

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
SECCIÓN DE CIENCIAS JURÍDICAS



INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN:

EN DERECHO CIVIL

TITULO DEL INFORME FINAL:

**EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL
SALVADOREÑO**

PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS

PRESENTADO POR:

SAMUEL HERNAÍDEZ ARGUETA GARAY. N° CARNET: AG18023

DOCENTE ASESOR:

LICENCIADO JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA

OCTUBRE DE 2025

SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES



M.SC. JUAN ROSA QUINTANILLA

RECTOR

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN

VICERRECTORA ACADÉMICA

M.SC. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LIC. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

SECRETARIO GENERAL

LIC. CARLOS AMÍLCAR SERRANO RIVERA

FISCAL GENERAL

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

AUTORIDADES



M.SC. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO

DECANO

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

VICEDECANA

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ

SECRETARIO

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA

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

AGRADECIMIENTOS

Inicialmente a **DIOS**, ya que es parte fundamental de mi construcción tanto personal como académica, otorgándome las habilidades y destrezas necesarias para cursar esta tan importante etapa de mi vida académica, tanto en las adversidades como en las alegrías devenidas de la misma, desarrolliéndome en las diferentes facetas que mi alma mater exige a fin de formarme académicamente.

A mis padres **SANTOS FIDEL ARGUETA** y **MARÍA MARCELA GARAY DE ARGUETA**, por su apoyo constante, firme e incondicional, por la incansable y ardua lucha de un mejor porvenir, inculcando la constancia en pro de mi superación personal, por ser mi soporte económico, guías en momentos determinantes, refugio y consuelo en momentos de angustia, mentores y artífices en grandes enseñanzas de vida.

A mis hermanos **ALBA CRISTABEL ARGUETA DE RIVERA**, **PEDRO BENJAMÍN ARGUETA GARAY**, **FREDY NOEL ARGUETA GARAY**, **ÁNGEL ADALBERTO ARGUETA GARAY**, por su apoyo incondicional, por sus consejos, ayuda tanto económica como académica, al igual que mis padres también tienen gran influencia en mi forma de ser, por ser personas ejemplares y de bien.

A las personas que brindaron su apoyo en la infinidad y diversidad de situaciones en que lo hicieron, ya que de nombrar se tratase, es una enorme cantidad de personas de buen corazón las que me brindaron su mano amiga, tanto personal como académicamente.

A los mentores de mi alma mater, por su paciencia, consejos, ayuda, correcciones y demás acciones que moldearon y forjaron de una u otra forma mi carácter, por su amistad y enseñanzas ex-aula, por su dinamismo al momento de enseñar, así mismo en memoria de Dr. Adolfo Mendoza Vásquez, por ser un entrañable docente, que con su vocación por la

docencia dejó una huella imborrable en todos los que pudimos aprender de sus conocimientos.

A quien me da ánimo en momentos cruciales, noches de desvelo, días de estudio, con su constancia, apoyo, sabiduría, entusiasmo, impulso en la fatiga, palabra oportuna, gracias por creer, por estar, y por sembrar en mí la convicción de perseverar, ya que el conocimiento también se construye en compañía.

ÍNDICE

RESUMEN	1
ABSTRACT	2
INTRODUCCIÓN	3
JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	5
OBJETIVOS.....	7
<i>OBJETIVO GENERAL:</i>	7
<i>OBJETIVOS ESPECÍFICOS:</i>	7
CAPÍTULO I: MARCO HISTÓRICO	8
1. MARCO HISTÓRICO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	8
1.1. <i>NOCIÓN DE BIENES RAÍCES EN ROMA</i>	8
1.2. <i>NOCIÓN DE BIENES RAÍCES EN LA EDAD MEDIA</i>	8
1.3. <i>IMPORTANCIA DE LOS BIENES RAÍCES EN EL SIGLO XVIII Y XIX</i>	9
1.4. <i>RESEÑAS HISTÓRICAS DE LA TRADICIÓN Y LA COMPRAVENTA</i>	9
1.5. <i>PRECEDENTE HISTÓRICO DE LA TRADICIÓN ROMANA EN LA COMPRAVENTA</i>	10
1.6. <i>PRECEDENTE HISTÓRICO DE LA TRADICIÓN FRANCESA EN LA COMPRAVENTA</i>	10
1.7. <i>PRECEDENTE HISTÓRICO DE LA TRADICIÓN ALEMANA</i>	11
1.8. <i>REGÍMENES TERRITORIALES EN LA INSCRIPCIÓN DE BIENES RAÍCES</i>	11
1.9. <i>ORIGEN DEL SISTEMA REGISTRAL ALEMÁN</i>	12
1.10. <i>ORIGEN DEL SISTEMA TORRENS</i>	12
1.11. <i>ORIGEN DEL SISTEMA DE TRANSCRIPCIÓN</i>	13
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	15
2. MARCO TEÓRICO DEL CONTRATO DE COMODATO	15
2.1. <i>DE LA TRADICIÓN EN GENERAL</i>	15

2.2. TEORÍA QUE POSTULA QUE SE REQUIERE DE UN TÍTULO Y LUEGO DE UN MODO PARA ADQUIRIR EL DOMINIO	15
2.3. TEORÍAS QUE RECHAZA LA DISTINCIÓN ENTRE EL TÍTULO Y EL MODO DE ADQUIRIR. ...	16
2.3.1. TEORÍA DEL SISTEMA FRANCÉS.....	16
2.3.2. TEORÍA DEL SISTEMA ALEMÁN O TRASPASO POR LA SOLA TRADICIÓN O INSCRIPCIÓN	17
2.3.3. TEORÍA DEL TÍTULO Y DEL MODO: SISTEMA ESPAÑOL	18
2.3.4. TEORÍA QUE CONSIDERA QUE LA COMPRAVENTA ES UNA CONVENCION NO UN CONTRATO	19
2.3.5. TEORÍA DE LA SIMPLE ENTREGA	19
2.4. TEORÍA ADOPTADA POR EL LEGISLADOR EN EL SALVADOR	20
2.4.1. EFECTOS DE LA TRADICIÓN EN LA COMPRAVENTA	21
2.5. TEORÍA DE TRADICIÓN CUANDO EL TRADENTE ES DUEÑO DE LA COSA QUE ENTREGA..	21
2.6. TEORÍA DE TRADICIÓN CUANDO EL TRADENTE NO ES DUEÑO DE LA COSA QUE ENTREGA	21
2.6.1. DE LA TRADICIÓN DE BIENES RAÍCES COMO EFECTO DE LA COMPRAVENTA	22
2.7. TEORÍA CLÁSICA (ESCUELA ROMANA)	22
2.8. TEORÍA DE LA EXIGENCIA DE REGISTRO DE BIENES INMUEBLES	22
2.9. TEORÍA DE LA EXIGENCIA DE REGISTRO Y DE LA ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE ..	23
2.10. TEORÍA RATIFICADA POR EL SALVADOR.....	23
2.10.1. Teoría Declarativa.....	23
2.11. TEORÍAS DE LOS SISTEMAS REGISTRALES	24
2.12. SISTEMA PRUSIANO O ALEMÁN	24
2.13. EFECTOS DE LA TRADICIÓN DE BIENES RAÍCES SEGÚN ESTE SISTEMA	25
2.14. SISTEMA TORRENS O AUSTRALIANO	26
2.15. SISTEMA DE REGISTRO PERSONALES Y REALES	26
2.16. SISTEMA DE TRANSCRIPCIÓN E INSCRIPCIÓN	27

2.17. SISTEMAS REGISTRALES EN EL SALVADOR	27
2.17.1. <i>Sistema de Folio Personal (Registro Tradicional)</i>	28
2.18. SISTEMA DE FOLIO REAL	29
2.19. SISTEMA DE INFORMACIÓN DE REGISTRO Y CATASTRO (SIRYC)	29
2.19.1. <i>CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES</i>	30
2.19.2. <i>DISPOSICIÓN ESPECIAL SOBRE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES</i>	32
CAPÍTULO III: FUNDAMENTOS LEGALES.....	33
3. MARCO LEGAL DEL CONTRATO DE COMODATO EN EL SALVADOR	33
3.1. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL	34
<i>PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL</i>	34
3.2 CÓDIGO CIVIL	35
3.2.1. <i>BIENES RAICES</i>	36
3.2.2. <i>TRADICIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR DOMINIO EN GENERAL.....</i>	37
3.2.3. <i>EFFECTOS DE LA TRADICIÓN DE BIENES RAÍCES</i>	42
3.2.4. <i>EFFECTO DE LA TRADICIÓN ENTRE LAS PARTES</i>	43
3.2.5. <i>EFFECTOS DEL REGISTRO</i>	43
3.2.6. <i>EFFECTO DE LA COMPRAVENTA FRENTE A TERCEROS</i>	43
3.2.7. <i>CONSECUENCIA DE OMITIR EL REGISTRO, CASO PARTICULAR.....</i>	44
3.3. LA COMPRAVENTA SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL SALVADOREÑO	48
3.3.1. <i>CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA.....</i>	48
3.3.2. <i>Capacidad y consentimiento.....</i>	49
3.3.3. <i>Objeto de la compraventa.....</i>	49
3.3.4. <i>Obligaciones del vendedor.....</i>	49
3.3.5. <i>Obligaciones del comprador.....</i>	49
3.3.6. <i>Efectos frente a terceros y la tradición.....</i>	50
3.3.7. <i>Particularidades normativas.....</i>	50
3.3.8. <i>Interpretación doctrinal y jurisprudencial.....</i>	50
CONCLUSIONES.....	51
RECOMENDACIONES.....	53

BIBLIOGRAFÍA.....	55
ANEXOS.....	58
<i>ANEXO 1: FORMATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE.....</i>	58
GLOSARIO	60
DERECHOS DE AUTOR.....	63

RESUMEN

El presente trabajo titulado “El Contrato de Compraventa de Inmuebles según el Código Civil Salvadoreño” ofrece un análisis integral de una de las instituciones jurídicas más relevantes en el tráfico inmobiliario, abordando sus fundamentos históricos, doctrinarios, conceptuales y legales, así como su aplicación práctica en el contexto nacional.

En el marco histórico, se examina la evolución de la noción de bienes raíces desde el Derecho romano, pasando por la Revolución Industrial y los siglos XVIII y XIX, donde la riqueza mobiliaria adquirió relevancia.

El marco teórico expone las principales teorías sobre la tradición como modo de adquirir dominio, destacando la relación entre título y modo, y las tesis que exigen un título traslativo de dominio.

El marco conceptual presenta un glosario de términos esenciales como bienes, contrato, tradición, buena fe, nulidad, onerosidad, precariedad, unilateralidad y bilateral imperfecto, con el fin de unificar criterios terminológicos y facilitar la interpretación jurídica, especialmente en la práctica forense.

En el marco legal, se parte del principio constitucional de libertad contractual, que permite contratar libremente sin vulnerar normas imperativas ni el orden público. Se analiza el Código Civil en cuanto a la clasificación de bienes, la noción de bienes raíces, los modos de adquirir dominio —en especial la tradición— y las obligaciones derivadas.

Palabras clave: Contrato, compraventa, inmueble, registro, derecho real.

ABSTRACT

The present work, titled “The Contract of Sale of Real Estate according to the Salvadoran Civil Code,” offers a comprehensive analysis of one of the most relevant legal institutions in real estate transactions, addressing its historical, doctrinal, conceptual, and legal foundations, as well as its practical application in the national context.

The historical framework examines the evolution of the notion of real estate from Roman law, through the Industrial Revolution and the 18th and 19th centuries, when movable wealth gained prominence.

The theoretical framework presents the main theories on tradition as a means of acquiring ownership, emphasizing the relationship between title and mode, and the theses that require a translative title of ownership.

The conceptual framework provides a glossary of essential terms such as property, contract, tradition, good faith, nullity, onerosness, precariousness, unilaterality, and imperfect bilaterality, aiming to standardize terminology and facilitate legal interpretation, especially in forensic practice.

The legal framework begins with the constitutional principle of contractual freedom, which allows individuals to contract freely as long as imperative norms and public order are not violated. It analyzes the Civil Code regarding the classification of goods, the notion of real estate, the means of acquiring ownership—particularly tradition—and the obligations arising from them.

Keywords: Contract, sale, real estate, registry, real right.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación tiene por título “El Contrato de Compraventa de Inmuebles según el Código Civil Salvadoreño”, el cual está compuesto por un marco histórico, teórico, legal y conceptual. El contenido fija, como primer desenlace, una narración histórica de la evolución de las categorías que se iniciaron en el Derecho romano con la noción de la clasificación de las cosas corporales en la división de los bienes con relación a las diferentes etapas que fueron tratados en el efecto de constituir mayor apogeo de utilidad práctica. En el estudio también se estructura por fases la institución de la tradición en los bienes raíces como modo de adquirir dominio y los diversos regímenes registrales que se adoptaron en los países civilizados con el objeto de robustecer los derechos reales sobre un bien inmueble por naturaleza a través de la publicidad.

En el marco teórico se han estudiado múltiples teorías que versan sobre el efecto de afianzar con mayor detenimiento la institucionalidad de la tradición; manejadas tanto por los romanos, franceses y alemanes. En dicho apartado se estudian los requisitos y las formas en que se validaba la transferencia de un bien raíz, siendo la misma acaparada por la figura del título traslativo de dominio. Las teorías mostradas reúnen aspectos rudimentarios y esenciales en la funcionalidad del acto jurídico-civil.

En el marco legal se examina la legislación salvadoreña desde los preceptos fundamentales de la Constitución de la República y el Código Civil en lo relativo a la libertad de contratación y tradición como modo de adquirir dominio, enfocado a la interpretación de los artículos afines a los bienes raíces; tomando criterios que extienden los alcances y las dilucidaciones jurídicas del texto legal, llevando a cabo conocimientos previos en la base doctrinaria con la finalidad de tomar perspectivas eficaces de aplicabilidad con la realidad jurídica de El Salvador.

En el marco conceptual se recaban un conjunto de conceptos y definiciones que se relacionan íntimamente con todo el cuerpo del contenido y se toma, bajo la selección de palabras, una importancia que permitirá conocer con mayor diligencia las instituciones.

Contribuir a la comprensión del tema principal y la familiarización con el diccionario jurídico. Como últimos puntos tratados, se revisten un conjunto de conclusiones y recomendaciones. En los primeros se externan los aspectos más elementales en que la investigación ha posicionado los criterios propios del tema en mención, auxiliándose de las consideraciones históricas, doctrinarias, legales y conceptuales de la misma.

Concerniente a lo segundo, se manejan puntos de vista donde la tradición y los sistemas registrales adoptados en relación a los bienes raíces en el país, podrán reflejar suficientes efectos ponderativos para que operen con mayor eficiencia, innovación, tecnificación y sencillez en la protección de derechos reales de bienes inmuebles frente a terceros que se anotan en el régimen de publicidad.

JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

El estudio del contrato de compraventa de bienes inmuebles según el Código Civil salvadoreño se justifica por su centralidad en el tráfico jurídico y por el impacto directo que tiene en la seguridad jurídica, la circulación de la riqueza y la protección del crédito. El propio documento sitúa el análisis en un recorrido integral histórico, teórico, legal y conceptual que permite entender cómo la tradición y los sistemas registrales consolidan el dominio y publicitan los derechos frente a terceros.

Esta mirada transversal no es solo académica: busca mejorar la eficacia de los registros y la certeza de las transacciones reales en el país.

Desde la teoría general, el trabajo explica con claridad la dualidad título–modo: en inmuebles, no basta el contrato (título); es imprescindible la tradición, que en nuestro entorno práctico se verifica con escritura pública e inscripción. Esta distinción es más que un tecnicismo; organiza la vida comercial cotidiana y evita que la sola convención produzca efectos reales sin los controles formales y registrales necesarios.

La comparación de sistemas robustece la pertinencia del estudio. El sistema francés (transmisión por el simple consentimiento) evidencia riesgos frente a terceros si no se añaden requisitos de publicidad; el sistema alemán separa causalidad y modo, atribuyendo a la inscripción una fuerza probatoria especialmente intensa; y el sistema español reafirma el binomio título–modo de la tradición romana. Este contrapunto doctrinal permite calibrar mejor la función que cumple el registro en El Salvador y sustenta propuestas de mejora institucional.

En clave normativa, el documento articula el principio de libertad contractual con las solemnidades y requisitos que condicionan la validez y eficacia de la tradición. Destaca la exigencia legal de título traslativo válido (p. ej., venta, permuta, donación) y la necesidad de evitar errores en la especie, persona o título, subrayando que el contrato por sí solo no

transfiere dominio sin tradición, ni la tradición sin justa causa transfiere propiedad. Esta precisión evita nulidades, conflictos y expectativas frustradas.

La función de la inscripción se justifica por sus efectos de publicidad, prueba y garantía de la posesión: exhibe mutaciones, gravámenes y divisiones del inmueble, protege a terceros de buena fe y ordena el tráfico jurídico. En términos de política pública, reforzar estos atributos con mejores procesos, interoperabilidad catastral y trazabilidad documental reduce costos de transacción, litigiosidad y asimetrías de información.

El estudio es especialmente útil para resolver problemas recurrentes de práctica: (i) venta de cosa ajena, válida entre partes, pero sin transferencia de dominio hasta ratificación del dueño; (ii) doble venta y prelación por la primera inscripción (o por posesión y buena fe a falta de inscripción); y (iii) inoponibilidad frente a terceros cuando se omite registrar. Analizar estos supuestos con base en reglas positivas y en la doctrina sobre la fuerza probatoria de la inscripción aporta criterios claros de actuación profesional.

Asimismo, la sistematización de teorías de tradición cuando el tradente no es dueño, y de la exigencia registral para inmuebles, responde a una necesidad práctica: orientar la estrategia contractual y procesal (p. ej., saneamiento por evicción, acciones personales por enriquecimiento sin causa) y prevenir controversias mediante un adecuado diseño de debida diligencia e inscripción oportuna.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL:

Analizar de manera integral la figura jurídica del contrato de compraventa de bienes inmuebles en el ordenamiento civil salvadoreño, atendiendo a su evolución histórica, fundamentos doctrinarios y normativos, así como a su operatividad práctica en la transmisión del dominio, con el propósito de determinar su incidencia en la consolidación de la seguridad jurídica y en la protección de los derechos reales dentro del tráfico jurídico contemporáneo.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

Examinar los elementos esenciales, requisitos de validez y solemnidades que configuran el contrato de compraventa de bienes inmuebles, identificando su naturaleza jurídica y las obligaciones recíprocas de las partes.

Evaluar el papel de la tradición y del sistema registral en la eficacia del contrato de compraventa, destacando su relevancia en la publicidad, certeza y protección de los derechos de propiedad frente a terceros.

CAPÍTULO I: MARCO HISTÓRICO

1. MARCO HISTÓRICO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

1.1. NOCIÓN DE BIENES RAÍCES EN ROMA

El Imperio Romano de Occidente (27 a.C. - 476 d.C.) consolidó los cimientos más importantes de la institucionalidad del Derecho Civil. Los romanos fueron pioneros en establecer una clasificación que únicamente se limitaba a las *cosas corporales*. El interés práctico entre la división de los bienes muebles e inmuebles únicamente se regía por reglas jurídicas comunes que se diferenciaban por someras disposiciones legales, más nunca se extendió a la amplitud que se conoce en el Derecho moderno. En lo referente a las disposiciones especiales de inmuebles en Roma, se puede destacar el derecho real de servidumbre, relaciones de vecindad, prescripción y regulaciones tendientes a la protección posesoria. En ese aspecto, era inevitable que existiese cierta diferenciación para efectos prácticos que surgieron en el último tiempo¹.

1.2. NOCIÓN DE BIENES RAÍCES EN LA EDAD MEDIA

La Edad Media (476 d.C. – 1453 d.C.) constituyó su modo de producción en el feudalismo, por lo que la producción agrícola representaba poderío de carácter económico y político. En ese sentido, y dado que la productividad se manejaba desde la tierra, es decir, de los bienes raíces. Los juristas de la época ampliaron la conceptualización y aplicabilidad jurídica práctica de los bienes inmuebles en función de su inmensurable importancia que obtuvo un fuerte amparo legislativo y una posición privilegiada bajo la consigna de la “aristocracia de las cosas”.

El régimen jurídico de los bienes inmuebles denotaba cierta superioridad respecto a los bienes muebles; que eran considerados viles. Aunque, excepcionalmente, hubo un

¹ Felipe Serafini, José Espasa, Derecho romano, Editor, Barcelona, España, 1927.

acontecimiento en Castilla que se conoció como “Resurrección Germanista” donde se exaltó con mayor fervor el bien mueble. En consecuencia, en virtud de lo primero, surgieron ciertas particularidades que evidenciaban con creces el abismo de preeminencia de los inmuebles, tales como: 1) un régimen jurídico sustancialmente diferente en relación a los muebles. 2) una clasificación de las cosas que se extendía a los derechos, lo que implicó el surgiendo de una nueva categoría de *cosas incorporales suscitada* en las clases de bienes tanto muebles como inmuebles.

1.3. IMPORTANCIA DE LOS BIENES RAÍCES EN EL SIGLO XVIII Y XIX

Con la llegada de la Revolución Industrial en 1760, el nacimiento del capitalismo y la tecnificación sofisticada de las fuerzas productivas, los bienes inmuebles opacaban su relevancia frente al auge de mercaderías que fluctuaban en una creciente proporción en el intercambio masivo de cosas corporales muebles. Así, pues, se puede destacar la alta consideración de los derechos personales que se configuraban en créditos, bonos y demás obligaciones contractuales. Por lo que, en la práctica de la realidad de las relaciones económicas-jurídicas, la riqueza se reflejaba en mayor ímpetu con el mercado mobiliario.

No obstante, hubo legislaciones como el Código Civil alemán y suizo que la clasificación de los muebles e inmuebles seguía teniendo un margen igualitario de importancia en múltiples aspectos del ordenamiento jurídico. En este contexto ya se había desarrollado mayor clímax de utilidad práctica y diferencias en las denominaciones de *Derecho mobiliario* y *Derecho inmobiliario* que se manejaban como ramas de la enciclopedia jurídica².

1.4. RESEÑAS HISTÓRICAS DE LA TRADICIÓN Y LA COMPRAVENTA

Las contribuciones de los romanos a la clasificación de las cosas corporales y de los medievales al añadir, en esa misma naturaleza, una serie de derechos reales o cosas

² Alejandro Fuentes-Lojo Rius & Alejandro Fuentes-Lojo Lastres (Dirs.). *La compraventa inmobiliaria*. Editorial Aranzadi La Ley, España, 2019.

incorporales, fue de gran importancia para moldear una serie de disposiciones especiales que atendieran a un determinado régimen jurídico que versara sobre el acto.

En ese sentido, se ventilaban teorías que correspondían a un modo de adquirir dominio denominado *tradición*, siendo el mismo objeto de diferentes análisis que se relacionaron históricamente en determinados contextos, sustentando diferentes criterios ampliamente controvertidos que fueron adoptados por legislaciones en diferentes países europeos.

1.5. PRECEDENTE HISTÓRICO DE LA TRADICIÓN ROMANA EN LA COMPRAVENTA

Los juristas romanos fueron los primeros en desarrollar un conjunto de disposiciones jurídicas relacionadas a la tradición como modo de adquirir dominio. Posteriormente, los intérpretes de la Edad Media avanzarían con el contenido de la misma y tendrían como resultado, en sus efectos civiles, que una persona con intenciones de adquirir y trasladar dominio, debía tener un *título traslativo de dominio*, que habilitaba jurídicamente al adquirente de hacerse dueño del bien y del tridente de entregarla con el animus de trasladar. El título se erigía como un requisito indispensable.

1.6. PRECEDENTE HISTÓRICO DE LA TRADICIÓN FRANCESA EN LA COMPRAVENTA

Los franceses se distinguieron por adecuar la institucionalidad del Derecho romano a la época de las ideas revolucionarias, filosóficas, políticas y económicas de la *ilustración* contemporánea. En virtud de ello, los criterios de los juristas cambiaron levemente, y eso, por supuesto, tuvo un principal enfoque en lo que concierne la tradición. Anteriormente se había señalado que los romanos concebían la idea de la tradición bajo una relación bilateral entre un tradente y adquirente de cuyo título traslativo amparaba la posibilidad de adquirir el dominio,

pero los franceses, si bien no descartaban esa realidad, consideraban que la tradición únicamente comprende el título.

La relación tradente-adquiriente no era más que un reflejo imbibito. La titularidad, a través de una convención celebrada por la figura contractual, era suficiente para acreditarla, aunque la cosa no estuviese corporalmente en su dominio. La entrega de la cosa se veía bajo un enfoque de carácter obligacional.

1.7. PRECEDENTE HISTÓRICO DE LA TRADICIÓN ALEMANA

Los jurisconsultos alemanes desarrollaron la idea de independizar el modo con el título, dividiendo las categorías del modo de adquirir como: *acuerdo real* y la *tradición o inscripción*. El acuerdo real era una convención abstracta que fundaba su firmeza en la formalidad del contrato. La tradición, en alusión a los inmuebles, se debía efectuar a través de la *inscripción*, robusteciendo en ello un trascendente precedente histórico.

1.8. RÉGIMENES TERRITORIALES EN LA INSCRIPCIÓN DE BIENES

RAÍCES

La inscripción de los bienes inmuebles en la historia nace de la necesidad de proteger los derechos reales frente a terceros, puesto que, al incorporar la titularidad al régimen de publicidad, acreditaba el señorío de la cosa ante la sociedad. Así, pues, el derecho real, dadas las características naturales de un bien inmueble en su inmovilidad, se podía conservar sin necesidad de permanecer todo el tiempo con la posesión material. En varios países civilizados se adoptó el registro como una forma de constituir gravámenes sobre hipotecas, debido a que en el Derecho romano y español antiguo no era necesaria su inscripción para consolidar la tradición; bastaba con la real o ficta³.

³ Ana María Martínez, Contratos Civiles en El Salvador: Teoría y Práctica. Editorial Jurídica Salvadoreña. El Salvador, 2020.

1.9. ORIGEN DEL SISTEMA REGISTRAL ALEMÁN

El régimen territorial que ocupa la legislación alemana tiene su origen a raíz de una ordenanza dictada en 1783 por Federico II de Prusia; y, posteriormente en 1872 recibió su organización definitiva. El 24 de marzo de 1897 se publicó para todo el Imperio alemán, una Ordenanza del Registro de la Propiedad; pero sólo fue puesta en vigor, junto con el Código Civil, desde el 1 de enero de 1900 y fue reformada por diversas leyes. Desde el 1 de enero de 1936 rige un texto nuevo, que contempla todas las modificaciones. En dicha ordenanza y en el Código Civil se encuentra establecido el régimen alemán de la propiedad.

Para muchos es considerado el sistema más perfecto, y se adoptó en países como Hungría, Suecia, Portugal, Austria, algunos cantones suizos y en Rusia antes de la Revolución de 1917.

1.10. ORIGEN DEL SISTEMA TORRENS

La invención de este sistema se le atribuye al Sir Robert Torrens (1812-1884) quien fue primer ministro de la Australia del Sur. También fungió como director del registro y se asombró al observar un contraste entre dos clases de propietarios: los que adquirirían tierras públicas a través de permisos otorgados por la Corona Británica y aquellos adquirientes de un acto privado, celebrados por contrato o vía testamento. En cuanto a los primeros, la situación era simple y clara, mientras que los segundos eran oscuros y no se establecían correctamente.

Referente a esa brecha, Torrens tuvo la idea de equiparar o poner en un mismo plano las tierras adquiridas por los particulares con aquellas que fueron adquiridas por el Estado. Ficticiamente supuso que cada vez que se enajenaba un inmueble, volvía a la Corona y que ésta lo concedía como si se tratase de un bien que no hubiese salido antes de su dominio⁴.

⁴ Fernando López, *Compraventa y Registro de Propiedades*, Editorial Académica Salvadoreña, El Salvador, 2019.

Prevaleciéndose de su calidad de diputado, impulsó una fuerte campaña para implementar su sistema de registro. No fue sino hasta 1858 que la colonia inglesa Australia del Sur lo acogió. Posteriormente fue adoptado en diversos países con algunas pequeñas variantes. Así se encuentra establecido en Inglaterra y en muchos Estados de Norteamérica.

Este sistema se caracteriza por la sencillez en la que las personas podían tomar formas impresas de los principales actos como: contratos de compraventa, arrendamiento, hipoteca, entre otras. Los datos se llenaban en formularios con espacios en blanco junto con la firma de las partes contratantes. Ulteriormente eran presentados al registro correspondiente para su respectiva certificación. Simultáneamente se anulaba la certificación del enajenante, configurándose el tracto sucesivo del acto registral. Juristas como Plinio llegaron a externar que dicho procedimiento permite hasta a los más iletrados evitarse el concurso ruinoso de los abogados.

1.11. ORIGEN DEL SISTEMA DE TRANSCRIPCIÓN

En un principio los romanos acogieron la idea de que el título llevase consigo la tradición o transferencia del dominio, sin embargo, debido a las pocas nociones que se manejaban sobre el Derecho inmobiliario, resultaba engorrosa la poca incertidumbre, que, en consecuencia, exhibía la clandestinidad del título traslativo. Antes de 1885 el Código Civil francés regulaba disposiciones legales que otorgaban al propio contrato el efecto de operar la transferencia de la propiedad. Los problemas que generó este sistema eran evidentes, debido a que la protección del derecho real del inmueble suscitaba entre las partes, y era relativo respecto a terceros, por lo cual era muy susceptible burlar a éstos.

El Procurador General André Dupin llegó a poner de manifiesto, ante la Corte de Casación, que “el que compra no está seguro de hacerse propietario, el que paga de no ser obligado a pagar otra vez, y el que presta de ser reembolsado”. De esa forma se expone como

base conclusiva que tal sistema ha sido el menos atractivo, y los países que lo adoptaron, naturalmente cambiaron, modificaron o corrigieron sus regímenes registrales posteriormente⁵.

⁵ Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga. Curso de Derecho Civil, 1939.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2. MARCO TEÓRICO DEL CONTRATO DE COMODATO

2.1. DE LA TRADICIÓN EN GENERAL

La tradición es un modo de adquirir 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, no solo sirve para adquirir dominio sino también todos los derechos reales y personales con excepción de los derechos personalísimos.

En la doctrina y en el derecho comparado se distinguen varias teorías sobre los modos en los que se adquiere dominio, en especial la tradición, a continuación, se observarán las teorías más importantes⁶.

2.2. TEORÍA QUE POSTULA QUE SE REQUIERE DE UN TÍTULO Y LUEGO DE UN MODO PARA ADQUIRIR EL DOMINIO⁷

Por regla general para adquirir un derecho personal basta el solo contrato o acto constitutivo, así, por ejemplo, *el contrato de compraventa*, nace para el comprador el derecho de exigir al vendedor la tradición de la cosa. Pero tratándose de la adquisición y transmisión de los derechos reales, además del contrato o acto constitutivo es necesario, según la teoría tradicional, otro requisito, un modo de adquirir. Ejemplo: para que el comprador llegue a ser dueño de la cosa, no basta la celebración del contrato; es preciso también que el vendedor realice la tradición en favor del comprador.

En la práctica, la dualidad título-modo de adquirir no siempre se visualiza con nitidez. Tratándose de la compraventa de cosa mueble, que es consensual, *el modo sigue tan*

⁶ Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga. Curso de Derecho Civil, 1939.

⁷ María Teresa Pérez, Manual Práctico de Contratos Inmobiliarios, Editorial Jurídica, El Salvador, 2018.

inmediatamente al título, que casi se confunden. La dualidad se distingue sí claramente en la compraventa de inmuebles: en la que se exige escritura pública en la que debe constar el contrato (título) e inscripción en el Conservador (registro) para verificar la tradición como modo de adquirir. Ahora bien, respecto de la tradición, los títulos que habilitan para la posterior transferencia del dominio son llamados títulos traslaticios de dominio.

Son innumerables, no son taxativos y pueden revestir la forma y características que acuerden los particulares. Generalmente, adoptan la forma de contratos: compraventa, permuta, donación, aporte en propiedad a una sociedad, etc.

En realidad, esta teoría sólo exige explícitamente un título como antecedente de la tradición y no respecto de otros modos de adquirir. Veremos que, respecto de los demás modos, se discute si efectivamente deben o no estar antecedidos por un título.

2.3. TEORÍAS QUE RECHAZA LA DISTINCIÓN ENTRE EL TÍTULO Y EL MODO DE ADQUIRIR.

2.3.1. TEORÍA DEL SISTEMA FRANCÉS

Esta teoría sostiene que para adquirir los derechos reales basta con el título, el modo es innecesario o al menos se le considera implícito en aquel. El Código Civil Francés sigue esa tendencia, establece que la propiedad se adquiere y se transfiere por el solo efecto de la convención, en otros términos, las voluntades concordantes de transferir y de adquirir la propiedad son suficientes para hacer propietario al adquirente, la tradición pierde su calidad de modo de adquirir y representa solo la ejecución de la obligación del vendedor de poner la cosa a disposición del comprador.

El Sistema Francés, admite que el dominio sea transmitido por el acuerdo consensual. El Código Civil francés se rige por el principio de la transmisión por el simple consentimiento, es la convención la que produce como efecto que se transmita y se adquiera la propiedad; lo único

que es suficiente para que el adquirente se convierta en propietario, es la concordancia de voluntades expresadas.

Crítica al Sistema Francés del Nudo Consensu: son varios los autores que critican el Sistema Francés, tomando en cuenta que, si bien es cierto, el hecho del contrato surte eficacia plena en relación con las partes contratantes, frente a terceros esto no sucede, por lo que la ley se ve en la necesidad de establecer requisitos con la finalidad de evitar fraudes.

2.3.2. TEORÍA DEL SISTEMA ALEMÁN O TRASPASO POR LA SOLA TRADICIÓN O INSCRIPCIÓN

Esta teoría afirma que hay que cortar el lazo entre el modo de adquirir y el título, para los efectos de la transferencia de los derechos reales, el modo de adquirir del título, lo que interesa para la adquisición y transferencia de esos derechos es solamente el modo (tradición) que se desdobra en dos momentos: el acuerdo real y la propia tradición o inscripción, el acuerdo real es el acuerdo entre el enajenante y el adquirente para provocar la transmisión del derecho real, para que opere, la adquisición y transferencia del derecho real es necesario, además el acuerdo real, la entrega, si se trata de muebles, y la inscripción en el Registro si se trata de inmueble⁸.

En el Sistema Alemán solo se requiere del modo, es decir la entrega de la cosa, que se materializa a través de un acuerdo entre las partes llamado “acuerdo real” en el cual se manifiestan las voluntades de transmitir y adquirir, y a partir de ese acuerdo real, se debe dar la traditio.

La pregunta surge: ¿Acaso no es este acuerdo real lo mismo que el título o justa causa? La respuesta es negativa. El acuerdo real produce como efecto la adquisición del derecho real,

⁸ Alejandro Borda, Derecho Civil y Comercial: Contratos. Editorial Porrúa. México, 2022.

complementado con la traditio, pero es independiente del contrato o negocio causal que lo origina.

En Alemania, aunque el contrato de finalidad traslativa falte por inexistencia o invalidez hay transmisión por el solo efecto del acuerdo real abstracto completado por la inscripción constituida del mismo.

La codificación alemana motivó que la comisión encargada de redactarla admitiese como base fundamental la independencia del llamado negocio, así, cuando se trate de cosa mueble en el Derecho Alemán, se exigirá la entrega material del bien con base en el acuerdo previo (acuerdo real abstracto), pero si se trata de inmuebles, la inscripción del mismo es imprescindible y tendrá valor constitutivo.

2.3.3. TEORÍA DEL TÍTULO Y DEL MODO: SISTEMA ESPAÑOL

El sistema español se inspira en la tradición romana, tomando el fundamento de la existencia de un título y un modo como requisitos de validez para la transmisión efectiva del dominio.

De esta manera, se adquiere la propiedad por medio de la tradición o entrega efectiva de la cosa, sin que este baste para transferir el dominio, puesto que se requiere de una justa causa o título como precedente. Debe existir un título, entendido como la causa de transmisión; y debe existir también un modo que es propiamente la transferencia y adquisición del derecho real por el adquirente en forma concreta.

Ese efecto de la traditio, la adquisición del dominio, siempre y cuando se reúnan los requisitos de validez: el título y el modo. Vemos que ambos requisitos deben concurrir, puesto que el contrato por sí solo no transmitiría el dominio, sólo hará nacer un derecho de crédito; y la tradición por sí sola sin justa causa, lo que transmite es la posesión y no el dominio.

2.3.4. TEORÍA QUE CONSIDERA QUE LA COMPRAVENTA ES UNA CONVENCION NO UN CONTRATO

Importancia de esta teoría es que ayuda a distinguir el problema en el que se recurre en la teoría que rechaza la distinción entre el título y el modo, ya que suele pasar con frecuencia la tendencia a confundir la tradición con el título traslativo de dominio que sería el contrato, llegando a considerar por consiguiente que la tradición es un contrato.

Según esta teoría la tradición no es un contrato, porque el contrato es el acuerdo de voluntades que da nacimiento a obligaciones y en la tradición no se crean obligaciones, sino que, por el contrario, se extinguen en cuanto es el acto por el cual se hacen efectivas las contraprestaciones derivadas del título (la entrega de la cosa) en consecuencia, la tradición cabe dentro del amplio término de convención.

2.3.5. TEORÍA DE LA SIMPLE ENTREGA

Según esta teoría, debe existir una diferenciación esencial entre la entrega y la tradición propiamente tal, la entrega es en términos generales el traspaso material de una cosa a manos de otra persona, puede constituir una entrega propiamente tal o una tradición, entre la entrega y la tradición hay diferencias marcadas y que dan un carácter jurídico diverso a cada una, tales como:

En la tradición al efectuarse la entrega existe de parte del tradente y del adquirente la intención de transferir y de adquirir el dominio, en cambio en la entrega propiamente tal, no existe esa intención, pero en realidad, el acto material es el mismo. Ejemplo: se entrega a Juan un reloj, puede que se le entregue con la intención de hacerlo dueño, y en tal caso hay tradición, o bien con la intención de arrendárselo dárselo en comodato existiendo en este caso simple entrega, por lo cual diferencia la entrega de la tradición es la intención de parte de quien y a quien se le entrega⁹.

⁹ Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil IV: Contratos. Editorial Porrúa. México, 1996.

Esa intención se manifiesta en la tradición por la existencia de un título traslativo de dominio, de tal modo que si ha habido compraventa anteriormente se deduce que hay tradición. En cambio, en la entrega hay un título de mera tenencia como el arrendamiento o comodato.

En la tradición, la persona a quien se hace pasa a ser dueño o poseedor. En cambio, en el caso de la entrega propiamente tal, es únicamente un mero tenedor; jamás por la simple entrega llega a ser dueño o poseedor.

2.4. TEORÍA ADOPTADA POR EL LEGISLADOR EN EL SALVADOR

Se puede establecer que en El Salvador se adopta una tendencia mixta de las teorías antes explicadas, aunque con mayor fuerza la teoría que postula que se requiere de un título y luego de un modo para adquirir el dominio, en cuando el legislador dispone en el Art 656 del CC que para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de compraventa.

Como se estableció anteriormente lo dispuesto en este artículo no debe entenderse de forma taxativa, en cuanto existen otros títulos traslativos de dominio que pueden anteceder a la tradición para que esta sea válida, la compraventa es el título traslativo más común o por antonomasia, seguido de la donación, la permuta, sin embargo tal como lo establece Alessandri y Somarriba pueden servir además de justo título el aporte en propiedad a una sociedad, el mutuo, el cuasiusufructo, la transacción cuando recae sobre un objeto no disputado, la dación en pago, el aporte de los bienes raíces que la mujer hace al matrimonio, etc.

El título de la tradición debe ser válido, en otras palabras, no debe tratarse de un título nulo, ya que la nulidad de un título impide que la tradición pueda operar, pues todo defecto del título repercutirá en los efectos de la tradición, la nulidad de la tradición procede como

consecuencia de que se acepte la nulidad del contrato que le sirve de título traslativo, si es nulo el título traslativo de dominio la tradición no transfiere el derecho.

Sin embargo, el legislador también acepta la teoría francesa en cuanto admite que para que la tradición sea válida se requiere también el consentimiento del adquirente o de su representante Art 654 CC, dicho consentimiento debe versar primero:

- a) Sobre la cosa objeto de la tradición.
- b) Sobre el título que le sirve de causa.
- c) Sobre la persona a quien se efectúa la tradición.

2.4.1. EFECTOS DE LA TRADICIÓN EN LA COMPRAVENTA

Para estudiar los efectos de la tradición es importante distinguir según que el tradente sea dueño de la cosa que entrega o a su nombre entrega, o que no lo sea.

2.5. TEORÍA DE TRADICIÓN CUANDO EL TRADENTE ES DUEÑO DE LA COSA QUE ENTREGA

El efecto que genera la tradición es el propio de su naturaleza, es decir el de transferir el dominio de la cosa, tratándose la tradición de un modo de adquirir derivativo, el dominio que tenía el tradente pasa al adquirente en las mismas condiciones desde el momento en que opera la tradición, de ahí que, si la cosa estaba sometida a un gravamen real, pasa al adquirente con esos gravámenes.

2.6. TEORÍA DE TRADICIÓN CUANDO EL TRADENTE NO ES DUEÑO DE LA COSA QUE ENTREGA

Es un aforismo de derecho bastante conocido que nadie puede transferir más derechos que los que tiene; luego, para que el tradente pueda transferir el dominio de la cosa que entrega debe ser dueño de la cosa, porque, de lo contrario no transfiere dominio¹⁰.

¹⁰ Guillermo Loaiza Gómez, *La compraventa con reserva de dominio en México*. Revista de Investigaciones

Si el tradente no es dueño de la cosa que entrega, la tradición es perfectamente válida, pero no surte efecto en cuanto no transfiere dominio, porque el tradente no puede transferir más derechos que los que tiene, ni el adquirente puede adquirir más derechos que los que tenía el tradente, lo que opera ahí es una simple entrega.

Por regla general y atendiendo a la naturaleza jurídica de la tradición, esta es considerada un modo de adquirir dominio, sin embargo, en aquellos casos en los que el tradente no es dueño de la cosa que entrega, la tradición no es un modo de adquirir, sino que sirve de justo título para que el adquirente gane con posterioridad la cosa.

2.6.1. DE LA TRADICIÓN DE BIENES RAÍCES COMO EFECTO DE LA COMPRAVENTA

El efecto de la tradición radica en la transferencia del derecho de dominio o propiedad que una persona llamada tradente ejecuta en favor de otro llamado adquirente, que por regla general se hace efectiva por la entrega de la cosa, sin embargo, la forma en la que se hace efectiva la entrega de la cosa es distinta según la naturaleza de la cosa entregada, como se verá en el caso de la tradición de bienes raíces, a continuación, se analizarán las teorías que se pronuncian al respecto.

2.7. TEORÍA CLÁSICA (ESCUELA ROMANA)

En el derecho romano y en el derecho español, al igual que respecto de los muebles, bastaba la tradición real o ficta para operar la transferencia del dominio de los inmuebles. No era necesaria para la validez de dicha tradición, la inscripción en un registro público.

2.8. TEORÍA DE LA EXIGENCIA DE REGISTRO DE BIENES INMUEBLES

Según esta teoría para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.

Esa misma línea sigue el sistema costarricense de adquisición de derechos reales, es una combinación de los tres sistemas doctrinarios y legales. Como vimos, la propiedad tanto de muebles como de inmuebles se adquiere entre las partes por el simple consentimiento, esto es el Nudo consensu; con respecto a muebles (salvo excepciones) y frente a terceros, por el Sistema Español; y con respecto a inmuebles se exige la inscripción de estos en el Registro, característica del Sistema Alemán.

2.9. TEORÍA DE LA EXIGENCIA DE REGISTRO Y DE LA ENTREGA

MATERIAL DEL INMUEBLE

Los seguidores de la teoría que señala que para que se efectúe realmente la tradición de los bienes inmuebles, se requiere, además del registro del título, la entrega material del inmueble al adquirente, esto al considerar que la inscripción del título sólo transmite el derecho no la cosa, exigiendo como presupuesto además de la inscripción que se haga efectiva la entrega material.

2.10. TEORÍA RATIFICADA POR EL SALVADOR

2.10.1. Teoría Declarativa¹¹

El Código Civil salvadoreño de 1860 se aparta de su fuente principal, el Código Civil Chileno, y luego de establecer la exigencia de la entrega de la cosa para la tradición de bienes muebles, en su art. 667 regla: La tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, salvo 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.

¹¹ Ana Isabel Hernández, *Compraventa de Inmuebles y Derechos Reales*, Editorial Jurídica Salvadoreña, El Salvador, 2021.

La inscripción de la tradición en el registro de la propiedad raíz e hipotecas tiene efectos declarativos según lo dispuesto en el Art 667 CC, ya que reconocen la preexistencia del derecho, o sea que éste nace de sus estrados (el instrumento público), a los que llega en forma de título consumado como tal y la inscripción sólo supone garantía ante terceros tal como lo establece el Art 680 CC: “Los títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros, sino mediante la inscripción en el correspondiente Registro, la cual empezará a producir efecto contra ellos desde la fecha de la presentación del título al Registro. La inscripción de la tradición además tiene como finalidad”:

1) Publicidad de la propiedad raíz: la inscripción de la tradición tiene también como finalidad darle publicidad, ponerla a la vista de todos, en un cuadro que representa sus mutaciones, cargas y divisiones sucesivas, evitando de ese modo los engaños de que pudieran ser víctimas los terceros.

2) Prueba, requisito y garantía de la posesión: según la mayoría de los autores, la inscripción llena también el fin de servir de requisitos para adquirir la posesión de los bienes raíces, de la prueba de esa misma posesión y de garantía de ella.

2.11. TEORÍAS DE LOS SISTEMAS REGISTRALES

Se han ideado diversos regímenes, más o menos perfectos o imperfectos para alcanzar el ideal de una propiedad inmueble o territorial bien constituida, entre los principales se señalan los siguientes.

2.12. SISTEMA PRUSIANO O ALEMÁN

Este sistema funciona mediante dos libros o registros concordantes. El uno llamado registro predial o territorial (*Grundbuch*), contiene en cada foja la matrícula de cada propiedad y en ella se anotan todos los actos relativos a la misma, transferencias, gravámenes etc. El otro libro llamado Catastral (*Flurbuch*) que contiene la determinación física y topográfica de cada

predio, su naturaleza, forma, cabida, anotándose todas las modificaciones materiales que experimenta, todo cambio material registrado en el catastro era comunicado por el administrador de este al juez que lleva el registro predial y a su vez este comunicado a aquel todo cambio jurídico que resulta de las inscripciones que verifica.

De acuerdo al Código Civil alemán la constitución o transferencia del dominio o de cualquier otro derecho real exige dos requisitos:

- 1) El acuerdo o contrato abstracto de enajenar, mediante el cual las partes expresan sus voluntades concordantes, de transferir y de adquirir y
- 2) La inscripción en el registro territorial.

2.13. EFECTOS DE LA TRADICIÓN DE BIENES RAÍCES SEGÚN ESTE

SISTEMA

A) El acuerdo vale por sí mismo, independientemente de su causa, que es el título o contrato (la venta, donación, permuta) por el cual se transfiere, pues se trata de un acto abstracto. Si la venta es nula, pero el contrato de enajenar ha tenido lugar y la inscripción se ha efectuado, el adquirente es propietario, la parte que obtiene la nulidad del título solo puede recuperar la cosa con una acción personal, la del enriquecimiento sin causa, esa es la importancia práctica del acto abstracto; dejar firme la tradición y proteger a los terceros en caso de que el título sea nulo, pues este no influye en la primera.

B) Para inscribir una transferencia o la constitución de un derecho real, no es necesario, pues averiguar en virtud de que contrato, de qué título se realiza la operación. El conservador una vez prestado ante él, el acuerdo abstracto, si se trata de transferir el dominio como el caso de la tradición, se limita solo a comprobar el cumplimiento de los requisitos para inscribir, la identidad de las partes y la autenticidad del derecho.

C) La inscripción de la tradición tiene en el sistema alemán fuerza probatoria absoluta: todo derecho real inscrito en el registro se presume respecto de terceros que pertenece de una manera irrefragable a la persona que ha obtenido la inscripción.

2.14. SISTEMA TORRENS O AUSTRALIANO

Según este sistema inventado por Robert Torrens el propietario que quiere inscribir su título de compraventa presenta los antecedentes del mismo y un plano del predio, el director del registro quien tiene facultades judiciales examina todo y ordena hacer ciertas publicaciones para advertir a los terceros que quieran oponerse a la inscripción. Se procede a este si no hay oposiciones o si son desestimadas. Se redactan dos certificados idénticos, que contienen un plano de la propiedad y la indicación de las obligaciones que la gravan. Uno de los documentos se entrega al propietario a quien sirve de título y el otro título se inserta en el registro. Este registro es llevado por propietarios (registro real) y no por nombres de personas.

En este sistema cuando un propietario quiere vender toma la fórmula de venta que tiene el propio registro, llena los espacios en blanco y los envía al conservador, firmado por el con su certificado de propiedad, este procedimiento permite a los más iletrados evitar el concurso de los abogados. Al recibo de los documentos, el certificado del vendedor es anulado y se entrega al comprador un nuevo título en la misma forma.

Críticas a este sistema: a pesar de ser considerado como el régimen territorial más perfecto, presenta el inconveniente de dar mucha facilidad margen al fraude “una falsa firma en la fórmula de venta, si la falsedad no es descubierta a tiempo, basta para despojar irrevocablemente al propietario.

2.15. SISTEMA DE REGISTRO PERSONALES Y REALES

Los registros personales son los que toman como pauta los nombres de las personas a quienes afecta cada anotación o inscripción. Registros reales son los que se llevan por predios,

cada uno de estos se matricula con un número de orden y le corresponde una hoja especial que constituye su registro, permite conocer de un solo golpe de vista todas las mutaciones y gravámenes de la propiedad, revelan de inmediato el estado del inmueble. Por el contrario, los registros personales, obligan para conocer la historia de cada predio, encontrar el nombre de todos los propietarios anteriores al actual.

2.16. SISTEMA DE TRANSCRIPCIÓN E INSCRIPCIÓN

Los títulos o documentos que deben constar en los registros pueden insertarse en ellos en dos formas, la de la transcripción, que consiste en copiar íntegra y literalmente el documento; o la de la inscripción, que se reduce a anotar un extracto fundamental del mismo.

El primer sistema ofrece la ventaja de la exactitud, pues evita las omisiones y errores que suelen deslizarse al extractar de los títulos las disposiciones que se anotan en el registro; pero, por otra parte, presentan el inconveniente de que aumenta en medida considerable el volumen de los registros y dificulta, por ende, su consulta. Todavía más: el hecho de que el funcionario a cargo del registro deba copiar íntegramente el documento que ha de insertar en éste, retarda mucho la operación.

La otra la conserva el funcionario, quien clasifica los documentos presentados y al cabo de cierto lapso, los encuaderna. Estos volúmenes forman hoy en día en Francia los registros de transcripciones, que como se ve, ya no son estrictamente tales, pues los títulos no se copian, no se transcriben, sino que se forman con hojas sueltas.

2.17. SISTEMAS REGISTRALES EN EL SALVADOR

Para tener una noción clara de la ubicación y extensión del valor de la tierra, en El Salvador se han adoptado, en diferentes normativas y según las necesidades que se han ido presentando, tres sistemas registrales de inscripción de los derechos de la propiedad sobre los bienes inmuebles, tales son:

2.17.1. Sistema de Folio Personal (Registro Tradicional)

Lo que prevalecía en este sistema era la inscripción por persona, es decir, que el interesado presentaba, su acto o contrato para su inscripción y se inscribían a mano los datos más relevantes o los requisitos que la ley le exigía: naturaleza, situación del inmueble, extensión superficial, descripción del inmueble, otorgantes y precio de la venta, este sistema se transcribió y se formaba un libro denominado "De Propiedad", posteriormente este cambió y se fotocopiaba el acto o contrato.

En este sistema, para inscribir un inmueble o cualquier acto que lo modifique, en cuanto a su dominio o en su conformación, debe presentarse en el registro el documento que contenga dicho contrato sobre el inmueble, y en dicha oficina se debe copiar o transcribir el contenido íntegro del documento en los libros que para tal efecto lleva el registro.

El objetivo específico que perseguía este sistema era dar seguridad jurídica al titular de un inmueble y el objetivo general era llevar un control del registro inmobiliario, así como de los gravámenes que recaen sobre un inmueble.

Lo primordial de este sistema, es la inscripción de los inmuebles o constitución de derechos sobre ellos, presentando el documento en el cual se constituya o se modifique el derecho, constando así en tal documento la tradición; es decir, que es necesario tener un título para que se pueda inscribir un inmueble¹².

El folio personal, es el primer sistema de inscripción que se utilizó desde el nacimiento del registro de la propiedad y que aún se utiliza en algunos registros del país; sin embargo, a pesar de su efectividad, dicho sistema decayó debido al excesivo crecimiento del inmobiliario, a nivel nacional y departamental, de acuerdo a la competencia registral; en tal sentido dicho servicio ya no cubría la demanda, por lo que se hizo necesario modernizar dicha institución.

¹² Pérez Juan José, Derecho de Propiedad y Contratos Inmobiliarios. Editorial Jurídica. El Salvador, 2016.

2.18. SISTEMA DE FOLIO REAL

En este sistema prevalecía la inscripción por inmueble o fincas, es decir que el interesado presentaba su acto o contrato para su inscripción y se hacía un traslado a un expediente en el que se elabora un resumen en concreto por cada uno de los inmuebles inscritos en el folio personal y se matriculará; es decir, que se le daba un número de matrícula a cada inmueble.

El objetivo específico que se perseguía, además de dar seguridad jurídica, era la agilización de las inscripciones de los títulos y el objetivo general, eliminar la mora registral que se había creado debido al surgimiento de nuevas notificaciones, colonias, condominios, diversidad de actos jurídicos para cada uno de los inmuebles y/o propietarios, y la burocracia del sistema ya obsoleto¹³.

A partir de la vigencia de la Ley de Reestructuración de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se le da vida a este sistema de inscripción, a través de la cual se autorizaba que se hicieran los traslados del folio manual todos aquellos instrumentos presentados a partir del 26 de mayo de 1986 y durante un plazo de seis años en forma progresiva, de manera que se trasladaba manualmente a partir de la ley, pero también se trabaja el sistema tradicional pendiente, por lo que se amplió el decreto legislativo N° 290 por un período de tres años, pero dicho sistema no dio el resultado que se esperaba por carecer de apoyo gubernamental o ante la inexistencia de una política de acción, definida en el área registral.

2.19. SISTEMA DE INFORMACIÓN DE REGISTRO Y CATASTRO (SIRYC)

Es un sistema de datos multidisciplinarios de carácter jurídico que comprende los aspectos extrínsecos e intrínsecos de los registros y de cada uno de los títulos, incluyendo además la información del titular como todos sus generales, tipo de transacción o la clase de

¹³ Mauricio Antonio Rivera. Compraventa de Inmueble en Protocolo. Universidad Modular Abierta. El Salvador, 2023.

acto jurídico, como venta, hipoteca, embargo, anotación preventiva, imágenes de las escrituras inherentes a su respectivo inmueble relacionado con la parte catastral, imágenes nítidas a través del escaneo de los instrumentos.

Su objetivo es integrar en un solo sistema computarizado los procesos de registro de la propiedad inmobiliaria y el mantenimiento de la información catastral y geográfica del país, así como también los mecanismos para proveer información a los ciudadanos y a las instituciones que lo requieran¹⁴.

El SIRYC ha sido desarrollado para funcionar en un ambiente Windows, como Word y Excel, y como tal es capaz de soportar la funcionalidad estándar 25 de dichos paquetes (cortar-copiar-pegar). El sistema consta de dos componentes o partes: la parte alfanumérica o registral totalmente desarrollada con herramientas de ORACLE (software administrador de base de datos relacionales), y la parte gráfica para producción y mantenimiento de mapas desarrollados con Micro Station Geographics (sistema de información geográfica SIG).

2.19.1. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

Es un contrato consensual: podemos decir al respecto que es excepcionalmente consensual pues al tratarse el objeto de la compraventa de un bien raíz o inmuebles, como hemos estudiado requiere se ciertas solemnidades para su perfección.

Es un contrato principal: el contrato de compraventa al tener implícito obligaciones recíprocas para ambas partes sin que exista otro acto jurídico que le de vida, se considera principal como lo establece el Art. 1313 CC. que un contrato será principal cuando subsista por sí mismo, sin que medie ninguna otra convención.

¹⁴ Ana Isabel Hernández, Compraventa de Inmuebles y Derechos Reales, Editorial Jurídica Salvadoreña, El Salvador, 2021.

Es un contrato bilateral: podemos clasificarlo de tal manera de la lectura de la definición legal brindada por el Código Civil Salvadoreño dice; una persona llamada vendedor se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Vemos dos obligaciones equivalentes y reciprocas que coexisten dentro del mismo convenio.

- Obligaciones del vendedor: entregar la cosa que vende y responder por los vicios por evicción.
- Obligaciones del comprador: pagar el precio convenido y recibir la cosa que compra.

Es un contrato por oneroso por excelencia: como ambas partes contraen obligaciones reciprocas de ello mismo sustraemos que el contrato de compraventa aporta un beneficio de carácter oneroso para ambos ya que, tanto la intención de uno es poner a la venta el inmueble y obtener dinero a cambio, la intención del comprador es la de incrementar su patrimonio haciéndose con el inmueble para su dominio, propiedad y posesión.

Podemos hacer mención especial del ejemplo que hemos venido recalando en el caso de un lotificador que fracciona su terreno y lo dispone para fines habitacionales, lo hace particularmente para obtener un lucro, por otro lado, los lote- habientes o compradores adquieren un lote o una fracción del terreno para construir una vivienda y poder habitar en ella.

Puede ser un contrato conmutativo: será considerado como tal cuando ambas partes se obliguen a dar o hacer una cosa que se vea como equivalente entre sí.

Es un título traslativo de dominio: adicionamos esta clasificación pues en esencia de lo que se trata en el contrato de compraventa es de la transferencia del dominio del bien que está a nombre del vendedor y con el pago del precio será el comprador quien tendrá el dominio o propiedad de dicho bien. Agregando que en el art. 656 CC se define como como tal a la venta, literalmente dice que para que valga la tradición se requiere de un título traslativo de dominio como el de venta, permuta o donación¹⁵.

¹⁵ María Teresa Pérez, Manual Práctico de Contratos Inmobiliarios, Editorial Jurídica, El Salvador, 2018.

2.19.2. DISPOSICIÓN ESPECIAL SOBRE LA COMPRAVENTA DE BIENES

INMUEBLES

El código de comercio establece que son mercantiles las compraventas de inmuebles efectuadas por empresa lotificadora, al respecto es importante definir cuando se trata de una empresa lotificadora o una empresa mercantil dedicada a la adquisición de bienes para destinarlos a uso habitacional y cuáles son sus funciones. En nuestra legislación estas se encuentran en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional, la cual tiene como objeto regular la posesión de buena fe, comercialización y transferencia de dominio cualquier título, de las parcelas o lotes derivadas de las lotificaciones a nivel nacional. Estas pueden según la ley ser realizadas por una persona natural o jurídica¹⁶.

Al respecto dice que un lotificador es una persona natural o jurídica que a nombre propio o por cuenta de terceros e incluso actuando como agente oficioso, comercializa uno o varios proyectos parcelarios o lotificaciones y es reconocido como lotificador, comercializador del o propietario del inmueble. Y se tiene como una lotificación aquella división simultanea o sucesiva con fines comerciales, de un inmueble cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

¹⁶ Katherine Santoro Salazar. *Manual de corretaje de propiedades y contratos inmobiliarios*. Universidad Finis Terrae, Chile, 2015.

CAPÍTULO III: FUNDAMENTOS LEGALES

3. MARCO LEGAL DEL CONTRATO DE COMODATO EN EL SALVADOR

Posterior al estudio de los antecedentes históricos junto a las doctrinas y teorías que desarrollan lo concerniente a la tradición de los bienes raíces y su correspondiente inscripción, resulta conveniente matizar los preceptos constitucionales y legales que regulan los principios, elementos de validez, existencia, requisitos legales y toda la nomenclatura que se relaciona con el entorno del tema en estudio, cuyos preceptos coadyuvan al desarrollo de una uniformización clara y precisa de la forma de proceder al momento de materializar este modo de adquirir dominio sobre un bien inmueble determinado junto a su correspondiente inscripción.

Por ello a continuación, bajo un método analítico se procederá a realizar un estudio que comprende las generalidades legales que obran en las solemnidades que se deben acatar para la validez de la tradición y sus efectos que por sí mismo producen, partiendo desde la regulación constitucional del principio de libertad contractual que es la base en virtud de la cual las personas pueden adquirir libremente previo acuerdo de voluntades la adquisición de bienes inmuebles seguido de la tradición que plasma la transferencia del dominio, prosiguiendo con las formalidades que dictan las leyes secundarias para el cumplimiento y validez de lo antes dicho, como la regulación de lo que significa la tradición como modo de adquirir el dominio de las cosas inmuebles, los efectos de la tradición, requisitos registrales y las consecuencias de omitir registrar, junto a cuestiones que en la práctica se pueden manifestar como consecuencias directas de la no inscripción.

3.1. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL¹⁷

PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL

Art. 23 Constitución de la República: 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.

Este principio es considerado como la facultad que se reconoce a las personas particulares para regular y concluir contratos y, de esta manera obligarse a sí mismos frente al sujeto libremente elegido jurídicamente, y por consiguiente reciprocidad.

De ahí que, los contratos que transfieren dominio y cuyo objeto son bienes inmuebles (compraventa, donación, permuta, etc.) encuentra su asidero constitucional en el principio de autonomía de la voluntad y libertad contractual, debido a que estos son mecanismos que nuestra carta magna establece para que los sujetos puedan celebrar contratos y obligarse recíprocamente.

En razón de ello, la jurisprudencia nacional, ha señalado que: *“los aspectos que ofrece el derecho a la libre contratación son: (i) el derecho a decidir si se quiere o no contratar, esto es, el derecho a decidir la celebración o no celebración de un contrato; (ir) el derecho a elegir con quién se quiere contratar; y (mi) el derecho a determinar el contenido del contrato, es decir la forma y modo en que quedarán consignados los derechos y obligaciones de las partes. De tal manera que la libertad contractual implica que: a) ninguna de las partes del contrato puede imponer unilateralmente a la otra el contenido de las obligaciones que lo conforman, pues el contrato debe ser fruto de un acuerdo previo entre las partes; b) las partes tienen la facultad de*

¹⁷ Constitución de la República, Diario Oficial N° 234, Tomo 281, de fecha 16 de diciembre de 1982.

auto disciplinarse, aunque sin lesionar normas jurídicas imperativas; y c) las partes están facultadas para concluir contratos con finalidades prácticas incluso no previstas por la ley”

Lo anterior da cabida a la posibilidad de que cada sujeto tenga derecho de alterar su situación jurídica por su propia iniciativa. En otras palabras, permite producir un cambio en sus relaciones con otros sujetos, con el presupuesto se entiende, de una libre autodeterminación.

El principio de libertad contractual da la pauta para que las personas legalmente capaces puedan celebrar los contratos que les plazcan sin que estos atenten contra el ordenamiento jurídico y el orden público, alterando así su situación jurídica y patrimonial. He aquí el fundamento para que una persona dueña de una cosa entregue con capacidad y ánimo de transferir a otro con capacidad y ánimo de adquirir un bien inmueble, posterior a verificarse un título traslativo de dominio y previo al cumplimiento de las solemnidades legales que a continuación se describen.

3.2 CÓDIGO CIVIL¹⁸

Este cuerpo normativo que tiene el carácter de norma secundaria, consta de repertorio de cuatro libros que regulan: I) Las Personas; II) Los Bienes, su dominio, posesión, uso y goce; III) La Sucesión por Causa de Muerte y donaciones entre vivos; y, IV) Las obligaciones y los contratos. Particular importancia para la presente investigación reviste los libros II y IV.

En el primero de los libros apuntados, relativo a Los Bienes, el legislador ha desarrollado las instituciones jurídicas que nacieron en el Derecho Romano y que son útiles y necesarias para tutelar legalmente los medios para la adquisición de aquellas “cosas” susceptibles de apropiación, que se encuentran en el comercio humano, recibiendo así la denominación de “Bienes”. Parte de la regulación jurídica de los bienes conlleva a determinar las facultades que cada persona tiene respecto a estos, a partir de los que el mismo legislador

¹⁸ Código Civil de El Salvador, D. O. N° 8, T. 434, 12 de enero de 2022.

denomina Derechos Reales, de los cuales el principal es el derecho de Dominio y la forma de adquirir el dominio de ellas a través de la tradición.

3.2.1. BIENES RAICES¹⁹

Art. 560.- Se llaman bienes todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se dividen en inmuebles y muebles.

Atendiendo a esta clasificación, pueden destacarse los siguientes puntos diferenciales:

- 1) En general, puede decirse que dentro de nuestra legislación los muebles están menos protegidos que los inmuebles y que el régimen jurídico de unos y otros es diverso.
- 2) la enajenación de los muebles está autorizada más fácilmente que la de los bienes raíces cuando se trata de incapaces o de los administradores de bienes ajenos.
- 3) La venta y enajenación de los inmuebles exige solemnidades y requisitos que el legislador no impone tratándose de bienes muebles
- 4) El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de 3 años para los muebles y de 10 años para los bienes raíces (artículo 2,247).

Art. 561.- 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.

¹⁹ Ley de Reestructuración el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, D.O. Nº 136, T. 316, 23 de julio de 1992.

Tal como se describe del mencionado artículo, inmuebles son los bienes caracterizados por su tendencia a la perdurabilidad y su clara identificación. En general son aquellos que no se pueden transportar de un lugar a otro por sus especiales características, como los edificios, terrenos, casas, centros comerciales, establecimientos de trabajo, entre otros. El bien inmueble por antonomasia es la tierra, luego todo aquello que se encuentra unido de forma estable a la misma, ya sea de forma natural o artificial, será considerado un bien inmueble. Se denominan también bienes raíces.

3.2.2. TRADICIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR DOMINIO EN GENERAL

Art. 651.- 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

A cuyo tenor de este precepto legal se identifica clara y precisamente lo que se debe entender por tradición y su evidente diferencia con un título traslativo de dominio.

Tal como se establece, tradición es uno de los 4 modos de adquirir dominio que la legislación salvadoreña reconoce junto a la accesión, ocupación y prescripción adquisitiva. Ahora, ¿cómo se diferencia la tradición como modo de adquirir el dominio de un bien raíz, con una compraventa como título traslativo de dominio? Ambos conceptos podrían concebirse como sinónimos, sin embargo, no lo es, y la principal diferencia es que mientras el título traslativo de dominio hace nacer obligaciones (Art. 1597.- La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero)²⁰, la tradición es la verificación material del cumplimiento de dichas obligaciones (*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,*

²⁰ 231-C-2006 SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las once horas del siete de febrero de dos mil siete.

habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo), por lo que el título traslativo sirve como antecedente o base jurídica para adquirir el dominio y el modo de adquirir es el hecho material en donde se verifica la adquisición de los derechos y obligaciones establecidas en el título.

Art. 652.- 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 regula la comparecencia de las partes contratantes que materializan la tradición en los términos estipulados en el artículo antecesor. Esta puede ser en primer lugar personal consistente en la comparecencia de la persona que transfiere dominio y la persona que lo adquiere, llamadas tradente y adquirente respectivamente.

Sin embargo, no es menester que las personas comparecientes en dicho acto sean los indicados en el párrafo previo, pueden hacerlo personas nombrados por estos. Aquí actúa la figura del mandato y representación legal, para que cuando por determinada circunstancia los obligados a ejecutar el traspaso de dominio no puedan comparecer, lo hagan estas personas en su nombre, como cuando el tradente de un bien inmueble radica en el extranjero, y nombra a un poderdante para que a su nombre realice el traslado de dominio, o como cuando el menor

de edad dueño de un bien inmueble realiza la tradición del mismo posterior a la autorización del juez de familia en las diligencias de utilidad y necesidad seguidas por sus progenitores quienes actuarán como representantes legales en la transferencia del dominio. En cualquiera de los casos la tradición se entenderá hecha por la persona a cuyo favor se tenía la titularidad del inmueble.

Art. 652.- 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.

El primer inciso de este artículo prosigue la línea explicativa del artículo anterior.

En el segundo inciso el legislador nos muestra un panorama peculiar en la práctica, pero no exime su regulación legal: la venta de cosa ajena, este caso, se puede mencionar, que la venta de cosa ajena es válida, pero no transfiere dominio, verbigracia, cuando una persona vende una cosa que no le pertenece, el legislador no le resta validez como título traslativo de dominio, pues las obligaciones propias de la compraventa permanecen tal como lo indica el art. 1619: *La venta de cosa ajena produce, entre las partes, las obligaciones propias de la compraventa*, sin embargo la tradición no se verifica al no ser la persona que tiene capacidad de transferir dominio, la que da ánimo de despojarse del mismo, ni su poderdante o representante legal.

Sin embargo, al igual que el art. 1622 (*La venta de cosa ajena, ratificada después por el dueño, confiere al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta.*) el legislador da validez a la tradición una vez ratificada por su verdadero dueño y la misma se reputa a la fecha en que se realizó²¹.

²¹ 227-CAC-2014 SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las ocho horas cuarenta y

Art. 656.- 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.

La existencia de un título traslativo de dominio es un requisito imprescindible para la validez de la tradición, sin embargo, existe una necesidad recíproca, puesto que en nuestro derecho el solo contrato jamás transfiere el dominio. Y por eso es que, a un título traslativo de dominio, para que éste produzca los efectos deseados por su autor, tiene que seguir la tradición; (porque sin ella no hay traslación del dominio).

El título de la tradición, además de ser traslativo de dominio, debe ser válido. En otros términos, no debe tratarse de un título nulo. La nulidad del título impide que la tradición pueda operar, pues todo defecto de aquél repercute en ésta. La nulidad de la tradición procede normalmente como consecuencia de que sea aceptada la nulidad de contrato que le sirve de título traslativo. Si es nulo el título traslativo de dominio, la tradición no transfiere el derecho.

Para que valga la tradición se requiere no solo un título, traslativo de dominio, sino, además, que el título sea válido respecto de la persona a que se confiere. Así, de acuerdo con el artículo 1600, está prohibido el contrato de compraventa entre padre o madre e hijo de familia.

Art. 657.- 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.

Si se yerra en el nombre solo, es válida la tradición.

Tratándose de un acto jurídico el consentimiento que prestan adquirente y tradente, debe necesariamente estar exento de vicios. De manera que, si hay un consentimiento viciado, este consentimiento anula la tradición. El Legislador en el título de la tradición no reglamentó los diversos vicios del consentimiento de que podría adolecer la tradición, sino que se limitó en los artículos 657, 658, 659 a reglamentar el error. De modo que respecto del dolo y de la fuerza se aplican las reglas generales. El error, puede recaer en la cosa traída, en la persona y en el título.

En el primero de los 3 casos se produce nulidad a pesar de que el error en la persona en el contrato de compraventa sea válido a excepción de que sea contrato intuito persona (art. 1326). Tratándose de la tradición, el error en la persona anula la misma y ello se explica porque la tradición no es sino el cumplimiento de la obligación que nace del contrato. Ahora bien, el pago debe ser siempre hecho al acreedor; de lo contrario, es nulo.

Art. 658.- 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 error consiste en que ambas partes entienden que hay un título traslativo de dominio; pero el error consiste en que se equivocan en cuanto a la naturaleza del título. Ejemplo: Entrego a Pedro un anillo de oro, convencido yo de vendérselo en determinada suma, y Pedro entiende que se lo dono. En este caso, ambos hemos partido de la base de que hay un título traslativo de dominio; pero mientras yo creo que hay compraventa, Pedro ha creído que hay donación.

O como cuando una persona entiende que hay título traslativo de dominio y la otra entiende que hay sólo un título de mera tenencia. Utilizando el mismo ejemplo anterior del anillo: yo creo que le entregó a Pedro el anillo en comodato; en cambio, Pedro cree que se lo estoy donando. Aquí vemos, entonces, que el error es de diferente naturaleza; porque yo entiendo que no hay título traslativo de dominio, sino uno de mera tenencia, el cual es el comodato; en cambio, Pedro cree que hay título traslativo de dominio, cual es la donación.

En los dos casos la tradición es nula, pues dice la ley que el error en el título invalida la tradición, sea cuando una sola de las partes supone un título traslativo de dominio, sea cuando por las dos partes se suponen títulos traslativos de dominio, pero diferentes.

Art. 660.- Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas.

Con este artículo entramos en concreto con el tema que nos ocupa: efectos de la tradición de bienes raíces, ya que en cuyo contrato se exigen las solemnidades que se describirán en la presente.

3.2.3. EFECTOS DE LA TRADICIÓN DE BIENES RAÍCES

Art. 667.- La tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, salvo 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.

La tradición del dominio de los bienes raíces se efectúa por medio de un instrumento público. En nuestro código civil es el requisito principal e indispensable para la efectiva tradición de los bienes raíces, por lo que a raíz de ello se efectúa los efectos entre las partes. Lo cual significa que, la falta de inscripción en el registro de la propiedad, no hace adolecer al

instrumento de invalidez como en la legislación chilena, sino que esta únicamente contempla los efectos contra terceros. Por lo que de ello deriva lo siguiente:

3.2.4. EFECTO DE LA TRADICIÓN ENTRE LAS PARTES

El simple hecho de efectuar la tradición en instrumento público, el contrato se entiende concluido y ejecutado, el título hace surtir todos los efectos legales entre las partes, por lo que el adquirente obtiene en ese momento todas las facultades que el dominio otorga: uso, goce y libre disposición, junto a ello está adquiriendo los derechos reales constituido en el bien inmueble. El tradente por su parte, está despojándose del dominio del bien, alterando su patrimonio. En ese momento también se manifiesta el efecto de obligatoriedad establecido en el artículo 1416.

3.2.5. EFECTOS DEL REGISTRO

Art. 682.- Los bienes de cuya inscripción se ocupa este Código, son los inmuebles o bienes raíces

Art. 682.- 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.

3.2.6. EFECTO DE LA COMPRAVENTA FRENTE A TERCEROS

La sola Compraventa produce únicamente efectos entre las partes, sin embargo, no prolonga o extiende sus efectos a terceros, salvo su inscripción en el correspondiente registro de la propiedad. De tal manera que, no inscrito el derecho de dominio de un bien inmueble en el registro de la propiedad, los efectos de publicidad obrarán en favor del tradente pese a que este se haya despojado del dominio del mismo, por lo que los terceros al momento de constituir un derecho personal o real sobre el inmueble, solo podrán hacerlo reconociéndolo a él como

legítimo dueño y no al adquirente, aunque entre ellos el efecto haya surtido todos los efectos jurídicos correspondientes.

3.2.7. CONSECUENCIA DE OMITIR EL REGISTRO, CASO PARTICULAR²²

Tal como se ha mencionado con antelación, la carencia del registro de un instrumento público en que conste la tradición de un bien raíces, no es causa de invalidez de la misma y produce los mismos efectos entre las partes; sin embargo, ello no excluye consecuencias que por la falta de efectos contra terceros se puedan suscitar, máxime cuando la venta de cosa ajena es válida.

Aquí entonces, nos referiremos al caso en que un bien inmueble pasa a manos de un tercero de buena fe, teniendo como título de adquisición una compraventa, pero que al momento de la transacción le era ajeno al vendedor o tradente, de modo que, su legítimo dueño (el afectado), sin haber inscrito antes su derecho de dominio en el registro de la propiedad, demanda la Nulidad de ese instrumento posterior de venta o tradición del dominio, otorgado a favor del tercero adquirente; venta que en tales supuestos, será válida y por lo tanto la acción de nulidad y cualquiera otra como la reivindicatoria intentada por el afectado le sería inoponible al tercero comprador o adquirente de buena fe, por una poderosa razón: El “afectado” posee título de dominio escrito, pero no está inscrito. No obstante, le quedan a salvo, por supuesto, otras acciones legales contra el supuesto vendedor como el saneamiento por evicción: Art. 1640.- Hay evicción de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial.

El art. 1619 del Código Civil de El Salvador, ha establecido que son válidas las “ventas de cosas ajenas”, ya que dichas ventas, cuando suceden, producen entre las partes, intervinientes, las obligaciones propias de la compraventa, es decir, el título traslativo del

²² Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca: N° 47, del 4 de octubre de 1988, publicado en el D.O. N° 183, Tomo 301, del 4 de octubre de 1988

dominio a título de venta, es válido, se trate de venta de cosas propias o ajenas; en consecuencia, no es susceptible de ser atacada una transferencia de dominio sobre un bien raíz, que se alegue de ajena, por medio de la vía procesal de la nulidad del instrumento; ya que incluso el mismo artículo arriba citado en su inciso segundo le da la salida a todo aquel comprador (nuevo adquirente) que se diga afectado al adquirir un bien ajeno, para poder reclamar su derecho, y es que en tal caso, le dice que tiene derecho: “a la resolución del contrato”, e incluso a la “indemnización de daños y perjuicios”.

Por supuesto que esta manifestación del citado artículo aplica tanto para el caso que se trate de un primer adquirente que no inscribió su título, y que alegue que la cosa que dice propia pasó a menos de un tercer adquirente, como también aplica para aquel “tercero adquirente” que recibió una cosa que se dice ajena.

Ambas acciones, dirigidas contra el “vendedor o tradente ajeno”. Sobre este punto vale la pena agregar ciertas puntualizaciones, que abonarán al mejor entendimiento de lo arriba expuesto: Si el demandante (comprador original afectado) ataca de nulidad un instrumento que contiene una venta de “su inmueble” hecha por vendedor ajeno a favor de un tercero, quien se ha hecho ya propietario con título inscrito de dominio, sin oponerle a este tercero, mejor derecho de dominio, (por no tenerlo inscrito el suyo con anterioridad) para ello ya el art. 711 inc. 1º. del Código Civil estipula 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”, esto, en relación con el art. 683 inc. 1º. C.V., que estipula que “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”, y en relación con el art.680 C.V., que prescribe: “Los títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros, sino mediante la inscripción en el correspondiente Registro, la cual empezará a producir efecto contra ellos desde la fecha de la presentación del título al Registro.

Se considera como tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción...” Entonces, como puede verse, sería inoponible una acción de nulidad, que pretendiera atacar vía nulidad judicial de instrumento, una compraventa a favor de tercero, debidamente inscrita en el competente Registro de la Propiedad, sin contar el demandante con mejor derecho para ello; y sin que haya además sido el demandante, parte en la relación contractual surgida entre el vendedor (aquel que le vendió antes al demandante también) y el posterior comprador (tercero). Art. 1560 del Código Civil.

En este punto, hay que destacar una cuestión importante. Una cosa es demandar en Proceso Civil, la Nulidad de un Instrumento, y otra cosa es la invalidez del contrato mismo de compraventa contenido en el instrumento, que para el caso que ahora comentamos se trata de: “la venta de cosa ajena”, ya que a tenor de lo que disponen los art. 32 y 33 de la Ley de Notariado; en el primero se contemplan los requisitos que debe contener toda escritura matriz, y contundentemente en el art. 33 se prescribe cuándo estaremos en presencia de un instrumento nulo, por tanto independientemente de si la venta de cosa ajena es válida, el instrumento que la contiene si podría ser anulado por las razones que estipula el art. 33 Ley de Notariado, y que básicamente se refiere a no haber sido autorizado el instrumento por el funcionario competente, ni haber sido suscrito por los otorgantes; cuando adolezca de falsedad, o el defecto sea tal que no haga inteligible el documento respecto de la cuestión que se ventila.

Los tratadistas Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga, en su obra “CURSO DE DERECHO CIVIL”. De los Bienes y los Derechos Reales, sobre la fuerza probatoria de la inscripción registral citan: “la Inscripción tiene en el sistema alemán” (el cual sigue nuestra legislación Civil Salvadoreña) “... una fuerza probatoria absoluta: todo derecho real inscrito en el registro se presume respeto de terceros que pertenece de una manera

irrefragable a la persona que ha obtenido la inscripción.” Y dicen más: “... que lo que consolida al derecho de propiedad es la inscripción”.

Ahora bien, incluso en el supuesto de que la misma cosa se hubiere transferido a dos personas, en distintos momentos por parte del mismo vendedor, (que alguna vez sí fue dueño), la ley sostiene que ... si fuera inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y faltando esta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe”. Esto último, similar a como se regula en el art. 1621 de nuestro Código Civil.

Sobreabundando en la tesis expuesta, cabe ilustrar aún más, exponiendo el criterio sostenido por la SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, sobre el tema de la alegación de nulidad de ventas o transferencias de cosa ajena; el interés que debe acreditar quien alega la pretendida nulidad, y la inoponibilidad frente a terceros con título inscrito, de un título no inscrito del oponente, porque hay mejor derecho del tercero que si lo está. En tal sentido podemos citar la siguiente jurisprudencia:

Declara la Sala de lo Civil, en su sentencia ref.: 135-C-2006, que “debe decirse que en nuestra legislación la compraventa es el instrumento en el cual consta el negocio jurídico, en cuyo título traslativo de dominio que por sí solo no transfiere el dominio ya que únicamente nacen con él derechos personales, razón por la cual se le conoce como la causa remota de adquisición y para que el comprador adquiera el dominio necesita que se verifique la tradición de la cosa; es decir, se transfiere el dominio en la compraventa cuando se verifica el modo de adquirir. Art. 651 C.C.” Asimismo -sostiene la Sala- que en nuestra legislación en lo que se refiere al título y al modo sigue el sistema Franco Germano, es decir, se requiere de un título (compra venta-donación-permuta-etc.) que contenga el modo (Tradición); esto basta para transferir el dominio, ya que no es necesario para el perfeccionamiento del contrato el requisito

de inscripción en el Registro inmobiliario; este únicamente es para oponibilidad contra terceros (énfasis es mío); dicha calidad de defensa cuando está inscrita es absoluta (negritas son mías), en virtud de que por la publicidad (principio registral) nadie puede equivocarse, quien es el titular del derecho de dominio sobre determinada cosa.”

Es importante, dice la Sala, entonces, hacer notar que “uno de los principales requisitos para solicitar la nulidad de un instrumento de conformidad al Art. 1553 C.C., es que la pida quien tenga interés y no haya sido participe del hecho que lo invalida”. En este caso, entonces, podemos ver que a la parte demandante no le nace interés para demandar una nulidad de instrumento en la que no puede probar interés, por no haber sido parte en dicho contrato, y además por no contar con título inscrito de dominio que le respalde su interés frente a tercero que si lo tiene.

A raíz de todo lo anterior, no cabe duda que la falta de inscripción, pese a surtir todos los efectos legales entre las partes, las consecuencias jurídicas que de ello puede derivar pueden ser graves, por lo que en la praxis jurídica se debe materializar la inscripción con el fin de obtener la publicidad de ese acto jurídico realizado.

3.3. LA COMPRAVENTA SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL SALVADOREÑO

La compraventa como contrato está regulada en el Libro IV, Título XXIII del Código Civil de El Salvador (arts. 1597 al 1657). El análisis normativo e interpretativo permite identificar los elementos esenciales, obligaciones de las partes y efectos jurídicos, en concordancia con las disposiciones sobre la tradición y la transferencia del dominio.

3.3.1. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA

Art. 1597 CC: define la compraventa como un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero.

Interpretación: se trata de un contrato bilateral, oneroso, conmutativo y consensual (salvo en inmuebles, donde se requiere solemnidad). El consentimiento basta para que nazca la obligación, pero no para transmitir el dominio (art. 656 CC).

3.3.2. Capacidad y consentimiento

Art. 1598 CC: pueden celebrar contrato todas las personas a quienes la ley no lo prohíba expresamente.

Interpretación: se aplica la regla general de capacidad del art. 23 Cn. y arts. 1545 y ss. CC. La voluntad debe estar libre de vicios: error, dolo o violencia (arts. 657, 658 y 659 CC).

3.3.3. Objeto de la compraventa

Art. 1602 CC: pueden venderse todas las cosas corporales o incorporales que están en el comercio humano, salvo las que la ley prohíbe.

Interpretación: el objeto debe ser determinado o determinable y lícito. La venta de cosa ajena es válida (art. 1619 CC), pero no transfiere dominio hasta ser ratificado.

3.3.4. Obligaciones del vendedor

Art. 1634 CC: está obligado a entregar la cosa y a sanearla.

Interpretación: la obligación principal es la tradición, que constituye el modo de adquirir dominio (art. 651 CC). El saneamiento implica responder por evicción y vicios ocultos (arts. 1640 y ss. CC).

3.3.5. Obligaciones del comprador

Art. 1638 CC: pagar el precio en la forma y tiempo convenidos.

Interpretación: la obligación de pago es correlativa a la entrega; su incumplimiento puede dar lugar a resolución (art. 1560 CC).

3.3.6. Efectos frente a terceros y la tradición

Art. 667 y 683 CC: la tradición de bienes inmuebles requiere instrumento público e inscripción en el Registro para producir efectos contra terceros.

Interpretación: entre partes basta el otorgamiento del instrumento; frente a terceros, la inscripción constituye garantía de publicidad y seguridad jurídica.

3.3.7. Particularidades normativas

Art. 1621 CC: si un mismo inmueble se vende a dos personas, será propietario quien primero inscriba su título.

Art. 1619 y 1622 CC: la venta de cosa ajena es válida, pero su eficacia depende de la ratificación del dueño.

Art. 1560 CC: establece la fuerza obligatoria de los contratos, aplicable también a la compraventa.

3.3.8. Interpretación doctrinal y jurisprudencial

La compraventa es un título traslativo de dominio, pero para producir la transferencia efectiva requiere del modo: la tradición.

La Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que la inscripción no perfecciona el contrato, sino que lo hace oponible a terceros, consolidando el derecho de propiedad en favor del adquirente de buena fe con título inscrito²³.

²³ 124-CAM-2017 SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las diez horas veintitrés minutos del veinte de noviembre de dos mil diecisiete.

CONCLUSIONES

El estudio desarrollado en torno al contrato de compraventa de bienes inmuebles conforme al Código Civil salvadoreño permite concluir que esta figura jurídica no solo representa un mecanismo ordinario de transferencia patrimonial, sino que constituye una institución de gran trascendencia en la estructuración y consolidación del derecho de propiedad dentro de nuestro ordenamiento jurídico. A través de la revisión histórica, se advierte que la compraventa ha acompañado la evolución del Derecho civil desde sus orígenes en Roma, donde surgió como una convención destinada a equilibrar intereses recíprocos, hasta su adaptación en los sistemas jurídicos contemporáneos que han incorporado formalidades y requisitos adicionales para garantizar certeza y publicidad en los actos de disposición de bienes raíces. En el contexto salvadoreño, este contrato conserva su naturaleza bilateral, onerosa, principal y conmutativa, lo que le otorga un carácter dinámico y al mismo tiempo regulado, ya que exige la concurrencia de un título traslativo de dominio y la tradición como medio de transferencia, complementada con la inscripción registral como elemento de oponibilidad frente a terceros. De esta manera, el legislador no solo asegura la validez de la convención entre las partes, sino también la protección de la buena fe y la estabilidad en el tráfico jurídico.

La investigación demuestra que la compraventa de bienes inmuebles, más allá de ser un contrato típico de intercambio, se erige como un instrumento de orden público en tanto repercute en la seguridad patrimonial de los ciudadanos y en la confianza de la colectividad frente al sistema registral, el cual, a través de la publicidad y la transparencia, refuerza la protección del derecho de propiedad. Asimismo, el examen doctrinario y legal evidencia que este contrato ha sabido mantener su esencia a lo largo del tiempo, pero adaptándose a las exigencias sociales y económicas, integrando criterios que permiten resolver conflictos prácticos relacionados con la tradición, la validez de los títulos y las obligaciones de las partes. Es en esta versatilidad donde se manifiesta la importancia del contrato de compraventa como

eje fundamental del tráfico jurídico, ya que no solo regula relaciones privadas, sino que también incide en la consolidación de la seguridad jurídica como principio rector del Estado de Derecho.

En tal sentido, puede afirmarse que el contrato de compraventa de inmuebles en El Salvador no es una mera figura contractual de carácter dispositivo, sino una institución compleja que articula elementos históricos, doctrinales y normativos con una clara finalidad de garantizar certeza, equidad y justicia en la transmisión de bienes raíces. Su estudio pone en relieve la necesidad de preservar la observancia de los requisitos de validez y de fortalecer los mecanismos registrales, en tanto constituyen herramientas indispensables para evitar fraudes, prevenir litigios y asegurar que las transferencias patrimoniales respondan a un marco jurídico confiable. En definitiva, el análisis realizado confirma que este contrato continúa siendo una pieza esencial del Derecho civil salvadoreño, cuya relevancia práctica y dogmática se proyecta en la estabilidad del tráfico patrimonial y en la consolidación de la seguridad jurídica como valor supremo del sistema jurídico nacional.

RECOMENDACIONES

1. Promover una mayor difusión académica y práctica sobre los requisitos de validez, solemnidades y efectos del contrato de compraventa de bienes inmuebles, a fin de que tanto juristas como particulares comprendan la trascendencia de la tradición y de la inscripción registral en la transmisión del dominio.
2. Reforzar la modernización y tecnificación del sistema registral salvadoreño, garantizando procesos más ágiles, transparentes y accesibles que permitan una publicidad efectiva de los actos jurídicos y reduzcan el riesgo de fraudes o incertidumbre en el tráfico patrimonial.
3. Impulsar la capacitación continua de notarios, abogados y operadores jurídicos en materia de contratos de compraventa de inmuebles, de manera que los instrumentos que autoricen respondan a los parámetros normativos y doctrinarios vigentes.
4. Fomentar el análisis y la sistematización de la jurisprudencia relacionada con la compraventa de inmuebles, dado que constituye una fuente interpretativa que contribuye a unificar criterios, resolver vacíos normativos y fortalecer la seguridad jurídica.
5. Incentivar eventuales reformas legislativas que fortalezcan la regulación del contrato de compraventa, especialmente en lo relativo a la tradición y su coordinación con el sistema registral, asegurando una mayor coherencia normativa.
6. Desarrollar, desde las instituciones públicas encargadas del registro, campañas de orientación ciudadana que sensibilicen sobre la importancia de inscribir oportunamente los actos de compraventa y los efectos legales que ello conlleva.
7. Mantener un vínculo permanente entre la doctrina, la práctica profesional y la normativa vigente, de modo que la figura de la compraventa de inmuebles se mantenga

actualizada, eficaz y coherente en la protección de los derechos de propiedad y en el fortalecimiento del tráfico jurídico nacional.

BIBLIOGRAFÍA

LEYES:

1. Constitución de la República, Diario Oficial N° 234, Tomo 281, de fecha 16 de diciembre de 1982.
2. Código Civil de El Salvador, D. O. N° 8, T. 434, 12 de enero de 2022.
3. Ley de Reestructuración el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, D.O. N° 136, T. 316, 23 de julio de 1992.
4. Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca:, N° 47, del 4 de octubre de 1988, publicado en el D.O. N° 183, Tomo 301, del 4 de octubre de 1988.

LIBROS:

1. Derecho romano, Felipe Serafini, José Espasa, Editor, Barcelona, España, 1927.
2. Fuentes-Lojo Rius, Alejandro & Fuentes-Lojo Lastres, Alejandro (Dirs.). La compraventa inmobiliaria. Editorial Aranzadi La Ley, España, 2019.
3. Ana María Martínez, Contratos Civiles en El Salvador: Teoría y Práctica. Editorial Jurídica Salvadoreña. El Salvador, 2020.
4. Fernando López, Compraventa y Registro de Propiedades, Editorial Académica Salvadoreña, El Salvador, 2019.
5. Rodríguez, Arturo Alessandri y Somarriva Undurraga, Manuel. Curso de Derecho Civil, 1939.
6. Pérez, María Teresa, Manual Práctico de Contratos Inmobiliarios, Editorial Jurídica, El Salvador, 2018.
7. Borda Alejandro, Derecho Civil y Comercial: Contratos. Editorial Porrúa. México, 2022.

8. Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil IV: Contratos. Editorial Porrúa. México, 1996.
9. Loaiza Gómez, Guillermo. La compraventa con reserva de dominio en México. Revista de Investigaciones Jurídicas, México, 2022.
10. Hernández, Ana Isabel, Compraventa de Inmuebles y Derechos Reales, Editorial Jurídica Salvadoreña, El Salvador, 2021.
11. Juan José Pérez, Derecho de Propiedad y Contratos Inmobiliarios. Editorial Jurídica. El Salvador, 2016.
12. Mauricio Antonio Rivera. Compraventa de Inmueble en Protocolo. Universidad Modular Abierta. El Salvador, 2023.
13. Katherine Santoro Salazar. Manual de corretaje de propiedades y contratos inmobiliarios. Universidad Finis Terrae, Chile, 2015.
14. Rosental M.M. y Ludin P. F., Diccionario Filosófico Marxista, Ediciones Pueblos Unidos, Uruguay, 1946.
15. Manuel Ossorio, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, Editorial Heliastás. Argentina, 1982.
16. Eduardo J. Couture, E. J., Vocabulario Jurídico, Euros Editores, Buenos Aires, 2006.

JURISPRUDENCIA:

1. 231-C-2006 SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las once horas del siete de febrero de dos mil siete.
2. 227-CAC-2014 SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las ocho horas cuarenta y dos minutos del seis de junio de dos mil dieciséis.

3. 124-CAM-2017 SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las diez horas veintitrés minutos del veinte de noviembre de dos mil diecisiete.

ANEXOS

ANEXO 1: FORMATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

NÚMERO DIECISÉIS. LIBRO SIETE. COMPRAVENTA DE INMUEBLE. En el Distrito de XXX, Municipio de XXX, Departamento de XXX, a las quince horas del día veintiuno de marzo del año dos mil veinticinco. Ante mí, XXX, Notario, de este domicilio, comparecen los señores: XXX, de setenta años de edad, Comerciante, del domicilio del Distrito de XXX, Municipio de XXX, Departamento de XXX, a quien ahora conozco e identifico en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad Número: XXX, homologado, a quien relacionaré como "EL VENDEDOR"; y XXX, de cuarenta y ocho años de edad, Gerente, del domicilio del Distrito de XXX, Municipio de XXX, Departamento de XXX, a quien conozco e identifico en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad Número: XXX, homologado, a quien relacionaré como "EL COMPRADOR"; Y ME DICEN: que por medio del presente instrumento celebran un CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE que se registrará por medio de las cláusulas siguientes: I) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. El primero de los comparecientes es dueño y actual poseedor de un inmueble de naturaleza URBANA, situado en XXX, de la capacidad superficial de DOSCIENTOS DIECISÉIS PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (216.55mt²); inscrito en el Centro Nacional de Registros con número de matrícula: XXX, asiento CINCO; cuyas medidas y linderos son los siguientes: AL NORTE: diez metros cincuenta y cuatro centímetros; AL SUR: diez metros cero ocho centímetros; AL ORIENTE: veintiún metros cero cero centímetros; y AL PONIENTE: veintiún metros cero un centímetros. II) PRECIO DE LA VENTA. Que libre de todo gravamen y por el precio de SIETE MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$7,500.°°), el primero de los comparecientes vende al segundo el inmueble antes descrito, haciéndole la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos inherentes al inmueble vendido. III) ACEPTACIÓN DE LA VENTA. EL comprador enterado de lo que antecede ME DICE: Que

acepta la venta y tradición del dominio, posesión y uso, que se le hace del inmueble antes descrito, recibéndolo materialmente en este mismo acto. Los comparecientes manifiestan que no existe parentesco entre ellos; y que el inmueble vendido no ha estado arrendado, pero en caso de estarlo produciría una renta anual de: SEISCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. YO EL SUSCRITO NOTARIO hago constar: A) Que advertí a las comparecientes antes de este acto que deben estar solventes de los Impuestos a que se refiere el artículo cien del Código Municipal, treinta y nueve de la Ley de Notariado para inscribir el testimonio de esta escritura en el Registro de la Propiedad Raíz respectivo. B) Que de acuerdo a lo previsto en los artículos nueve de la Ley contra el Lavado de Dinero y de Activos, y sesenta y siete y noventa del Instructivo para la prevención, detención y control del lavado de dinero y de activos, financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, esta venta no es objeto de reporte ante la Unidad de Investigación financiera en razón del monto. Así se expresaron las comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento, y leído que les fue por mí íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.**

GLOSARIO

Adquirente: Adquirente es la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre.

Cuasiusufructo: Llamado también usufructo imperfecto, consiste en el hecho de usufructuar cosas consumibles ajenas, porque, de no consumirlas, dada su naturaleza, resultan inútiles, con obligación por parte del usufructuario de devolver otras en la misma cantidad, especie y valor, o su justo precio. En el cuasiusufructo, las cosas que lo integren pasan a ser propiedad del usufructuario, por lo cual puede no solo consumirlas directamente, sino asimismo venderlas o disponer de ellas como mejor le parezca. Como ejemplos legales se ponen el dinero y los granos²⁴.

Dación en pago: Cumplimiento de una obligación que consiste en recibir voluntariamente el acreedor, en concepto de pago de la deuda, alguna cosa que no sea dinero, en sustitución de lo que se le debía entregar o del hecho que se le debía prestar.

Derechos personales: Son aquellos que establecen relaciones entre personas determinadas, en razón de las cuales el respectivo titular puede exigir de alguien la prestación debida.

Derechos reales: Los derechos reales son aquellos que regulan los diversos grados de dominio que las personas pueden ejercer sobre los bienes. El significado jurídico de la palabra real tiene su origen en el término latino res, que quiere decir cosa.

Donación: Acto jurídico en virtud del cual una persona (donante) transfiere gratuitamente a otra (donatario) el dominio sobre una cosa, y ésta lo acepta. Se trata, pues, de un contrato unilateral, consensual y a título gratuito.

²⁴ Rosental M.M. y Ludin P. F., Diccionario Filosófico Marxista, Ediciones Pueblos Unidos, Uruguay, 1946.

Entrega de la cosa: Es el traspaso material de una cosa de manos de una persona a otra. Puede constituir, una, entrega propiamente tal o una. Tradición, también es la acción de dar o poner en manos de otro, en su poder, a su disposición, una persona o una cosa, para que cuide, disponga de ella o la conduzca a donde corresponda o quiera.

Modos de adquirir dominio: Son modos de adquirir el dominio y los demás derechos reales los hechos jurídicos a los que la ley atribuye el efecto de producir la adquisición de los derechos reales.

Registro de la Propiedad: Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.). Se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble.

Título traslativo de dominio: Son títulos traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferir el dominio, como la venta, la permuta, la donación entre vivos.

Tradente: Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él.

Tradición ficta: Tradición ficta o simbólica es la que se hace por medio de una ficción, símbolo o señal, que representa la cosa tradida y la pone bajo el poder o acción del adquirente. Es la transmisión de la propiedad consumada sin que el enajenante hubiera entregado al adquirente la propiedad de la cosa. Tales eran la entrega de las llaves de una casa o de los títulos de una finca.

Tradición real: La entrega material y efectiva de lo que se transmite en propiedad, posesión o tenencia, es decir la tradición real es la entrega efectiva de la posesión de hecho

sobre la cosa, se cede la posesión, es decir, se traspassa el poder efectivo sobre la misma; en definitiva, hay un desplazamiento posesorio efectivo²⁵.

Tradición: Representa el acto mediante el cual una persona pone en poder de otra una cosa. Constituye, pues, el elemento material de la transmisión, por lo cual, antes de la tradición, el que ha de recibir la cosa no adquiere ningún derecho real sobre ella.

Transmisión: Vocablo equivalente a cesión, dejación, enajenación, traspaso, sucesión, transferencia. Basta indicar estas equivalencias para advertir sus alcances jurídicos. Hay transmisión de un derecho cuando una persona sucede a otra como titular del mismo. El acreedor o deudor ha cambiado, pero el derecho en sí mismo permanece idéntico. Esa transmisión puede ocurrir por actos entre vivos o por muerte del titular del derecho u obligación.

Compraventa: Contrato en el que el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien o derecho a cambio de un precio cierto y en dinero, y el comprador se obliga a pagar dicho precio.

Inmueble: Bienes raíces adheridos al suelo sin tener la capacidad de trasladarse sin tener que deteriorarse o destruirse.

Registro: Sistema de constatación documental de carácter público sobre bienes inmuebles gravámenes y matrículas sobre los mismos de acuerdo a la jurisdicción administrativa competente²⁶.

²⁵ Manuel Ossorio, *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*, Editorial Heliastás. Argentina, 1982.

²⁶ Eduardo J. Couture, E. J., *Vocabulario Jurídico*, Euros Editores, Buenos Aires, 2006.

DERECHOS DE AUTOR

La información contenida en este documento puede ser reproducida total o parcialmente, informando previa y expresamente al titular del derecho de autor y mencionando los créditos y las fuentes de orígenes respectivas (El Contrato de Compraventa de Inmuebles según el Código Civil Salvadoreño). Así mismo se enviará un ejemplar a la Unidad Bibliotecaria de la Universidad de El Salvador (FMO), otro a la biblioteca del Departamento de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador (FMO) y un ejemplar al titular de esta obra.

– SAMUEL HERNÁNDEZ ARGUETA GARAY 2025.