Las solemnidades en la tradición de bienes raíces en El Salvador cumplen una función esencial: garantizar la validez del acto, proteger la voluntad de las partes, dotar de publicidad al derecho y consolidar la seguridad jurídica del sistema inmobiliario.

El instrumento público, el consentimiento válido, la existencia de un título traslativo, las autorizaciones especiales y la inscripción registral forman un entramado de garantías que aseguran que el proceso de transmisión de dominio no quede en el ámbito privado, sino que se inserte plenamente en el orden jurídico.

La tradición, en consecuencia, no es un acto aislado ni meramente simbólico, sino un proceso complejo que solo adquiere eficacia plena cuando se cumplen todas las solemnidades que la ley impone.

6.10. La inscripción y su relación con el principio de fe pública registral

En la tradición de bienes raíces en El Salvador, la inscripción registral constituye la culminación necesaria para otorgar eficacia plena al derecho transmitido. Aunque la tradición se perfecciona entre las partes con el otorgamiento de la escritura pública, la inscripción en el Registro de la Propiedad asegura su eficacia erga omnes, es decir, su oponibilidad frente a terceros.

Este rol central de la inscripción se conecta con el principio de fe pública registral, según el cual lo que aparece inscrito en el Registro se presume cierto y válido, protegiendo a quienes

confían de buena fe en la información contenida en él. Este principio, inspirado en el sistema alemán y consolidado en las codificaciones latinoamericanas, asegura que el tráfico jurídico inmobiliario sea seguro, confiable y estable.

6.10.1 La inscripción como requisito de eficacia

De acuerdo con los artículos 667 y 683 del Código Civil salvadoreño, la tradición de bienes raíces solo produce efectos frente a terceros cuando el título se inscribe en el Registro correspondiente. Esto significa que, sin inscripción, el adquirente carece de la protección necesaria frente a posibles embargos, gravámenes o transferencias posteriores realizadas por el tradente.

La inscripción cumple entonces una función de publicidad declarativa: permite que cualquier persona interesada conozca quién es el titular del derecho de propiedad sobre un inmueble determinado. Así, la inscripción no solo valida el derecho adquirido, sino que protege a terceros que realizan actos jurídicos confiando en el contenido del registro.

6.10.2 El principio de fe pública registral

El principio de fe pública registral establece que la información contenida en el Registro se presume veraz y exacta. Por tanto, quien adquiere un derecho real confiando en esa información debe quedar protegido, incluso si posteriormente se demuestra que la inscripción era inexacta o provenía de un acto viciado.

Este principio cumple varias funciones esenciales:

Protección del adquirente de buena fe: garantiza que el comprador que confía en la inscripción no será perjudicado por defectos ocultos del título.

Estabilidad del tráfico jurídico: evita que se cuestionen de manera constante las transferencias de inmuebles.

Seguridad patrimonial: consolida la confianza en el sistema registral como base de las inversiones inmobiliarias.

6.10.3 Relación entre inscripción y publicidad

La inscripción no solo protege al adquirente, sino que cumple una función de publicidad legal: hace visible frente a la sociedad los cambios en la titularidad de un inmueble. De esta forma.

Quien adquiere puede demostrar fácilmente su derecho.

Los terceros (acreedores, compradores potenciales, instituciones financieras) pueden conocer la situación jurídica de un bien.

El Estado tiene control sobre la propiedad inmueble y puede aplicar tributos, gravámenes o limitaciones.

En consecuencia, la inscripción no es un trámite accesorio, sino una garantía de certeza y transparencia.

6.10. 4 diferencia entre tradición inscrita y no inscrita

Tradición inscrita: produce efectos plenos frente a terceros, protege al adquirente de buena fe y otorga publicidad registral.

Tradición no inscrita: solo produce efectos entre las partes, carece de eficacia frente a terceros, y expone al adquirente al riesgo de perder el bien frente a otro adquirente que sí inscriba.

De ahí la importancia de que todo adquirente cumpla con el trámite de inscripción, pues sin él, el derecho de propiedad queda incompleto.

6.10.5 El impacto del principio en El Salvador

En el contexto salvadoreño, donde la economía inmobiliaria juega un papel clave en el desarrollo económico, la fe pública registral adquiere relevancia estratégica. No se trata solo de una garantía teórica, sino de un instrumento que fortalece la seguridad jurídica en la compraventa de inmuebles, favorece el crédito hipotecario y fomenta la inversión nacional y extranjera.

La Corte Suprema de Justicia ha sostenido en diversas sentencias que la inscripción protege al tercero de buena fe y que el registro es el medio oficial para reconocer derechos reales

sobre inmuebles. Esto ha consolidado la confianza en el sistema y ha evitado que se multipliquen litigios sobre titularidad de bienes raíces.

6.11. La nulidad de la tradición y sus efectos en el tráfico jurídico inmobiliario

Art. 657 C.C. – “Se requiere también para la validez de la tradición que no se padezca error en cuanto a la identidad de la especie que debe entregarse, o de la persona a quien se le hace la entrega, ni en cuanto al título.”

Art. 658 C.C. – “El error en el título invalida la tradición, sea cuando una sola de las partes supone un título traslativo de dominio, como cuando por una parte se tiene el ánimo de entregar a título de comodato, y por otra se tiene el ánimo de recibir a título de donación, o sea cuando por las dos partes se suponen títulos traslativos de dominio, pero diferentes, como si por una parte se supone mutuo, y por otra donación.”

Art. 659 C.C. – “Si la tradición se hace por medio de mandatarios o representantes legales, el error de éstos invalida la tradición.”

Estos artículos regulan los supuestos en que la tradición puede ser declarada inválida o nula, aun cuando exista un título traslativo de dominio (compraventa, donación, permuta). La nulidad no surge del título en sí mismo, sino de errores sustanciales en la ejecución del acto de tradición.

El legislador establece tres posibles errores:

Error en la cosa: cuando se entrega un bien distinto al convenido.

Error en la persona: cuando el bien se entrega a un sujeto equivocado, lo cual afecta directamente la eficacia de la transferencia.

Error en el título: cuando las partes tienen una percepción distinta del acto que celebran (ejemplo: una parte cree que entrega en comodato y la otra que recibe en donación). (Mencionados anteriormente).

Estos errores hacen que la tradición no produzca el efecto de transferencia del dominio, lo que repercute gravemente en la seguridad jurídica. En el ámbito inmobiliario, este problema adquiere mayor relevancia, pues el adquirente puede quedar desprotegido si no se ha cumplido la correcta manifestación de voluntad.

En el caso de representantes o mandatarios, el artículo 659 C.C. resalta que el error de estos también invalida la tradición, ya que actúan en nombre del tradente o adquirente. Esto refuerza la importancia de la precisión y legalidad de las facultades otorgadas mediante poderes notariales.

La consecuencia de estos errores es que el adquirente no se convierte en propietario y, en algunos casos, deberá recurrir a mecanismos como la prescripción adquisitiva para consolidar el dominio si se mantiene la posesión del bien.

6.12. La tradición y la protección del tercero adquirente de buena fe

Art. 663 C.C. – “Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada. Pero si el tradente adquiere después el dominio, se entenderá haberse éste transferido desde el momento de la tradición.”

Art. 664 C.C. – “La tradición da al adquirente, en los casos y del modo que las leyes señalan, el derecho de ganar por la prescripción el dominio de que el tradente carecía, aunque el tradente no haya tenido ese derecho.”

Estos artículos se centran en proteger al tercero adquirente de buena fe. El artículo 663 C.C. establece que si alguien transmite un bien inmueble sin ser el verdadero propietario, el adquirente solo obtiene los derechos que efectivamente tenía el tradente (por ejemplo, un arrendatario no puede transferir dominio). Sin embargo, si el tradente llega a adquirir el dominio posteriormente, este se transfiere retroactivamente al adquirente desde la fecha de la tradición.

Este mecanismo evita que el adquirente de buena fe quede en total indefensión. Además, el artículo 664 C.C. reconoce que, aun cuando el tradente carezca de dominio, el adquirente puede adquirirlo por prescripción adquisitiva, siempre que cumpla con los requisitos legales (posesión pacífica, pública, ininterrumpida y con ánimo de dueño).

Ambos artículos buscan equilibrar la protección del verdadero propietario con la seguridad del adquirente de buena fe, reforzando la importancia de la publicidad registral como herramienta de certeza.

6.13. La tradición y el principio de continuidad registral

Art. 667 C.C. – “La tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, salvas las excepciones legales, se efectuará por medio de un instrumento público, en que el tradente exprese verificarla y el adquirente recibirla. Este instrumento podrá ser el mismo del acto o contrato, y para que surta efecto contra terceros, deberá inscribirse en el Registro público de la Propiedad.”

El principio de continuidad registral implica que nadie puede transferir un derecho real sobre un inmueble si no figura previamente como titular inscrito en el Registro. Este principio garantiza la coherencia y encadenamiento de las inscripciones, de modo que la titularidad de un inmueble se refleje de forma clara y continua.

En la práctica salvadoreña, este principio se manifiesta en que, si un propietario no inscribe su derecho, no podrá transmitirlo válidamente a un tercero, salvo en lo relativo a los efectos entre partes. La inscripción, por tanto, no solo otorga publicidad, sino que constituye un requisito indispensable para la validez frente a terceros.

6.14. La tradición y la evicción: análisis del saneamiento

Art. 1640 C.C. – “Hay evicción de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial.”

La evicción se produce cuando el adquirente pierde el bien inmueble por resolución judicial que reconoce un mejor derecho en favor de un tercero. En estos casos, el comprador

puede exigir al vendedor el saneamiento, que implica la devolución del precio pagado y, en ciertos casos, indemnización por daños y perjuicios.

La evicción se relaciona estrechamente con la tradición, ya que el adquirente que ha recibido un inmueble mediante tradición puede ver su derecho afectado si el tradente no era legítimo propietario o si existían gravámenes ocultos. La inscripción en el Registro actúa como mecanismo preventivo, al permitir verificar la situación jurídica del inmueble.

6.15. Perspectivas de modernización del sistema de tradición en El Salvador

De cara al futuro, la tradición en El Salvador debe adaptarse a las exigencias de la digitalización y la interoperabilidad registral. Tres retos son prioritarios:

Implementar plenamente el registro electrónico, que reduzca fraudes y errores materiales.

Fortalecer el principio de fe pública registral, garantizando que lo inscrito sea confiable y vinculante.

Armonizar la legislación nacional con estándares internacionales, para favorecer la inversión extranjera y la movilidad de capitales.

De esta manera, la tradición se mantendrá como un pilar del derecho inmobiliario, pero en un entorno tecnológico más seguro y ágil.

CAPÍTULO IV

7. Conclusiones

El análisis de la tradición como modo de adquirir dominio en bienes raíces evidencia que el sistema registral salvadoreño posee naturaleza declarativa, lo que lo diferencia de los sistemas constitutivos vigentes en otros ordenamientos. En nuestro país, la tradición se perfecciona desde el momento en que concurren los elementos esenciales establecidos por la ley —título válido, consentimiento y entrega—, mientras que la inscripción en el Registro de la Propiedad tiene como finalidad principal otorgar publicidad y seguridad frente a terceros. Es decir, el derecho real de dominio existe desde el acto jurídico mismo, y el registro actúa como un mecanismo de reconocimiento y publicidad, sin ser constitutivo del derecho. En cambio, en sistemas constitutivos, la inscripción es el elemento indispensable para que el derecho real nazca y produzca efectos. Esta diferencia reafirma que el modelo salvadoreño, aunque brinda eficacia y certeza, puede generar riesgos cuando los derechos no se inscriben de manera inmediata, quedando desprotegidos frente a terceros adquirentes de buena fe.

La tradición de bienes raíces en El Salvador no puede comprenderse de manera aislada, sino en estrecha relación con el sistema registral vigente. Este cumple una función esencial en la protección de los derechos reales frente a terceros, mediante la aplicación de principios registrales fundamentales como la legalidad, la rogación, el tracto sucesivo, la prioridad y la publicidad. Estos principios derivan de la influencia de los modelos registrales francés y alemán, adaptados a la realidad nacional. Su finalidad es garantizar que los derechos sobre inmuebles se transmitan de forma ordenada y transparente, evitando la superposición de titularidades, los fraudes en materia de compraventa y la inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. De esta manera, el sistema registral salvadoreño, aun con su carácter declarativo, se convierte en una herramienta indispensable para la consolidación de los derechos reales y la confianza en las transacciones sobre bienes raíces.

8. Recomendaciones

Se considera pertinente evaluar, en el ámbito legislativo, la adopción de un sistema registral de naturaleza constitutiva, en el que los derechos reales sobre inmuebles no se entiendan perfeccionados únicamente por la tradición y el otorgamiento del instrumento público, sino hasta el momento de su inscripción en el Centro Nacional de Registros (CNR). Esta reforma permitiría reforzar la seguridad jurídica, ya que la inscripción sería condición indispensable para que el derecho de dominio produzca efectos frente a todos, eliminando vacíos que actualmente pueden ser aprovechados para fraudes o dobles enajenaciones.

Es necesario fortalecer la función de control de legalidad de los registradores del CNR, exigiendo de manera rigurosa el cumplimiento de todas las formalidades en las escrituras presentadas para inscripción. Un proceso de verificación más estricto no solo previene fraudes y errores, sino que también incrementa la confianza de la sociedad en el sistema registral, asegurando que el derecho inscrito corresponda efectivamente al titular legítimo y que este sea protegido frente a cualquier disputa.

Desde el ámbito académico, se recomienda a la Universidad de El Salvador y demás instituciones de educación jurídica implementar asignaturas prácticas en materia notarial y registral, complementadas con programas de pasantías en notarías y en el Centro Nacional de Registros. La formación práctica brindaría a los futuros profesionales del derecho herramientas más sólidas para comprender la operatividad de la tradición y la inscripción registral, fomentando así una práctica jurídica más eficiente, técnica y consciente de la trascendencia de la seguridad jurídica inmobiliaria en la sociedad salvadoreña.

9. Bibliografía

Libros

- Albaladejo, M. (2000). *Derecho civil. Derecho de cosas*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.
- Alterini, A. (2003). *Derechos reales*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- Borda, G. (1999). *Tratado de derecho civil: Derechos reales*. Buenos Aires: Perrot.
- Castán Tobeñas, J. (1961). *Derecho civil español, común y foral*. Madrid: Reus.
- Claro Solar, L. (1931). *Explicaciones de derecho civil chileno y comparado*. Santiago: Imprenta Universitaria.
- De Buen, F. (1944). *Derecho civil mexicano. Bienes y sucesiones*. México: Porrúa.
- De Castro, F. (1952). *Derecho civil de España*. Madrid: Instituto de Estudios Políticos.
- Díez-Picazo, L. (2008). *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*. Madrid: Civitas.
- D'Ors, A. (1995). *Elementos de derecho privado romano*. Pamplona: EUNSA.
- Ferrara, F. (1948). *Tratado de derecho civil italiano*. Roma: Giuffrè.
- García Goyena, F. (1852). *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*. Madrid: Imprenta Nacional.
- Gierke, O. (1905). *Deutsches Privatrecht*. Berlín: Weidmann.
- Guzmán Brito, A. (2013). *Derecho privado romano*. Santiago de Chile: LegalPublishing.
- Josserand, L. (1939). *Derecho civil. Teoría general de las obligaciones*. París: Dalloz.
- Lacruz Berdejo, J. L. (1985). *Elementos de derecho civil. Vol. III: Derechos reales*. Barcelona: Bosch.
- Larenz, K., & Wolf, M. (2005). *Derecho de cosas*. Madrid: Marcial Pons.
- Megarry, R., & Wade, H. W. R. (2008). *The Law of Real Property*. Londres: Sweet & Maxwell.
- Ospina Fernández, G., & Ospina Acosta, E. (1985). *Derecho civil: Bienes, derechos reales y acciones reales* (14^a ed.). Bogotá: Editorial Temis.

- Petit, E. (1990). *Tratado de derecho civil*. Buenos Aires: Depalma.
- Planiol, M., & Ripert, G. (1939). *Tratado práctico de derecho civil francés*. París/Madrid: Reus.
- Puig Brutau, J. (1976). *Fundamentos de derecho civil*. Barcelona: Bosch.
- Puig Peña, F. (1953). *Tratado de derecho civil español* (2ª ed.). Madrid: Revista de Derecho Privado.
- Roca Sastre, R. M. (1960). *Derecho hipotecario* (Vols. I–III). Barcelona: Bosch.
- Ruoff, T. B. (1957). *An Englishman Looks at the Torrens System*. Sydney: Law Book Co.
- Vallet de Goytisolo, J. B. (1976). *Derecho civil patrimonial*. Madrid: Civitas.
- Vacca, L. (1996). *Traditio e trasferimento della proprietà in diritto romano*. Torino: Giappichelli.
- Windscheid, B. (1880). *Lehrbuch des Pandektenrechts*. Düsseldorf: Buddeus.
- Zimmermann, R. (1996). *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*. Oxford: Oxford University Press.

Legislación

- Constitución de la República de El Salvador, D. O. N.º 234, Tomo N.º 281 (16 de diciembre de 1983).
- Código Civil de El Salvador [C.C], promulgado el 23 de agosto de 1860, El Salvador.
- France. (1804). *Code civil des Français* [French Civil Code], art. 1583.

10. Anexos.**ESCRITURA DE COMPRAVENTA:**

NÚMERO CIENTO VEINTICINCO – LIBRO CUATRO – COMPRAVENTA DE INMUEBLE en el distrito de San Miguel, municipio de San Miguel, departamento de San Miguel, a las once horas del día diecinueve de agosto del año dos mil veinticinco. **ANTE MÍ, JOHANNA MARÍA JAIMES JIMÉNEZ**, Notaria, del domicilio de San Miguel, comparece la señora **ROSA ESTELA MORENO**, de cuarenta y cinco años de edad, comerciante, originaria y con domicilio en esta ciudad, a quien no conozco pero identifico en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad número cero uno cero dos – ocho cuatro cinco seis siete – tres, con Número de Identificación Tributaria cero cero dos – cero cuatro cinco seis siete ocho – cero cero uno – ocho; quien actúa en su propio nombre y derecho, y en lo sucesivo se denominará “La Vendedora”. **ME DICE I)** Manifiesta la compareciente ser dueña y actual poseedora de un lote de terreno de naturaleza urbana, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente bajo el número **CUARENTA Y OCHO**, folio **DOSCIENTOS ONCE**, del libro **DOS MIL TREINTA Y CINCO**, ubicado en el distrito de Sa Miguel, municipio de San Miguel Centro, departamento de San Miguel, dentro de la Lotificación Residencial Jardines del Sol, con una superficie de **CUATROCIENTOS VEINTIDÓS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS**, y que tiene las siguientes medidas y colindancias: **NORTE:** treinta y un metros con diez centímetros, colindando con calle de acceso principal; **SUR:** veintinueve metros con ochenta centímetros, colindando con lote número veinticinco; **ORIENTE:** trece metros con noventa centímetros, colindando con lote número veinticuatro; **PONIENTE:** trece metros con cincuenta centímetros, colindando con área verde de la lotificación. El terreno descrito carece de construcciones y de cultivos permanentes. **II)** Declara la vendedora que el inmueble se encuentra libre de gravámenes, hipotecas o limitaciones de dominio, y que lo vende a la señora **FÁTIMA DEL CARMEN SÁNCHEZ ROMERO**, de treinta años de edad, abogada, originaria y con domicilio en esta ciudad, a quien no conozco pero identifico en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad número cero dos cero tres – nueve ocho siete seis cinco – cuatro, con Número de Identificación Tributaria cero cero tres – uno uno dos dos tres tres – cero cero uno – dos, por el precio y suma de **SIETE MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, dinero que manifiesta haber recibido en este acto a su entera satisfacción. En consecuencia, hace entrega real y efectiva de la tradición de dominio, posesión y demás derechos inherentes al inmueble objeto de este contrato, obligándose al saneamiento legal de conformidad con la ley. **III)** La compradora manifiesta aceptar la venta y tradición en los términos descritos, dándose por recibida en

propiedad, posesión y demás derechos sobre el inmueble objeto de la presente escritura. **YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR:** Que advertí a las comparecientes lo dispuesto en los artículos treinta y nueve de la Ley de Notariado, doscientos veinte del Código Tributario y cien inciso segundo del Código Municipal. Que no se anexa boleta de pago del impuesto a la transferencia de bienes raíces, por no causarlo el presente contrato en virtud de su monto. Que, leído íntegramente este instrumento a las comparecientes, lo ratificaron, aceptaron y firmamos. **DOY FE.-**

11. Glosario

- A

Accesión: Modo de adquirir la propiedad mediante la incorporación natural o artificial de un bien a otro.

Accesoriedad: Principio según el cual lo accesorio sigue la suerte de lo principal, aplicable a bienes inmuebles.

Adquirente: Persona que recibe la propiedad mediante la tradición o la adquisición legal de un derecho real.

Autonomía de la voluntad: Facultad de las partes para crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas dentro de los límites de la ley.

- B

Bienes inmuebles: Cosas que no pueden trasladarse sin alterar su esencia, como tierras y construcciones.

Bienes muebles: Objetos que pueden trasladarse de un lugar a otro sin alterar su esencia.

- C

Causa: Elemento esencial de los contratos que justifica su existencia jurídica.

Código Civil de El Salvador: Cuerpo normativo que regula los derechos y obligaciones civiles, incluyendo la tradición como modo de adquirir dominio.

Compraventa: Contrato mediante el cual una parte se obliga a transferir una cosa y la otra a pagar un precio en dinero.

Condición resolutoria: Pacto que extingue los efectos de un contrato o tradición al cumplirse un hecho futuro.

Condición suspensiva: Pacto que hace depender la eficacia de un contrato o tradición de la ocurrencia de un hecho futuro.

Consentimiento: Aceptación voluntaria de las partes para perfeccionar un contrato o una tradición.

Contrato: Acuerdo entre dos o más partes que genera derechos y obligaciones con fuerza vinculante.

- D

Declarativo (sistema registral): Modelo en el que la inscripción en el registro solo confirma derechos ya existentes.

Derecho de dominio: Facultad plena de usar, gozar y disponer de una cosa, dentro de los límites legales.

Derecho real: Relación directa e inmediata de una persona con una cosa, oponible frente a terceros.

Dominio: Derecho de propiedad que otorga el poder total sobre un bien.

- E

Efecto entre las partes: Consecuencia jurídica inmediata de la tradición entre el tradente y el adquirente.

Efecto frente a terceros: Consecuencia de la tradición una vez inscrita en el registro, haciéndola oponible a extraños.

Enajenación: Acto por el cual se transfiere la propiedad de un bien a otra persona.

Escritura pública: Documento otorgado ante notario, necesario para la transmisión de bienes raíces.

- F

Folio real: Sistema registral en el cual cada inmueble tiene un folio propio que concentra su historial jurídico.

- G

Gravamen: Carga o limitación que afecta un bien, como hipotecas o servidumbres.

- H

Hipoteca: Derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles para asegurar una obligación.

- I

Inscripción registral: Anotación en el Registro de la Propiedad que otorga publicidad y oponibilidad frente a terceros.

Institución jurídico-real: Figura que tiene efectos sobre los bienes y no solo sobre las partes contratantes.

- M

Modo de adquirir: Hecho o acto jurídico por el cual una persona obtiene la propiedad de un bien.

- N

Notario: Profesional autorizado para dar fe pública de los actos y contratos celebrados por las partes.

Nulidad: Sanción legal que priva de efectos a un acto jurídico por faltar requisitos esenciales.

- O

Ocupación: Modo de adquirir la propiedad de bienes que carecen de dueño.

Oponibilidad: Efecto de un derecho que puede hacerse valer frente a terceros.

- P

Permuta: Contrato mediante el cual las partes se transfieren mutuamente la propiedad de bienes.

Posesión: Tenencia material de un bien con intención de ejercer sobre él derechos de propiedad.

Prescripción adquisitiva: Modo de adquirir dominio por la posesión continuada durante el tiempo fijado por la ley.

Principio de legalidad: Mandato constitucional que establece que los contratos deben sujetarse a la ley.

Publicidad registral: Principio que permite a terceros conocer los derechos inscritos sobre un inmueble.

- R

Registro de la Propiedad: Institución encargada de dar publicidad y seguridad a los actos jurídicos sobre inmuebles.

- S

Sistema francés: Modelo jurídico que enfatiza el consentimiento como medio principal para la transmisión de dominio.

Sistema alemán: Modelo jurídico que otorga carácter constitutivo a la inscripción registral.

Sistema salvadoreño: Régimen mixto que combina la tradición con la inscripción registral para efectos frente a terceros.

- T

Título traslativo de dominio: Contrato que da origen a la obligación de transferir un bien (compraventa, donación, permuta).

Tradente: Persona que transmite el dominio de un bien a través de la tradición.

Tradición: Modo de adquirir dominio que consiste en la entrega material o simbólica de un bien con intención de transferirlo.

- U

Usufructo: Derecho real que permite a una persona usar y disfrutar de un bien ajeno conservando su sustancia.

- V

Venta de cosa ajena: Contrato válido en El Salvador que genera obligaciones, aunque no transfiere dominio hasta ser ratificado por el verdadero dueño.

Derechos de autor.

El presente documento constituye obra de carácter intelectual de su autor y se encuentra amparado por la normativa sobre derechos de autor vigente en la República de El Salvador. Todos los derechos están reservados, sin perjuicio de que su contenido pueda ser consultado o empleado, de manera parcial o íntegra, con propósitos académicos, formativos o de investigación, siempre que se realice la debida referencia al autor y a la fuente original. Se prohíbe expresamente su reproducción o utilización con fines de lucro, o sin el reconocimiento correspondiente.

Johanna María Jaimes Jiménez.