

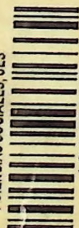
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
BIBLIOTECA "DR. SARBELIO NAVARRETE"



TESIS DOCTORAMIENTO PRESENTADA POR:
ISABEL VAQUERANO

1918

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA
Y CIENCIAS SOCIALES UES



12105398

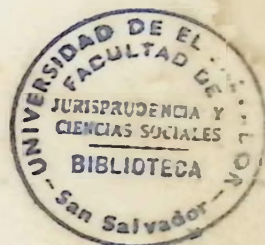
T.D.-UES
1918
V28i



Implantación del Acta Torrens en El Salvador



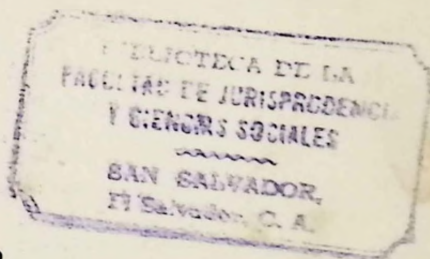
TESIS
PRESENTADA POR
ISABEL VAQUERANO



EN EL ACTO PÚBLICO DE SU DOCTORAMIENTO EN LA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS
SOCIALES, A LAS DE LA MAÑANA
DEL DIA DE ABRIL DE 1918.



SAN SALVADOR
REPÚBLICA DE EL SALVADOR
C. A.



Imp. "El Centroamericano."



ES-1.1
V28i
1918



UNIVERSIDAD NACIONAL DE EL SALVADOR

Rector,

Doctor Víctor Jerez

Secretario,

Doctor Salvador Rivas Vides.

Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales

Decano,

Doctor Víctor Jerez

Secretario,

Doctor Hermógenes Alvarado (h.)

Jurado Examinador

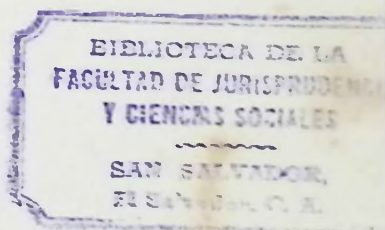
Presidente,

Doctor Juan Antonio Villalta.

Vocales,

Doctor Emeterio O. Salazar.

Doctor Enrique Cañas.



Dedicatoria:

A mis padres,

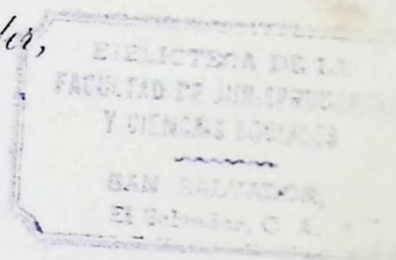
Don Felipe Vaquerano,
Doña Julia C. de Vaquerano.

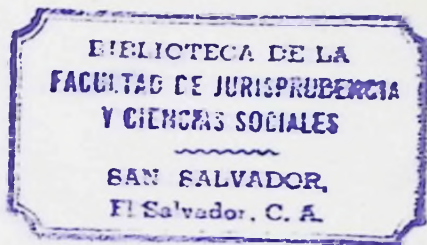
A mis hermanos,

Romilia, Rosa y Ester,
Tomás y Antonio.

A la memoria de mi hermano,

Emeterio Vaquerano.





PROLOGO

El estudio de la propiedad en general ha sido y será siempre objeto de una tarea interminable, dado el desarrollo sorprendente y complicado que cada día van tomando la industria y el comercio en sus múltiples manifestaciones.

La seguridad que del Estado piden el manufacturero, comerciante, agricultor, en fin todo propietario, sobre el producto y el capital, es cada vez mayor, y tendrá que serlo así toda vez que las transacciones aumentan notablemente.

Si merece muchísima atención el estudio de la propiedad mobiliaria, no es menos la que debe dedicársele a la propiedad inmueble, tanto por su carácter mismo de estable, inamovible, permanente, como por considerarse como la base necesaria y fundamental de todo Estado.

Al hablar de la propiedad inmueble, como condición primordial e indispensable debe hacerse mención del Régimen Hipotecario o Registro de la propiedad, como acertadamente lo llama el señor Azcárate, por considerarlo como la llave de oro con que está protegida la pro-



piedad de las tierras. Pocas instituciones son tan necesarias como la del Registro de la Propiedad. Su importancia no admite discusión, es conocida de todos, y el puesto que ocupa en el Derecho Civil figura en primera línea. Las principales cuestiones relativas a la propiedad tienen como base fundamental el Registro. De allí que esta institución sea universalmente aceptada por todas las legislaciones.

Convencido de la importancia del Registro de la Propiedad, por las grandes ventajas que presta a la organización de la propiedad territorial y al crédito en general, sobre todo con las tendencias modernas a la movilización de ésta, me ha parecido conveniente hacer un estudio del sistema de Registro que más se amolde a las exigencias actuales del comercio y de la agricultura.

Este corto estudio comprenderá cuatro partes: en la primera haré una ligera reseña histórica de lo que fué el Registro en los principales países antiguos; la segunda comprenderá las ventajas que aporta un buen sistema de Registro; la tercera, el desarrollo del Acta Torrens; y en la cuarta se estudiará si el sistema Torrens daría buenos resultados en El Salvador.

Como se ve, el tema es sumamente difícil y complicado, pues trata nada menos que de la organización de uno de los derechos más grandes: "Libertad, Propiedad y Familia son derechos sagrados que se derivan de la naturaleza y están unidos con vínculos indisolubles; de modo que si uno de ellos perece, los otros participan de su ruina y se trastornan los fundamentos del orden social." (Colmeiro. Tratado de Economía Política).

Parte Histórica

Grecia es conocida como el centro de la civilización antigua. De ella han tomado todas las naciones, no sólo europeas sino del mundo entero, los principios o máxi-



mas fundamentales tanto en las ciencias como en las artes.

En Grecia, es sabido, floreció con Demóstenes, Licurgo, etc., etc., el Derecho. Puede decirse que en ese país privilegiado, emporio del comercio antiguo y centro de toda civilización, se sentaron en bases de granito los principios más sabios en materia de derecho, que debían servir después a la legislación universal. Roma, poderosa, con toda su grandeza no pudo menos que acatar de Grecia sus sabias leyes; mas en materia de hipotecas tuvo que separarse de élla. Si en Grecia se reconocía este gravamen sobre los bienes inmuebles sin que el acreedor tuviera la posesión material de ellos, no pasaba así en la primitiva Roma, donde ningún derecho real podía adquirirse sino por la tenencia de la cosa. Del mutuo simple tan solo nacían obligaciones personales, y la garantía consistía en la confianza que la virtud y probidad del deudor inspiraban al acreedor. Cuando el deudor no cumplía con su obligación, el acreedor lo exponía por dos meses en el mercado público para ver si encontraba fiador, y si no le era posible encontrarlo, se le vendía como un objeto cualquiera, si es que el acreedor no prefería matarlo. Después, por el año 427 o 428 de la fundación de Roma, se les permitió a los acreedores servirse de los deudores llevándoselos a sus casas y emplearlos en sus trabajos hasta que satisficiesen sus deudas; pero muy poco duró esa ley atentatoria, pues Justiniano prohibió con penas severas y comparó con el delito de lesa majestad el hecho de servirse los particulares de prisioneros. Por el mismo tiempo se proclamó el principio humanitario de que los bienes de los deudores y no sus personas eran responsables, y los pretores inventaron dar la posesión de los bienes a los acreedores como prenda pretoria, y en caso de que no les fuese satisfecha su deuda, los facultaban para que los vendieran a los 60 días, todos en junto, mirándose la compra como sucesión universal que infamaba al deudor borra-



do del número de los ciudadanos y sin derecho a tener propiedad.

— La hipoteca romana se perfeccionaba por la posesión, y ésta transmitiendo el dueño de la prenda su dominio al acreedor.

Entre hipoteca y venta no había diferencia ninguna; y por esto se añadía el pacto llamado fiducia o remanenciación, por el cual se obligaba al acreedor a volver la cosa hipotecada al ser satisfecho su crédito, asemejándose este contrato al pacto de retroventa. Cuando el acreedor hipotecario enajenaba la cosa hipotecada, el deudor no podía reivindicarla, quedándole únicamente acción personal contra el acreedor.

Los gravámenes que se daban entre los romanos, ya recayesen sobre bienes muebles, ya sobre inmuebles, se llamaban pignus (prenda), y entre los griegos, hipoteca, usando indistintamente de uno y otro nombre.

El que primero concedió el derecho de prenda sobre los instrumentos y aperos introducidos por los deudores en las fincas de los acreedores, fué el pretor Servio Sulpicio, pudiendo por medio de la acción llamada serviana reivindicarlos de tercer poseedor; primero y fecundo paso para establecer el derecho real hipotecario, ya que sentaba el principio de que era posible que una cosa garantizase otra sin necesidad de que el acreedor poseyese materialmente la garantía. Más tarde los pretores inventaron la acción cuasi serviana o hipotecaria en beneficio de todos los acreedores.

Atendiendo a la naturaleza misma de los objetos, de que unos podían con mucha facilidad desaparecer, quedando burlado el acreedor que sobre ellos diera prestada alguna cantidad de su patrimonio, y que otros son de naturaleza permanente, tales como los inmuebles, se estableció diferencia entre el contrato de pignus y el de hipoteca, refiriéndose el primero a los bienes muebles y el segundo a los bienes inmuebles. La hipoteca nació en Grecia y de



allí la tomaron Roma y las demás naciones, diferenciándola en la forma, y éste es el motivo por el cual se ha pretendido que no es éste el país que dió origen a tan sublime idea, objeto de estudios concienzudos y dilatados. Como toda obra humana, la hipoteca vió la luz primera con un cúmulo de defectos, imposibles de evitar en aquel entonces, dado el estado en que se hallaba el derecho de propiedad. No podía ser de otra manera: las ciencias, las artes, el perfeccionamiento físico, etc., etc. están sujetos a una mudanza, a un cambio, progresivo a lo que correctamente llamamos la evolución en la gran distancia del tiempo. Nosotros mismos no venimos al mundo con todas nuestras energías. Apenas somos débiles criaturas y necesitamos del auxilio cariñoso de nuestras tiernas madres. Así, pues, la hipoteca, que debía ser más tarde la gran palanca del comercio, nos vino en forma de crisálida sujeta a lento desenvolvimiento, para presentársenos después en sus variadas formas con sus múltiples colores.

El señor Azcárate, en su tratado de "Ensayos sobre la Historia del Derecho de Propiedad", al referirse al Registro de la Propiedad o Régimen Hipotecario, dice: "La hipoteca ha dado lugar sin duda al Registro de la Propiedad, pero no por eso deja de ser aquella tan solo un elemento, importante en verdad, pero parcial, de la institución toda, cuyo fin es hacer públicas las relaciones jurídicas referentes a los bienes inmuebles, y por lo tanto, en primer término la total del dominio y luego de las cargas y derechos reales que lo gravan, uno de los cuales es la hipoteca".

Hasta aquí he hablado someramente de la hipoteca, en su origen, por la íntima relación que existe con el tema que me propongo desarrollar: el Registro de la Propiedad. Fáltame hacer ahora un bosquejo de lo que esta institución ha sido en los países más adelantados.

Es disputado entre las naciones antiguas el origen del Registro de la Propiedad. Se cree que cuando el ré-



gimen feudal sentó su planta, fue dividido el dominio de la tierra entre el señor y el vasallo, correspondiendo al primero el dominio directo y al segundo el útil. Para que el vasallo transmitiera la posesión que el feudo le concedía, era indispensable el consentimiento del señor, ofreciendo el adquirente fidelidad y sumisión. Este traspaso revestía cierta solemnidad para que constase públicamente, y se anotaban en el libro del País o del señorío, libro en que también estaban anotados los dueños de la tierra, la naturaleza, extensión y cargas que sobre ella gravitaban, y el nombre del vasallo que la enagenaba y el del que la adquiría. A este libro se le daba completa fe. El origen del Registro dice el señor Azcárate data de los siglos IX y X. Su desarrollo alcanzó mayor empuje en Alemania, si acaso no es su país de origen, y en aquellas regiones en donde el feudalismo se extendió más. Prusia tomó de Alemania esta sabia institución, y en tiempos de Federico II, 20 de diciembre de 1783, se estableció en cada provincia un registro en el cual se debían inscribir todas las propiedades inmuebles. La importancia del asunto requería un estudio constante; y a ella se debían las repetidas reformas. Austria tomó ejemplo de su vecina, organizando su sistema hipotecario sobre las mismas bases. En Francia permaneció el sistema romano, y la primera reforma que se intentó para remediar tantos males se dió en tiempo de Enrique III, 1581. Fue entonces cuando se expidió un decreto declarando sujetos al Registro público todos los contratos de venta, arrendamiento, testamentos y prestaciones que excediesen de cinco escudos. Tal disposición causó muchos disgustos a los magnates, pues les impedía continuar dándose el mismo boato sin que se enterasen del estado de sus haciendas. Este famoso decreto se archiva seis años despues.

En 1606, en el reinado de Enrique IV, su ministro Sully, expidió otro nuevo decreto renovando el anteriormente descrito, desgraciadamente con el mismo resultado.



Más tarde, en el reinado de Luis XIV, su Ministro Colbert, queriendo poner cortapisas a los abusos incalificados de los cortesanos, decretó su famoso edicto de Mayo de 1673, fijando la preferencia de los acreedores por medio del Registro en el artículo 21, que dice: «Los acreedores cuyos créditos hubieren sido registrados, serán preferidos por los inmuebles, sobre los cuales hubieren hecho sus anticipos, a los demás acreedores, aunque fueren anteriores o privilegiados». Este famoso decreto duró escasamente un año, pues encontró oposición hasta en el parlamento, quedando siempre las mismas dificultades para la verificación de las transacciones, por no poderse averiguar, con más o menos exactitud, los gravámenes que afectaban la propiedad inmueble. Dícese que en esos tiempos era un verdadero acontecimiento la venta de un inmueble y la constitución de una hipoteca sobre los mismos. Afortunadamente, a la tenacidad aferrada de los terratenientes en mantener oculto todo aquello que de alguna manera amenguara su posición social y llevara su descrédito ante el número de los señores, se oponía la acción benefactora de los hombres de ciencia y buen corazón que deseaban legar a la humanidad principios sanos para salvaguardar sus intereses. La lucha emprendida siguió su camino, temerosa, vacilante, pero sin apartarse del ideal, aunque sí con sus interrupciones de alguna consideración. En 1772, en el reinado de Luis XV, se publicó un edicto creando las cédulas de ratificación, por medio de las cuales aquél que las adquiría permanecía propietario de la finca adquirida sin que nadie pudiera perjudicarlo. Para expedir estas cédulas se publicaban edictos, y en el término de dos meses podían presentarse todos los acreedores del que enajenaba la tierra con el objeto de discutir sus créditos.

El deseo y la conveniencia de acercarse cada vez más a un resultado satisfactorio, siguieron su curso, proponiendo reformas y derogando los antiguos, hasta que en 1785 se dió un paso gigantesco con la creación de la ley de trascripciones en materia de hipotecas. Desde entonces todo acto entre vivos en que se trasladase o constituyese algún



dominio sobre inmuebles o derechos reales, o en que la propiedad sufriera alguna modificación, está sujeto a un registro especial.

Ventajas de un buen sistema de Registro

El Registro de la Propiedad, repito, es objeto de estudios profundos, y los legisladores no han podido ponerse de acuerdo para la adopción de un sistema que reúna las ventajas deseables. Cada sistema propuesto tiene sus defectos: al fin, obra humana.

Facilitar la circulación de la propiedad territorial, desembarazándola de todo aquello que tienda a su estancamiento, y proporcionar al adquirente de la misma la plena seguridad de que el inmueble adquirido pertenecía real y efectivamente al vendedor, para no exponerlo a que más tarde se vea envuelto en un lío judicial, parecen ser las condiciones primordiales de todo buen sistema de Registro. Cuando en un país se tiene mal organizada la propiedad, cuando se ponen obstáculos a toda clase de transacciones, ya por medio de formas engorrosas y tardías, ya por medio de impuestos muy pesados, se afirma que ese país va a la grupa de la civilización; su comercio será deficiente; la industria y la agricultura no tendrán mayor empuje, y por último, su crédito no será, en manera alguna, deseable. Razón sobrada existe para que todo Estado se preocupe en poseer un buen sistema de Registro, ya que éste es considerado como la clave de su engrandecimiento.

Atendiendo a la acción tutelar del Estado, toca de lleno a éste la investigación de los medios más adecuados para la mejor satisfacción de sus fines. La alta misión que se le ha concedido es de suyo compleja, exige un cúmulo de conocimientos profundos para seguir sin vacilación el camino que le conduzca al progreso. Reconocida por todos la ingerencia social del Estado, haré mención de la parte que le corresponde tratándose de la



propiedad inmueble, y así tenemos la parte administrativa, la parte económica y la parte legislativa, tan íntimamente unidas que es imposible hablar de una de ellas sin entrarse al dominio de las otras.

El señor Posada en su obra de Derecho Administrativo, al referirse al Registro de la Propiedad, en cuanto implica un servicio oficial, dice: "su instalación, su organización y el desenvolvimiento de sus funciones, se traducen en obras administrativas, porque obras de administración son: 1o., resolver acerca del medio mejor de registrar la propiedad y sus modificaciones; 2o., procurar la institución adecuada; y 3o., prestar a esta institución los elementos necesarios para el buen desempeño de sus tareas". El valor que debe dárseles a estas inscripciones es del dominio de la legislación; al Derecho Administrativo le toca el estudio de la manera más adecuada de verificarlas.

"El interés y el destino económicos actuales de la propiedad inmueble, exigen una institución oficial: 1o., que defina la extensión material, situación y condiciones naturales de la misma; 2o., que fije indubitadamente el o los propietarios y derechohabientes; 3o., que señale de un modo claro la condición jurídica del objeto con respecto a los derechos que integran el de propiedad plena o dominio; 4o., que facilite las operaciones de cambio y transformación de esa condición jurídica, para que el carácter de inmueble de los bienes, no sea un obstáculo a las infinitas aplicaciones de que los bienes son susceptibles". El servicio, desde el punto de vista administrativo, comprende las operaciones siguientes: 1a., estudio, investigación técnica y circunstanciada de la condición material del inmueble cuyo título se solicita; 2a., fijación clara y terminante de su actual condición jurídica; 3a., consignación expresa de ambas; 4a., organización del Registro en oficinas públicas de garantía de los títulos expedidos; 5a., otorgamiento de cédulas convenientemente dispuestas para que el destino económico del derecho de propiedad pueda



cumplirse plena y fácilmente.»

Como se ve, el Derecho Administrativo en su misión de ordenamiento tiende no solamente al perfeccionamiento de sus órganos para cumplir bien su función y a la vigilancia y selección del personal que deba integrarlo, sino que va más allá, busca en la función misma, la mayor adaptación al fin que se propone realizar, exponiendo los medios más adecuados para facilitar al Registro mayores ventajas, presentando cuadros completos en los que conste la capacidad, linderos y dimensiones de cada fundo, lo mismo que los gravámenes de toda clase que sobre él puedan gravitar: tales como hipotecas, servidumbres, usufructos, etc. etc., expuestos con tal claridad y precisión, que no sea posible dudar de la condición jurídica del inmueble. Con ésto se comprenderá la gran importancia que una buena administración del Registro aporta a los propietarios, a los aspirantes a propietarios y a los prestamistas.

Ahora bien, tratándose de la parte económica no diré que es la menos importante. Está en el conocimiento de todos que país que descuida su comercio oponiendo obstáculos al desarrollo de sus industrias, dificultando sus transacciones comerciales, permitiendo la especulación a un reducido número de capitalistas con detrimento de la mayoría, sin ningún límite, ese país no marchará bien, sus resultados serán funestos.

La mayoría de los economistas están de acuerdo en que los elementos de la productividad son: la tierra, el trabajo y el capital, y consideran a la tierra como el factor originario de la producción por no ser sólo concomitante a la acción del trabajo, sino que le es preexistente.

A medida que las necesidades humanas han ido aumentando, y, con el paso además, del colectivismo al individualismo, la propiedad rural ha sufrido constantes evoluciones adaptándose cada una de ellas a la época por que ha atravesado la humanidad. No es posible, dice el señor Charles Gide en su tratado de Economía Política, que el derecho de propiedad naciera en las tribus que viven de la caza y de la pesca, ni en los pueblos nómadas



que se dedican al pastoreo, el derecho de propiedad nace cuando la agricultura ha llegado a su desarrollo más o menos completo. La tierra no pertenecía a determinada persona, era de la comunidad entera, se cultivaba en común o separadamente, y después de levantar la cosecha era abandonada para cultivar otra de mayor fertilidad. Después cuando la población fue fijándose en determinado lugar, construyendo sus cabañas y haciéndose más densa, aumentaron sus necesidades y se vió en el caso de recurrir a un cultivo más productor. Se llega entonces al reparto periódico. La tierra pertenece siempre a la comunidad y únicamente se les concede a los jefes de familia el uso de determinada porción de ella, por cierto tiempo, generalmente un año; pero a medida que la agricultura avanzaba, fue necesario prolongar el período para el cual había sido concedida la tierra: tal lo exigían las necesidades del cultivo. Hasta aquí la tierra ha venido perteneciendo a la comunidad toda, no podían los poseedores enajenarla y sólo disfrutaban de sus productos. Tal forma de reparto no podía continuar así toda vez que venía a ser una rémora al progreso en general. El que gozaba del uso de una parte de terreno no se lanzaba a emprender un trabajo de los que requerían mucho tiempo para recoger los frutos, resultado de su trabajo, por el temor de fracasar en su empresa y perder todo lo que para él y su familia significaba quién sabe cuántas privaciones, cuántos disgustos, expuestos a los quemantes rayos del sol, a las inclemencias de las lluvias y al peligro de ver su cosecha atacada por los innumerables enemigos de la agricultura. Más todavía: cuando estaba próximo a terminar su período, descuidaban por completo el fundo confiado, destruían los cultivos que con tanto esmero habían sembrado, devolviendo tan sólo un prado muchas veces sin vegetación.

Para atenuar un tanto estos males, y como una manifestación de progreso, se llegó a la propiedad de familia. Perteneció a ésta de una manera permanente la propiedad de la porción de terreno que poseían, con la limitación de



no poder enajenarla por pertenecer a todos los miembros de la familia.

Más tarde, con la conquista perdieron este derecho los pueblos sojuzgados y pasó a manos de los vencedores quienes adquirieron enormes propiedades. Apareció entonces una nueva faz dividiendo la sociedad en dos clases, señores y vasallos, correspondiendo a los primeros el dominio eminente o de propiedad, y como les era imposible cultivar ellos mismos sus tierras, por ser tan extensas y además por considerar indecoroso que un señor se ocupara de tales trabajos, dieron a los segundos el dominio útil, sujetos siempre a trabas para evitar toda clase de fraudes por parte de éstos, y los sujetaron al pago de ciertos impuestos a favor del señor.

La libertad del derecho de propiedad rural apareció con el individualismo y la igualdad civil, suprimiendo a su vez el feudalismo que tantos estragos había causado a la verdadera clase productora. Es entonces cuando surgió la forma más hermosa del derecho de propiedad. Después tan solo faltaba a la propiedad inmueble la asimilación a la mobiliaria, y es este uno de los grandes problemas que han suscitado muchas discusiones y a que tienden tanto los economistas como los hombres de leyes.

El sistema propuesto para lograr la movilización de la propiedad, que mejores resultados ha dado en los países a donde sabiamente ha sido implantado, es el conocido con el nombre de sistema Torrens. Adelante expondré en qué consiste este sistema.

"Entre las ramas de la legislación civil, la que en la mayoría de los países está más necesitada de urgentes y al mismo tiempo trascendentales reformas, en consonancia con los ideales científicos, es sin duda la que se refiere a la propiedad, pues de ella se hace depender la solución no sólo de graves cuestiones jurídicas, sino también de complicados problemas económicos y sociales" (José Santaló, *Evolución del Derecho Hipotecario*.) La parte legislativa, en íntimo contacto con la administrativa y la econó-



mica, sobre todo por servir a esta última como reguladora marcando los fundamentos en que debe basarse para su mayor desarrollo, es considerada como la piedra de toque, como la punta de diamante llamada a señalar el derrotero que debe encaminarla a ese fin, cual es, el perfeccionamiento hasta donde sea posible de la institución del Registro. La ley Hipotecaria o del Registro no debe contentarse hoy con hacer públicas sus inscripciones. Necesita algo más, dadas las exigencias más o menos grandes, que en el curso de la vida se desarrollan. A esto agrega el señor Costa "que es necesario que las transmisiones sean casi gratuitas, casi instantáneas y con garantía absoluta e infalible a prueba de litigios; que se reduzcan a un solo pago todos los tributos, a un solo acto todas las operaciones, a un solo día todos los términos; que la compra de la tierra no ofrezca mayores dificultades que la adquisición de efectos públicos o el descuento de pagarés; que los títulos de propiedad lleven consigo su propia justificación y pueda servir de garantía para tomar a préstamo sin constituir hipoteca, lo mismo que un objeto mueble, una alhaja, obligaciones de una sociedad, etc.; en una palabra, que esos títulos formen perfecta ecuación con la cosa o derecho cuyo dominio expresan y sean una representación exacta de su valor, independientemente de toda matriz, de todo protocolo y de todo registro."

Para alcanzar este resultado ha sido propuesto el sistema Torrens de origen australiano y llamado por su importancia a ser adoptado en los países mejor constituidos. Parece que este sistema se adapta con mayor facilidad en los países jóvenes, especialmente en aquellos en que todavía no ha sido enajenada del todo la tierra, pues no se tropieza con las dificultades de anteriores derechos adquiridos, sin embargo, no solamente en los países jóvenes puede implantarse dicho sistema, sino que también en los viejos, y es esta precisamente la tendencia que se ha venido manifestando de muchos años atrás; y si no ha al-

Conclusion



canzado su completo éxito es por la tendencia a conservar las antiguas instituciones un tanto perfeccionadas, pero que no responden en un todo a las exigencias de la época actual. Tales sistemas tendrán que ser abandonados y ceder el puesto al acta Torrens por acercarse más al ideal deseado.

Así como la evolución de las sociedades no se manifiesta de una manera uniforme en todos los países, por las múltiples causas que le sirven de rémoras, así las leyes nunca alcanzan un desenvolvimiento completo y uniforme. Toda ley que regule una determinada rama del derecho se presenta en diferentes aspectos, ya por la manera de organización y la clase de gobierno, ya por las costumbres del país, etc. etc. Causas son éstas que de una manera directa impiden la adopción de la uniformidad de la ley. Esto es precisamente lo que pasa con la ley Hipotecaria o del Registro. Esta institución cuenta con largos años de vida y con la misma tendencia en todos los países; y, sin embargo, no ha podido uniformarse. Reviste un carácter más o menos perfecto en unos lugares, y deficiente en otros.

Las tendencias modernas encaminadas a facilitar la movilización de la propiedad, y el convencimiento de los legisladores de las ventajas que se prestan a las transacciones por medio del Acta Torrens, hacen más que probable, según dice el señor Azcárate, que este sistema echará en tierra los antiguos y será adoptado como universal.

De lo expuesto aparece que el Registro tiende cada vez más a fijar de una manera permanente, estable, la condición jurídica del inmueble inscrito, facilitando a los adquirentes, en caso de enagenación, la plena convicción de que el inmueble adquirido les pertenece real y efectivamente. El señor Azcárate, al referirse al Registro de la propiedad, dice: "es manifiesta la tendencia a considerar aquél como el testimonio auténtico, público o indubi-



table de la condición jurídica de los bienes inmuebles. Hacer que conste en él lo que se ha llamado el estado civil de la propiedad, al modo que consta en el catastro el estado material, de suerte que para conocerlo baste consultar los libros, es sin duda el ideal”.

Tratándose del préstamo hipotecario, se ven claramente las ventajas que un buen sistema de Registro aporta. Nada más interesante que el crédito, ya que es una gran palanca para la producción y el comercio. Cuando la propiedad está garantizada, el préstamo hipotecario se realiza en mejores condiciones, pues el prestamista no corre el peligro de verse de un momento a otro en la indigencia por causa de títulos defectuosos; pero cuando los títulos no ofrecen bastante garantía, sucede que el prestamista, gente avisada, al dar su dinero prevé las pérdidas que puede sufrir y pide un interés crecido por las pérdidas futuras y para nivelar las sufridas: condiciones ruinosas por cierto para el prestatario. Es entonces cuando tiene lugar lo que dice Charles Gide al tratar del crédito hipotecario: “El crédito sostiene al propietario como la cuerda sostiene al ahorcado”.

Tratándose de la validez que debe dárseles a las inscripciones, no todas las legislaciones están de acuerdo. Algunas tan sólo le conceden un valor relativo; y otras, entre ellas la prusiana, les dan un valor absoluto, atribuyéndole al Estado la responsabilidad por las perturbaciones ocasionadas a causa de inscripciones defectuosas. El Estado, pues, garantiza de una manera terminante y franca a los poseedores de títulos inscritos.

Estudio del Acta Torrens 3

En materia de Registro de la propiedad, fué el Acta Torrens, quien, rompiendo los moldes de los antiguos sistemas, marcó nuevos horizontes a esta importante parte



del Derecho Civil. Las exigencias del progreso constante, y la marcha acelerada del comercio en estos últimos años, pedían una pronta reforma. No era posible que las instituciones viejas y defectuosas permanecieran siempre las mismas, formando un contraste con el adelanto sorprendente del derecho en general. Este nuevo sistema llamado, como dice el señor Azcárate, a ser introducido en Europa, se debe al estudio constante y reflexivo de Sir Roberto Torrens, de origen australiano.

Por el año de 1856, Roberto Torrens tropezó con un meditado artículo referente a las dificultades que presentaban los sistemas de registro vigentes, a las transmisiones de la propiedad y eso fue precisamente lo que llamó su atención, y se dedicó a su estudio. Dos años después, en 1858, Torrens propuso el sistema que lleva su nombre, como proyecto de ley, en la Australia del Sur, y habiendo sido aprobado, se puso en vigencia el mismo año.

Como una consecuencia inmediata, al aparecer este sistema, surgieron oposiciones por todas partes considerándolo como atentatorio al derecho de propiedad; pero al fin los ánimos se calmaron poco a poco y el acta Torrens, merced a la actividad enérgica y constante de su inventor, para llegar a ver su sistema produciendo los benéficos frutos que él había previsto, ganó terreno, y se fué implantando sucesivamente en Australia del Sur, Queensland, Nueva-Gales del Sur, Victoria, Tasmania, Australia Occidental, Nueva Zelanda, la Colombia Británica, Fiji, y uno de los Estados Unidos de Norte América.

A Torrens le sirvió de fundamento para el mejor desarrollo de su sistema el Derecho alemán y en un profundo discurso pronunciado ante Salisbury, decía a sus adversarios «que los que creyesen impracticable y utópico su sistema, fijasen su atención en las ciudades del Ansa, en las que desde hacía 600 años estaba en vigencia un sistema análogo al suyo». Terminada esta corta exposición histórica del Acta Torrens, haré ahora un resumen de la teoría que con tanto brillo formuló el colono inglés.

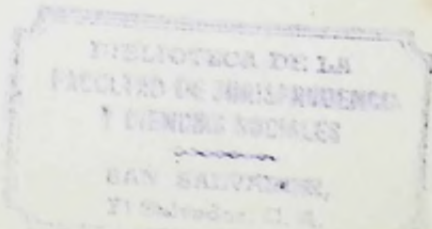


El señor Sánchez Román en su obra titulada Estudio del Derecho Civil, hace un resumen completo de dicho sistema y formula sus principales caracteres de la manera siguiente: 1o. Es potestativo; o lo que es lo mismo, los propietarios son libres de someter sus inmuebles a este sistema o de mantenerlos regidos por la antigua legislación que coexsiste con la de la Registración of title. Sin embargo, los terrenos baldíos concedidos con posterioridad al establecimiento de este sistema, se han de sujetar a él, y los que al mismo se someten por voluntad de los propietarios no podrán volver al sistema antiguo.

2o. El Registro puede ser único o metropolitano; o lo que es lo mismo, puede no existir más que uno en la capital, en el cual estén centralizadas todas las operaciones relativas a la matrícula o inscripción de los inmuebles. Torrens otorga a esta circunstancia un gran valor, en cuanto que esta concentración de las operaciones permite confiarlas a hombres de superior capacidad e independencia; consignando por ello la ventaja de ver realizadas aquellas con más seguridad y unidad de criterio, lo que compensaba los pequeños gastos y dilaciones de correo y telègrafo necesarios por la distancia.

3o. La inscripción no es de los actos, sino del título mismo, y más que inscripción es reproducción de títulos; toda vez que la originalidad del sistema consiste en que solicitado por el propietario el someter sus bienes al mismo, a cuyo fin acompaña a la solicitud un plano de aquéllas, se expide por duplicado el título de propiedad correspondiente, con su plano respectivo, entregándose uno de los duplicados al interesado y quedando el otro en el Registro, en donde, encuadrado con los demás de igual clase, constituyen la matriz del título y un folio especial del Registro, que viene de esta suerte a representar de una manera exacta la propiedad inmueble, en el que constan los gravámenes impuestos o que se impongan a la finca.

4o. El libramiento de un nuevo título o certificado, que reemplace al antiguo, anulándolo, tiene lugar: bien en cada una de las traslaciones de dominio que se verifiquen,



si no se hace constar en el mismo título antiguo el acta de trasmisión con arreglo a cierta breve fórmula de transferencia, o bien cuando se divida la finca en dos o más, en cuyo caso se expiden tantos títulos cuantas sean las partes en que se haya dividido aquella.

50. La inatacabilidad del título, si el poseedor no ha procedido con dolo, a cuyo fin percibe el Gobierno en el acto del registro una pequeña prima que no excede de dos por mil, indemnizando al tercero que resulte perjudicado, pero sin que este pueda reivindicar la finca.

60. La mayor economía de gastos en la titulación y la brevedad en las operaciones.

Busca el sistema como ventajas de gran importancia: el establecer la seguridad en vez de la inseguridad; el reducir los gastos de libras a chelines y los plazos de años y meses a días, según la frase de Torrens, el sustituir la brevedad y la claridad al formularismo oscuro y a la palabrería; el simplificar en un grado tal las transacciones, que cualquiera puede ser agente de sus propios negocios; el poner un obstáculo a toda categoría de fraudes, el devolver su verdadero valor y colocar en condiciones de movilidad y utilidad, a multitud de fincas y terrenos despreciados a consecuencia de títulos defectuosos: y, por último, reducir en una proporción grandísima, hasta hacerlos casi imposibles, los litigios y procesos por el dominio de la propiedad territorial, haciendo desaparecer las causas perennes que los engendran.

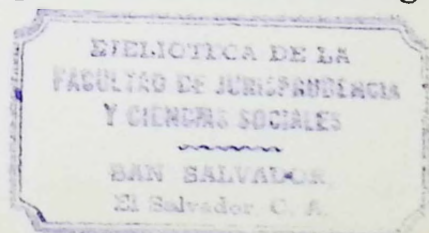
✓ El sistema Torrens ofrece el doble carácter de voluntario y forzoso. El primero cuando se trata de tierras concedidas antes de la implantación del Registro; y el segundo, de los terrenos concedidos después. Cuando una propiedad ha sido inscrita a solicitud del interesado, no puede después volver al régimen antiguo.

3,4 El interesado, a que se le inscriba su título, deberá presentar con él, un plano del mismo en que consten de una manera detallada los linderos de su tierra, las certificaciones correspondientes expedidas por funcionarios públicos, y los documentos con los que compruebe su derecho,



para que éstos sean examinados por un abogado y un convenyancer, llamados también examiners of titles. El examen de los títulos presentados tiene por objeto informar a la oficina del Registro general, si es clara y bien determinada la descripción de las parcelas, para el sometimiento al informe de un ingeniero agrónomo o de un agrimensor; si realmente el que solicita la inscripción está en posesión de la finca, según las leyes; y por último para dar confianza de que con los documentos se comprueba plenamente el derecho del solicitante de tal manera que pueda asegurarse con bastante exactitud que no sufrirá ninguna interrupción en su derecho. Si el informe suministrado por la comisión de examinadores, resultase desfavorable por no probar plenamente el derecho de la persona cuyo título trata de inscribirse, o por deficiencia en el plano y demás formalidades exigidas, se deniega la solicitud y el interesado puede ocurrir a los tribunales ordinarios para sanear su título. En caso contrario, esto es, cuando el informe es favorable por considerar suficientes los comprobantes presentados, se procede a la inscripción, y, como actos previos, se hace saber la solicitud por medio de publicaciones en los diarios y boletines del lugar, por un plazo fijo, dentro del cual todo aquel que considera que la inscripción le acarrea algún daño, puede oponerse. Asimismo se les hace saber por comunicaciones directas a los colindantes del predio que se trata de colocar bajo la protección del acta, para que se presenten a alegar mejor derecho, si es que la inscripción les afecta. En caso de no presentarse ninguna oposición, se procede a la inscripción definitiva del título, quedando el dominio del predio bajo el régimen del acta.

Cuando se ha ordenado la inscripción del inmueble, el Registrador procede a extender dos certificados exactamente iguales en los que constarán el plano, la situación, linderos y capacidad, cargas o gravámenes que pesen sobre el predio, etc. etc. y entregará uno de estos certificados al interesado, quedando el otro en el Registro. Con los duplicados de los certificados de títulos se forma un libro en el cual se agregan éstos sin alteración algu-



na, pudiendo agregársele hojas de papel en que consten gravámenes posteriormente adquiridos o enajenaciones de los mismos.

La movilización de la propiedad puede conseguirse por medio de dos procedimientos distintos: dando parte al Registrador para que este inutilice el título de propiedad antiguo y expida otro al adquirente; o poniendo la fórmula del endoso en el título. De los dos medios indicados el primero es el más apropiado al sistema, porque en caso de enajenación, el adquirente no tiene duda de si los traspasos sean realmente ciertos, lo que no acontece cuando el título es original. Ahora bien cuando se trata de enajenar tan sólo una parte del dominio comprendido en el título inscripto, la fórmula de transmisión o enajenación puede figurar en el certificado existente de toda la propiedad o sacar el transmitente nueva certificación de la parte que le queda y constituirse con el duplicado de ésta, nueva matriz de título, la que se fijará en distinto folio del Registro; el adquirente obtendrá también su correspondiente certificación para que le sirva de título de su porción.

El título de propiedad puede aplicarse a las operaciones de crédito, ya por medio de hipoteca, ya dando el título como garantía pignoratícia. En el primer caso, se procede de la misma manera que cuando se trata de la enajenación, con la única diferencia que no se extiende certificado de título como en la venta. En el segundo caso, cuando se hace uso del título como garantía pignoratícia de un préstamo, sin constituir sobre la finca el gravamen hipotecario, es suficiente la entrega del título como prenda. Esta manera de préstamos es sumamente sencilla y únicamente puede correr el peligro el acreedor de que el prestamista solicite nuevo título, alegando extravío del primero, lo que se subsana fácilmente dando aviso el prestatario a la oficina para que, en caso de solicitarse este título, no se proceda a extenderlo sin antes habérselo hecho saber.

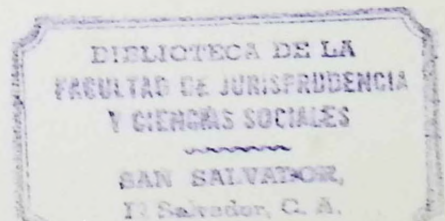
José Santaló extractando el Acta Torrens dice: "En



primer lugar la inscripción que, como ya hemos dicho, es voluntaria, en caso de aceptar el régimen Torrens debe hacerse de todas las cargas y gravámenes que afecten al inmueble; cada propiedad tiene su descripción en el gran libro territorial, siendo la publicidad real y no personal; la cuenta se abre a cada dominio, no a cada propietario; la garantía del Estado hace seguro el derecho de los propietarios que tienen inscritos sus bienes; la renovación del título en las transferencias de la propiedad, evita embrollos y confusiones; se facilitan las transacciones; se disminuyen los gastos; se eleva la consideración de los depreciados títulos de propiedad; las fórmulas impresas evitan escritos extensos, rutinarios e inútiles; la sencillez que revisten éstos hace que parezcan adornados con las ventajas de la contratación mercantil, y finalmente, el propietario disfruta los beneficios anejos a las dos clases de propiedades: moviliaria e inmoviliaria.

Aplicación del Acta Torrens en El Salvador

En vista de las ventajas que presenta el acta Torrens, pregunto ahora ¿podrá implantarse en El Salvador? Tendrá algún resultado de carácter positivo en pró del comercio, la industria y la agricultura? Las respuestas a estas dos preguntas me parece serán indispensablemente afirmativas. No cabe la menor duda. En ningún país mejor que en El Salvador daría resultados en un todo satisfactorios el sistema Torrens. Para comprenderlo mejor empecemos a estudiar la organización territorial entre nosotros, y sin gran esfuerzo se comprenderá que hay un vacío que exige ser llenado. Nuestro sistema de Registro, que no merece en un todo ser condenado, gracias a las constantes reformas de que ha sido objeto, no reúne sin embargo las ventajas y garantías que proporciona el acta. Además, nuestras tierras, si es cierto que todas están ocupadas, que no las tenemos baldías, dado lo peque-



ño de nuestro suelo y lo denso de la población, no lo es que todas estén tituladas e inscriptas. Generalmente las porciones de terrenos de que están en posesión las gentes más pobres, ya por ignorancia unas veces, ya por falta de recursos otras, se han descuidado mucho en asegurar convenientemente sus derechos. Esta es una de las causas porque el rico pudiente y sin conciencia, se lanza sobre estos desamparados de la fortuna y les arrebató lo que para ellos significa todo su porvenir, un bien para alimentar sus hijos, para la vejez. ¿Será justo no amparar a esta pobre gente contra la ambición inmoderada de algunos que todo lo quieren para sí? Claro está que no, ya que el Estado es considerado como una madre amorosa y recta que vela por el bien de todos sus hijos. Al Estado le toca, pues, solucionar los problemas de interés social, y especialmente aquellos que de una manera más directa atacan la clase menesterosa. Ciertó que estos problemas de suyo complicados y de importancia suma, requieren un trabajo constante, asiduo, pero no por eso debe el legislador hacer abstracción de esta parte de la legislación y permitir esos atentados a la propiedad que a diario se ven revistiendo caracteres verdaderamente injustos y escandalosos.

Si el Estado no ofrece protección de una manera franca y decidida a los terratenientes, ¿quién podrá ofrecérselas? El Estado es el único que goza del poder regulador, por medio de instituciones sabias, y en caso extremo hasta de la fuerza para contrarrestar a los rebeldes en acatar sus leyes. Su misión alta, sublime, es precisamente la de llevar la paz y la tranquilidad al hogar no solo del pudiente hacendado o rentista, sino que también a la humilde choza del labriego, al que vive como olvidado del mundo, soportando con paciencia todas las inclemencias humanas, y que, sin embargo, significa para el Estado no menos que la fuerza misma. No es extraño que en un país como el nuestro, que apenas cuenta con 97 años de libertad, caminen un tanto deficientes sus instituciones. No nos es posible atender a un mismo tiempo, de la ma-



nera más apetecida, a todos los ramos que comprende su organismo; pero ya que esto se dificulta, dediquemos nuestra atención, especialmente a aquellos de mayor urgencia, tales como los referentes a la garantía de las personas en sí mismas y en cuanto a sus bienes.

La acción de la justicia pide una reforma. Por todos lados nos encontramos con atentados a la persona y a sus bienes, de hombres sin trabajo que quieren pesar sobre la clase trabajadora y capaces de todo. Para ellos no hay temor de nada, ni de la justicia divina que no falla nunca. ¿A qué será debido esto? no quiero decir que a la deficiencia de la ley; pero sí, no vacilo en asegurar que se debe a la poca actividad de las autoridades en la persecución de los criminales y en la falta de cuidado de algunos jueces en la investigación de los hechos. Tratándose de la propiedad inmueble vemos lo mismo. El agricultor honrado y laborioso está siempre amenazado de perder su cosecha que con tanto esmero ha cultivado, el pedazo de tierra sobre el cual descanza y en el que cifra su porvenir y que expresa de una manera clara sus labores anteriores; porque no falta quien con instintos malos y la mayor parte de las veces mal aconsejado, pretenda tener derecho en tal o cual parte del terreno cultivado y hacerse dueño de aquello que el otro ha regado con el sudor de su frente. Estos casos son muy frecuentes entre nosotros y tendrán que serlo así mientras dure el sistema de Registro que tenemos por no darle una completa garantía al terrateniente.

Un país especialmente agricultor como éste, para el mayor desarrollo de su agricultura ha menester de un sistema de registro que sea la verdadera salvaguardia de sus intereses, que el agricultor por sencillo que sea, comprenda con facilidad que la tierra que adquiere sea como arrendatario o comprador, pertenece real y efectivamente al arrendador o vendedor. Si esto no es posible ya se comprenderá que el que toma la tierra en arriendo, no se expone



a cultivos que requieran largo tiempo para recoger su cosecha porque en un momento dado podrá ser desalojado por el verdadero dueño si resulta que el arrendador no lo es.

Tratándose de la adquisición de la tierra ¿quién será aquél que quiera comprar un litigio? Se ve que nadie, salvo que sea una persona entendida en derecho y que comprenda que la sentencia definitiva le será favorable. ¿Qué pasa entre nosotros cuando se trata de la enajenación de la propiedad territorial? Sencillamente que el comprador tiene que investigar si la compra que va a hacer no adolece de algún defecto que no le es posible descubrir en el título. Como se ve, todo esto es molesto para el comprador, y lo que hace es dificultar las transacciones. Se me dirá que el sistema de Registro que tenemos ha regido siempre entre nosotros y, que a pesar de esto, las transacciones se han verificado constantemente. No lo niego. Ciertamente ha regido y seguirá rigiendo mientras no se entable una lucha abierta cont.a él; pero será éste un argumento para probar que por el hecho de existir desde los principios de la organización del Registro y realizarse transacciones, sea el más apropiado, el que mejor responda a las exigencias del comercio y de la agricultura?

Nuestro sistema de registro presenta el inconveniente de que un contrato sobre inmuebles puede ser inscripto dos o más veces a favor de distintas personas, pues el Registrador para proceder a la inscripción atiende únicamente a la forma extrínseca del título y a la capacidad de los contratantes. La validez que tienen dichas inscripciones no es tan sólida que pueda decir el poseedor de un título inscripto que es él realmente el verdadero dueño del predio.

Constantemente se ven juicios de reivindicación basados en documentos inscriptos precisamente por falta de solidez de los mismos. No así con el sistema del Acta Torrens. El que logró inscribir su título es dueño de la tierra y no corre el peligro de ser perturbado en su dominio por juicios reivindicatorios tan engorrosos y dilata-

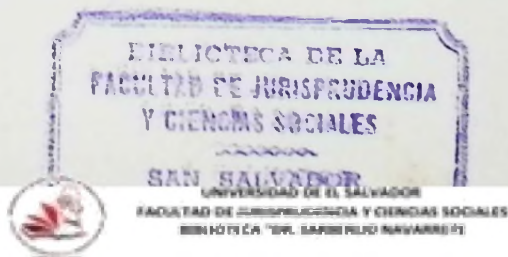


dos. Si le queda al comprador de un predio en caso de reivindicación, la acción de evicción contra el vendedor, siempre significa para él, un gran atraso, por aquello de que no puede darle a la tierra todo el uso que en caso de no ser perturbado le daría, precisamente por lo incierto del resultado. Algo más grave todavía; cuando el que enajenó la finca no tiene ya con qué satisfacer al adquirente los gastos y pérdidas sufridas ¿qué hará el pobre terrateniente al verse desalojado de su finca y perdido su dinero? Conformarse, cuando más, dirigirle al Juez unas cuantas imprecaciones creyendo que él es el autor de todo su mal. Hasta aquí llega la acción de la justicia; pero la escena sigue desarrollándose, sus resultados son más funestos todavía. Aquel que ha sido privado del uso y goce de su finca, no queda contento y ya que no ha triunfado en el campo del derecho, si no sabe sufrir, va más allá y llega como resultado final al campo de los hechos, como para completar su ruina y la de toda su familia.

Los ejemplos de delitos ocasionados por las causas indicadas son muchos y tienden a propagarse cada vez más. Toca a los legisladores tomar las medidas que la ciencia y la prudencia exigen.

La formación de un catastro es necesaria en todo Estado. Como sabemos, sirve para determinar con mayor equidad y justicia los impuestos que sobre los propietarios de tierras se imponen. Nosotros no tenemos este catastro. El Registro no nos suministra todos los datos deseables; se conforma con darnos cuenta de los títulos inscriptos y de los traspasos de los mismos; y, con errores considerables, la extensión y capacidad de los predios. Recordemos que la mayor parte de los títulos son viejos, y que las medidas que en ellas constan, no equivalen a las que efectivamente tienen; la calidad de las tierras en muy pocos títulos consta.

De los títulos expedidos por los alcaldes me parece inoficioso hablar, pues es conocido de todos la manera



cómo se procede a la inspección ordenada por la ley. Muchas veces las medidas son hechas al cálculo, sin recorrer tan siquiera los terrenos, solamente con los datos que suministran los interesados.

Al tratar de crear impuestos sobre las tierras, se tropieza con muchísimas dificultades, pues el Estado, para determinar la cuota que debe imponerle a cada uno tropieza con no saber la capacidad productiva de cada predio, y al fijarlo tan sólo por la capacidad que consta en el título, comete algunas injusticias, pues el propietario cuyo título exprese realmente la capacidad y calidad de su tierra, tendrá que pagar lo mismo y tal vez más que otro de mayor productividad y extensión. Estas dificultades las vemos claramente con la creación del impuesto sobre la renta, en la parte que se refiere a la tierra.

Con el Acta Torrens se subsanarían todos estos inconvenientes. Los planos que se presentan son completos, la porción de cada terrateniente está bien determinada, y, sobre todo, la mayor de las ventajas es la fija la inatacabilidad del título y la facilidad para la movilización de la propiedad.

Isabel Vaquerano.

